INFORME DE LA SOCIMI CASTELLANA PROPERTIES



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

24 de julio de 2018

El informe adjunto de Castellana Properties, socimi española dedicada a la adquisición, gestión y rehabilitación de activos inmobiliarios en el sector retail, nos interesa especialmente por su concentración en las medianas superficies. Esto es una ventaja por su especialización y una llamada de atención por concentración de riesgo en el informe remitido al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Castellana Properties es un vehículo de inversión en el mercado inmobiliario español, centrado en la adquisición, gestión y rehabilitación de activos inmobiliarios en el sector retail. La compañía, registrada como socimi en 2016, es subsidiaria de la socimi sudafricana Vukile Property Fund. Castellana Properties es propietaria de 15 activos en España: C.C. Habaneras (Alicante), Parque Oeste (Alcorcón); Parque Principado (Asturias); Mejostilla (Cáceres); La Heredad (Mérida); La Serena (Villanueva de la Serena); C.C. Motril (Granada); Kinépolis RP(Granada); Kinépolis SC(Granada); Ciudad del Transporte (Castellón); Marismas del Polvorín (Huelva); Alameda S.C. (Granada) y Pinatar Park (Murcia). La compañía también posee dos edificios de oficinas, uno en Madrid y otro en Sevilla.

Castellana fue constituida el 19 de mayo de 2015, pero adquiere su actual denominación en mayo de 2016. La actividad principal de la Compañía, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

La propiedad de la mayor parte de los activos es indirecta, a través de 13 SPVs, de las que Castellana cuenta con el 100% del capital. La finalidad de estas

sociedades es la gestión de sus correspondientes activos inmobiliarios. Todas las SPV están acogidas al régimen SOCIMI.

La cartera de activos está compuesta por quince inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 197.132 metros cuadrados. La cartera de activos del Grupo está compuesta de la siguiente manera:

- ☐ Dos edificios de oficinas directamente en propiedad (Edificio Fresno en Alcobendas,
  Madrid y Building Plataforma Bollullos en Bollullos, Sevilla).
- ☐ Once parques de medianas y dos centros comerciales gestionados mediante 13 SPVs.

Todos los inmuebles se encuentran arrendados a terceros, siendo los principales arrendatarios Konecta (para edificios de oficinas), Mercadona, Burger King, Sprinter, Kiabi, Kiwoko, Merkal Calzados, MediaMarkt, Dia y Decathlon (para los parques de medianas y el centro comercial).

Desde su constitución, Castellana ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de las rentas a percibir, así como de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos.
Castellana invierte en inmuebles principalmente comerciales en localizaciones con áreas de influencia de al menos 150.000 habitantes para su explotación en régimen de arrendamiento.

Tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, cabe destacar que Castellana no ha delegado en un tercero la gestión de los inmuebles, si no que dicha gestión la realiza la propia Sociedad.

GESTIÓN DE CENTROS COMERCIALES. ANTECENDETES 20 JUN 2018

La socimi Castellana Properties ha encargado a la consultora inmobiliaria JLL la gerencia y comercialización de casi toda su cartera de activos comerciales en España. En concreto, se trata de un conjunto de trece centros y parques comerciales. La cartera comercial de Castellana Properties (filial española del fondo sudafricano Vukile Property) suma un total de más de 180.000 metros cuadrados, repartidos en trece centros comerciales: Parque Oeste (Alcorcón); Kinépolis Retail Park (Granada); Kinépolis Leisure Centre (Granda); Marismas del Polvorín (Huelva); La Heredad (Mérida); La Serena (Badajoz); Mejostilla (Cáceres); Retail Park Motril (Motril); Ciudad del Transporte (Castellón); Alameda Retail Park (Granada); Pinatar Park (Murcia); Parque Principado (Asturias) y Habaneras (Alicante). Castellana Properties comenzaron a colaborar el pasado enero, cuando la socimi encargó a la consultora la comercialización de sus doce activos en España. En la actualidad, la división de centros comerciales

de JLL tiene bajo gestión un total de 57 activos, lo cual equivale a 950.000 metros cuadrados de SBA.

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI) DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

JULIO DE 2018

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el "**Mercado**" o el "**MAB**"), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "**MAB-SOCIMI**"), de la sociedad Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "**Castellana**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**"), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, sobre los requisitos y procedimiento 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) (en adelante "**Circular del MAB 9/2017**"), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 9/2017 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, "**Circular del MAB 16/2016**").

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 al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el "**Documento Informativo**") con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

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 Informativo.

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 Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Castellana cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 9/2017.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

1. RESUMEN 1

1.1. Responsabilidad sobre el Documento 1

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción 1

1.3. Principales factores de riesgo 2

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia 3

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor 4

1.6. Administradores y altos directivos del emisor 7

1.7. Composición accionarial 8

1.8. Información relativa a las acciones 8

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO 9

2.1. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 9

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 9

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social 10

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 12

2.4.1. Nombre legal y comercial 12

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad 12

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI 20

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera 20

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano

consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.). 20

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario 42

2.6.3. Información fiscal 42

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias 49

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad..... 50

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor 56

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.... 57

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares 57

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...) 57

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor..... 59

2.12. Información financiera 60

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación..... 60

2.12.2. En el caso de los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello 71

2.12.3. Descripción de la política de dividendos 71

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 74

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo ... 75

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse 76

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de marzo de 2018 y el ejercicio en curso 76

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse 77

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas 77

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. 77

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros 79

2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica 80

2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones 81

2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra 81

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor 82

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración 82

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado

administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....86

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....89

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica). 91

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.....92

2.20. Declaración sobre el capital circulante.....92

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....93

2.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta.....93

2.23. Factores de riesgo.....93

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración 93

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés 97

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario 99

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones 100

2.23.5. Riesgos fiscales.....101

2.23.6. Otros Riesgos.....105

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 107

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....107

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado 107

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional 108

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI ... 109

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 109

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI 110

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad 110

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General 113

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 116

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 118

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 119

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor 119

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor 119

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI 120

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs 121

ANEXO II Cuentas Anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor del ejercicio de tres meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018 122

ANEXO III Cuentas Anuales individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor del ejercicio de tres meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018.....123

ANEXO IV Cuentas Anuales Consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017 124

ANEXO V Cuentas Anuales individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017 125

ANEXO VI Cuentas Anuales individuales abreviadas junto con el informe del auditor para el ejercicio 2016..... 126

ANEXO VII Informe de valoración independiente de la Compañía 127

ANEXO VIII Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios.....128

ANEXO IX Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad 129

1. RESUMEN

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

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 con fecha 17 de julio de 2018, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 9/2017.

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

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad, de fecha 17 de julio de 2018, realizado por Ernst & Young Servicios Corporativos S.L. (en adelante, "**EY**") y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado con fecha 17 de julio de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 6 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 203,8 millones de euros.

NNAV (€ miles)	Rango bajo	Rango alto
Patrimonio neto consolidado	182.844	182.844
(+/-) Sensibildad al valor de mercado de los activos	-7.701	7.701
(-) Gastos de estructura	-22.885	-17.581
(-) Ajuste a la deuda financiera	-8.170	-1.382
Valoración a 31 de marzo de 2018	**144.088**	**171.583**
Hechos posteriores	33.566	33.566
Total	**177.654**	**205.149**
Nº de acciones (miles)	33.968	33.968
Valor por acción	**5,23**	**6,04**

En el apartado 2.6.5.del Documento Informativo se ha detallado la metodología de valoración realizada por EY.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Castellana, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

Influencia actual de Vukile Property Fund

La Sociedad se encuentra controlada al 97,4% por Vukile Property Fund (en adelante "**Vukile**"), REIT sudafricana cotizada en la Bolsa de Johannesburgo (JSE) y en la Bolsa de Namibia (ver apartado 2.19 del presente Documento Informativo), 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

La Sociedad y sus sociedades dependientes (en adelante el "**Grupo**") tenía una deuda con entidades de crédito por un importe total de 146 millones de euros a 31 de diciembre de 2017 (188 millones de euros a fecha del presente Documento Informativo) devengando intereses variables y fijos. Dicha deuda ha sido contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias sobre los inmuebles que ya habían sido adquiridos. Existen contratos de cobertura de tipo de interés que eliminan totalmente el riesgo vinculado al mismo durante los próximos 5 años. También existe la obligación del cumplimiento anual de una serie de covenants (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo). A fecha del presente Documento Informativo el ratio Loan to Value del Grupo asciende a 48,1%, considerando el valor de los activos a 31 de marzo de 2018.

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.

Conflicto de interés con DREAM

Diversified Real Estate Asset Management, S.L. (en adelante "**DREAM**"), es una sociedad participada de forma mayoritaria por uno de los administradores y accionistas de la Sociedad, D. Adam Lee Morze, con la que Castellana tiene suscrito un contrato en virtud del cual DREAM presta servicios relacionados con el análisis de posibles inversiones (ver apartado 2.6.1 del presente Documento c). Dicho Consejero en su condición de tal y asesor de adquisiciones de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de DREAM coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad. En todo caso se trata de un riesgo limitado porque la prestación de servicios por

DREAM se limita a proponer adquisiciones u operaciones corporativas de inmuebles comerciales que posteriormente deberán ser aprobadas por el Consejo de la Sociedad.

Concentración en un tipo de activo

Un 64,0% de los activos actuales del Grupo son parques de medianas. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, tecnológicas, competencia, etc.) afectarían a los activos mantenidos por la Sociedad, lo que podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad

Riesgos asociados a la valoración

Para la fijación de precio de referencia, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de EY de fecha de 17 de julio de 2018. En dicho informe de valoración, EY ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos del Grupo sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

Castellana fue constituida el 19 de mayo de 2015, pero adquiere su actual denominación en mayo de 2016.

La actividad principal de la Compañía, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

La propiedad de la mayor parte de los activos es indirecta, a través de 13 SPVs, de las que Castellana cuenta con el 100% del capital. La finalidad de estas sociedades es la gestión de sus correspondientes activos inmobiliarios. Todas las SPV están acogidas al régimen SOCIMI.

Cartera de activos:

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por quince inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 197.132 metros cuadrados. La cartera de activos del Grupo está compuesta de la siguiente manera:

- Dos edificios de oficinas directamente en propiedad (Edificio Fresno en Alcobendas, Madrid y Building Plataforma Bollullos en Bollullos, Sevilla).

- Once parques de medianas y dos centros comerciales gestionados mediante 13 SPVs.

Todos los inmuebles se encuentran arrendados a terceros, siendo los principales arrendatarios Konecta (para edificios de oficinas), Mercadona, Burger King, Sprinter, Kiabi, Kiwoko, Merkal Calzados, MediaMarkt, Dia y Decathlon (para los parques de medianas y el centro comercial).

Desde su constitución, Castellana ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de las rentas a percibir, así como de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos.

Castellana invierte en inmuebles principalmente comerciales en localizaciones con áreas de influencia de al menos 150.000 habitantes para su explotación en régimen de arrendamiento.

Tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, cabe destacar que Castellana no ha delegado en un tercero la gestión de los inmuebles, si no que dicha gestión la realiza la propia Sociedad.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Información financiera:

El 21 de diciembre de 2017 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó el cambio de la fecha para el cierre de los ejercicios contables anuales de la Sociedad, llevándolo del 31 de diciembre al 31 de marzo, cerrando un ejercicio el 31 de diciembre de 2017 y el siguiente el 31 de marzo de 2018, con el objetivo de que la fecha coincidiese con el cierre contable de su accionista mayoritario, la REIT sudafricana cotizada, Vukile Property Fund Limited.

A continuación se presentan los Estados Financieros consolidados auditados correspondientes al ejercicio 2017 comparados con los estados financieros del ejercicio anterior y como consecuencia de la mencionada modificación, los Estados Financieros consolidados auditados correspondiente al ejercicio de 3 meses del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018.

Ambos Estados Financieros están incluidos en los Anexos IV y II del presente Documento Informativo.

Cuenta de resultados:

€	31.12.16 (*) (12 meses)	31.12.17 (12 meses)	31.03.18 (3 meses)
Importe neto de la cifra de negocio	1.038.936	9.311.245	5.154.578
Gastos de personal	-844	-328.038	-216.193
Otros gastos de explotación	-63.559	-2.472.087	-1.068.123
Var. Del valor razonable de inv. Inmob.	482.763	14.020.770	3.910.000
Resultado de explotación	**1.457.296**	**20.531.891**	**7.780.262**
Ingresos financieros	-	251.301	-
Gastos financieros	-153.758	-2.121.355	-1.129.350
Resultado financiero	-153.758	-1.870.054	-1.129.350
Resultado antes de impuestos	**1.303.538**	**18.661.837**	**6.650.913**
Impuesto sobre beneficios	-	-46.350	-
Resultado del ejercicio	**1.303.538**	**18.615.487**	**6.650.913**

(*) no sometido a auditoría ni revisión limitada

Balance de situación:

€	31.12.16 (*)	31.12.17	31.03.18
Activo no corriente	**24.822.263**	**306.498.032**	**310.437.395**
Inmovilizado material	-	47.880	58.440
Inversiones inmobiliarias	24.488.000	304.140.000	308.050.000
Inversiones financieras a largo plazo	334.263	2.310.152	2.328.955
Activo corriente	**1.003.641**	**15.242.567**	**18.109.003**
Deudores com. y otras cuentas a cobrar	-	1.575.248	1.465.706
Inv. en empresas del grupo y asociadas	-	617.127	617.127
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.003.641	13.050.191	16.026.170
Total activo	**25.825.904**	**321.740.599**	**328.546.398**

(*) no sometido a auditoría ni revisión limitada

€	31.12.16 (*)	31.12.17	31.03.18
Patrimonio neto	**13.961.960**	**169.983.426**	**182.843.930**
Fondos propios	*13.961.960*	*170.284.875*	*183.054.339*
Capital	12.660.000	25.545.505	26.298.295
Prima de emisión	-	115.067.521	118.831.476
Reservas	-1.578	11.056.362	31.273.655
Rdo del ej. atribuido a la Soc. Dominante	1.303.538	18.615.487	6.650.913
Ajustes por cambio de valor	-	*-301.449*	*-210.409*
Pasivo no corriente	**11.559.470**	**143.281.455**	**139.583.837**
Deudas a largo plazo	11.559.470	138.806.455	139.583.837
Deudas con empresas del grupo	-	4.475.000	-
Pasivo corriente	**304.474**	**8.475.718**	**6.118.630**
Deudas a corto plazo	-	6.297.594	4.286.169
Deudas con empresas del grupo	-	14.053	-
Acr. comerciales y otras cuenta a pagar	304.474	2.164.072	1.832.461
Total patrimonio neto y pasivo	**25.825.904**	**321.740.599**	**328.546.398**

(*) no sometido a auditoría ni revisión limitada

En el apartado 2.12. del Documento Informativo se ha detallado la información financiera histórica de la Compañía.

Previsiones y estimaciones:

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 9/2017, el Consejo de Administración celebrado con fecha 5 de julio de 2018 ha aprobado estas estimaciones consolidadas por unanimidad, como información para posibles inversores, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%.

A continuación se presentan las principales partidas de las previsiones consolidadas para los ejercicios finalizados a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2020.

€	mar-2019 E	mar-2020 E
Importe neto de la cifra de negocios	27.072.721	28.566.781
Gastos de personal	-1.258.393	-1.389.744
Otros gastos de explotación	-6.265.277	-5.493.978
Var. Del valor razonable de inv. Inmobiliarias	-	-
Resultado de explotación	**19.549.051**	**21.683.059**
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	-5.188.394	-5.319.165
Resultado financiero	**-5.188.394**	**-5.319.165**
Resultado antes de impuestos	**14.360.657**	**16.363.894**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**14.360.657**	**16.363.894**

Las principales hipótesis y asunciones contempladas en la elaboración de las previsiones consolidadas de la cuenta de resultados se han detallado en el apartado 2.16 del Documento Informativo.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Castellana son:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Laurence Gary Rapp	Presidente y Consejero	28 de junio de 2017 como Consejero y el 17 de julio de 2018 como Presidente	Dominical no ejecutivo
Alfonso Brunet	Consejero y Consejero Delegado	8 de marzo de 2018	Ejecutivo
Adam Lee Morze	Consejero	28 de junio de 2017	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vicepresidente y Consejero	7 de junio de 2018 como Consejero y 17 de julio de 2018 como Vicepresidente	Independiente no ejecutivo
Michael John Potts	Consejero	28 de junio de 2017	Dominical no ejecutivo
Nigel George Payne	Consejero	13 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo
Rubén Pérez	Consejero	8 de marzo de 2018	Ejecutivo
Guillermo Massó	Consejero	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Javier Hernández Galante	Secretario no-consejero	8 de marzo de 2018	No Consejero
Celia Gil	Vicesecretaria no-consejera	8 de marzo de 2018	No Consejero
Tannia Rodríguez	Vicesecretaria no-consejera	8 de marzo de 2018	No Consejero

Los principales directivos son:

- Alfonso Brunet (Consejero Delegado);
- Rubén Pérez (Director Financiero y de Administración).

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus antecedentes profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

1.7. Composición accionarial

El desglose accionarial actual es el siguiente:

Accionista	Participación (%)	Nº de acciones	Valoración (€)
Vukile	97,4%	33.082.961	198.497.766
35 Minoritarios	2,5%	834.742	5.008.452
Autocartera (*)	0,15%	50.000	300.000
Total	**100,0%**	**33.967.703**	**203.806.218**

(*) puesta a disposición del Proveedor de liquidez

Nota: los porcentajes de participación no se corresponden exactamente con el porcentaje de participación en dividendos ya que las acciones en autocartera no perciben los mismos

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de la composición accionarial.

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Castellana está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 33.967.703 euros, representado por 33.967.703 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "Entidades Participantes").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

2.1. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. 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 con fecha 17 de julio de 2018, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 9/2017.

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

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales abreviadas del ejercicio cerrado con fecha 31 de diciembre de 2016, las cuentas anuales individuales del ejercicio cerrado con fecha 31 de diciembre de 2017 y las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio de 3 meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018, han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 (en adelante, "**PGC**").

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a las obligaciones de información a detallar en la memoria abreviada.

El 21 de diciembre de 2017 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó el cambio de la fecha para el cierre de los ejercicios contables anuales de la Sociedad, cerrando un ejercicio el 31 de diciembre de 2017 y el siguiente el 31 de marzo de 2018, llevándolo al 31 de marzo con el objetivo de que la fecha coincidiese con el cierre contable de su accionista mayoritario, la REIT sudafricana cotizada, Vukile Property Fund Limited.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017 y las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio de 3 meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018 han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("CINIIF") adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo y de las modificaciones sucesivas y con la NIC 34 Estados Financieros Intermedios, respectivamente.

Destacar que en las cuentas anuales consolidadas mencionadas en el párrafo anterior, las inversiones inmobiliarias se valoran a su valor razonable al final del periodo de referencia, y no se amortizan, de acuerdo con lo previsto en la NIC 40 modelo del valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias al final del periodo se incluyen en la cuenta de resultados consolidada.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad, mencionadas en el presente Documento Informativo, han sido auditadas por Grant Thornton, S.L.P. (en adelante "**Grant Thornton**") domiciliada en la calle José Abascal, 56, 28003, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.652, Folio 133 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0231.

Con fecha 7 de diciembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad nombró a Grant Thornton auditor de las cuentas anuales individuales y consolidadas de los ejercicios 2017, 2018 y 2019. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 35.130, Folio 169, Hoja M-602735, Inscripción 14, en fecha 10 de enero de 2018.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

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

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación "Vinemont Investment, S.A." con domicilio social en la calle Ayala, número 66 de Madrid, por medio de escritura elevada a público el día 19 de mayo de 2015 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 1717 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 33483, Libro 0, Folio 61, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 1ª y fecha 25 de mayo de 2015.

El día 25 de noviembre de 2015, el accionista único de la Sociedad tomó la decisión de modificar el domicilio social de la Sociedad a la calle Alcalá, número 61, 3ª planta, 28014 de Madrid. También modificó el artículo 2 de los Estatutos Sociales, referido al objeto social de la Sociedad y aprobó un texto refundido de los Estatutos Sociales e incluyó los nuevos artículos, 4bis y 13, con la finalidad de incorporar a los requisitos exigidos para la solicitud de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 1 de enero de 2016, estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura

otorgada el día 25 de noviembre de 2015 ante el Notario de Madrid, D. José Luis Martínez-Gil Vich, bajo el número 2.774 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 10 de diciembre de 2015, Tomo 33.483, Libro 0, Folio 64, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 4ª.

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

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

" ARTÍCULO 2º*.-Objeto Social -*

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

(a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;

(b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

(c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal a estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "Ley de SOCIMIs");

(d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

(a) En general, la suscripción, adquisición derivativa, tenencia, disfrute, administración enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales, excepto aquellas actividades sometidas a legislación especial; y

(b) La gestión y administración de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales, de conformidad con lo previsto en el artículo 107 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y las disposiciones que la desarrollen, sustituyan o modifiquen.

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

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

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la compañía es Castellana Properties SOCIMI, S.A, no teniendo nombre comercial.

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad

La Sociedad fue constituida con carácter indefinido el 19 de mayo de 2015 bajo la denominación social "Vinemont Investment, S.A." con un capital social de sesenta mil euros dividido en sesenta mil acciones iguales numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000 y de un valor nominal de un euro cada una. Los accionistas fundadores, las sociedades TMF Participations Holdings (Spain), S.L. y TMF Sociedad de Participación, S.L., suscribieron la totalidad de las acciones desembolsando el 25% del valor nominal de las acciones que respectivamente suscriben, de forma dineraria.

Durante los ejercicios 2015, 2016, 2017 y 2018 la Sociedad hizo sucesivas ampliaciones de capital y adquirió de forma directa o indirecta 15 activos inmobiliarios. A continuación se detallan los hitos más relevantes acaecidos durante los más de tres años de historia de Castellana.

2015

- Con fecha 25 de noviembre de 2015, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la sociedad Vinemont Investment, S.A., con el objetivo de que la totalidad de las acciones de la Sociedad quedasen íntegramente desembolsadas, acordó el desembolso mediante aportación dineraria de los dividendos pasivos de la sociedad, por importe de 45.000 euros correspondiente al 75% del valor nominal de la totalidad de las acciones. por medio de escritura otorgada el día 29 de julio de 2015 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 2769 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de agosto de 2015, Tomo 33.483, Libro 0, Folio 64, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 3ª.

- En esa misma fecha, la sociedad Wallen Invest, S.L. (posteriormente denominada Diversified Real Estate Asset Management, S.L., en adelante "**DREAM**"), adquirió las acciones que representaban el 100% del capital social de la Sociedad, a los accionistas fundadores, por importe de 60.000 euros a razón de un euro por acción.

- A continuación, ese mismo día, 25 de noviembre de 2015, el accionista único de la Sociedad, DREAM, tomó las siguientes decisiones; (i) aceptación de la dimisión presentada por el Administrador único de la Sociedad, TMF Sociedad de Dirección, S.L. (ii) Designación de D. Adam Lee Morze como Administrador único y (iii) las siguientes modificaciones estatutarias: modificar el objeto social, modificar el domicilio social de la Sociedad a la calle Alcalá, número 61, 3ª planta, 28014 de Madrid y reducir el valor nominal sin que ello suponga una reducción del capital social, a 0,01 euros por acción. En consecuencia se incrementó el número de acciones de la Sociedad, que pasa de 60.000 acciones a 6.000.000 de acciones, por medio de escritura otorgada el día 25 de noviembre de 2015 ante el Notario de Madrid, D. Jose Luis Martínez Gil - Vich, bajo el número 2774 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.

2016

- El 27 de mayo de 2016, el entonces accionista único, DREAM, modificó la denominación social de la Sociedad por la de Castellana Properties SOCIMI, S.A. y modificó el artículo 35 de los Estatutos Sociales relativo a la aplicación del resultado de la Sociedad, para su adaptación a los requisitos esenciales 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. Adicionalmente, aumentó el valor nominal de las acciones, sin que ello suponga un aumento del capital social, a 5 euros por acción. En consecuencia el número de acciones pasó de 6.000.000 a 12.000. Todo ello por medio de escritura otorgada el día 30 de mayo de 2016 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Manrique

Plaza, bajo el número 1563 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 30 de mayo de 2016, el entonces accionista único, DREAM, acordó ampliar el capital social de la Sociedad en la cantidad de 12.600.000 euros mediante la creación de 2.520.000 acciones de cinco euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase. La ampliación no llevó aparejada prima de emisión. Las nuevas acciones emitidas fueron totalmente suscritas y desembolsadas por; (i) la sociedad de nacionalidad sudafricana Redefine Properties Limited (2.200.000 acciones) y (ii) don Adam Lee Morze (320.000 acciones). En consecuencia, el capital social de Castellana en dicha fecha, estaba compuesto por 2.532.000 acciones de cinco euros de valor nominal cada una de ellas.

  De esta forma, Redefine Properties Limited, adquirió el 86,89% del capital social de Castellana, convirtiéndose en su accionista mayoritario.

  Habiendo sido asumidas las nuevas acciones por personas distintas al accionista único, se declaró la pérdida por parte de la Sociedad de su carácter de sociedad unipersonal por medio de escritura otorgada el día 29 de junio de 2016 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez Gil - Vich, bajo el número 1588 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 20 de julio de 2016, Tomo 33.483, Libro 0, Folio 70, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 7ª.

- En esa misma fecha, 30 de mayo de 2016, Castellana procedió a la compra de dos activos inmobiliarios, dos edificios de oficinas, uno situado en la localidad de Bollullos de la Mitación (Sevilla) por un importe de 5.839.288 euros (incluye los costes de adquisición), y otro situado en la localidad de Alcobendas (Madrid) por un importe de 18.095.606 euros (incluye los costes de adquisición).

  Para ejecutar dicha adquisición, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario ordinario con Bankia sobre ambos edificios por un importe total de 11.860.000 euros, devengando un tipo de interés fijo para el primer periodo del 1,988% y un tipo de interés variable vinculado al Euribor tomado a la fecha de revisión incrementado en 2 puntos. Este préstamo fue íntegramente amortizado el 5 de diciembre de 2017.

- El 24 de agosto de 2016, la Junta General y Extraordinaria de la Sociedad, acordó el acogimiento al régimen de SOCIMI. El 15 de septiembre de 2016 comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley de SOCIMIs.

  En diciembre de 2016, el fondo de inversión inmobiliario sudafricano Vukile Property Fund Limited (en adelante "**Vukile**") adquirió las acciones, que hasta ese momento eran propiedad de la sociedad Redefine Properties Limited, convirtiéndose en su accionista mayoritario mediante contrato privado de compraventa elevado a público en fecha 20 de diciembre de

2016, ante el Notario de Madrid D. Ignacio Martínez-Gil Vich con número 3.117 de su protocolo.

2017

- El 28 de junio de 2017 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó; (i) reducir el capital social en la cifra de 10.128.000 euros para dotación de reserva voluntaria indisponible por reducción del valor nominal de las acciones de 5 euros a 1 euro por acción. En consecuencia el capital social de la Sociedad quedaría fijado en 2.532.000 euros, (ii) posterior ampliación de capital social por aportación dineraria de 17.180.172 euros, mediante la emisión de 17.180.172 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 85.900.854,19 euros, a razón de 5 euros por acción, y fue suscrita en su totalidad por el accionista Vukile Property Fund Limited desembolsando 103.081.026,19 euros.

- El 29 de junio de 2017, Castellana procedió a la compra de once sociedades limitadas españolas (Junction Villanueva 1, S.L.U., Junction Villanueva Fase 2, S.L.U., Junction Parque Mérida, S.L.U., Junction Parque Motril, S.L.U., Junction Parque Cáceres, S.L.U., Junction Parque Granada, S.L.U., Junction Parque Huelva, S.L.U., Junction Parque Castellón, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Roxbury Spain, S.L.U. y Randolph Spain, S.L.U.) propietarias de diez activos inmobiliarios por un importe de 193 millones de euros (sin incluir los costes de adquisición), con un total de 117.670 metros cuadrados alquilables. El vendedor fue Redevco Iberian Ventures, una joint venture formada por la compañía inmobiliaria Redevco y el fondo americano Ares Management.

- Las entidades adquiridas por Castellana eran prestatarias bajo (i) un contrato de préstamo sindicado por importe nominal de 58.500.000 euros, suscrito en 2016 por las sociedades Junction Parque Mérida, S.L., Junction Parque Villanueva 1, S.L., Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L., Junction Parque Motril, S.L., Junction Parque Huelva, S.L., Junction Parque Granada, S.L. y Junction Parque Cáceres, S.L., con las entidades Banco Santander y Caixabank, S.A., y Castellana se subrogó en calidad de nuevo socio de estas siete sociedades mencionadas; y (ii) cinco préstamos bilaterales suscritos por Junction Parque Castellón S.L., Junction Parque Principado S.L. y Randolph Spain S.L. y Roxbury Spain S.L. con Bankia, Banco Popular y BBVA respectivamente.

- El 4 de octubre de 2017, el Consejo de Administración acordó el cambio de domicilio social a la Glorieta de Rubén Darío número 3, 1ª planta derecha, 28010 Madrid, por medio de escritura otorgada el día 5 de octubre de 2017 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés, bajo el número 1513 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 24 de octubre de 2017, Tomo 35.130, Libro 0, Folio 168, Sección 8, Hoja M-602735, Inscripción 12.

- El 4 de diciembre de 2017, la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó la ampliación de capital por aportación dineraria por importe de 5.833.333

euros mediante la emisión de 5.833.333 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 29.166.667 euros, a razón de 5 euros por acción, y fue suscrita en su totalidad por el accionista Vukile Property Fund Limited desembolsando 35.000.000 euros. El mismo día, 4 de diciembre de 2017, Castellana adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Netece Servicios Empresariales, S.L.U. (actualmente denominada Junction Parque Alameda, S.L.U.) por 3.000 euros.

- El día 5 de diciembre de 2017, se cancelaron tanto el contrato de financiación sindicado que vinculaba a las sociedades Junction Parque Mérida, S.L, Junction Parque Villanueva 1, S.L. Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L., Junction Parque Motril, S.L., Junction Parque Huelva, S.L., Junction Parque Granada, S.L. y Junction Parque Cáceres, S.L. con las entidades Banco Santander, S.A. y Caixabank, S.A. así como varios préstamos bilaterales que mantenían otras sociedades del grupo con diversas entidades financieras y simultáneamente a lo anterior, las doce filiales participadas al 100% por Castellana en dicha fecha suscribieron un contrato de financiación sindicado con Banco Santander, S.A., Caixabank, S.A. y Banco Popular, S.A., por un importe total de 146.000.000 euros, con vencimiento final el 5 de diciembre de 2023. Castellana no es sociedad financiada bajo este contrato de financiación.

- El mismo día 5 de diciembre de 2017, Castellana, a través de su filial Junction Parque Alameda, S.L.U adquirió, utilizando parte de los fondos obtenidos en relación con el préstamo descrito en el párrafo anterior, dos nuevos parques de medianas localizados en Murcia y en Granada.

- En relación al mencionado contrato de financiación, cada una de las 12 filiales participantes en el mismo suscribió o novó un contrato de cobertura de tipo de interés con cada una de las tres entidades financiadoras mediante la firma de un contrato marco de operaciones financieras (CMOF) junto con sus correspondientes confirmaciones.

- Asimismo, el mismo 5 de diciembre de 2017, la sociedad filial Junction Parque Alameda, S.L. otorgó un préstamo a Castellana, por importe de 11.800.000 euros con fecha de vencimiento 20 de noviembre de 2023. Castellana utilizó los fondos de este préstamo para repagar en su totalidad el préstamo concedido por Bankia el 30 de mayo de 2016.

- De manera vinculada a la concesión de la financiación, se constituyeron, en favor de las entidades financiadoras antedichas, una serie de garantías reales consistentes en:

    i. quince hipotecas de primer rango sobre todos los activos de los que eran titulares las sociedades a dicha fecha;

    ii. derecho real de prenda sobre el 100% de las participaciones sociales de las doce sociedades financiadas;

iii. derecho real de prenda sobre el saldo que exista en cada momento en las cuentas corrientes operativas de las doce sociedades financiadas y las cuentas corrientes vinculadas a la financiación; y

iv. derecho real de prenda sobre, entre otros, los derechos de crédito que surjan en relación de los contratos de arrendamiento que tengan suscritos cada una de las sociedades financiadas en relación a los activos de los cuales son titulares y los derechos de crédito derivados de los CMOFs mencionados anteriormente.

2018

- El 8 de marzo de 2018, la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas de Castellana acordó ampliar el capital social en la cifra de 752.790 euros mediante la emisión de 752.790 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 3.763.954,98 euros, a razón de 5,00000662 euros por acción, y fue suscrita íntegramente por Vukile Property Fund Limited consistiendo el contravalor del aumento de capital en la compensación del derecho de crédito que Vukile Property Fund Limited ostentaba frente a la sociedad en virtud de un contrato de crédito intragrupo suscrito entre dicha entidad como prestamista y Castellana como prestatario, el 28 de noviembre de 2017, por importe de 4.475,000 euros, y en virtud del cual se habían devengado unos intereses de 41.744,98 euros.

- El 8 de mayo de 2018 la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas de Castellana acordó ampliar el capital social en la cifra de 7.116.666 euros mediante la emisión de 7.116.666 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 35.583.334 euros, a razón de 5,00000056 euros por acción, y fue suscrita íntegramente por Vukile Property Fund Limited. Dichas acciones se suscribieron con objeto de llevar a cabo una aportación de socios en la sociedad Junction Parque Habaneras, S.L.U. destinada a financiar parcialmente la adquisición del centro comercial Habaneras y los costes y gastos de adquisición.

- El 9 de mayo de 2018, la sociedad Junction Parque Habaneras, S.L.U. (sociedad íntegramente participada por Castellana y cuyas acciones adquirió ésta en fecha 24 de abril de 2018 a la sociedad IC Non Residents, S.L.) adquirió a la sociedad HEREF Habeneras SOCIMI, S.A. el centro comercial Habaneras situado en Torrevieja (Alicante) por un importe de 80.626.864 euros (sin incluir los costes de adquisición), con un total de 24.082 metros cuadrados alquilables, habiendo sido financiada la compra parcialmente a través de un préstamo hipotecario otorgado en la fecha de compra por Aareal Bank AG por importe de 42.330.000 euros y a través de una aportación de socios (a la cuenta 118) por importe de 42.700,000 euros llevada a cabo por Castellana con el dinero procedente de la ampliación de capital suscrita por Vukile Property Fund Limited referida en el punto anterior.

- Con efectos 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta por importe de 10.948.954,21 euros, esto es, 0,32766623 euros por acción, que fue pagadero, tras deducir el importe correspondiente a las retenciones a cuenta de los impuestos personales de los accionistas en los términos legalmente establecidos así como el importe del gravamen especial que resulta legalmente de aplicación y cuyo coste, acordó asumir y asumió el accionista mayoritario, Vukile Property Fund Limited, (i) por transferencia bancaria a la cuenta de cada uno de los accionistas por importe conjunto de 10.460.734,33 euros el día 21 de mayo de 2018, y (ii) el importe de 208.860,90 euros por compensación parcial con el derecho de crédito que Castellana ostentaba frente a los accionistas por el importe de los dividendos a cuenta del ejercicio 2016 y 2017 distribuidos en exceso sobre el resultado final de dichos ejercicios, tal y como se explica en el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo.

- El 7 de junio de 2018, la Junta General y Universal de accionistas de Castellana, acordó la adquisición de acciones propias en autocartera y dos ampliaciones de capital por aportación dineraria.

  Una primera ampliación (con aportación de 300.000 euros) por importe de 50.000 euros mediante la emisión de 50.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 250.000 euros, a razón de 5 euros por acción, y fue suscrita íntegramente por DREAM. Dichas acciones se suscribieron para posteriormente proceder a su venta a la Sociedad con objeto de dotar autocartera para ponerla a disposición del proveedor de liquidez.

  Una segunda ampliación (con aportación de 3.016.452 euros) por importe de 502.742 euros mediante la emisión de 502.742 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 2.513.710 euros, a razón de 5 euros por acción, y fue suscrita por 32 accionistas (31 nuevos accionistas y DREAM). Dichas acciones se suscribieron con objeto de cumplir con el requisito de difusión del MAB.

- Con fecha 7 de junio de 2018 la Junta General Universal de Castellana, tras acordar aplicar las pérdidas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, por importe de 1.333.233 euros, a la cuenta de resultados negativos y compensar dicho saldo negativo con cargo a reservas de libre disposición, acordó aprobar la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2018, por importe de 1.201.442,30 euros, esto es, 0,03595522 euros por acción, que fue pagadero, tras deducir el importe correspondiente a las retenciones a cuenta de los impuestos personales de los accionistas en los términos legalmente establecidos así como el importe del gravamen especial que resulta legalmente de aplicación y cuyo coste acordó asumir el accionista mayoritario, Vukile Property Fund Limited, (i) por transferencia bancaria a la cuenta del accionista mayoritario por importe de 806.376,64 euros, y (ii) el importe de 364.411,26 euros por compensación con el importe pendiente del derecho de crédito que Castellana ostentaba frente a los accionistas por el importe de los dividendos a cuenta del ejercicio 2016 y

2017 distribuidos en exceso sobre el resultado final de dichos ejercicios (el cual ya había sido compensado parcialmente con el pago del dividendo a cuenta del ejercicio iniciado el 1 de abril de 2018 distribuido con fecha 21 de mayo de 2018), quedando dicho derecho de crédito totalmente cancelado en el caso del accionista mayoritario y sólo parcialmente en el caso de los otros dos accionistas.

- A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Castellana está compuesto por 33.967.703 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

- A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital, con la consiguiente modificación de la estructura accionarial (ver apartado 2.17 del presente Documento Informativo):

Fecha acuerdo	Nº protoc.	Concepto	Nº acciones	Valor nominal	Aumento C.S.	Prima	Importe	Suscriptores	Notario	Fecha inscrip. RM	Nº inscrip.	Tomo	Libro	Folio	Secc.	Hoja
19/05/2015	1717	Constitución	60.000	1,00	60.000	-	60.000	TMF Participations Holdings (Spain), S.L. y TMF Sociedad de Participación, S.L.	Francisco Javier Piera Rodríguez	25/05/2015	1º	33.483	0	61	8	M 602735
25/11/2015	2774	Reducción de valor nominal	-	0,01	-	-	-	-	J. Luis Martínez Gil - Vich	10/12/2015	4º	33.483	0	64	8	M 602735
30/05/2016	1563	Aumento de valor nominal	-	5,00	-	-	-	-	Ignacio Manrique Plaza	04/07/2016	5º	33.483	0	69	8	M 602735
30/05/2016	1564	Aumento de capital	2.520.000	5,00	12.600.000	-	12.600.000	Vukile Property Fund Ltd y Adam Lee	Ignacio Manrique Plaza	04/08/2016	6º	33.483	0	70	8	M 602735
28/06/2017	1912	Reducción del capital y del valor nominal	-	1,00	-10.128.000	-	-10.128.000	Vukile Property Fund Ltd	Ignacio Martínez Gil - Vich	06/07/2017	11º	33.483	0	167	8	M 602735
28/06/2017	1912	Aumento de capital	17.180.172	1,00	17.180.172	85.900.854	105.613.026	Vukile Property Fund Ltd	Ignacio Martínez Gil -	06/07/2017	11º	33.483	0	167	8	M 602735
04/12/2017	2051	Aumento de capital	5.833.333	1,00	5.833.333	29.166.667	35.000.000	Vukile Property Fund Ltd	Antonio Morenés Giles	05/01/2018	13º	33.483	0	169	8	M 602735
08/03/2018	621	Aumento de capital	752.790	1,00	752.790	3.763.955	4.516.745	Vukile Property Fund Ltd	Antonio Morenés Giles	29/05/2018	20º	35.130	0	176	8	M 602735
08/05/2018	1113	Aumento de capital	7.116.666	1,00	7.116.666	35.583.334	42.700.000	Vukile Property Fund Ltd	Antonio Morenés Giles	30/05/2018	21º	35.130	0	177	8	M 602735
07/06/2018	1449	Aumento de capital	50.000	1,00	50.000	250.000	300.000	DREAM	Antonio Morenés Giles	25/06/2018	27º	37.816	0	102	8	M 602735
07/06/2018	1450	Aumento de capital	502.742	1,00	502.742	2.513.710	3.016.452	32 accionistas (31 nuevos + DREAM)	Antonio Morenés Giles	25/06/2018	28º	37.816	0	102	8	M 602735

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Castellana a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

(i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

(ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.

(iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.

(iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.

(v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.

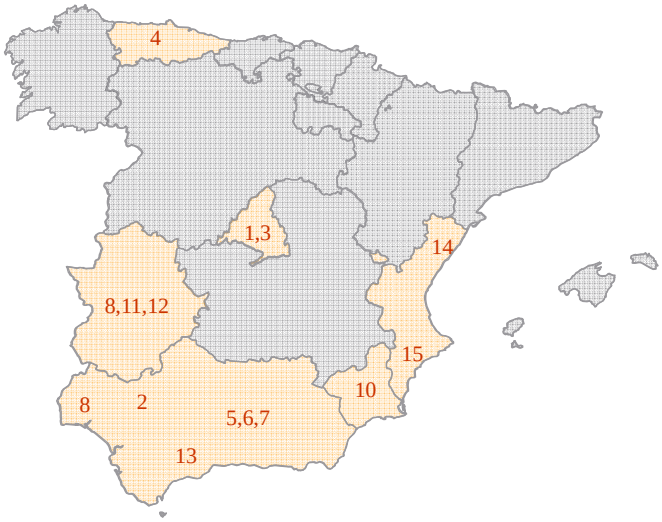
2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

Castellana se caracteriza por su enfoque patrimonialista de inversión, gestión activa y desarrollo de su propia cartera de inmuebles, centrada principalmente en el segmento parques de medianas y centros comerciales.

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por quince inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 197.132 metros cuadrados. En total EL Grupo es propietario de once parques de medianas, dos edificios de oficinas y dos centros comerciales.

La totalidad de los inmuebles propiedad del Grupo están actualmente ubicados en España:



1. Edificio Fresno (Alcobendas)
2. Edificio Bollullos (Sevilla)
3. Parque Oeste (Alcorcón)
4. Parque Principado (Asturias)
5. Kinepolis Retail Park (Granada)
6. Kinepolis Shopping Center (Granada)
7. Alameda Retail Park (Granada)
8. Marisma del Polvorín (Huelva)
9. La Heredad (Mérida)
10. Pinatar Park (Murcia)
11. La Serena (Villanueva, Badajoz)
12. Mejostilla (Cáceres)
13. Motril Retail Park (Motril, Málaga)
14. Ciudad del transporte (Castellón)
15. C.C. Habaneras (Alicante)

Política de amortización:

La política de amortización para la cartera de activos se basa en amortizar los inmuebles por la parte correspondiente a la edificación a un coeficiente del 1% anual. Entendiendo que todos ellos tienen una vida útil de 100 años.

Pólizas de seguros:

La Sociedad tiene asegurados los activos inmobiliarios con la aseguradora Zurich Seguros la cual cubre el continente, por importe total de 137.547.000 euros, y contenido, por importe total de 24.058.000 euros, de los inmuebles.

A continuación se detallan las características principales de los activos basándose en su tipología:

A. Negocio de oficinas:

Castellana, a fecha del presente Documento Informativo, es propietaria de dos edificios de oficinas, uno en Alcobendas (Madrid) y el otro en Bollullos de la Mitación (Sevilla), ambos destinados al alquiler, con una superficie bruta alquilable total de 16.774 metros cuadrados. La valoración de los edificios de oficinas a 31 de marzo de 2018 asciende a 25,75 millones de euros, lo que representa un 6,6% del total de la cartera de Castellana.

B. Negocio de parque de medianas:

Castellana, a fecha del presente Documento Informativo, es propietaria, de forma indirecta, de una cartera de once parques de medianas, tres en Granada, y uno en Alcorcón, Asturias, Huelva, Mérida, Murcia, Villanueva, Cáceres, Motril y Castellón. Todos los parques de medianas están destinados al alquiler, con una superficie bruta alquilable total de 148.749 metros cuadrados. La valoración de los parques de medianas a 31 de marzo de 2018 asciende a 268,89 millones de euros, lo que representa un 68,8% del total de la cartera actual de Castellana.

C. Negocio de centros comerciales:

Castellana, a fecha del presente Documento Informativo, es propietaria, de forma indirecta, de dos centros comerciales, uno en Granada (adquirido en junio de 2017) y otro en Alicante (adquirido en mayo de 2018), destinados al alquiler, con una superficie bruta alquilable total de 31.639 metros cuadrados. La valoración de los centros comerciales a 31 de marzo de 2018 asciende a un importe de 96,31 millones de euros, lo que representa un 24,6% del total de la cartera de Castellana.

El detalle de dichos inmuebles es el siguiente:

#	Activo	Ubicación	Sociedad	SBA (m²)	Valor (€ mill.)	% valor s/ total
1	Edificio Fresno	Alcobendas, Madrid	Castellana Properties SOCIMI, S.A.	11.046	20,13	5,1%
2	Building Plataforma	Bollullos, Sevilla	Castellana Properties SOCIMI, S.A.	5.698	5,62	1,4%
Edificios de oficinas				**16.744**	**25,75**	**6,6%**
3	Parque Oeste	Alcorcón, Madrid	Roxbury Spain, S.L. y Randolph Spain, S.L.	13.604	49,41	12,6%
4	Parque Principado	Oviedo	Junction Parque Principado, S.L	16.396	32,60	8,3%
5	Kinepolis Retail Park	Granada	Junction Parque Granada, S.L	18.508	32,54	8,3%
6	Alameda	Puliana, Granada	Junction Parque Alameda, S.L.	27.256	55,30	14,1%
7	Marismas del polvorín	Huelva	Junction Parque Huelva, S.L	20.000	28,76	7,4%
8	La Heredad	Mérida	Junction Parque Mérida, S.L	13.653	19,20	4,9%
9	Pinatar	San Pedro del Pinatar, Murcia	Junction Parque Alameda, S.L.	10.637	11,64	3,0%
10	La Serena	Villanueva de la Serena, Extremadura	Junction Parque Villanueva 1, S.L y Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L	12.605	15,37	3,9%
11	Mejostilla	Cáceres	Junction Parque Cáceres, S.L.	7.281	8,59	2,2%
12	Motril	Motril, Granada	Junction Parque Motril, S.L	5.559	8,41	2,2%
13	Ciudad del transporte	Castellón de la Plana, Valencia	Junction Parque Castellón, S.L	3.250	7,07	1,8%
Parques de medianas				**148.749**	**268,89**	**68,8%**
14	Kinepolis Shopping Center	Granada	Junction Parque Granada, S.L	7.481	13,41	3,4%
15	Centro comercial Habaneras	Alicante	Junction Parque Habaneras, S.L	24.158	82,90	21,2%
Centros comerciales				**31.639**	**96,31**	**24,6%**
Total				**197.132**	**390,95**	**100%**

a) Edificios de oficinas

1. Edificio Fresno



El edificio, conocido como "Edificio Fresno", fue adquirido el 30 de mayo de 2016 por Castellana y está situado en Alcobendas (Madrid), en la Avenida de la Industria, 49.

El activo está bien comunicado debido a su proximidad a la carretera de circunvalación M40, la autopista A1 que conecta con la M40. La manera más cómoda de llegar al edificio es el coche, aunque la estación de metro de La Granja está ubicada a unos 500 metros. Además, cerca de la propiedad hay una serie de autobuses (líneas 14, 16, 17, 30 y 78) con parada en Avenida de la Industria.

El Edificio Fresno es un complejo de oficinas de unos 13 años de antigüedad que comprende un edificio de oficinas de cuatro pisos más un ático con estacionamiento en los dos sótanos del edificio. El edificio se encuentra ubicado en una parcela de aproximadamente 7.348 m² situada en la esquina de las calles Avenida de la Industria y Valportillo.

El activo fue construido específicamente para el inquilino actual (Konecta) y está destinado a uso como call center. Todo el edificio tiene una superficie de unos 16.055 m² y 222 plazas de aparcamiento. La superficie del edificio es de aproximadamente 11.046 m² y cuenta con 142 plazas de aparcamiento.

El contrato de arrendamiento vence el 31 de mayo de 2031. La renta mensual asciende a 10,26 euros por metro cuadrado y las rentas se incrementan con el IPC, con un mínimo del 3% anual.

Entre los edificios de oficinas que suponen competencia en el entorno destaca el Parque Empresarial La Moraleja. La Moraleja fue el primer desarrollo de oficinas construido en los alrededores de la autopista A-1, a principios de los años noventa. Se considera la zona de oficinas descentralizadas más consolidada de Madrid, junto con Campo de las Naciones.

El valor de mercado del inmueble a 31 de marzo de 2018 ascendía 20,1 millones de euros (20,0 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 8,3 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 100% en ambas fechas.

2. Edificio Bollullos



Adicionalmente, el mismo 30 de mayo de 2016, la Sociedad adquirió un edificio conocido como Bollullos situado en el Polígono 5, parcelas 77-79, a las afueras de un pueblo llamado Bollullos de la Mitación (Sevilla).

La zona se caracteriza por su uso residencial con servicios locales asociados. Al norte del municipio se encuentra la zona de oficinas y de uso industrial conocida como Pibo A-49. En general, el área se considera una zona residencial de calidad media -alta.

El activo está bien comunicado debido a su proximidad a la A-49, la autopista principal entre Sevilla y Huelva. El transporte privado es la única forma real para llegar al edificio.

El edificio tiene una antigüedad de unos 11 años. Comprende un edificio de oficinas de dos pisos con un estacionamiento externo asociado con capacidad para 174 plazas. La propiedad se encuentra ubicada en una parcela de unos 10.870 m² y fue construida específicamente para su inquilino (Konecta) y está destinado al uso como call center. Todo el edificio tiene una superficie de unos 5.698 m² y 174 plazas de aparcamiento.

El contrato de arrendamiento vence el 31 de mayo de 2031. La renta mensual asciende a 6,69 euros por metro cuadrado y las rentas se incrementan con el IPC, con un mínimo del 3% anual.

La competencia más cercana proviene del área conocida como Aljarafe, aunque Castellana no considera que exista competencia significativa entre los del entorno.

El valor de mercado del inmueble a 31 de marzo de 2018 ascendía 5,6 millones de euros (5,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 2,9 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 100% en ambas fechas.

b) Parques de medianas

3. Parque Oeste



Las filiales Roxbury Spain, S.L.U. y Randolph Spain, S.L.U. adquiridas el 29 de junio de 2017 por Castellana, son propietarias al 50% cada una, del parque de medianas “Parque Oeste”.

El parque de medianas está situado en la Avenida de Europa 4, Alcorcón (Madrid). Tiene acceso directo desde las salidas 14 y 16 de la autopista A5, así como desde la salida 16 de la carretera M506. Además, cuenta con la estación de metro Parque Oeste que se encuentra dentro del parque, que conecta Parque Oeste con los principales municipios del suroeste de Madrid, así como con el centro de la ciudad. Se trata del único parque comercial que actualmente se beneficia de una estación de metro. También hay una estación de tren cercana.

El parque cuenta con 6 medianas y tiene una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 13.604 m². Tiene 6.000 plazas de garaje.

Los principales inquilinos son Media Markt, Decathlon, Leroy Merlin, Alcampo, Maisons du Monde, Kiabi, El Corte Inglés, Porcelanosa y Toys'r' Us.

Los locales están ubicados a lo largo de dos calles, y cada tienda tiene su propia área de estacionamiento que proporciona una buena visibilidad en todo el parque. Además, hay una serie de restaurantes independientes que completan la gran oferta del parque. Los restaurantes incluyen Burger King, McDonald's y GrupoVips.

El vencimiento medio de los contratos a partir del 31 de marzo de 2018 de Castellana es de 21,4 años (4,7 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta mensual asciende a 15,58 euros por metro cuadrado y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los parques de medianas que suponen competencia en el entorno destacan los parques; "Alcampo Alcorcón" (19.000 m²), "Tres Aguas (Alcorcón)" (64.310 m²), "Carrefour Móstoles" (23.481 m²), "La Fuensanta (Móstoles)" (8.696 m²) y "Parque Lucero"(75.800 m²).

El valor de mercado del inmueble a 31 de marzo de 2018 ascendía 49,4 millones de euros (48 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 20 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 100% en ambas fechas.

4. Parque Principado



La filial Junction Parque Principado, S.L.U. adquirida el 29 de junio de 2017 por Castellana, es propietaria del 100% del parque de medianas "Parque Principado".

El parque de medianas está situado en LG Paredes 201, Sjero (Asturias), en la parte sureste de Asturias.

El activo está bien comunicado debido a su proximidad al cruce de la autopista A66 y la A64, que conectan la zona con Oviedo y los municipios cercanos. Además, la estación de tren conocida como "Parque Principado" se encuentra a unos 250 metros y está situada detrás de IKEA. Hay una serie de rutas de autobuses cerca del activo, con líneas que llevan tanto al centro, como al norte y al sur de la ciudad.

El parque comercial fue inaugurado en 2003 y forma parte de la principal zona comercial de la zona. Cuenta con 6 medianas comerciales con una superficie bruta alquilable (SBA) de 16.396 m².

El activo cuenta con aproximadamente 425 plazas de aparcamiento exteriores.

Los principales inquilinos son Conforama, Bricomart, Intersport, Burger King y Kiwoko. El parque comercial se divide en 3 edificios principales, en uno se ubica Conforama y los demás están en el resto.

Todos los inquilinos que conforman el parque comercial tienen su propio acceso individual a cada una de las áreas. Cabe señalar que hay dos unidades independientes, una de las cuales es Burger King y la otra, una gasolinera.

El vencimiento medio de los contratos a partir del 31 de marzo de 2018 es de 13,4 años (3,3 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta mensual asciende a 9,52 euros por metro cuadrado y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destacan los parques "Centro Cívico Comercial" (6.673m²), "Los Prados" (39.716 m²), "Modoo" (39.400 m²) y "Salesas (32.520 m²).

El valor de mercado del inmueble a 31 de marzo de 2018 ascendía 32,6 millones de euros (32,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 14,5 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 100% en ambas fechas.

5. Kinepolis Retail Park





La filial Junction Parque Granada, S.L.U. adquirida el 29 de junio de 2017 por Castellana, es propietaria del 100% del parque de medianas "Kinepolis Retail Park".

El parque de medianas está situado en la calle Samuel Billy Wilder 1 de Pulianas (Granada). El activo se encuentra ubicado en un hub comercial. El nivel socioeconómico puede considerarse medio. Tiene una ubicación estratégica debido a su proximidad a las autopistas A44 y A92, y a las carreteras N432 y A4006. La autopista A44 pasa por Granada.

El parque comercial fue inaugurado en agosto de 2004 con posteriores ampliaciones. Cuenta con 8 medianas comerciales con una superficie bruta alquilable aproximada de 18.508 m².

En total el complejo Kinepolis (parque de medianas y centro comercial) cuenta con 1.663 plazas de aparcamiento.

Sus principales inquilinos son Media Markt, Sprinter, AKI, Kiabi, Merkal, Juguetilandia, Stocker y Visionlab. Todos los inquilinos que conforman el parque tienen su propio acceso individual a cada una de las áreas. Dentro del parque comercial hay otros inquilinos como Carrefour.

El vencimiento medio de los contratos a partir del 31 de marzo de 2018 es de 19 años, (7,4 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta mensual del parque comercial asciende a 9,2 euros por metro cuadrado y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destacan los parques de Nevada (120.000 m²), Neptuno (25.000 m²) y Serrallo Plaza (25.000 m²).

El valor de mercado del inmueble a 31 de marzo de 2018 ascendía 32,5 millones de euros (32,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al complejo Kinepolis en total (incluyendo el parque de medianas y el centro comercial) a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 23,6 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 68,9% a 31 de marzo de 2018 (70% a 31 de diciembre de 2017).

6. Alameda Retail Park



La filial Junction Parque Alameda, S.L.U. adquirida el 4 de diciembre de 2017 por Castellana, es propietaria del 100% del parque de medianas “Alameda Retail Park”.

El parque de medianas está situado en la calle Luis Buñuel, 6 de Pulianas (Granada). Pulianas es un municipio que forma parte de la expansión urbana de la ciudad de Granada. El activo se

sitúa junto a uno de los principales cruces de carreteras de la zona. El área se caracteriza por viviendas residenciales de gran altura, parcelas pendientes de desarrollo y una combinación de usos industriales al norte integrados con el área residencial.

El parque comercial tiene una ubicación estratégica debido a su proximidad a las autopistas A44 y A92, y a las carreteras N432 y A4006. La autopista A44 pasa por Granada y, por lo tanto, se puede llegar a la mayoría de zonas de la ciudad en un tiempo de viaje corto.

El parque fue inaugurado en abril de 2013, con algunas ampliaciones posteriores. Cuenta con 4 medianas comerciales con una superficie bruta alquilable aproximada de 27.256 m². El parque comercial tiene un área trasera de servicio limitada y cuenta con acceso a través del parking subterráneo.

El activo cuenta con 1.615 plazas de aparcamiento.

Los principales inquilinos son Mercadona, Decathlon, Asador City Wok, Orchesta y Maisons du Monde, entre otros. Todos los inquilinos que conforman el parque tienen su propio acceso individual a cada una de las áreas. Los tamaños van desde 16 m² a 7,046 m² y son principalmente de forma rectangular.

El vencimiento medio de los contratos a partir del 31 de marzo de 2018 es de 16,8 años, (2,6 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta mensual asciende a 10,71 euros por metro cuadrado y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destacan los parques de Neptuno (25.000 m²) y Serrallo Plaza (25.000 m²).

El valor de mercado del inmueble a 31 de marzo de 2018 ascendía 55,3 millones de euros (54,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 27,5 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 95% a 31 de marzo de 2018 (98,6% a 31 de diciembre de 2017).

7. Marismas del Polvorín



La filial Junction Parque Huelva, S.L.U. adquirida el 29 de junio de 2017 por Castellana, es propietaria del 100% del parque de medianas “Marismas del Polvorín”.

El parque de medianas está situado en la calle Molino Mareal, 1 de Huelva En los alrededores encontramos actividades comerciales y desarrollos residenciales de poca altura. El nivel socioeconómico puede considerarse medio. Tiene una fachada de unos 150 metros a la carretera principal y cuenta con una gran visibilidad desde la autovía.

El activo está bien comunicado debido a su proximidad al cruce de la autopista H -30 y las conexiones con las carreteras nacionales H31 y A49. La carretera H-30 funciona como carretera de circunvalación para la ciudad de Huelva. Además, gracias a su ubicación un gran número de visitantes pueden llegar a pie hasta el parque comercial.

El parque fue inaugurado en 2008. Forma parte de la principal zona comercial de la zona. Cuenta con 11 medianas comerciales con una superficie bruta alquilable (SBA) de 20.000 m² y 1.921 m² adicionales de oficinas.

El parque comercial tiene un área de servicio trasera a la que se accede por una calle secundaria conocida como Calle B, y es lo suficientemente grande para la entrada de vehículos pesados.

El activo cuenta con aproximadamente 640 plazas de aparcamiento exteriores.

Los principales inquilinos son: Media Markt, Espacio Casa, C & A, Mercadona, Sprinter, Maxi Dia y Kiwoko, otros de los inquilinos del activo son Low Fit y Merkal junto a otros operadores complementarios. Todos los inquilinos que conforman el parque comercial tienen su propio acceso individual a cada una de las áreas. Los tamaños van desde 776 m² a 3.989 m² y son principalmente de forma rectangular.

El vencimiento medio de los contratos a partir del 31 de marzo de 2018 es de 23,3 años (3,7 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta mensual asciende a 7,69 euros por metro cuadrado y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destacan; "Holea" (50.800 m²) y "Puerta del Odiel" (10.765 m²).

El valor de mercado del inmueble a 31 de marzo de 2018 ascendía 28,8 millones de euros (28,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 13,1 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 100% en ambas fechas.

8. La Heredad



La filial Junction Parque Mérida, S.L.U. adquirida el 29 de junio de 2017 por Castellana, es propietaria del 100% del parque de medianas "La Heredad Retail Park".

El parque de medianas está situado en la Avenida José Saramago de Sousa en Mérida (Extremadura).

La propiedad está bien comunicada debido a su proximidad al cruce de la autopista A66 y la autovía A5 y las conexiones con la carretera N630. Estas autopistas conectan con otras ciudades principales en los alrededores de Mérida.

El parque fue inaugurado en octubre de 2011 y tiene una superficie bruta alquilable de 13.653 metros cuadrados. Cuenta con 9 medianas y 400 plazas de aparcamiento de coches externas

Entre sus principales inquilinos se encuentran empresas como Mercadona, Worten, AKI DIY store, Sprinter, Kiwoko y Burger King. También hay otros ocupantes minoristas en el área, entre los que se encuentran Aldi y Jugetilandia. El vencimiento medio de los contratos a partir del 31 de marzo de 2018 es de 22 años (3,5 años si se tiene en cuenta la posibilidad de

vencimiento anticipado). La renta mensual asciende a 7,48 euros por metro cuadrado y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destaca "Carrefour Mérida" (17.068 m²).

El valor de mercado del inmueble a 31 de marzo de 2018 ascendía 19,2 millones de euros (19,0 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 10,6 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 100% en ambas fechas.

9. Pinatar Park



La filial Junction Parque Alameda, S.L.U. adquirida el 4 de diciembre de 2017 por Castellana, es propietaria del 100% del parque de medianas "Pinatar Park".

El parque de medianas fue inaugurado en diciembre de 2016 y está ubicado al suroeste de San Pedro del Pinatar, una ciudad costera a unos 35 kilómetros al sureste de Murcia. El parque se encuentra estratégicamente ubicado en la N-232.

La superficie del parque asciende a 10.637 metros cuadrados. Cuenta con 9 medianas y 370 plazas de aparcamiento de coches externas.

Entre sus principales inquilinos se encuentran empresas como Aki, Economic Cash y Jysk. El vencimiento medio de los contratos a partir del 31 de marzo de 2018 es de 26,2 años (4,2 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta mensual asciende a 6,25 euros por metro cuadrados y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destaca el centro comercial "Dos Mares"(24.817 m²) y "Zenia Boulevard (80.500 m²), siendo estos centros comerciales que no compiten con Pinatar Park sino más bien complementan la oferta.

El valor de mercado del inmueble a 31 de marzo de 2018 ascendía 11,6 millones de euros (11,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 5,0 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 100% en ambas fechas.

10. La Serena





Las filiales Junction Villanueva 1, S.L.U. y Junction Villanueva Fase 2, S.L.U. adquiridas el 29 de junio de 2017 por Castellana, son propietarias del parque de medianas La Serena Retail Park.

El parque está situado en la Carretera Don Benito S/N de Villanueva de la Serena en Extremadura. Está bien comunicado debido a su proximidad al cruce de la autopista EX -A2 y las conexiones con la carretera nacional EX206. Estas autopistas conectan Villanueva de la Serena con las localidades cercanas.

El parque fue inaugurado en abril de 2009, con posteriores ampliaciones en 2010. Cuenta con 9 medianas y una superficie bruta alquilable de 12.605 metros cuadrados. El parque tiene 500 plazas de aparcamiento de coches externas.

Entre sus principales inquilinos se encuentran empresas como Aki, Mercadona y Sprinter. El vencimiento medio de los contratos a partir del 31 de marzo de 2018 es de 21,2 años (3,4 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta mensual asciende a 6,64 euros por metro cuadrado y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destaca "Carrefour Villanueva de la Serena" (10.755 m²).

El valor de mercado del inmueble a 31 de marzo de 2018 ascendía 15,4 millones de euros (15,0 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 8,5 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 84% a 31 de marzo de 2018 (95,4% a 31 de diciembre de 2017).

11.Mejostilla



La filial Junction Parque Cáceres, S.L.U. adquirida el 29 de junio de 2017 por Castellana, es propietaria del 100% del parque de medianas “Mejostilla Retail Park”.

El parque de medianas está situado en la calle José Espronceda 52 Parcela, M-19. 1ª en Cáceres. La propiedad está bien comunicada debido a su proximidad al cruce de la autopista A66 y las conexiones con la autovía N521. Estas autopistas conectan con otras ciudades principales en los alrededores de Cáceres.

El parque fue inaugurado en el año 2007 y cuenta con una superficie bruta alquilable de 7.281 metros cuadrados. Cuenta con 7 medianas y 260 plazas de aparcamiento de coches externas.

Entre sus principales inquilinos se encuentran empresas como Sprinter, Electrocash y Aldi. El vencimiento medio de los contratos a 31 de marzo de 2018 es de 15,3 años (8,3 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta mensual asciende a 6,58 euros por metro cuadrado y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destaca ”Ruta de la plata” (19.237 m²), siendo un centro comercial que no compite directamente con Mejostilla, más bien se complementan.

El valor de mercado del inmueble a partir del 31 de marzo de 2018 ascendía 8,6 millones de euros (8,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 4,3 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 100% en ambas fechas.

12. Motril Retail Park





La filial Junction Parque Motril, S.L.U. adquirida el 29 de junio de 2017 por Castellana, es propietaria del 100% del parque de medianas "Motril Retail Park".

El parque de medianas está situado en la Rambla de las Brujas en Motril (Granada). El parque comercial tiene una ubicación estratégica en la zona suroeste de Motril junto a carretera nacional N-340 y con buenas conexiones con Motril a través de la vía de circunvalación. Se trata de un área caracterizada por la existencia de zonas comerciales (McDonald's, Maxi Día y parques de medianas como Alcampo y Aki Bricolaje) y edificios residenciales en altura.

El parque fue inaugurado en el año 2011 y cuenta con una superficie bruta alquilable de 5.559 metros cuadrados. Cuenta con 4 medianas y 275 plazas de aparcamiento, 170 plazas externas y 105 internas.

Entre sus principales inquilinos se encuentran empresas como Worten, Sprinter y Kiabi. El vencimiento medio de los contratos a partir del 31 de marzo de 2018 es de 18,4 años (2,1 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta mensual asciende a 8,4 euros por metro cuadrado y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destaca "Alcampo Motril" (15.478 m²).

El valor de mercado del inmueble a 31 de marzo de 2018 ascendía 8,4 millones de euros (8,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 4,4 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 100% en ambas fechas.

13. Ciudad del Transporte



La filial Junction Parque Castellón, S.L.U. adquirida el 29 de junio de 2017 por Castellana, es propietaria del 100% del parque de medianas "Ciudad del transporte".

El parque de medianas está situado en Avenida Europa, 231 de Castellón de la Plana en Valencia. El activo está bien comunicado debido a su proximidad al cruce de la autopista A7 y a las conexiones con la autovía CV17. Estas autopistas conectan con otras localidades de Castellón y sus alrededores.

El parque fue inaugurado en el año 1998 con ampliaciones en los años 2001 y 2006. Cuenta con dos medianas comerciales que tienen una superficie (SBA) de aproximadamente 3.250 m² y se construyeron en la fase inicial de 1998.

El parque comercial cuenta con 1.170 plazas de aparcamiento, 170 externas y 1.000 internas.

Sus dos inquilinos son Kiabi y Tiendanimal. El vencimiento medio de los contratos a 31 de marzo de 2018 es de 13,5 años (2 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado) La renta mensual asciende a 10,29 euros por metro cuadrado y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destaca"Puerto Azahar" (17.155 m²) y el centro comercial Salera (68.196 m²).

El valor de mercado del inmueble a partir del 31 de marzo de 2018 ascendía 7,1 millones de euros (6,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 3,3 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 100% en ambas fechas.

c) Centros comerciales

14. Kinepolis Leisure Park



La filial Junction Parque Granada, S.L.U. adquirida el 29 de junio de 2017 por Castellana, es propietaria del 100% del parque de medianas "Kinepolis Leisure Park ".

El centro de ocio está situado en la calle Samuel Billy Wilder 1 de Pulianas (Granada) y se inauguró en agosto de 2004 con ampliaciones posteriores. El activo se encuentra ubicado en un hub comercial. El nivel socioeconómico puede considerarse medio. Tiene una ubicación estratégica debido a su proximidad a las autopistas A44 y A92, y a las carreteras N432 y A4006. La autopista A44 pasa por Granada.

El centro de ocio tiene una superficie bruta alquilable de 7.481 metros cuadrados. Entre sus principales inquilinos se encuentran empresas como Burger King, Fosters Hollywood y Kiwoko.

Kinepolis Leisure Park está actualmente bajo una reforma y reposicionamiento estratégico exhaustivo. Esta actualización innovadora mejorará el centro mediante el aumento de la luz natural, el uso de las fachadas como escaparates, la ampliación del acerado en fachada principal para la ubicación de terrazas de los restaurantes o la mejora del tránsito de peatones en el aparcamiento como actuaciones en el exterior. Además, los acabados interiores se actualizarán renovando suelos, paramentos verticales y techos y se instalará una zona de juego infantil customizada para prestar un mejor servicio al cliente de Kinepolis. La Sociedad ha confirmado la gran aceptación del proyecto por parte de los operadores traducido en una gran demanda de espacio por parte de estos. La comercialización de los espacios disponibles se encuentra ahora en una fase avanzada teniendo cerrados contratos de arrendamiento por el 92% de la SBA del centro en el momento de redacción de este Documento Informativo. Se espera que el proyecto genere un incremento de los ingresos del 158% que supone un rendimiento del 10.7% sobre costes.

El complejo Kinepolis, (incluyendo el parque de medianas y el centro de ocio) en conjunto cuenta con 1.663 plazas de aparcamiento externas.

El vencimiento medio de los contratos a partir del 31 de marzo de 2018 es de 12,5 años (1,4 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta mensual del centro comercial a 10,32 euros por metro cuadrado y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destacan los parques de Nevada (120.000 m²), Neptuno (25.000 m²) y Serrallo Plaza (25.000 m²).

El valor de mercado del centro comercial a 31 de marzo de 2018 ascendía 13,4 millones de euros (13,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

La deuda hipotecaria asociada al complejo Kinepolis en total (incluyendo el parque de medianas y el centro de ocio) a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 23,6 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 69% a 31 de marzo de 2018 (70% a 31 de diciembre de 2017).

15. Centro comercial Habaneras



El Centro Comercial fue adquirido el 9 de mayo de 2018 y está situado en la Avenida de Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja (Alicante).

Es un centro comercial de diseño moderno construido en el año 2005. El Centro Comercial tiene una superficie bruta alquilable de 24.158 metros cuadrados, siendo la superficie construida del inmueble, de 51.207 metros cuadrados.

Posee 66 locales comerciales distribuidos en tres plantas, dos sobre rasante exclusivamente destinadas a la actividad comercial, y una bajo rasante destinada a dos usos; comercial, donde se ubican los inquilinos con mayor superficie alquilada (Aki, C&A y Forum Sport) y una zona aislada destinada a aparcamiento.

Cuenta con 850 plazas de aparcamiento, situadas 780 de ellas en dos plantas bajo rasante, y 70 unidades en superficie con acceso directo desde la calle.

La propiedad se encuentra arrendada a 63 inquilinos.

Los inquilinos ancla del Centro Comercial son AKI, C&A, Forum y Zara, que ocupan una superficie bruta alquilable de 9.497 metro de cuadrados, lo que supone un 39% de la superficie bruta alquiler total. También ocupan locales comerciales las marcas H&M y Massimo Dutti, consideradas como focos de atracción de potenciales consumidores.

El vencimiento medio de los contratos a partir del 31 de marzo de 2018 es de 8,4 años (5 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta mensual del centro comercial a 17,73 euros por metro cuadrado y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destaca el centro comercial "Dos Mares"(24.817 m²) y "Zenia Boulevard (80.500 m²).

El valor de mercado del centro comercial a 31 de marzo de 2018 ascendía 82,9 millones de euros.

La deuda hipotecaria asociada al centro comercial asciende a 42,3 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 93% a 31 de marzo de 2018.

Gestión de la Sociedad

A diferencia de otras sociedades de inversión inmobiliaria de carácter puramente patrimonial, Castellana no ha delegado en un tercero la totalidad de la gestión de los inmuebles mediante un contrato global de gestión, si no que la gestión la realiza la propia Sociedad, combinando el trabajo realizado por sus propios empleados y la subcontratación de algunos servicios con proveedores externos. En este sentido Castellana cuenta con un equipo formado por 12 personas.

En la gestión de la Sociedad y su negocio se distinguen tres ámbitos de actividad: (i) la gestión patrimonial y financiera de los activos inmobiliarios (*asset management*), que incluye la gestión de las relaciones contractuales con los arrendatarios y la gestión financiera de los inmuebles (presupuestos, control de ingresos y gastos, etc); (ii) la gestión operativa y técnica de los inmuebles (*property management*), que incluye la gestión operativa del día a día de cada edificio y de sus incidencias, supervisión de las instalaciones, contratos de mantenimiento y reparaciones ordinarias; y (iii) el asesoramiento y gestión en relación a nuevas inversiones (*acquisition management*). En los siguientes párrafos detallamos cómo se realizan la gestión de cada una de estas actividades en Castellana.

a) Gestión patrimonial y financiera de los activos inmobiliarios (asset management)

La gestión de los contratos de arrendamiento y el control financiero de ingresos y gastos en relación con los edificios se realiza directamente por el personal de Castellana, tanto respecto de los inmuebles propiedad directa de Castellana como respecto de los inmuebles propiedad de las filiales.

b) Gestión operativa y técnica de los inmuebles (property management)

Cada sociedad filial y la propia Castellana tienen contratados los servicios de varios proveedores en relación a la gestión operativa del día a día de cada edificio y de sus incidencias, supervisión de las instalaciones, contratos de mantenimiento y reparaciones ordinarias. Se trata de proveedores locales en cada uno de los territorios donde se encuentran localizados los edificios. La supervisión general de estos servicios por parte de proveedores externos la realizan los empleados de Castellana, tanto respecto de los inmuebles propiedad directa de Castellana como respecto de los inmuebles propiedad de las filiales.

c) Contrato de gestión de inversiones (acquistion management)

La decisión de invertir en la adquisición de nuevos inmuebles es adoptada por el Consejo de Administración de la Sociedad, apoyado por el trabajo realizado por los directivos de la misma.

Junto a ello, en el último trimestre del ejercicio 2016, la Sociedad acordó verbalmente un contrato de gestión de inversiones (el "**Exclusive Sourcing Agreement**") con la sociedad Diversified Real Estate Asset Management, S.L. ("**DREAM**") en virtud del cual DREAM presta todos los servicios relacionados con el análisis de posibles inversiones que pudieran ser llevadas a cabo por Castellana, tanto desde un punto de vista de negocio como financiero. Los servicios correspondientes al análisis financiero son subcontratados por DREAM con Vukile.

El contrato fue firmado por ambas partes el 23 de diciembre de 2017, habiendo sido novado en fecha 24 de mayo de 2018.

DREAM es una sociedad controlada por el consejero de Castellana, don Adam Lee Morze, el cual ostenta una participación en la Sociedad directa e indirecta, a través de DREAM, inferior al 1%.

Dada la relevancia que pueden llegar a tener los acuerdos entre la Sociedad y DREAM en la obtención del resultado de Castellana, a continuación, se exponen los aspectos más significativos del Exclusive Sourcing Agreement a tener en cuenta por los inversores a la hora de evaluar y establecer sus criterios de inversión en la Sociedad.

Aspectos relativos a la estrategia y política de inversiones en el contrato de gestión de inversiones

El contrato de gestión de inversiones (Exclusive Sourcing Agreement) delega en DREAM la función de generación de oportunidades de adquisición de activos comerciales y operaciones corporativas, en exclusiva para Castellana, con sujeción a la política de inversiones, tipología de activos y demás términos y condiciones de la inversión que el Consejo de Castellana determine, incluyendo la identificación de oportunidades, el análisis de dichas oportunidades desde una perspectiva financiera y de negocio y la negociación con los vendedores de activos y las compañías financiadoras que, en su caso, presten los fondos a Castellana, o con la correspondiente entidad subsidiaria que adquiera el activo.

Cualquier oportunidad en relación al negocio detectada por DREAM primero debe ser ofrecida a Castellana.

Si Castellana decidiese no adquirir los inmuebles y/o oportunidades ofrecidas por DREAM, DREAM será libre para ofrecer dichas oportunidades a terceros o adquirirlas él mismo. Si DREAM las adquiriese, Castellana tendrá derecho de tanteo en caso de venta posterior por parte de DREAM.

Plazo y resolución del contrato de gestión de inversiones

El contrato finalizará cuando suceda la primera de estas dos situaciones (i) el 1 de junio de 2022 (ii) cuando las inversiones propuestas por DREAM adquiridas por Castellana asciendan a un valor en conjunto de mil millones de euros.

Sin perjuicio de lo anterior, el contrato podrá resolverse anticipadamente principalmente en los siguientes supuestos:

- Cuando una de las partes no cumpla con lo previsto en el contrato y no se haya rectificado en un plazo de 10 días laborables desde que la otra parte lo haya notificado por escrito. El plazo de rectificación se ampliará a 30 días laborables si se comprueba que la parte incumplidora ha iniciado el proceso de rectificación.

- Cuando una de las partes se encuentre en situación concursal.

Aspectos relativos a la remuneración de DREAM bajo el contrato de gestión de inversiones

Como remuneración por los servicios prestados, Castellana tendrá que pagar a DREAM una comisión igual al 1% del precio de adquisición de cualquier inmueble u oportunidad corporativa originada por DREAM y adquirida por Castellana, ya sea directa o indirectamente. Como aclaración, Castellana no estará obligada a pagar la comisión mencionada anteriormente si el inmueble o la oportunidad corporativa adquirida por Castellana, fue generada por Castellana o Vukile. Sin embargo, en este caso, Castellana pagará una comisión inferior que se determinará durante el proceso de compra, por la realización de la due diligence de dicha propiedad u oportunidad de negocio que DREAM ha llevado a cabo.

Castellana podría realizar parte de estos servicios con sus propios recursos internos. No obstante en el Exclusive Sourcing Agreement, ha acordado contratar en exclusiva con DREAM tales servicios en el caso de que los mismos fuesen externalizados. Por su parte DREAM puede prestar servicios a otros clientes.

Adicionalmente, con fecha 11 de abril de 2018, Castellana, DREAM y Vukile suscribieron un acuerdo (Introducing Agreement) por el cual, dado que Castellana prevé llevar a cabo futuras adquisiciones de nuevos parques comerciales y centros comerciales y ante la necesidad de financiación para acometer dichas inversiones para lo que será necesaria la entrada de nuevos accionistas, DREAM y Vukile acordaron llevar a cabo labores de generación y presentación

de potenciales inversores que pudieran resultar aptos para convertirse en accionistas de la sociedad y que pudieran suscribir acciones por un importe total de 200 millones, comprometiéndose Vukile además a suscribir ampliaciones de capital y desembolsar el contravalor de las mismas hasta el referido importe, para facilitar adquisiciones de inmuebles, en el caso de que no se hubieran encontrado inversores suficientes para ello.

Como remuneración de los anteriores servicios, Castellana se comprometió a (i) satisfacer a DREAM una comisión calculada en función de las acciones que se emitan a accionistas originados por DREAM (siempre que el importe de acciones suscritas por inversores presentados por DREAM y Vukile alcance los 200 millones de euros en un plazo de 3 años desde la firma del acuerdo), del 5.75% hasta los primeros 50.000.000 euros de acciones suscritas por accionistas presentados por DREAM, del 4% entre 50.000.001 euros y 125.000.000 euros y del 1.5% desde 125.000.001 hasta 200.000.000 euros; y (ii) a satisfacer a Vukile una comisión del 3.5% únicamente si el importe total de acciones suscritas en Castellana por Vukile y/o por accionistas presentados por DREAM y Vukile alcance o exceda de 200.000.000 euros dentro de un plazo de 3 años desde la firma del acuerdo. Vukile se comprometió a invertir el importe de la referida comisión en acciones de Castellana mientras que DREAM, por su parte, acordó también invertir en acciones de Castellana el importe neto de impuestos recibido en concepto de la referida comisión.

Para más información sobre Vukile ver el apartado 2.19 del presente Documento Informativo.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

El coste estándar de puesta en funcionamiento en el que incurre las filiales de Castellana cuando un espacio en arrendamiento queda vacío, incluye tres conceptos: (i) la retribución al comercializador, por la búsqueda de un nuevo arrendatario, que varía entre el 10% y 15% de la primera renta anual finalmente contratada (ii) los costes legales, Castellana y sus filiales tiene un contrato con Rubio Laporta & Asociados con una media de coste por contrato de 3.000 euros y (iii) la retribución a la empresa independiente de ECOP (Equipo de Coordinación de Obras Privativas) por la supervisión de aquellos trabajos de mantenimiento y renovación necesarios que se realizan para poner los locales a disposición de un nuevo arrendatario, que suele ser una mensualidad de coste, pero que sin embrago suele ser el arrendatario quien lo asume.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 15 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMI, en virtud del acuerdo adoptado por unanimidad en la Junta Universal Extraordinaria de la Sociedad de día 24 de agosto de 2016. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2016 en adelante.

Asimismo, las Sub-SOCIMIs han comunicado la opción por el citado régimen en las fechas siguientes:

#	Sociedad	Fecha de opción por la aplicación del régimen SOCIMI	Fecha de la comunicación de la aplicación del régimen a la AEAT	Primer ejercicio fiscal en el que la Sociedad aplicó el régimen SOCIMI
1	Castellana Properties SOCIMI, S.A.	24 de agosto de 2016	15 de septiembre de 2016	Del 01 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016
2	Junction Parque Alameda, S.L.	4 de diciembre de 2017	26 de diciembre de 2017	Del 22 de noviembre de 2017 al 31 de marzo de 2018
3	Junction Parque Cáceres, S.L.	29 de junio de 2017	14 de septiembre de 2017	Del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
4	Junction Parque Castellón, S.L	29 de junio de 2017	14 de septiembre de 2017	Del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
5	Junction Parque Granada, S.L	29 de junio de 2017	14 de septiembre de 2017	Del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
6	Junction Parque Habaneras, S.L	24 de abril de 2018	28 de mayo de 2018	Del 1 de abril de 2018 al 31 de marzo de 2019
7	Junction Parque Huelva, S.L	29 de junio de 2017	14 de septiembre de 2017	Del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
8	Junction Parque Mérida, S.L	29 de junio de 2017	14 de septiembre de 2017	Del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
9	Junction Parque Motril, S.L	29 de junio de 2017	14 de septiembre de 2017	Del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
10	Junction Parque Principado, S.L	29 de junio de 2017	14 de septiembre de 2017	Del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
11	Randolph Spain, S.L.	29 de junio de 2017	14 de septiembre de 2017	Del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
12	Roxbury Spain, S.L.	29 de junio de 2017	14 de septiembre de 2017	Del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
13	Junction Parque Villanueva 1, S.L	29 de junio de 2017	14 de septiembre de 2017	Del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
14	Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L	29 de junio de 2017	14 de septiembre de 2017	Del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1. c) de la Ley de SOCIMIs, podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMIs (regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs), aquellas entidades que tengan (i) como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; (ii) que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a su política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos; (iii) que cumplan con los mismos requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs; y (iv) que la totalidad de su capital social, siendo sus acciones nominativas, pertenezca a una SOCIMI.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, únicamente se exige respecto de las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a la fecha del presente Documento Informativo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

a) Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "**IS**") del régimen fiscal especial en ella regulado. También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.23.5.1 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.

De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "**LIS**"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI 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 entidad sea igual o superior al 5% (en adelante, "**Socios Cualificados**"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar 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 aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, "**ITP-AJD**")

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "**IRPF**")

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2018 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "**IRNR**") con establecimiento permanente (en adelante, "**EP**").

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las

SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2018).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2018), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2018).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, "**LIRNR**") para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, "**CDI**") suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) <u>Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de las SOCIMI</u>

Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2018, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2018).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, "IP")

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se

suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se restableció la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando por tanto exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, volvió a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. Sin embargo, a la fecha de publicación de este Documento Informativo dicha inaplicación no ha sido prorrogada para el ejercicio 2018 y en consecuencia el IP no resulta exigible en dicho ejercicio, si bien dicha medida se encuentra recogida en el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado de 2018, por lo que es previsible que dicho mecanismo (inaplicación temporal de la bonificación) se prorrogue antes de que finalice el ejercicio y por lo tanto sea de aplicación en 2018.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La política de inversión de Castellana se basa principalmente en asegurar la estabilidad, predictibilidad y crecimiento de los ingresos de sus activos, dado el carácter de ingresos de la SOCIMI. Los principales criterios de inversión son:

1. *Adquisiciones con valor añadido:* Castellana tiene como objetivo ampliar la cartera de inmuebles con nuevos activos de similar tipología a su cartera actual (ver apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo) en zonas en las que la demanda de alquiler esté al alza. El móvil fundamental de la inversión de Castellana es la estabilidad y crecimiento de los ingresos de los activos.

2. *Gestión activa de la cartera actual:* en principio se prevé mantener los activos en cartera a largo plazo. Sin embargo, no se descarta la posibilidad de prescindir de algún activo por motivos estratégicos o de evolución del mercado inmobiliario.

3. *Maximización de la rentabilidad:* con objeto de incrementar la rentabilidad de los inversores, la Sociedad contempla un apalancamiento con un ratio Loan To Value medio a largo plazo de alrededor del 50% que permita dotarse de fondos suficientes para continuar con su estrategia de crecimiento de la cartera inmobiliaria.

La Sociedad invertirá en activos inmobiliarios en los que puede añadir valor mediante su gestión activa con la finalidad de aumentar las rentas y lograr rentabilidades netas atractivas por inmueble (alrededor de 7%).

Con fecha 18 de julio de 2018, Vukile, accionista mayoritario de Castellana, anunció mediante hecho relevante el acuerdo para la adquisición de 4 centros comerciales por un importe de 490 millones euros. Asimismo, anunció que, tan pronto como fuera posible, ofrecería al Consejo de Administración de Castellana la posibilidad de adquirir dichos centros comerciales por el mismo importe, mediante una operación de canje de acciones. Si el Consejo de Administración de Castellana lo considerase oportuno, plantearía dicha adquisición y la consecuente ampliación de capital a la Junta de Accionistas de la Sociedad.

Castellana no lleva a cabo otras actividades significativas distintas de las inmobiliarias**.**

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

2.6.5.1 Informe de valoración

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 9/2017 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, "**SOCIMI**"), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a EY una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de marzo de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 17 de julio de 2018, se adjunta como Anexo VII a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis utilizadas ni las proyecciones realizadas en la valoración de EY, ni el resultado de la misma.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, EY ha considerado que la mejor metodología de valoración societaria es el método Triple NAV.

El Triple NAV consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor de mercado activos y pasivos.

EY calcula el Triple NAV de Castellana de la siguiente manera:

1) Obtiene la cifra del patrimonio neto del balance de situación basado en los estados financieros consolidados a 31 de marzo de 2018
2) Realiza los correspondientes ajustes al patrimonio neto
3) Realizando los anteriores ajustes, calcula el valor de las acciones a 31 de marzo de 2018 (Triple NAV)

Posteriormente EY realiza un ajuste al cálculo del NAV incluyendo los hechos posteriores al 31 de marzo de 2018 que afectan a dicha valoración.

A partir de este valor del patrimonio neto de Castellana, se ha obtenido el valor por acción, dividiendo el Valor del patrimonio neto según Triple NAV entre el número de acciones emitidas.

Ajustes al patrimonio neto:

1. Análisis de sensibilidad a las inversiones inmobiliarias:

La valoración de la cartera de inmuebles de Castellana a 31 de marzo de 2018 asciende a un importe de 308,1 millones de euros. El valorador de dichos inmuebles valoró la cartera bajo normativa RICS utilizando el método de descuento de flujos de caja con un período proyectado de 10 años y aplicando diferentes tasas de descuento y exit yields para el valor del terminal dependiendo de las características de cada activo. Los valores concluidos por el tasador, y que se reflejan en los estados financieros, son los siguientes:

Activo	Ubicación	Tipología	Superficie (m²)	Tasa de descuento	Exit Yield	Valor (€ miles)	€/m²
Edificio Fresno	Alcobendas, Madrid	Edificio de oficinas	10.100	9,06%	7,13%	20.130	1,993
Building Plataforma	Bollullos, Sevilla	Edificio de oficinas	5.674	9,83%	9,13%	5.620	0,990
Parque Oeste	Alcorcón, Madrid	Parque de medianas	13.604	7,50%	5,00%	49.410	3,63
Parque Principado	Oviedo	Parque de medianas	16.246	8,00%	5,88%	32.600	2,01
Ciudad del transporte	Castellón de la Plana, Valencia	Parque de medianas	3.250	8,25%	6%	7.070	2,18
Kinepolis	Granada	Parque de medianas	18.508	8,00%	6,25%	32.540	1,76
Kinepolis	Granada	Centro de ocio	7.418	10,00%	6,25%	13.410	1,81
Marismas del polvorín	Huelva	Parque de medianas	20.001	8,30%	6,13%	28.760	1,44
Motril	Motril, Granada	Parque de medianas	5.559	9,25%	6,66%	8.410	1,51
La Serena	Villanueva de la Serena, Extremadura	Parque de medianas	12.405	9,00%	6,50%	15.370	1,24
Mejostilla	Cáceres	Parque de medianas	7.281	9,25%	6,25%	8.590	1,18
La Heredad	Mérida	Parque de medianas	13.453	9,00%	6,25%	19.200	1,43
Pinatar	San Pedro del Pinatar, Murcia	Parque de medianas	10.637	9,38%	6,75%	11.640	1,09
Alameda Granada	Puliana, Granada	Centro comercial	31.821	9,00%	6,00%	55.300	1,74
Total						**308.050**	

Los valores de mercado concluidos por el tasador ya se reflejan en la partida de balance de inversiones inmobiliarias de las estados financieros consolidados bajo NIIF de Castellana. A los efectos del análisis de la valoración, EY ha realizado un análisis de sensibilidad aplicando un rango de +/- 2,5% en los valores registrados:

Activo	Ubicación	Valor contable	Rango bajo	Rango alto
Edificio Fresno	Alcobendas, Madrid	20.130	19.627	20.633
Building Plataforma	Bollullos, Sevilla	5.620	5.480	5.761
Parque Oeste	Alcorcón, Madrid	26.102	25.449	26.755
Parque Principado	Oviedo	23.308	22.725	23.891
Ciudad del transporte	Castellón de la Plana, Valencia	32.600	31.785	33.415
Kinepolis	Granada	7.070	6.893	7.247
Kinepolis	Granada	45.950	44.801	47.099
Marismas del polvorín	Huelva	28.760	28.041	29.479
Motril	Motril, Granada	8.410	8.200	8.620
La Serena	Villanueva de la Serena, Extremadura	6.397	6.237	6.557
Mejostilla	Cáceres	8.973	8.749	9.197
La Heredad	Mérida	8.590	8.375	8.805
Pinatar	San Pedro del Pinatar, Murcia	19.200	18.720	19.680
Alameda Granada	Puliana, Granada	66.940	65.267	68.614
Total		**308.050**	**300.349**	**315.751**

2. Gastos de estructura:

Se ha realizado un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inmuebles y el funcionamiento de la Compañía.

Dichos gastos se han estimado a partir de la información facilitada por la Dirección, excluyéndose los gastos que ya han sido recogidos en la valoración de los activos inmobiliarios (i.e.IBI, gastos de comunidad de Alcobendas). Estos gastos incluyen: personal, asesoría y servicios legales, administración externa, alquiler central y otros.

También se han incluido los gastos de tramitación de expediente y de admisión al MAB que sólo se producen en el proceso de salida así como los gastos recurrentes vinculados a cotizar en este mercado.

Los gastos recurrentes se han proyectado durante un período de diez años incrementándose a la inflación esperada para España de acuerdo con el FMI y se han descontado al coste de los recursos propios (Ke) de la Compañía al considerarse que estos gastos se financian en su totalidad con recursos propios, y que en función de sus comparables asciende al 9,9%. El rango se ha construido con un +/-1% a la tasa de descuento.

€ miles	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	VT
Salarios	-627	-847	-859	-875	-892	-908	-925	-942	-959	-977	-995	-1.013
Gastos oficina central	-139	-187	-190	-194	-197	-201	-205	-208	-212	-216	-220	-224
Servicios profesionales	-280	-367	-373	-380	-387	-394	-401	-408	-416	-424	-431	-439
Otros gastos (viajes, alojamiento, etc)	-70	-92	-93	-95	-97	-99	-101	-102	-104	-106	-108	-110
Gastos de estructura recurrentes	**-1.116**	**-1.493**	**-1.515**	**-1.544**	**-1.573**	**-1.602**	**-1.632**	**-1.660**	**-1.691**	**-1.723**	**-1.754**	**-1.787**
Gastos asociados a la incorporación al MAB	-332											
Gastos de negociación en el MAB	-86	-86	-86	-88	-89	-91	-93	-94	-96	-98	-100	-102
Flujo de caja ajustado	**-1.534**	**-1.579**	**-1.601**	**-1.632**	**-1.662**	**-1.693**	**-1.725**	**-1.754**	**-1.787**	**-1.821**	**-1.854**	**-1.888**
Valor terminal												-23.534
Factor de descuento	0,97	0,89	0,81	0,74	0,67	0,61	0,56	0,51	0,46	0,42	0,38	0,35
Flujo de caja libre descontado	**-1.481**	**-1.403**	**-1.296**	**-1.201**	**-1.114**	**-1.033**	**-957**	**-887**	**-823**	**-763**	**-707**	**-8.167**

€ miles	Importe
Suma de flujos descontados	-11.664
Valor terminal descontado	-8.167
Total	**-19.831**

Adicionalmente EY ha realizado una sensibilidad a los gastos de estructura en función del coste de los recursos propios:

Ke		
8,9%	9,9%	10,9%
-22.885	**-19.831**	**-17.581**

3. Ajuste a la deuda financiera:

El valor contable del préstamo sindicado firmado en diciembre de 2017 y con vencimiento en diciembre de 2023 asciende a 139,3 millones de euros. EY ha realizado un análisis de valor de mercado de esta deuda, que concluye en un rango de 140,7 millones de euros a 147,5 millones de euros. Para ello, EY ha utilizado la metodología de descontar los flujos futuros de la deuda utilizando una tasa de descuento igual a la TIR de mercado asociada un préstamo con los mismos términos, tipo de interés y características del emisor.

Las asunciones principales son las siguientes:

- El vencimiento del principal de la deuda es en diciembre de 2023.
- La clasificación de la deuda como Senior secured se ha reflejado en el rating y recovery rate estimado de la deuda en base a un análisis de comparables de mercado.

Basándose en el rango del valor razonable de la deuda obtenida, EY ha realizado el siguiente ajuste a NAV:

(€ miles)	Valor contable	Valor de mercado	Plusvalía
Rango bajo	139.290	140.672	-1.382
Rango medio	139.290	144.014	-4.724
Rango alto	139.290	147.461	-8.170

Conclusiones de los ajustes realizados a Castellana:

La conclusión de la valoración de EY se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de los estados financieros consolidados de la Compañía a 31 de marzo de 2018.

Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, EY ha calculado un rango inferior y superior realizando el siguiente análisis: (i) análisis de sensibilidad al valor de mercado de los activos de +/- 2,5%, (ii) sensibilidad del 1% a la tasa de descuento de los costes de estructura y (iii) valor de mercado de la deuda financiera de acuerdo con el análisis de EY.

El análisis de EY concluye con un valor para los fondos propios de Castellana según el Triple NAV, de entre 144,1 y 171,6 millones de euros.

NNAV (€ miles)		Rango bajo	Rango alto
Patrimonio neto consolidado		182.844	182.844
(+/-)	Sensibildad al valor de mercado de los activos	-7.701	7.701
(-)	Gastos de estructura	-22.885	-17.581
(-)	Ajuste a la deuda financiera	-8.170	-1.382
Patrimonio neto por Triple NAV		**144.088**	**171.583**

Hechos posteriores al 31 de marzo de 2018 que afectan a la valoración:

Desde el 1 de abril de 2018 hasta la fecha del presente Documento Informativo se han producido los siguientes acontecimientos que afectan a la valoración de los fondos propios de la Sociedad (ver apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo):

Fecha	Concepto	Importe (€)	Valor nominal	Prima	Nº acc.	Suscriptores
8 de mayo de 2018	Aumento de capital	42.700.000	7.116.666	35.583.334	7.116.666	Vukile Property Fund Ltd
21 de mayo de 2018	Reparto del dividendo	-10.948.954	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
7 de junio de 2018	Aumento de capital	300.000	50.000	250.000	50.000	DREAM
7 de junio de 2018	Compra de autocartera	-300.000	50.000	250.000	n.a.	Castellana
7 de junio de 2018	Aumento de capital	3.016.452	502.742	2.513.710	502.742	32 accionistas
7 de junio de 2018	Reparto del dividendo	-1.201.442	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total		**33.566.055**			**7.669.408**	

- El 8 de mayo de 2018 la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas de Castellana acordó ampliar el capital social en la cifra de 7.116.666 euros mediante la emisión de 7.116.666 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 35.583.334 euros, y fue suscrita íntegramente por Vukile. Dichas acciones se suscribieron con objeto de llevar a

cabo una aportación de socios en la sociedad Junction Parque Habaneras, S.L.U. destinada a financiar parcialmente la adquisición del centro comercial Habaneras y los costes y gastos de adquisición.

- Con efectos 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta por importe de 10.948.954 euros.

- El 7 de junio de 2018, la Junta General y Universal de accionistas de Castellana, acordó dos ampliaciones de capital por aportación dineraria.

  Una primera ampliación (con aportación de 300.000 euros) por importe de 50.000 euros mediante la emisión de 50.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 250.000 euros y fue suscrita íntegramente por DREAM. Dichas acciones se suscribieron para posteriormente proceder a su venta a la Sociedad con objeto de dotar autocartera para ponerla a disposición del proveedor de liquidez.

  Una segunda ampliación (con aportación de 3.016.452 euros) por importe de 502.742 euros mediante la emisión de 502.742 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 2.513.710 euros y fue suscrita por 32 accionistas. Dichas acciones se suscribieron con objeto de cumplir con el requisito de difusión del MAB.

- Con fecha 7 de junio de 2018 la Junta General Universal de Castellana, tras acordar aplicar las pérdidas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, por importe de 1.333.233 euros, a la cuenta de resultados negativos y compensar dicho saldo negativo con cargo a reservas de libre disposición, acordó aprobar la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2018, por importe de 1.201.442 euros.

A continuación, se detalla el ajuste realizado por EY a la valoración de las acciones de la Sociedad como consecuencia de los hechos posteriores mencionados anteriormente:

Valoración *(€ miles)*	**Rango bajo**	**Rango alto**
A 31 de marzo de 2018	144.088	171.583
Hechos posteriores	33.566	33.566
Total	**177.654**	**205.149**
Nº de acciones (miles)	33.968	33.968
Valor por acción	**5,23**	**6,04**

2.6.5.2 Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad, de fecha 17 de julio de 2018, realizado por EY y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado con fecha 17 de julio de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 6 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 203,8 millones de euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Desde su constitución, Castellana ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas, mediante la optimización de las rentas a percibir así como de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos. Así mismo, Castellana está llevando a cabo el reposicionamiento y reconfiguración de algunos de sus activos persiguiendo el mismo objetivo de añadir valor que se refleje en los ingresos de los mismos.

Castellana invierte en inmuebles principalmente comerciales en localizaciones con áreas de influencia de al menos 150.000 habitantes para su explotación en régimen de arrendamiento.

Todas las adquisiciones de activos de la Sociedad están cuidadosamente estudiadas e implican un plan de desarrollo específico para cada inmueble acorde a sus características y potencial, así como a un estudio detallado de la demanda.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

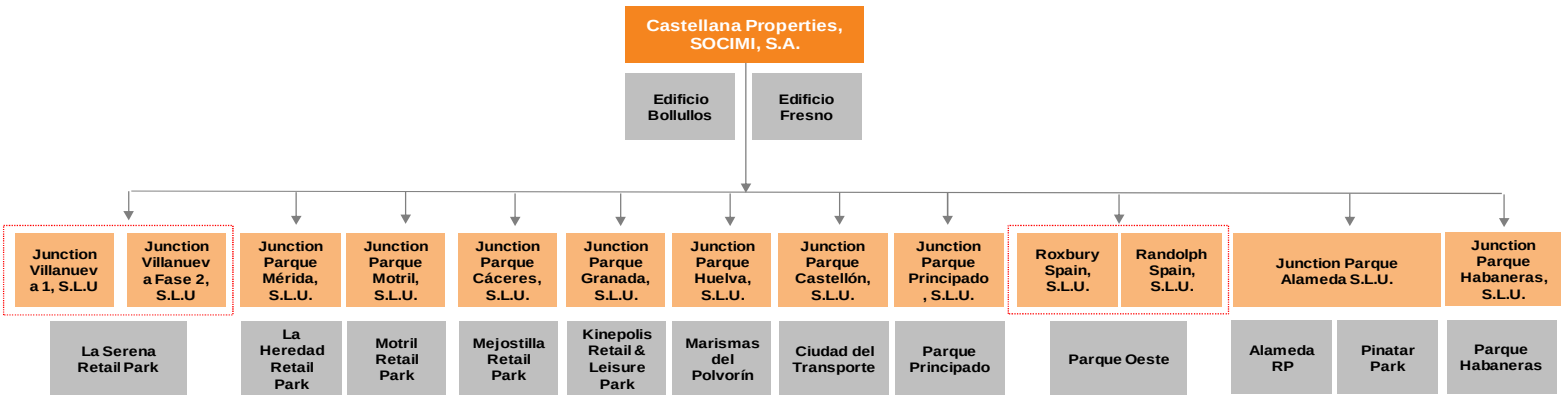
- ✓ La mayoría de los ingresos del Grupo provienen del negocio retail.
- ✓ Entrada en el mercado inmobiliario español en un momento atractivo del ciclo. La Sociedad ha adquirido activos inmobiliarios en un momento atractivo del ciclo ante la mejora presentada por los indicadores macroeconómicos.
- ✓ Equipo especialista con más de 20 años de experiencia en el sector con un gran conocimiento del mercado comercial.
- ✓ Equipo de gestión internalizado con un claro alineamiento de intereses con los accionistas de Castellana.
- ✓ Respaldado por uno de los mejores REITs sudafricanos, Vukile, con unos valores y experiencia sobradamente probados en su mercado.
- ✓ Gran capacidad de respuesta y rapidez a la hora de estudiar y tomar decisiones
- ✓ Estrategia de gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a clientes solventes con el fin de garantizar altos niveles de ocupación física.

- ✓ Alto nivel de atomización de la cartera de clientes que provee de estabilidad y seguridad a los ingresos recurrentes a largo plazo.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo, Castellana es la sociedad dominante de un grupo de sociedades compuesto por trece filiales. A su vez Castellana es propietaria directamente de dos activos inmobiliarios, los edificios de oficinas Edificio Bollullos en Sevilla y el Edificio Fresno en Alcobendas (Madrid) (ver apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo).

A continuación se detalla el organigrama societario:



2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

El Grupo no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

El Grupo genera ingresos esencialmente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de compra-venta (a fecha del presente Documento Informativo no se ha generado ningún ingreso derivado de la venta de inmuebles).

El volumen de ingresos de explotación (teniendo en cuenta el importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos de explotación y los trabajos realizados por la empresa, sin incluir los beneficios por enajenación) ascendió a 9.311.245 euros a 31 de diciembre de 2017.

Los ingresos procedieron del arrendamiento de los once parques de medianas y de un centro comercial (77,75% de los ingresos por arrendamiento) y del alquiler de dos oficinas localizadas en Madrid y Sevilla a Grupo Konecta (22,25% de los arrendamientos) que a 31 de diciembre de 2017 eran propiedad del Grupo. También incluye determinadas rentas variables facturadas a algunos inquilinos (Burger King y Bricomart en Parque Principado, Cantina Mariachi y Ozone en Kinepolis), cuya cuantía depende de las rentas conseguidas por los mismos durante el año.

Es importante destacar que del total de los activos, nueve parques de medianas y un centro comercial fueron adquiridos en el mes de junio de 2017 y dos parques de medianas durante el mes de diciembre de 2017. Asimismo, en el mes de mayo de 2018 el Grupo ha adquirido un centro comercial situado en Torrevieja, el Centro Comercial "Habaneras" que supondría unos 4,8 millones de euros adicionales de ingresos por arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo presentaba una cartera de 96 inquilinos. Los contratos de arrendamiento han sido firmados por un periodo medio de 10,56 años (desde la fecha de firma), si bien algunos de ellos tienen cláusulas de vencimiento anticipado.

A continuación, detallamos:

(i) el importe y el porcentaje sobre ingresos que representan los 10 inquilinos con mayor facturación a fecha del presente Documento Informativo:

Inquilino	% s/ ingresos
Media Markt	14%
Konecta	12%
Sprinter	8%
Aki	7%
Worten	6%
Conforama	5%
Masquepet	5%
Kiabi	5%
Bricolaje Bricoman	5%
Mercadona	5%
otros	28%
Total	**100%**

(ii) el importe y el porcentaje sobre ingresos que representan las 5 zonas geográficas con mayor facturación a 31 de diciembre de 2017:

Zona Geográfica	% s/ ingresos
Madrid	26%
Granada	21%
Asturias	12%
Huelva	12%
Mérida	8%
Otros	21%
Total	**100%**

A 31 de diciembre de 2017, existía un nivel de ocupación superior al 95% en todos los activos del Grupo. Los inquilinos más relevantes en términos de ingresos por arrendamiento son Media Markt y el Grupo Konecta; ambos inquilinos conjuntamente representan el 26,5% de los ingresos totales y un 17,6% de la Superficie Bruta Alquilable (SBA).

Los ingresos procedentes de Media Markt representan un 14,1% de los ingresos por arrendamiento del Grupo. Este inquilino se encuentra presente en Alcorcón (Roxbury) Huelva y Granada, con un total de 14.592 m².

Grupo Konecta tiene alquiladas las oficinas en los edificios Fresno y Bollullos (gestionados directamente por Castellana) con una superficie alquilable de 16.744 m². Konecta supone un 12% de los ingresos totales y sus contratos de arrendamiento finalizan en el 2035.

Aki Bricolaje se encuentra presente en Granada, Mérida, Villanueva y Alameda con un total de 14.747 m² y una renta total de 954.927 euros.

En relación con el grado de concentración de proveedores, resaltar que se corresponden con servicios contratados con terceros correspondientes principalmente a abogados, auditores y asesoramiento en adquisiciones o a suministros de electricidad, vigilancia, mantenimiento y limpieza. Los cinco principales proveedores a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 han sido:

Proveedores 2017	% s/ gastos
Ashurst LLP	24%
DREAM	21%
Grant Thornton	9%
Catella Asset Management, S.L.	7%
DLA Piper Spain S.L.U.	5%
Otros	34%
Total	**100%**

Proveedores 2016	% s/ gastos
Ashurst LLP	61%
Colliers Servicios Técnicos, S.L.	26%
Deyfin Fiscal, S.L	4%
Grupo BC de Asesoria Hipotecaris, S.L	1%
Deyfin Laboral, S.L.	0%
Otros	8%
Total	**100%**

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

El Grupo no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A fecha del presente Documento Informativo, todos los edificios propiedad del Grupo disponen del certificado de eficiencia energética o están en proceso de obtenerlo.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

El 21 de diciembre de 2017 la Junta General Extraordinaria de accionistas aprobó el cambio de la fecha para el cierre de los ejercicios contables anuales de la Sociedad, llevándolo al 31 de marzo con el objetivo de que la fecha coincidiese con el cierre contable de su accionista mayoritario, la sociedad sudafricana cotizada, Vukile Property Fund Limited.

En consecuencia, la información financiera incluida en este apartado, se corresponde con la información financiera consolidada del ejercicio de tres meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018, y la información financiera consolidada del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Dicha información financiera ha sido elaborada partiendo de las correspondientes cuentas anuales auditadas por Grant Thornton, a partir de los registros contables de la Sociedad (las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 fueron las primeras formuladas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)).

Destacar que la información financiera del ejercicio 2016 formulada aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), incluida en este apartado a efectos comparativos con la información financiera consolidada del ejercicio 2017, no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor, si bien ha sido revisada a efectos de la comparativa y reexpresión de la misma, incluida en las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

La información financiera individual de la Sociedad (formulada bajo normativa del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007) de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016, el 31 de diciembre de 2017 y 31 de marzo de 2018, y la información financiera consolidada (formulada aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)) de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de marzo de 2018, junto con sus correspondientes informes de auditoría, se incorporan como Anexo VI, V, III, IV y II respectivamente, a este Documento Informativo.

A continuación se presenta la cuenta de pérdidas y ganancias y el balance consolidado del Grupo, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones.

Estados financieros consolidados de la Sociedad y de sus sociedades dependientes de los ejercicios 2016, 2017 y 2018

a) Cuenta de resultados consolidada

€	31.12.16 (*) (12 meses)	31.12.17 (12 meses)	31.03.18 (3 meses)	Var 2016 -2017 (%)
Importe neto de la cifra de negocio	1.038.936	9.311.245	5.154.578	796%
Gastos de personal	-844	-328.038	-216.193	
Otros gastos de explotación	-63.559	-2.472.087	-1.068.123	3789%
Var. Del valor razonable de inv. Inmob.	482.763	14.020.770	3.910.000	
Resultado de explotación	**1.457.296**	**20.531.891**	**7.780.262**	
Ingresos financieros	-	251.301	-	
Gastos financieros	-153.758	-2.121.355	-1.129.350	1280%
Resultado financiero	-153.758	-1.870.054	-1.129.350	
Resultado antes de impuestos	**1.303.538**	**18.661.837**	**6.650.913**	
Impuesto sobre beneficios	-	-46.350	-	
Resultado del ejercicio	**1.303.538**	**18.615.487**	**6.650.913**	1328%

(*) *no sometido a auditoría ni revisión limitada*

Importe neto de la cifra de negocio

El importe neto de la cifra de negocios corresponde con los ingresos por arrendamientos de los activos inmobiliarios de las sociedades del Grupo. Mientras que en el ejercicio 2016 Castellana únicamente era propietaria de dos edificios de oficinas, en los ejercicios 2017 y 2018 Castellana era propietaria de, además de los edificios de oficinas, doce inmuebles más, adquiridos diez de ellos en el mes de junio de 2017 y dos en el mes de diciembre de 2017.

€	31.12.17	31.03.18
Ingresos por arrendamientos	9.038.324	4.726.164
Refacturaciones	272.921	428.414
Total INCN	**9.311.245**	**5.154.578**

Gastos de personal

Castellana a cierre del ejercicio 2017 contaba con una plantilla de 8 personas, las cuales se incorporaron al grupo durante el mismo ejercicio. Del total del importe de sueldos y salarios 157 miles se corresponden con bonus pagados a la Dirección.

€	31.12.16	31.12.17	31.03.18
Sueldos y salarios	-	306.031	171.125
Seguridad social	-	20.475	15.427
Otros gastos sociales	844	1.532	29.641
Total	**844**	**328.038**	**216.193**

Otros gastos de explotación

El detalle de la cuenta de otros gastos de explotación es el siguiente:

€	31.12.16	31.12.17	31.03.18
Impuestos y tasas	-	516.107	16.656
Reparaciones y mantenimiento	-	7.342	32.252
Management fees	-	26.934	31.297
Otros gastos operativos	63.559	1.511.986	621.139
Total gastos relacionados con las inversiones inmobiliarias	**63.559**	**2.062.369**	**701.343**
Publicidad	-	11.138	21.561
Gastos de auditoria	-	158.451	56.936
Gastos bancarios	-	1.552	4.100
Depreciaciones	-	2.525	2.259
Gastos legales	-	211.560	175.945
Gastos de oficina	-	9.982	11.358
Gastos de teléfono	-	674	645
Gastos de viaje	-	10.344	20.353
Servicios de intermediarios	-	1.207	28.760
Otros gastos	-	2.285	44.862
Total otros gastos operativos	**-**	**409.718**	**366.780**
Total gastos de explotación	**63.559**	**2.472.087**	**1.068.123**

La partida de management fees, en el ejercicio 2017 se corresponde con los gastos devengados por los servicios prestados por Colliers en relación a la gestión patrimonial realizada en los edificios de oficinas de Sevilla y Alcobendas; y en el ejercicio 2018 incluye adicionalmente, los servicios prestados por Alvores como gestores de Alameda Park.

La partida de otros gastos operativos por importe de 1,5 millones de euros, incluye principalmente los gastos relacionados con electricidad (200.247 euros), mantenimiento (172.315 euros), seguros (167.041 euros) limpieza (150.929 euros) gastos asociados al alquiler (149.911 euros), comunidad de propietarios (146.808 euros) y gastos asociados a la valoración de los activos inmobiliarios (118.567 euros) entre otros.

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La valoración de los activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos bajo la hipótesis “valor de mercado” siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones RICS

Appraisal and Valutaion Standars (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

Resultado financiero

€	31.12.16	31.12.17	31.03.18
Intereses deudas entidades de crédito	-153.758	-1.644.285	-881.483
Intereses deudas empresas grupo	-	-14.792	-9.385
Ingreso por derivados	-	251.301	-
Gasto por derivados	-	-462.278	-238.482
Resultado financiero	**-153.758**	**-1.870.054**	**-1.129.350**

Los gastos por derivados se corresponden al neto de la actualización al Mark to Market de los derivados de cobertura y las liquidaciones mensuales de los mismos del ejercicio.

b) Balance de situación consolidado

b.1) Activo:

€	31.12.16 (*)	31.12.17	31.03.18	Var 2017 -2018 (%)
Activo no corriente	**24.822.263**	**306.498.032**	**310.437.395**	1%
Inmovilizado material	-	47.880	58.440	22%
Inversiones inmobiliarias	24.488.000	304.140.000	308.050.000	1%
Inversiones financieras a largo plazo	334.263	2.310.152	2.328.955	1%
Activo corriente	**1.003.641**	**15.242.567**	**18.109.003**	19%
Deudores com. y otras cuentas a cobrar	-	1.575.248	1.465.706	-7%
Inv. en empresas del grupo y asociadas	-	617.127	617.127	0%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.003.641	13.050.191	16.026.170	23%
Total activo	**25.825.904**	**321.740.599**	**328.546.398**	2%

(*) no sometido a auditoría ni revisión limitada

Inversiones inmobiliarias

€	31.12.16	31.12.17	31.03.18
Coste			
Saldo de apertura	24.005.237	24.488.000	304.140.000
Adquisiciones a través de adquisiciones	-	197.741.070	-
Adquisiciones de nuevas inversiones	-	67.890.160	-
Ajustes de valor de las inversiones	482.763	14.020.770	3.910.000
Total inversiones inmobiliarias	**24.488.000**	**304.140.000**	**308.050.000**

Las altas habidas en el ejercicio corresponden a las inversiones inmobiliarias de las empresas dependientes adquiridas en el ejercicio. El detalle de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

- Parque Comercial de la Ciudad del Transporte de Castellón de la Plana (3.250 metros cuadrados) JUNCTION PARQUE CASTELLON S.L.U.
- Parque Comercial Principado en Siero, Asturias (16.396 metros cuadrados) JUNCTION PARQUE PRINCIPADO S.L.U.
- Edificio en la Avenida de Europa en Alcorcón, Madrid (8.104 metros cuadrados). RANDOLPH SPAIN S.L.U.
- Edificio en parcela 28, plan parcial 2, centralidad N-V en Alcorcón, Madrid (5.500 metros cuadrados). ROXBURY SPAIN S.L.U.
- Parque Comercial Marismas del Polvorín en Marismas del Polvorín, Huelva (20.000 metros cuadrados) JUNCTION PARQUE HUELVA S.L.U.
- Parque Comercial Motril, Granada (5.559 metros cuadrados cuadrados). JUNCTION PARQUE MOTRIL S.L.U.
- Parque Comercial Kinepolis RP & LC en Pulianas, Granda (25.989 metros cuadrados). JUNCTION PARQUE GRANADA S.L.U.
- Parque Comercial Mejostilla, Cáceres (7.281 metros cuadrados). JUNCTION PARQUE CACERES S.L.U.
- Parque Comercial La Heredad, Mérida (13.653 metros cuadrados). JUNCTION PARQUE MERIDA S.LU.
- Parque Comercial Villanueva de la Serena I, Badajoz (4.208 metros cuadrados). JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 S.L.U.
- Parque Comercial Villanueva de la Serena II, Badajoz (8.397 metros cuadrados). JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 2 S.L.U.
- Edificio en la Avenida de la Industria en Alcobendas, Madrid (11.046 metros cuadrados). CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
- Edificio en Bollullos de la Mitación, Sevilla (5.698 metros cuadrados) CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
- Centro Comercial Alameda Park, Pulianas, Granada (27.256 metros cuadrados) JUNCTION PARQUE ALAMEDA, SLU.
- Parque Comercial Pinatar Park, San Pedro del Pinatar, Murcia (10.637 metros cuadrados), JUNCTION PARQUE ALAMEDA, SLU.

A 31 de marzo de 2018, el Grupo tenía activos inmobiliarios por importe de 308.050.000 euros (304.140.000 euros a 31 de diciembre de 2017 y 24.488.000 euros a 31 de diciembre de 2016), que garantizan deuda por valor de 146.000.000 euros (11.860.000 euros a 31 de diciembre de 2016)

Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

La información de los instrumentos financieros del activo del balance del Grupo a largo plazo, clasificados por categorías es:

Categorías	Instrumentos financieros						Total		
	Largo plazo			Corto plazo			2016	2017	2018
	2016	2017	2018	2016	2017	2018			
Otros activos financieros	334.263	2.310.152	2.328.955	-	-	-	334.263	2.310.152	2.328.955
Deudores com. y otras ctas a cobrar	-	-	-	-	242.196	545.286	-	242.196	545.286
Inversiones en empresas del grupo	-	-	-	-	617.127	617.127	-	617.127	617.127
Total	**334.263**	**2.310.152**	**2.310.152**	**-**	**1.162.413**	**859.323**	**334.263**	**3.169.475**	**3.491.368**

"Otros activos financieros" por importe de 2.328.955 euros en 2018 y 2.310.152 euros en 2017 se corresponde con las fianzas recibidas por los inquilinos, depositadas en el Organismo Público correspondiente.

"Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" es un importe 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. En los ejercicios 2017 y 2018 se han dotado provisiones por insolvencia por importe de 44.161 euros en ambos ejercicios. La totalidad de los importes registrados en este epígrafe se corresponden a importes vencidos y no provisionados, los cuales el Grupo espera recuperar.

"Inversiones en empresas del Grupo y asociadas" recoge el derecho de crédito acordado con fecha 17 de marzo de 2017 por el entonces administrador único de la Sociedad relativo a una distribución de dividendos a cuenta con cargo al resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros, cuando las cuentas de dicho ejercicio no estaban todavía formuladas ni aprobadas. Sin embargo, las cuentas cerradas a 31 de diciembre de 2016 arrojaban un resultado final de únicamente 148.758 euros, de los cuales se repartieron como dividendos 132.304 euros (tras compensar pérdidas de ejercicios anteriores y dotar reserva legal). Asimismo, con fecha 30 de marzo de 2017 se aprobó una distribución de dividendos a cuenta adicional del resultado del ejercicio 2017 por importe de 200.000 euros, existiendo a cierre del ejercicio 2017 finalmente pérdidas. Por esto, los accionistas y la Sociedad procedieron a regularizar los importes repartidos de más durante los ejercicios 2016 y 2017, registrando la Sociedad un derecho de crédito contra los accionistas por el importe repartido en exceso, el cual ascendía a 617.127 euros. El importe de dicha cuenta a cobrar se vio reducido en un importe de 208.860,90 euros (quedando por tanto un importe pendiente de 408.265,84 euros) con motivo del pago por compensación de parte del dividendo a cuenta del ejercicio iniciado el 1 de abril de 2018 cuyo reparto acordó el Consejo de Administración de Castellana con fecha 21 de mayo de 2018.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 existían restricciones a la disponibilidad de un total de 748.000 euros, correspondientes a la cuenta de reserva para el cumplimiento de los compromisos incluidos en el contrato del préstamo sindicado detallado más adelante. En concreto, Castellana deberá mantener un saldo equivalente al 100% del servicio de la deuda a satisfacer durante el siguiente periodo de interés.

b.2) Pasivo:

€	31.12.16 (*)	31.12.17	31.03.18	Var 2017 -2018 (%)
Patrimonio neto	**13.961.960**	**169.983.426**	**182.843.930**	8%
Fondos propios	*13.961.960*	*170.284.875*	*183.054.339*	7%
Capital	12.660.000	25.545.505	26.298.295	
Prima de emisión	-	115.067.521	118.831.476	
Reservas	-1.578	11.056.362	31.273.655	
Rdo del ej. atribuido a la Soc. Dominante	1.303.538	18.615.487	6.650.913	
Ajustes por cambio de valor	-	*-301.449*	*-210.409*	
Pasivo no corriente	**11.559.470**	**143.281.455**	**139.583.837**	
Deudas a largo plazo	11.559.470	138.806.455	139.583.837	1%
Deudas con empresas del grupo	-	4.475.000	-	
Pasivo corriente	**304.474**	**8.475.718**	**6.118.630**	
Deudas a corto plazo	-	6.297.594	4.286.169	-32%
Deudas con empresas del grupo	-	14.053	-	
Acr. comerciales y otras cuenta a pagar	304.474	2.164.072	1.832.461	-15%
Total patrimonio neto y pasivo	**25.825.904**	**321.740.599**	**328.546.398**	

(*) *no sometido a auditoría ni revisión limitada*

Fondos propios

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

A 31 de diciembre de 2016 el capital social ascendía a 12.660.000 euros, representado por 2.532.000 acciones, de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 28 de junio de 2017, se produce una reducción de capital de 10.128.000 euros, constituyéndose por el mismo importe una reserva indisponible. La reducción de capital se lleva a cabo mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en las que se divide el capital social, fijado en 5 euros, en 4 euros, resultando un valor nominal por acción tras la adopción del acuerdo de reducción de un euro por acción, quedando el capital social fijado en 2.532.000 euros.

En esa misma fecha, 28 de junio de 2017, se amplía el capital en 17.180.172 euros, mediante la emisión de 17.180.172 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 85.900.854 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Fund Limited.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, se amplía el capital en 5.833.333 euros, mediante la emisión de 5.833.333 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 29.166.667 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista, Vukile Property Fund Limited.

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

Con fecha 8 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas ha aprobado la ampliación de capital mediante la compensación del préstamo formalizado con fecha 28 de noviembre de 2017 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited. Acordó ampliar el capital social en la cifra de 752.790 euros mediante la emisión de 752.790 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 3.763.955 euros (ver nota 18).

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

A 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, el detalle de las Sociedades que poseen más de un 10% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

Sociedad	31.12.16	31.12.17	31.03.18
Vukile Properties Limited	**86,89%**	**98,70%**	**98,74%**

Deudas a largo plazo:

Deudas con entidades de crédito:

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con todas las participadas por esta han formalizado un préstamo sindicado por importe de 146 millones de euros, con las entidades CaixaBank, Banco Popular y Banco Santander, actuando como agente este último, mediante el cual se ha liquidado la financiación anterior existente en el Grupo en ese momento y se financia la compra de los inmuebles adquiridos por Junction Parque Alameda. El préstamo cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles del Grupo y la pignoración por parte de la Sociedad de sus acciones o participaciones en sus filiales. Adicionalmente las sociedades acreditadas deben cumplir anualmente una serie de covenants calculados sobre los estados financieros agregados de las mismas, que son Junction Parque Mérida, S.L.U, Junction Parque Villanueva I, S.L.U. Junction Parque Villanueva II , S.L.U, Junction Parque Motril, S.L.U., Junction Parque Huelva, S.L.U., Junction Parque Granada, S.L.U, Junction Parque Caceres, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Junction Parque Castellon, S.L.U., Randolph Spain, S.L.U., Roxbury Spain, S.L.U. y Juntion Parque Alameda, S.L.U. Estos covenants son:

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda, "RCSD": cociente entre (i) el Flujo de Caja Generado y (ii) el Servicio de la Deuda, correspondiente al periodo de cálculo de que se trate de conformidad con lo previsto en el Contrato.

Ratio	Condición de cumplimiento
Ratio RCSD	Superior al 1,15%

- Ratio LTV: en cada momento, el cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor Total de los Inmuebles.

Ratio LTV	
Año	**Condición de cumplimiento**
2018	No superior al 60%
2019	No superior al 58%
2020	No superior al 56%
2021	No superior al 54%
2022	No superior al 52%
2023	No superior al 50%

- Ratio LTV Global: en cada momento el cociente entre el Endeudamiento Financieros del Grupo y el Valor Global de Cartera.

Ratio	Condición de cumplimiento
Ratio LTV Global	No superior al 65%

La primera fecha en la que dichos covenants deben cumplirse y efectivamente se han cumplido era el 31 de marzo de 2018 En concreto, el ratio LTV a 31 de marzo de 2018 ascendió a 52,01%.

El préstamo mencionado tiene un vencimiento de 6 años con amortización en tres plazos, 2021, 2022 y 2023. El tipo de interés está referenciado al Euribor más un diferencial del 1,8%, siendo el tipo aplicado para 2017 el 1,429350%.

El saldo de deudas con entidades de crédito se encuentra minorado por los costes de formalización de dicho préstamo. A 31 de diciembre 2017 los costes de formalización pendientes de amortizar ascendían a 5.845.382 euros y son amortizables durante toda la vida del préstamo.

La estructura de garantías es la siguiente:

- Garantía a primer requerimiento otorgada por la Sociedad en relación a los contratos de financiación y garantías a primer requerimiento otorgadas por las acreditadas en relación con los contratos de cobertura.
- Hipotecas de máximo de primer rango sobre cada uno de los inmuebles
- Prendas de primer rango sobre la totalidad de las participaciones sociales que conforman el capital social de cada una de las acreditadas.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de las acreditadas y la Sociedad en cada una de las cuentas.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de cobertura.
- Promesas de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto a suscribir en el futuro.

Las entidades acreedoras podrán ejercitar cualquiera de las garantías por el orden que estimen adecuado.

Las entidades acreedoras convinieron que las cantidades recibidas por cualquiera de ellas como consecuencia de la ejecución de las garantías se aplicarán a prorrata al pago de cada uno de los contratos de la financiación en proporción al importe de su saldo de deuda exigible y no pagada.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Grupo ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

El detalle de los vencimientos anuales de la deuda al 31 de marzo de 2018 era el siguiente:

€	1 año	entre 1 y 5 años	más de 5 años	Total
Deuda con entidades de crédito	143.876	138.936.189	-	**139.080.065**
Otros pasivos financieros	4.142.295	-	-	**4.142.295**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.369.279	-	-	**1.369.279**
Derivados	-	210.409	-	**210.409**

El detalle de los vencimientos anuales de la deuda al 31 de diciembre de 2017 era el siguiente:

€	1 año	entre 1 y 5 años	más de 5 años	Total
Deuda con entidades de crédito	2.086.851	73.462.767	64.605.000	**140.154.618**
Deudas con empresas de grupo y asociadas	14.053	4.475.000	-	**4.489.053**
Otros pasivos financieros	4.210.742	-	-	**4.210.742**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.931.119	-	-	**1.931.119**
Derivados	-	13.654	287.796	**301.450**

El detalle de los vencimientos anuales de la deuda al 31 de diciembre de 2016 era el siguiente:

€	1 año	entre 1 y 5 años	más de 5 años	Total
Deuda con entidades de crédito	-	999.953	10.559.517	**11.559.470**
Deudas con empresas de grupo y asociadas	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	304.474	-	-	**304.474**

“Otros pasivos financieros” recoge fianzas y depósitos recibidos por los inquilinos de cada inmueble arrendado. Las fianzas son depositadas a su vez en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma correspondiente.

“Derivados” recoge los instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos, a los que se encuentran expuestas las actividades del Grupo. En el marco de dichas operaciones el Grupo ha contratado determinados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés según el siguiente detalle:

Detalle ejercicio 2018:

Concepto	Clasificación	Entidad	Nominal a 31.03.18	Tipo de interés contratado	Vencimiento	Valor razonable / Pasivo
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Banco Santander	17.618.685	0,0350%	30/06/2021	-22.763
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Caixabank	22.800.000	0,0350%	30/06/2021	-29.456
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Banco Popular	3.381.316	0,0350%	30/06/2021	-4.369
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Banco Santander	15.122.701	0,160%	30/06/2022	3.563
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Caixabank	19.570.000	0,160%	30/06/2022	4.611
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Banco Popular	2.902.296	0,160%	30/06/2022	683
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Banco Santander	25.987.560	entre 0,4270% y 0,4470%	05/12/2023	-94.252
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Caixabank	33.630.000	entre 0,4270% y 0,4230%	05/12/2023	-78.494
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Banco Popular	4.987.441	0,3430%	05/12/2023	10.069
			146.000.000			**-210.409**

Detalle ejercicio 2017:

Concepto	Clasificación	Entidad	Nominal a 31.12.17	Tipo de interés contratado	Vencimiento	Valor razonable / Pasivo
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Banco Santander	17.618.685	0,0350%	30/06/2021	-8.965
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Caixabank	22.800.000	0,0350%	30/06/2021	-11.601
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Banco Popular	3.381.316	0,0350%	30/06/2021	-1.721
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Banco Santander	15.122.701	0,160%	30/06/2022	3.473
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Caixabank	19.570.000	0,160%	30/06/2022	4.494
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Banco Popular	2.902.296	0,160%	30/06/2022	666
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Banco Santander	25.987.560	entre 0,4270% y 0,4470%	05/12/2023	-145.832
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Caixabank	33.630.000	entre 0,4270% y 0,4230%	05/12/2023	-143.355
IRS	Cobertura de flujos de efectivo	Banco Popular	4.987.441	0,3430%	05/12/2023	1.392
			146.000.000			**-301.449**

La cobertura de todos los derivados es eficaz según la valoración y análisis del auditor.

A 31 de diciembre de 2016 el Grupo no tenía derivados contratados.

2.12.2. En el caso de los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales abreviadas individuales y consolidadas correspondientes al periodo de 3 meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018 (ver Anexo III y II del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Grant Thornton, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 5 de julio de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales abreviadas individuales y consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2017 (ver Anexo V y IV del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Grant Thornton, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 30 de mayo de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales abreviadas individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2016 (ver Anexo VI del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Grant Thornton, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 20 de junio de 2017, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas. El mencionado informe de auditoría incluye un párrafo de énfasis en el que se llama la atención sobre el hecho de que la cifra de negocios de la Sociedad era obtenida por un único arrendatario. El auditor destaca que esta cuestión no modifica su opinión.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la nueva política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMIs.

En relación con lo anterior, los artículos 35 y 36 de los Estatutos establecen lo siguiente:

"Artículo 35.- Aplicación del resultado

1. *La Junta General de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.*

2. *Una vez cubiertas las atenciones previstas por estos Estatutos Sociales o la Ley, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o no resulta ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social. El importe mínimo a distribuir se establecerá de conformidad con el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs.*

3. *Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos, en la Ley de SOCIMIs y, en su caso, la normativa aplicable del Mercado Alternativo Bursátil. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración.*

4. *La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.*

5. *La Junta General de accionistas podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.*

6. *La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.*

"Artículo 36.- Reglas especiales para la distribución de dividendos.

1. *Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya ("Ley de SOCIMIs"), el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

   El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la

indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos:

(a) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100
Gravamen especial: 100 x 19% = 19
Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19
Indemnización ("I"): 19
Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 19
Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0
Efecto sobre la Sociedad: I – GISge – GISi = 19 – 19 – 0 = 0

(b) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100
Gravamen especial: 100 x 19% = 19
Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19
Indemnización ("I"): 19 + [19 x 0,1/(1-0,1)]=21,1119
Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 21,11
Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 21,11 x 10% = 2,11
Efecto sobre la Sociedad: I – GISge – GISi = 21,11 – 19 – 2,11 = 0

2. *Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

3. *Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoria. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá retener a*

aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo décimo precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

4. *Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo."*

A continuación se detalla los repartos de dividendos realizados:

- Con efectos 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta por importe de 10.948.954,21 euros, esto es, 0,32766623 euros por acción, (i) por transferencia bancaria por importe conjunto de 10.460.734,33 euros y (ii) el importe de 208.860,90 euros por compensación parcial con el derecho de crédito que Castellana ostentaba frente a los accionistas por el importe de los dividendos a cuenta del ejercicio 2016 y 2017 distribuidos en exceso sobre el resultado final de dichos ejercicios, tal y como se explica en el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo.

- Con fecha 7 de junio de 2018 la Junta General Universal de Castellana, tras acordar aplicar las pérdidas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, por importe de 1.333.233 euros, a la cuenta de resultados negativos y compensar dicho saldo negativo con cargo a reservas de libre disposición, acordó aprobar la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2018, por importe de 1.201.442,30 euros, esto es, 0,03595522 euros por acción, (i) por transferencia bancaria a la cuenta del accionista mayoritario por importe de 806.376,64 euros, y (ii) el importe de 364.411,26 euros por compensación con el importe pendiente del derecho de crédito que Castellana ostentaba frente a los accionistas por el importe de los dividendos a cuenta del ejercicio 2016 y 2017 distribuidos en exceso sobre el resultado final de dichos ejercicios, quedando dicho derecho de crédito totalmente cancelado en el caso del accionista mayoritario y sólo parcialmente en el caso de los otros dos accionistas.

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

Tal y como se menciona en el apartado 2.12.1. del presente Documento Informativo el Grupo ha cambiado el cierre de sus ejercicios contables, llevándolo al 31 de marzo. Por este motivo, la información financiera consolidada del periodo de tres meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018 ha sido incluida en el apartado de 2.12.1 "Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios".

Con fecha 09 de mayo de 2018, Aareal Bank AG otorgó a Junction Parque Habaneras, S.L.U. ("**Prestaria**") una financiación por importe de 42.330.000 euros ("**Financiación**"). La Financiación se otorgó para llevar a cabo el pago parcial del precio de la compraventa de un centro comercial sito en Avenida Rosa Mazón Valero, s/n, Torrevieja, Alicante (España) ("**Inmueble**"). El importe restante hasta completar el precio de compra, esto es 80.626.864 euros, se pagó mediante una aportación del socio único de la Prestataria (Castellana Properties SOCIMI, S.A.) a través de la cuenta 118 Aportaciones de socios.

La Financiación se instrumentó en virtud de una escritura pública de préstamo hipotecario otorgada ante el notario de Madrid Don Antonio Morenés Gilés en la citada fecha, con el número 1.138 de su protocolo. Asimismo, la compraventa se implementó mediante una escritura pública otorgada ante el citado notario en esa misma fecha, con número 1.137 de su protocolo.

La Financiación se encuentra garantizada, entre otras, por las siguientes garantías:

i. Hipoteca de primer rango sobre el Inmueble (pendiente de inscripción en el correspondiente Registro de la Propiedad);
ii. Prenda de derechos de crédito sobre diversos contratos relacionados con la financiación; y
iii. Prenda de derechos de crédito derivados de cuentas bancarias; y
iv. Prenda de participaciones sociales otorgada por Castellana Properties SOCIMI, S.A.

El vencimiento del préstamo es de 7 años con amortización *bullet*. El tipo de interés acordado es de un tipo fijo del 1,92% durante los 5 primeros años y de un tipo variable de Euribor a 3 meses más un diferencial del 1,55%.

Respecto a la evolución de ingresos y gastos durante el ejercicio en curso, la Sociedad confirma que se encuentra en línea con las previsiones dadas.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de marzo de 2018 y el ejercicio en curso

En el ejercicio 2016:

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2016 por importe total de 23,9 millones de euros corresponden a:

- Adquisición el 30 de mayo de 2016 de un edificio situado en Alcobendas (Madrid), en la Avenida de la Industria por importe de 18,1 millones (incluyendo los costes de adquisición). El edificio cuenta con una superficie total construida de 16.055 metros cuadrados y una superficie bruta alquilable de 11.046 metros cuadrados.

- Adicionalmente, el mismo 30 de mayo de 2016, la Sociedad adquirió un edificio situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla) por importe de 5,8 millones de euros (incluyendo los costes de adquisición). El edificio cuenta con una superficie total construida de 10.870 metros cuadrados y una superficie bruta alquilable de 5.698 metros cuadrados.

En el ejercicio 2017:

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2017 por importe total de 265,6 millones de euros corresponden a:

- Adquisición el 29 de junio de 2017, por importe total 197,7 millones de euros de once sociedades limitadas españolas (Junction Villanueva 1, S.L.U., Junction Villanueva Fase 2, S.L.U., Junction Parque Mérida, S.L.U., Junction Parque Motril, S.L.U., Junction Parque Cáceres, S.L.U., Junction Parque Granada, S.L.U., Junction Parque Huelva, S.L.U., Junction Parque Castellón, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Roxbury Spain, S.L.U. y Randolph Spain, S.L.U.) propietarias de diez inmuebles con un total de 117.670 metros cuadrados alquilables. El vendedor fue Redevco Iberian Ventures, una joint venture formada por la compañía inmobiliaria Redevco y el fondo americano Ares Management.

- Adquisición el 5 de diciembre de 2017, por importe total 67,9 millones de euros (incluyendo los costes de adquisición) de dos nuevos parques de medianas en Granada y Murcia, a través de su filial Junction Parque Alameda, S.L.U.

En el ejercicio 2018 hasta la fecha del presente Documento Informativo:

Las inversiones realizadas durante el ejercicio en curso por importe total de 82,2 millones (incluyendo los costes de adquisición) de euros corresponden a:

- Adquisición el 9 de mayo de 2018, del centro comercial "Habaneras" situado en Torrevieja (Alicante), en Av. Rosa Mazón Valero, s/n. El vendedor fue HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.

- Inversión de 0,9 millones de euros en las obras de mejora y acondicionamiento de los inmuebles, principalmente del parque de medianas Kinepolis.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo tiene inversiones comprometidas por importe de 2 millones euros, de los que 1,8 millones de euros se destinarán a realizar obras de mejora y acondicionamiento del parque de medianas Kinepolis (trabajos de demolición, obras internas, fachada, estacionamiento, áreas externas, sistema de electricidad, sistema de supresión de incendios, sistema de climatización y señalización y un parque infantil entre otros).

De acuerdo con la política de inversión del Grupo (ver apartado 2.6.4. del presente Documento Informativo), las inversiones ya comprometidas se financiarán mediante fondos disponibles y apalancamiento financiero adicional.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"*(…)*

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(…)".

Se considera operación significativa todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios del Grupo.

€	31.12.16	31.12.17	31.03.18
Importe neto de la cifra de negocios	1.038.936	9.311.245	5.154.578
Fondos propios	13.961.960	170.284.875	183.054.339
1% de los ingresos	10.389	93.112	51.546
1% de los fondos propios	139.620	1.702.849	1.830.543

El detalle de saldos con partes vinculadas a 31 de marzo de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

€	31.12.16	31.12.17	31.03.18
Inversiones en empresas del grupo	-	617.127	617.127

La Sociedad mantiene saldos con accionistas registrados en la cuenta "inversiones en empresas del grupo", formada por el exceso de dividendo a cuenta pagado sobre el resultado del ejercicio 2016 (417.127 euros); así como el del año 2017 (200.000 euros).

El detalle de los saldos con los accionistas es el siguiente:

Accionistas	Importe
Adam Lee Morze	77.994
DREAM	2.925
Vukile Property Fund	536.208
Total	**617.127**

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

El importe devengado en el ejercicio de 3 meses cerrado el 31 de marzo de 2018 por los miembros del Consejo de Administración por el cargo de sus funciones como consejeros han sido de 10.971 euros (24.000 euros durante el ejercicio 2017y sin importes devengados durante el ejercicio 2016).

El importe recibido por la Alta Dirección en el ejercicio de 3 meses cerrado el 31 de marzo de 2018 han sido de 75.938 euros y en 2017 de 138.484 euros en concepto de sueldos y salarios (sin importes devengados en el ejercicio 2016) entendiéndose por Alta Dirección aquellas personas clave en la gerencia, es decir las siguientes personas: (i) Alfonso Brunet, (ii) Rubén Pérez Maillo y (iii) Adam Lee Morze

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedad o entidades del Grupo

€	31.12.16	31.12.17	31.03.18
Deudas con emp. del grupo a largo plazo	-	-4.475.000	-
Deudas con emp. del grupo a corto plazo	-	-14.053	-

A 28 de noviembre de 2017, la Sociedad formalizó un préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por 4.475.000 euros, con fecha de vencimiento en el ejercicio 2019 y que devengaba intereses anuales del 3.5%, que fue aportado como contravalor de la ampliación de capital suscrita por dicho accionista con fecha 8 de marzo de 2018, cancelando así el préstamo.

Las deudas con empresas del grupo a corto plazo del ejercicio 2017 corresponden con los intereses devengados y pendientes de pago correspondientes al préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited.

Destacar que todas las operaciones mencionadas se han llevado a cabo en condiciones de mercado.

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De acuerdo con la Circular 9/2017 del MAB, en relación con los requisitos de incorporación al MAB, se señala que las sociedades que en el momento de incorporar a negociación sus acciones no cuenten con 24 meses de actividad consecutivos auditados deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

Por ello y cumpliendo con lo estipulado en la mencionada circular, se considera oportuno aportar las siguientes previsiones consolidadas bajo normativa NIIF para los ejercicios 2019 y 2020.

La cuenta de resultados para el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2018 y 31 de marzo de 2020 se muestra a continuación:

€	mar-2019 E	mar-2020 E
Importe neto de la cifra de negocios	27.072.721	28.566.781
Gastos de personal	-1.258.393	-1.389.744
Otros gastos de explotación	-6.265.277	-5.493.978
Var. Del valor razonable de inv. Inmobiliarias	-	-
Resultado de explotación	**19.549.051**	**21.683.059**
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	-5.188.394	-5.319.165
Resultado financiero	**-5.188.394**	**-5.319.165**
Resultado antes de impuestos	**14.360.657**	**16.363.894**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**14.360.657**	**16.363.894**

Principales hipótesis contempladas:

- No se considera la adquisición de activos inmobiliarios durante el periodo proyectado.
- El ratio de ocupación proyectado permanece constante e igual al ratio de ocupación a cierre del ejercicio 2018.
- Los contratos de arrendamiento firmados actualmente cubren el periodo proyectado.
- Los gastos de personal se incrementan en función del IPC.
- Los otros gastos de explotación del ejercicio 2019 incluyen gastos no recurrentes asociados al proceso de incorporación al MAB de Castellana y a la operación de adquisición del centro comercial Habaneras.
- No se han considerado variaciones en el valor de mercado de los activos inmobiliarios.

2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

Las previsiones presentadas han sido preparadas siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el plan general contable vigente y son comparables en términos de criterios contables con la información financiera histórica de la Sociedad correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018 que han sido objeto de auditoría presentados en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo, al haberse elaborado con arreglo a los mismos principios y criterios contables aplicados por el Grupo.

2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones

Las principales asunciones y los factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo, entre los que cabe destacar los siguientes:

- Concentración geográfica del producto y mercado.
- Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler.
- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios
- Nivel de ocupación
- Riesgos por cambios regulatorios

Se recomienda que el inversor los lea detalladamente, junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que estos factores podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez

2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

Las previsiones contenidas en el presente Documento Informativo han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 17 de julio de 2018 por unanimidad.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, del cumplimiento de las perspectivas incluidas en el apartado 2.16 anterior.

En línea con el Anexo de la Circular 9/2017 del MAB, la Sociedad adquiere el compromiso de informar al mercado, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento sobre la cifra global. No obstante lo anterior variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas a criterio de la Sociedad.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

Los artículos 24 a 31 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del órgano de administración

Desde el 28 de junio de 2017, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un Consejo de Administración formado por cuatro miembros. Con anterioridad a dicha fecha estaba administrada por un administrador único.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 25 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los consejeros será de cuatro (4) años, al cabo del cual podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración, sin perjuicio de su cese en cualquier momento por acuerdo de la Junta General.

c) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de quince (15) miembros. De acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales, no será necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Laurence Gary Rapp	Presidente y Consejero	28 de junio de 2017 como Consejero y el 17 de julio de 2018 como Presidente	Dominical no ejecutivo
Alfonso Brunet	Consejero y Consejero Delegado	8 de marzo de 2018	Ejecutivo
Adam Lee Morze	Consejero	28 de junio de 2017	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vicepresidente y Consejero	7 de junio de 2018 como Consejero y 17 de julio de 2018 como Vicepresidente	Independiente no ejecutivo
Michael John Potts	Consejero	28 de junio de 2017	Dominical no ejecutivo
Nigel George Payne	Consejero	13 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo
Rubén Pérez	Consejero	8 de marzo de 2018	Ejecutivo
Guillermo Massó	Consejero	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Javier Hernández Galante	Secretario no-consejero	8 de marzo de 2018	No Consejero
Celia Gil	Vicesecretaria no-consejera	8 de marzo de 2018	No Consejero
Tannia Rodríguez	Vicesecretaria no-consejera	8 de marzo de 2018	No Consejero

(d) Comisiones

Conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y siguientes de los Estatutos y en los artículos 39 y siguientes del Reglamento del Consejo de Administración, se han creado las siguientes comisiones en el seno del Consejo de Administración:

(i) una Comisión de Auditoría y de Control compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros nombrados por el Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría y de Control estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

En su conjunto, los miembros de la Comisión de Auditoría y de Control tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad de la Sociedad.

El presidente de la Comisión de Auditoría y de Control será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y de Control ejercerá las siguientes funciones básicas:

(a) informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia;

(b) proponer al Consejo, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación;

(c) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno.

(d) proponer la selección, designación y sustitución del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;

(e) servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;

(f) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y su grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

(g) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

(h) nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad.

(i) revisar las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior.

La composición de la Comisión de Auditoría y Control es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Guillermo Massó	Presidente	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Nigel George Payne	Vocal	17 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vocal	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Michael John Potts	Vocal	7 de junio de 2018	Dominical no ejecutivo

(ii) Una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación correspondiente, compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros, nombrados por el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, uno de los cuales, al menos, deberá ser consejero independiente. El Presidente de la Comisión será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella.

Al menos, uno de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá conocimientos y experiencia en materia de política de remuneración.

Entre las competencias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estarán, como mínimo, las siguientes:

(a) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo y el tiempo de dedicación preciso que puedan desempeñar correctamente su contenido;

(b) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de Consejeros independientes para que éste proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta General, e informar sobre los nombramientos, reelecciones o separaciones de los restantes Consejeros;

(c) informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario o Vicesecretarios del Consejo de Administración;

(d) informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género;

(e) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad;

(f) proponer al Consejo (i) el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los Consejeros, (ii) la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos y (iii) la política de retribución de los miembros del equipo directivo;

(g) analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;

(h) velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;

(i) asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en el presente Reglamento; y

(j) cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud del Reglamento del Consejo de Administración y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.

La composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Laurence Gary Rapp	Presidente	7 de junio de 2018	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vocal	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Nigel George Payne	Vocal	17 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas

D. Laurence Gary Rapp

D. Laurence Rapp, presidente y miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, es licenciado en Negocios (*cum laude*) y ha completado el Programa de Desarrollos Ejecutivos de Wharton, Estados Unidos. Tiene una vasta experiencia en servicios financieros, abarcando tanto banca de inversión, capital privado, banca minorista, seguros y gestión de activos. Es Consejero Delegado de Vukile Property Fund Limited desde agosto de 2011. Fue además, presidente de la Asociación Sudafricana de REITs de 2014 a 2017 y consejero no ejecutivo de Atlantic Leaf Properties Limited desde octubre de 2015. D. Laurence Gary Rapp se incorporó al grupo Castellana el 13 julio de 2018.

D. Alfonso Brunet

D. Alfonso Brunet, miembro del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad, es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Boston, Estados Unidos. Desde el año 2006 ejerció como Gerente de Adquisiciones de la administradora de fondos y activos Pradera España, y desde el año 2015 ejerce como Director General de España y Portugal del mismo fondo. Anteriormente, estuvo 8 años en CBRE, donde su último cargo fue Jefe de Logística Inmobiliaria y Agencia Industrial, responsable de leasing y disposición de inmuebles comerciales en toda España, así como de la gestión de clientes corporativos. D. Alfonso Brunet se incorporó al grupo Castellana el 1 de diciembre de 2017.

D. Adam Lee Morze

D. Lee Morze, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, tiene un Diploma en Desarrollo y Gestión de Propiedades, y es un tasador profesional asociado. Tiene una extensa experiencia de más de 27 años en actividades relacionadas con bienes raíces, en más de 33 países. En la primera parte de su carrera se centró en valoraciones y asesoramiento en adquisiciones de bienes inmuebles. Lee construyó una cartera de propiedades privadas que incluía centros minoristas, concesionarios de automóviles, instalaciones industriales, oficinas centrales corporativas, hospitales privados, hoteles y proyectos innovadores. D. Lee Morze se incorporó al grupo Castellana el 25 de noviembre de 2015.

D. Jorge Morán

D. Jorge Morán, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, estudió economía y negocios, y, además de su educación de pregrado y postgrado, recibió un doctorado honoris causa en ciencias comerciales de la Escuela de Negocios de la Universidad de Bentley, Estados Unidos. Cuenta con una amplia experiencia profesional en el sector bancario y de seguros; desde 2004, desempeña diversas funciones de dirección en Banco Santander. Anteriormente, se ejerció distintos cargos en Morgan Stanley, Banco NatWest y Citibank España. D. Jorge Morán se incorporó al grupo Castellana el 7 de junio de 2018.

D. Michael John Potts

D. Michael John Potts, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad desde el 28 de junio de 2017, es además el Director Financiero actual de Vukile. Es experto en mercados de capitales, corporate finance, contabilidad, impuestos y actividad inmobiliaria. Cuenta con más de 16 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha sido asesor independiente de Bridge Capital Group, Consejero no ejecutivo de Hanover Acceptances Limited, Outspan International y Synergy Income Fund. D. Michael John Potts es Chartered Accountant, licenciado en Ciencias Contables por la Universidad de

Witwatersrand y diplomado superior en Derecho Tributario por la misma universidad. D. Michael John Potts se incorporó al grupo Castellana el 28 de junio de 2017.

D. Nigel George Payne

D. Nigel George Payne es Consejero de Vukile desde el 20 de marzo de 2012. Previamente, entre otros puestos, fue socio de KPMG. Es experto en contabilidad y auditoría, así como en dirección general. Actualmente es consejero no ejecutivo de Bidvest Group Limited, JSE Limited, BSi Steel Group Limited y Presidente de Mr. Price Group Limited. D. Nigel George Payne es Chatered Accountant, licenciado en contabilidad por la Universidad de Rhodes, máster en Liderazgo Empresarial por la Universidad de Sudáfrica y diplomado en contabilidad. D. Nigel George Payne se incorporó al grupo Castellana el 13 de julio de 2018.

D. Rubén Pérez

D. Rubén Pérez, miembro del Consejo de Administración y Director Financiero de la Sociedad, es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Complutense de Madrid. Desde 2008 es responsable de Finanzas, Contabilidad e Impuestos en la administradora de fondos y activos Pradera España, y anteriormente, pasó más de cuatro años en Aguirre Newman, donde su último cargo fue Jefe de Contabilidad, Impuestos y Finanzas en la agencia del Centro Comercial; también pasó dos años en Alban Cooper en un papel similar. D. Rubén Pérez se incorporó al grupo Castellana el 1 de diciembre de 2017.

D. Guillermo Massó

Tiene más de 34 años de experiencia profesional en Corporate Finance y Consultoría en España, Europa y Latinoamérica. Ha sido durante 21 años socio de PricewaterhouseCoopers Corporate Finance. Tiene amplia experiencia en Fusiones y Adquisiciones, Financiación, Estructuración de proyectos publico-privados, Consultoría y Estrategia empresarial, con especialización en sectores de Inmobiliario e Infraestructuras. Ha sido también asesor independiente y responsable monitorización de restructuraciones empresariales. Actualmente es Consejero de Dentix Health Corporation y de Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial Socimi. Es también Asesor Senior de varias compañías, miembro del Comité Ejecutivo del consejo Español del Urban Land Institute y Patrono de la Fundación Sembrando Salud. Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales, Censor Jurado de Cuentas y miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas de España. D. Guillermo Massó se incorporó al grupo Castellana el 7 de junio de 2018.

D. Javier Hernández Galante

Es socio del departamento de derecho fiscal de Ashurst en España. Licenciado en Derecho por la Universidad Nacional de Educación a Distancia, licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Carlos III de Madrid y experto en fiscalidad internacional por la Universidad Complutense de Madrid. Se especializa en fiscalidad española, internacional y de la Unión Europea. Asesora a empresas nacionales e internacionales en los aspectos fiscales de operaciones de compraventa, reestructuraciones de grupos societarios, fiscalidad de operaciones inmobiliarias (FABs y SOCIMIs) y de grandes patrimonios, impuestos indirectos y planificación fiscal internacional. Lideró el asesoramiento de la primera SOCIMI que fue admitida a cotización en el MAB y el primer FAB (Fondos de Activos Bancarios) registrado por la CNMV, siendo un reconocido experto en SOCIMIs.

Dña. Celia Gil

Licenciada en Derecho y en Administración y Dirección de Empresas por el Colegio Universitario de Estudios Financieros (CUNEF – Universidad Complutense de Madrid). Es asociada del departamento de Derecho mercantil de Ashurst en España y tiene experiencia en Derecho mercantil general y operaciones de M&A.

Dña. Tannia Rodríguez

Licenciada en Derecho y Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid. Es asociada sénior del departamento de Derecho mercantil de Ashurst en España y tiene experiencia en M&A y Derecho mercantil general.

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales, el ejercicio del cargo de administrador de la Sociedad en su condición de tal estará retribuido. El sistema de retribución consistirá en una cantidad fija, que será determinada por la Junta de Accionistas, y que permanecerá vigente en tanto ésta no acuerde su modificación. La distribución entre los miembros del Consejo de Administración de la cuantía máxima de asignación anual fijada por la Junta (teniendo en cuenta los consejeros independientes) corresponderá al propio Consejo de Administración, que deberá tomar en consideración las funciones y las responsabilidades atribuidas a cada consejero, la pertenencia a las comisiones del Consejo y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes.

Adicionalmente, los consejeros a los que se les atribuyan funciones ejecutivas o de alta dirección (director general y director financiero), sea cual fuere la naturaleza de su relación jurídica con la Sociedad, tendrán derecho a percibir por dichas funciones una retribución adicional que consistirá en los siguientes conceptos:

a. una parte fija dineraria, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidas, hasta un importe máximo de 250.000 euros al año por consejero;

b. una parte variable dineraria, en función de la consecución de objetivos por parte de la Sociedad o del consejero en cuestión, hasta un importe máximo anual de un 50% de la retribución fija anual de cada consejero;

c. un importe dinerario fijo, adicional a los dos anteriores, que se devengue con motivo de la firma de la oferta de empleo y de su respectivo contrato, condicionado o no a la concurrencia de cualquier condición, por un importe máximo del 100% del salario fijo dinerario previsto como máximo anual por consejero;

d. otras remuneraciones tales como la contribución a un plan de pensiones, pago de primas correspondientes a seguros o retribuciones en especie hasta un importe máximo anual del 25 % del salario fijo dinerario previsto como máximo anual por consejero; y

e. las indemnizaciones por cese o no renovación, ya sea decidido por la Sociedad sin causa, por el consejero en cuestión con justa causa o mediante mutuo acuerdo y acuerdo transaccional con vistas a evitar un procedimiento judicial, hasta un importe máximo por consejero equivalente a la indemnización neta por despido improcedente a la que tendría derecho un trabajador ordinario con base en lo previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2015 de 23 de octubre que aprueba el Estatuto de los Trabajadores; así como las compensaciones correspondientes en caso de preaviso incumplido hasta un importe máximo de tres meses de salario fijo y variable. La referida remuneración deberá reflejarse en los correspondientes contratos con los consejeros que realicen funciones ejecutivas conforme al artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital.

La retribución de los consejeros a los que se les atribuya funciones ejecutivas podrá incluir, adicionalmente a las cantidades que se determinen con arreglo a los apartados anteriores, 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. El acuerdo deberá incluir el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio a este sistema de remuneración, el precio de ejercicio o el

sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones, o el método de cálculo de la retribución dineraria referenciada a las acciones que en su caso se tome como referencia y el plazo de duración del plan.

La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

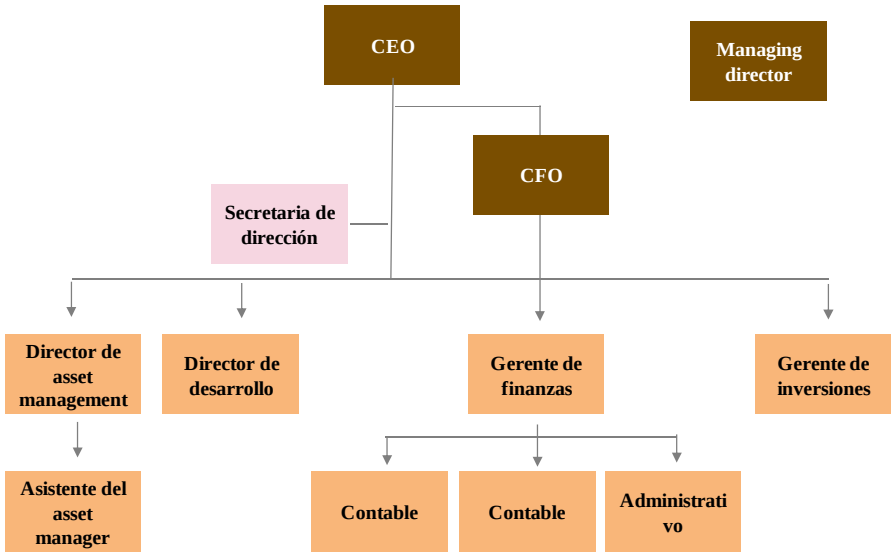
En todo caso, tanto la remuneración de los consejeros (en su condición de tales o por el desempeño de funciones ejecutivas o de alta dirección), como la distribución de la remuneración entre los miembros del Consejo de Administración, se ajustarán a la política de remuneraciones que aprobará la Junta General de Accionistas de la Sociedad al menos cada tres años, como punto separado del orden del día. La propuesta de dicha política de remuneraciones será presentada a la Junta General por el Consejo de Administración, de forma motivada, y deberá ser acompañada por un informe específico de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Tanto la propuesta de la política de remuneraciones como el citado informe deberán ser puestos a disposición de los accionistas en la página web corporativa de la Sociedad desde la convocatoria de la Junta General que deba resolver sobre dicha política. Los accionistas podrán solicitar la entrega o envío gratuito de ambos documentos y dicho derecho se hará constar en el anuncio de la convocatoria de la correspondiente Junta General.

A fecha del presente Documento Informativo, la retribución anual de los administradores y de los altos directivos asciende a un importe de 565.528 euros.

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo contaba con 12 empleados, (4 mujeres y 8 hombres). La totalidad de la plantilla tiene su puesto de trabajo en Madrid. El organigrama de la plantilla de Castellana es el siguiente:



2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social

A fecha del presente Documento Informativo, Castellana cuenta con 36 accionistas y 50.000 acciones en autocartera.

Castellana cuenta con un accionista con participación directa superior al 5% del capital social, con una participación valorada en 198,5 millones de euros. De esta manera, la Sociedad cumple con el requisito de difusión en el momento de su incorporación al MAB.

A continuación se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad:

Accionista	Participación (%)	Nº de acciones	Valoración (€)
Vukile	97,4%	33.082.961	198.497.766
35 Minoritarios	2,5%	834.742	5.008.452
Autocartera (*)	0,15%	50.000	300.000
Total	**100,0%**	**33.967.703**	**203.806.218**

(*) puesta a disposición del Proveedor de liquidez

Nota: los porcentajes de participación no se corresponden exactamente con el porcentaje de participación en dividendos ya que las acciones en autocartera no perciben los mismos

Vukile Property Fund Limited es un REIT sudafricano que cotiza en la Bolsa de Johannesburgo (JSE) desde el 24 de julio de 2004 y en la Bolsa de Namibia desde el 11 de julio de 2007.

A fecha del presente Documento Informativo, Vukile capitaliza aproximadamente R 15,8 miles de millones (880 millones de euros). El fondo es propietario de 46 activos inmobiliarios con una superficie bruta alquilable total de 810.398 metros cuadrados, valorados aproximadamente en R 19,1 miles de millones (1.220 millones de euros). El ratio medio de ocupación de los inmuebles es del 96,6% y 82% de su cartera está alquilada a inquilinos nacionales sudafricanos.

Por último, resaltar que a fecha del presente Documento Informativo ningún administrador ni directivo de la Sociedad ostenta una participación directa o indirecta superior al 1% en el capital social.

2.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver Anexo IX del presente Documento Informativo).

2.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 7 de junio de 2018 un Reglamento Interno de Conducta ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada.

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad (www.castellanasocimi.es).

2.23. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

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.

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración

2.23.1.1. Influencia actual de Vukile Property Fund

La Sociedad se encuentra controlada al 97,4% por Vukile Property Fund, 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.

2.23.1.2. Conflicto de interés con DREAM

DREAM es una sociedad participada de forma mayoritaria por uno de los administradores y accionistas de la Sociedad, D. Adam Lee Morze, con la que Castellana tiene suscrito un contrato en virtud del cual DREAM presta servicios relacionados con el análisis de posibles inversiones (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo). Dicho Consejero en su condición de tal y asesor de adquisiciones de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de DREAM coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad. En todo caso se trata de un riesgo limitado porque la prestación de servicios por DREAM se limita a proponer inversiones que posteriormente deberán ser aprobadas por el Consejo de la Sociedad.

2.23.1.3. Conflictos de interés con partes vinculadas

La Sociedad ha realizado operaciones con alguno de sus principales accionistas y otras partes vinculadas y podría seguir haciéndolo en el futuro. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Castellana.

2.23.1.4 Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos

El Grupo a 31 de marzo de 2018 contaba con 141 inquilinos (136 inquilinos a 31 de diciembre de 2017). A pesar de que a dicha fecha no existía ningún inquilino relevante a efecto de rentas ya que el inquilino con mayor facturación a 31 de marzo de 2018 representaba un 7,4% del total (un 9,3% a 31 de diciembre de 2017) y los cinco inquilinos con mayor facturación representaban el 26,1% a 31 de marzo de 2018 (el 30,0% a 31 de diciembre de 2017), podría darse el caso de que una parte relevante de los inquilinos atravesaran circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, lo cual podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.1.5 Riesgos asociados a la valoración

Para la fijación de precio de referencia, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de EY de fecha de 17 de julio de 2018. En dicho informe de valoración, EY ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y

la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos del Grupo sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

2.231.6 Riesgos de cambios normativos

La actividad de Castellana está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso a la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.1.7 Concentración en un tipo de activo

Un 63,9% de los activos actuales del Grupo son parques de medianas. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, tecnológicas, competencia, etc.) afectarían a los activos mantenidos por la Sociedad, lo que podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.1.8 Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Castellana podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración del Emisor.

2.23.1.9 Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros

Castellana está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que Castellana fuese propietario.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la generación de ingresos podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por los seguros contratados por Castellana, que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

2.23.1.10 Riesgos de la gestión del patrimonio

La actividad de Castellana es principalmente la de alquiler de activos inmobiliarios. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si el Grupo no consigue que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución del nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

Por otra parte, en el negocio patrimonial existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los inquilinos que podría ocasionar impagos de los alquileres, lo cual implicaría una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y, si el riesgo de insolvencia se generalizara, repercutir en una disminución significativa del valor de los activos. Además, la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si el Grupo no lograse unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

2.23.1.11 Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas al Grupo bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

2.23.1.12 Cambios en la composición de la cartera de activos

Aunque a la fecha del presente Documento Informativo la cartera de activos del Grupo se compone principalmente de parques de medianas, la estrategia de inversión podría variar a futuro adquiriendo activos de otra naturaleza, con distintas rentabilidades y riesgos inherentes, lo que podría afectar a los resultados de la Sociedad y valor de las acciones.

2.23.1.13 Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de *due diligence* legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

2.23.2.1 Nivel de endeudamiento y riesgo de subida de tipos de interés

El Grupo tenía una deuda con entidades de crédito por un importe total de 146 millones de euros a 31 de diciembre de 2017 (188 millones de euros a fecha del presente Documento Informativo) devengando intereses variables y fijos. Dicha deuda ha sido contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios,

mediante la concesión de garantías hipotecarias sobre los inmuebles que ya habían sido adquiridos. Existen contratos de cobertura de tipo de interés que eliminan totalmente el riesgo vinculado al mismo durante los próximos 5 años. También existe la obligación del cumplimiento anual de una serie de covenants (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo). A fecha del presente Documento Informativo el ratio Loan to Value del Grupo asciende a 48,1%, considerando el valor de los activos a 31 de marzo de 2018.

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.

2.23.2.2 Posible limitación a incrementar el nivel de apalancamiento

Castellana lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, Castellana está recurriendo a financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. A 31 de diciembre de 2017 los recursos propios representaban el 53% del total del pasivo, pero el objetivo estratégico de la Sociedad contempla un mayor apalancamiento, con un ratio Loan To Value medio a largo plazo de alrededor del 50%.

En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados futuros de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Un nivel de deuda elevado o aumentos en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros del Grupo. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a los posibles incrementos de los tipos de interés en los mercados crediticios.

En el supuesto de que Castellana no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, se vería limitada su capacidad para aumentar su cifra de negocios en el futuro.

Cambios negativos en las actuales condiciones crediticias podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

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

A la fecha del presente Documento Informativo 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.

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

2.23.3.1 Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

2.23.3.2 Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera Castellana se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Castellana compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Castellana.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

2.23.3.3 Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que el Grupo quisiera desinvertir parte de su cartera de

activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Castellana a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones

2.23.4.1. Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

2.23.4.2. Evolución de la cotización

Los mercados de valores a la fecha del presente Documento Informativo tienen una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados del Grupo, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la ésta.

2.23.4.3. Recomendaciones de buen gobierno

Si bien no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el Mercado Alternativo Bursátil la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad ha acordado implantar a la fecha de este Documento Informativo la mayor parte de las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Estas recomendaciones de gobierno corporativo han sido incorporadas a los Estatutos Sociales de Castellana, así como en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que fueron aprobados mediante acuerdo de la Junta General de 7 de junio de 2018, que se encuentran disponibles en la página web de la Sociedad.

En relación a las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas que no han sido implantadas por la Sociedad, ello implica que

determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados secundarios oficiales.

2.23.4.4. Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 35 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 834.742 acciones, que representan un 2,5% del capital social de Castellana con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 5,0 millones de euros

No obstante aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 9/2017 sobre SOCIMIs, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este Documento Informativo) una combinación de 300.000 euros en efectivo y 50.000 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 300.000 euros considerando el precio de referencia por acción de 6 euros. Dichas acciones representan un 0,15% del capital social de Castellana. .

2.23.5. Riesgos fiscales

2.23.5.1 El régimen de SOCIMI es relativamente nuevo y puede ser modificado

Con fecha 24 de agosto de 2016 y con efectos desde 1 de enero de 2016 la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de SOCIMIs, comunicando dicha opción a la Administración Tributaria con fecha 15 de septiembre de 2016.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI (que, en general, establece un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades) es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs actualmente existentes ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas tributarias escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento. Por tanto, cualquier modificación (incluyendo modificaciones en la interpretación) de la normativa española relativa al régimen de SOCIMIs y, en general, de la normativa fiscal, podría implicar el establecimiento de nuevos impuestos o el incremento de los tipos impositivos vigentes, siendo posible, además, que se introduzcan nuevos requisitos en el futuro al respecto de los requisitos exigibles para la aplicación del régimen de SOCIMI (incluyendo modificaciones en la interpretación de los hoy vigentes). Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

2.23.5.2 La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos

La aplicación del Régimen de SOCIMI a la Sociedad está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, incluyendo, entre otros, la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la inversión en "Activos Aptos" de acuerdo con el Régimen de SOCIMI, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

El incumplimiento de tales requisitos determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad en materia de impuestos directos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de la Sociedad, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y (iii) determinaría que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría, por tanto, afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

Por otro lado, si la Sociedad transmitiera sus Activos Aptos sin que se hubiera cumplido el período mínimo de mantenimiento de tres años, las rentas obtenidas a resultas de dichas transmisiones (i) tributarían de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y (ii) computarían de forma negativa a efectos de la determinación del cumplimiento del requisito de obtención de rentas de la Sociedad a efectos del Régimen de SOCIMI, lo que podría determinar la pérdida para la Sociedad de su régimen de SOCIMI si no subsana dicha situación dentro del ejercicio inmediato siguiente.

De igual manera, la Sociedad debería regularizar la tributación directa de todas las rentas derivadas de Activos Aptos transmitidos sin haberse cumplido el citado período de mantenimiento y que se beneficiaron del régimen fiscal de SOCIMIs, que pasarían a tributar conforme al régimen general y al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

Las obligaciones y consecuencias anteriores serán igualmente de aplicación "mutatis mutandi" a las Sub-Socimis.

2.23.5.3 La aplicación del régimen de SOCIMIs en sede de la Sociedad puede conllevar la tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores con motivo de la transmisión de sus acciones

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMIs por parte de la Sociedad, de acuerdo con la normativa vigente de SOCIMIs, los inversores residentes personas jurídicas contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (o no residentes con establecimiento permanente contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes) que ostenten de manera ininterrumpida durante un año una participación de, al menos, el cinco (5) por ciento en el capital de una SOCIMI (o el valor de adquisición de dicha participación supere los 20 millones de euros), no tienen derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español por estar así expresamente establecido en la Ley de SOCIMIs (como tampoco lo tienen el resto de inversores residentes personas jurídicas).

2.23.5.4 La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs en sede de la Sociedad requiere la distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad

Como consecuencia de la aplicación del Régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de Activos Aptos realizada una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

La falta de acuerdo de distribución de los dividendos en los debidos términos y plazos determinará la pérdida del Régimen de SOCIMI en el propio período impositivo en el que se hayan obtenido los beneficios no distribuidos y la tributación por el régimen general a partir de dicho período impositivo. En ese caso, la Sociedad no podrá optar de nuevo por la aplicación del Régimen de SOCIMI en los tres años siguientes a la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad de realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (viéndose obligada a distribuir el resto), lo cual podría ralentizar su capacidad de crecimiento salvo que la Sociedad obtuviera nueva financiación, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra de la Sociedad.

Además, existe la posibilidad de que la Sociedad, aun obteniendo beneficios, no fuera capaz de efectuar los pagos y distribuciones de acuerdo con los requisitos establecidos en el Régimen de SOCIMI debido a una falta inmediata de liquidez (por ejemplo, debido a diferencias temporales entre el cobro de efectivo y el reconocimiento de ingresos o el efecto de un eventual pago por amortización de deudas). Si esto ocurriera, la Sociedad tendría que tomar dinero prestado, incrementándose sus costes financieros y reduciéndose su capacidad de endeudamiento. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un

efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

En cualquier caso, la capacidad de pago de cualquier dividendo u otra distribución dentro del plazo legal, dependerá principalmente de la capacidad de la Sociedad de generar beneficios y flujos de caja así como de su capacidad para transferir de forma eficiente dichos beneficios y flujos de caja a los Accionistas. Asimismo, dependerá de un gran número de factores, incluyendo la capacidad de la Sociedad para la adquisición de activos adecuados, sus resultados operativos, su condición financiera, sus necesidades de efectivo, costes financieros y resultados netos de las ventas de sus activos, restricciones legales y regulatorias y factores adicionales que el Consejo de Administración pueda considerar relevantes en un determinado momento.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (participación igual o superior al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima (10%), tal y como se describe en la sección titulada “Información Fiscal” del Documento Informativo.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante lo anterior, los Estatutos de la Sociedad recogen la obligación de indemnización de los accionistas significativos en favor de la Sociedad en el caso de que devengue el gravamen especial del 19%. En particular, los Estatutos señalan que la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista cuyas circunstancias hayan ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. Sin embargo, estas medidas no siempre son efectivas, de forma que, en el caso de que no lo fueran, el abono de los dividendos a los accionistas significativos podría generar un gasto para la Sociedad y, por tanto, una disminución de los beneficios para el resto de los accionistas.

2.23.6. Otros Riesgos

2.23.5.1 Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.

e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implica que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

2.23.5.2 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización por parte de aquellos accionistas de la Sociedad que con una participación igual o superior al 5% cuya tributación, en su respectiva jurisdicción sobre los dividendos recibidos sea inferior a un tipo del 10%, a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de determinados inversores. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a dichos accionistas que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

Con fecha 25 de mayo de 2018 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Castellana está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 33.967.703 euros, representado por 33.967.703 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 9/2017 dado que cuenta con 35 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 834.742 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 5.008.452 euros considerando el precio de referencia por acción de 6 euros, y por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

El detalle del accionariado es el siguiente:

Accionista	Participación (%)	Nº de acciones	Valoración (€)
Vukile	97,4%	33.082.961	198.497.766
35 Minoritarios	2,5%	834.742	5.008.452
Autocartera (*)	0,15%	50.000	300.000
Total	**100,0%**	**33.967.703**	**203.806.218**

(*) puesta a disposición del Proveedor de liquidez

Nota: los porcentajes de participación no se corresponden exactamente con el porcentaje de participación en dividendos ya que las acciones en autocartera no perciben los mismos

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, Ley 11/2009, de 26 de octubre, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la "Ley de Sociedades de Capital"), el Real Decreto Legislativo 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, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.12.3 anterior del presente Documento Informativo.

b) Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

c) Cada acción confiere el derecho a emitir un voto:

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

d) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

e) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Las acciones de la Sociedad no están sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión de conformidad con el artículo 9 de los Estatutos Sociales:

"*ARTICULO 9.- TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES*

1. *Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*

2. *La transmisión de las acciones de la Sociedad tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en el registro contable a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. Las transmisiones de acciones que no se ajusten a los presentes Estatutos y, en su defecto, a lo establecido en la Ley, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a ésta."*

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

La Sociedad no es parte de ningún pacto entre accionistas, ni tiene consciencia de la existencia de ningún pacto entre accionistas o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es conocedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo Primero de la Circular del MAB 9/2017 sobre SOCIMI, el accionista Vukile que cuenta con el 97,4% del capital de Castellana a la fecha del presente Documento Informativo, los administradores y los principales directivos tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de Castellana al Mercado.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

Con fecha 7 de junio de 2018, la junta general de la Sociedad adoptó las decisiones necesarias para adaptar los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB en lo relativo a:

a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad (conforme a la redacción del artículo 41 de los Estatutos Sociales).

"*ARTÍCULO 9. TRANSMISIÓN DE ACCIONES.*

(…)

3. No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones a la totalidad de accionistas. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonadamente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, conforme a lo dispuesto en los artículos 10 bis, 41y 42 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"ARTÍCULO 10 BIS.- PRESTACIONES ACCESORIAS

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no

conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1. Accionistas titulares de participaciones significativas:

(d) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "Participación Significativa"); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración.

(e) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

(f) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá realizar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad que actúen a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de dichos titulares indirectos.

(g) Además de la comunicación indicada en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad junto con dicha comunicación:

(i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. Si el accionista reside en un país con el que España ha suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

(ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la

distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

(h) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

(i) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.

(j) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado (a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa."

"ARTÍCULO 41.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1 % del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil."

ARTÍCULO 42.- COMUNICACIÓN DE PACTOS

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil."

c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación en el MAB, conforme al artículo 43 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"ARTÍCULO 43.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

Desde el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General de Accionistas adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones en dicho mercado que no estuviera respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil."

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La junta general de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en los Estatutos Sociales de la Sociedad y en el Reglamento de la Junta.

a) Convocatoria

El órgano de administración deberá convocar la junta general ordinaria para su celebración dentro de los 6 primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la junta general siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y deberá convocarla siempre que lo soliciten las minorías establecidas en la Ley de Sociedades de Capital.

Las juntas generales se convocarán mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad con al menos un mes de antelación a la fecha fijada para la celebración de la junta

El anuncio expresará el nombre de la sociedad; el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria; el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar; el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria; fecha en que el accionista tiene que tener sus acciones para poder participar y votar; y cualquier otra mención que sea legalmente obligatoria. Asimismo, podrá hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la junta en segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda al menos veinticuatro horas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

b) Quórums de constitución

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo anterior, para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

c) Derecho de asistencia

Tienen derecho de asistencia a la Junta todos los accionistas de la Sociedad.

La asistencia a la junta también podrá ser por correspondencia postal o mediante comunicación electrónica, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.

El voto mediante correspondencia postal se remitirá a la Sociedad por escrito, haciendo constar el sentido del voto, y cumpliendo las formalidades que determine el Órgano de Administración mediante acuerdo y posterior comunicación en el anuncio de convocatoria de la Junta de que se trate.

El voto mediante comunicación electrónica con la Sociedad solo se admitirá cuando, verificadas las condiciones de seguridad y simplicidad oportunas, así lo determine el Órgano de Administración mediante acuerdo y posterior comunicación en el anuncio de convocatoria de la Junta de que se trate. En dicho acuerdo, el Órgano de Administración definirá las condiciones aplicables para la emisión del voto a distancia mediante comunicación electrónica, incluyendo

necesariamente las que garanticen adecuadamente la autenticidad e identificación del accionista que ejercita su voto.

Para reputarse válido, el voto emitido por cualquiera de los medios a distancia referidos en los apartados anteriores habrá de recibirse por la Sociedad con al menos cinco (5) días de antelación a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria. El Órgano de Administración podrá reducir esa antelación exigida, hasta las veinticuatro (24) horas del día hábil anterior a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria. Los accionistas que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

El voto emitido a través de medios de comunicación a distancia quedará sin efecto por la asistencia física a la reunión del accionista que lo hubiera emitido, o por la enajenación de sus acciones de que tuviera conocimiento la Sociedad.

d) Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona aunque no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades Capital y el Reglamento interno de la Junta. La representación comprenderá la totalidad de las acciones de las que sea titular el accionista representado.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la junta del representado tendrá valor de revocación.

e) Mesa de la Junta General

Las Juntas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, en su defecto actuará el Vicepresidente si lo hubiere, y a falta de éste, el designado por los asistentes al inicio de la reunión.
Actuará de Secretario el que lo sea del Consejo de Administración, en su defecto actuará el Vicesecretario si lo hubiere, y a falta de éste, el designado por los asistentes al inicio de la reunión.

f) Adopción de acuerdos

Como regla general los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Como excepción a lo anterior para la adopción de los acuerdos a los que se refiere el vigente artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital se requiere:

a) el voto favorable de la mayoría absoluta si el quorum de la junta es superior al cincuenta por ciento (50%) del capital; o

b) el voto favorable de los dos tercios (2/3) del capital presente si el acuerdo se adopta en segunda convocatoria con menos del 50% del capital presente pero siempre con un quorum mínimo del veinticinco por ciento (25%).

g) Actas de la Junta

Los acuerdos adoptados por la Junta se harán constar en un acta que será firmada por los que actuaron como Presidente y Secretario para la Junta. El acta de la Junta podrá ser aprobada por la propia Junta a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. Los acuerdos sociales podrán ejecutarse a partir de la fecha de la aprobación del acta en la que consten. El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

Las certificaciones de las actas serán expedidas y los acuerdos se elevaran a público por las personas legitimadas para ello según determinan estos Estatutos y el Reglamento del Registro Mercantil.

El Órgano de Administración podrá requerir la presencia de notario para que levante acta de la Junta, y estará obligado a hacerlo siempre que con cinco días de antelación al previsto para su celebración lo soliciten accionistas que representen, al menos el uno por ciento del capital social. En ambos casos, el acta notarial tendrá la consideración de acta de la Junta.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 10 de julio de 2018, la Sociedad formalizó un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del Mercado Alternativo Bursátil ("**Circular 7/2017**") y su normativa de desarrollo.

"*El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.*

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Castellana instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales."

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2017.

Castellana se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 euros en efectivo y 50.000 acciones de la Sociedad equivalente a 300.000 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

4. OTRAS INFORMACIONES 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 9/2017, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, 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 las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 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, Renta 4 Banco, S.A. y Renta 4 Corporate declaran que, a la fecha, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez y Entidad Agente descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB:

(i) EY con domicilio en la Torre Azca de la calle Raimundo Fernández Villaverde, 65, Madrid, ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la

Sociedad con fecha 17 de julio de 2018. Una copia del mencionado informe se adjunta en el Anexo VII de este Documento Informativo.

(ii) Colliers International, S.L. con domicilio en calle Velázquez 94, 5º derecha 28006, Madrid, ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad con fecha 27 de abril de 2018. Un resumen del mencionado informe se adjunta en el Anexo VIII de este Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Castellana en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

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

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

ES COPIA

A LA DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID

AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Comunicación de la opción por la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs")

D. Adam Lee Morze, con NIE nº Y4423305-M, en nombre y representación, en calidad de Administrador Único, de la sociedad **Castellana Properties SOCIMI, S.A.** (anteriormente denominada Vinemont Investment, S.A. y estando pendiente de inscripción el cambio de denominación en el Registro Mercantil de Madrid), con domicilio social en calle Alcalá 61, 3ª Planta, 28014 Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.483, folio 61, hoja M-602.735, y con N.I.F. A-87293015 (en adelante, la **"Sociedad"** o **"Castellana Properties"**), tal y como consta en la escritura pública que se adjunta al presente escrito como **Anexo I**, comparece y como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

PRIMERO.- Que Castellana Properties es una sociedad española cuya actividad principal es el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Asimismo la Sociedad es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, sometida al régimen general del impuesto.

SEGUNDO.- Que los socios de la Sociedad reunidos en Junta General Universal Extraordinaria han acordado por unanimidad optar por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado (en adelante, la **"Ley 11/2009"**), en el Impuesto sobre Sociedades, con efectos desde el ejercicio fiscal iniciado en fecha 1 de enero de 2016 en adelante, de conformidad con lo previsto en el artículo 8.1 de la Ley 11/2009.

Se adjunta certificación del acta de los acuerdos adoptados por la Junta General Universal Extraordinaria de la Sociedad, como **Anexo II**.

TERCERO.- Que, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, se comunica a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondiente al domicilio fiscal de la Sociedad, la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMIs descrito anteriormente, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo (el ejercicio social de la Sociedad termina el 31 de diciembre, por lo que el último día para presentar la comunicación es el 30 de septiembre de 2016).

Por todo lo expuesto,

SOLICITA

Que, teniendo por presentado en tiempo y forma este escrito, junto a los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlos y se proceda a dar por comunicada la opción de la Sociedad por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial de SOCIMIs regulado en la Ley 11/2009, con efectos desde el ejercicio fiscal iniciado con fecha 1 de enero de 2016 en adelante.

En Madrid, a 24 de agosto de 2016

D. Adam Lee Morze

Registro General de la AEAT
RGTO. MONTALBAN
VINEMONT INVESTMENT SA
Nº registro: RGE / 02856963 / 2016
Fecha: 15/09/2016 Hora: 09:49

Dirigido a:
DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID
AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
Calle de Montalban 6,
28014 Madrid

ANEXO II Cuentas Anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor del ejercicio de tres meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018

Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

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

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Grant Thornton

Grant Thornton
Calle de José Abascal, 56
28003 Madrid
T. [+34 91 576 39 99]
F. [+34 91 577 48 32]

www.GrantThornton.es

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Castellana Properties Socimi S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo de tres meses terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de marzo de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo de tres meses terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

- Hemos comprobado la independencia y competencia de los expertos mediante una confirmación por escrito y constatación de su reconocido prestigio en el mercado.

- Hemos revisado los cálculos realizados por los expertos independientes y hemos evaluado si las principales hipótesis, variables y métodos utilizados son adecuados mediante reuniones con la Dirección.

- Hemos comprobado que la información revelada en las cuentas anuales consolidadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

Cumplimiento de los ratios financieros establecidos en el contrato de refinanciación

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

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

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

Otras cuestiones

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

Grant Thornton

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

Grant Thornton

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

Atentamente,

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

ROAC nº S0231

Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

05 de julio de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/14937

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.

Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO Y ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

A 31 DE MARZO DE 2018

A) ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

	Capital escriturado	Prima de emision	Reserva Legal	Resultado de ejercicios anteriores	Otras Reservas	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL 2017	**12.660.000**	**-**	**-**	**-**	**(1.578)**	**1.303.538**	**-**	**13.961.960**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	18.615.487	(301.449)	18.314.038
Aumento de capital (nota 14)	23.013.505	115.067.521	-	-	(241.294)	-	-	137.839.732
Reducciones de capital (nota 14)	(10.128.000)	-	-	-	10.128.000	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(132.304)	-	-	(132.304)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	14.876	-	1.288.662	(1.303.538)	-	-
SALDO, FINAL DEL ANO 2017	**25.545.505**	**115.067.521**	**14.876**	**-**	**11.041.486**	**18.615.487**	**(301.449)**	**169.983.426**
SALDO, INICIO DEL AÑO 2018	**25.545.505**	**115.067.521**	**14.876**	**-**	**11.041.486**	**18.615.487**	**(301.449)**	**169.983.426**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	6.650.913	91.040	6.741.953
Aumento de capital (nota 14)	752.790	3.763.955	-	-	(5.448)	-	-	4.511.297
Adopción IFRS 9 (ver nota 2.2)	-	-	-	1.607.254	-	-	-	1.607.254
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	18.615.487	(18.615.487)	-	-
SALDO, FINAL DEL ANO 2018	**26.298.295**	**118.831.476**	**14.876**	**1.607.254**	**29.651.525**	**6.650.913**	**(210.409)**	**182.843.930**

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

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

ÍNDICE

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

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

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

Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

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

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Sociedades del Grupo

1.1.1. Sociedad dominante

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

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

Constituye el objeto social de la compañía:

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

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

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

La Sociedad está mayoritariamente participada a su vez por el grupo de empresas que encabeza Vukile Property Fund Limited, entidad de nacionalidad sudafricana y con N.I.F. N3881057H, que cotiza en la Bolsa de Johannesburgo, Sudáfrica.

Con fecha 21 de diciembre de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de fecha de ejercicio social de las sociedades que forman el Grupo, a 31 de marzo de cada año (anteriormente 31 de diciembre). Por lo anterior, las cuentas anuales cerradas al 31 de marzo de 2018 corresponden a un ejercicio de tres meses.

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

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

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

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

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

1.1.2. Sociedades dependientes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.3. Régimen SOCIMI

Las sociedades del Grupo se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en

beneficios procedentes de dichas participaciones:

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

a.3) Los bienes inmuebles que integran el activo de las sociedades del Grupo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

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

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por las sociedades del Grupo, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

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

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

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

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

2.1. Imagen fiel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

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

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

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

NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

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

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

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

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

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

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

- *Valor razonable de las inversiones Inmobiliarias e inmovilizado material:*

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

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

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

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

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

  Cálculo de los valores razonables:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Combinación de negocios frente a adquisición de activos*:

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

- *Impuesto de sociedades.*

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Principio de empresa en funcionamiento

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

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

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

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

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

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

- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda "RCSD" (nota 13) superior a 1,15x.

- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio LTV (nota 13) no superior a:

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

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

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

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

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

2.6. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes.

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

2.7. Comparación de la información.

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

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

2.8. Agrupación de partidas.

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

2.9. Elementos recogidos en varias partidas.

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

2.10. Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

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

2.11. Importancia Relativa

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

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

3. Beneficio/Pérdida por Acción

Beneficio/pérdida básico por acción

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

Beneficio/pérdida diluido por acción

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

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

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

Base de reparto	**Ejercicio 2018**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.334.936
Total	1.334.936

Aplicación	**Ejercicio 2018**
Reparto de dividendos	1.201.442
Reserva legal	133.494
Total	1.334.936

El resultado aprobado del ejercicio 2017 fue:

Base de reparto	**Ejercicio 2017**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.333.233)
Total	(1.333.233)

Aplicación	**Ejercicio 2017**
Pérdidas de ejercicios anteriores	(1.333.233)
Total	(1.333.233)

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

4. Normas de registro y valoración

4.1. Procedimiento de consolidación

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

El control se determina a través de:

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

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

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

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

4.2. Homogeneización de partidas

Homogeneización temporal.

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

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

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

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

Homogeneización valorativa.

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

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

Homogeneización por las operaciones internas

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

Homogeneización para realizar la agregación

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

4.3. Inmovilizado material.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Inversiones Inmobiliarias.

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

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

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

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

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

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

4.5. Arrendamientos.

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

Para aquellos inmovilizados arrendados por el Grupo:

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

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

En aquellos inmovilizados que el Grupo arrienda a terceros:

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

4.6. Activos y pasivos financieros.

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

a) Activos financieros:

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

- Derivados con valoración favorable para el Grupo: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para el Grupo: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

4.6.1. Activos financieros

Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

Baja de activos financieros

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

4.6.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance consolidado adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.6.3. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar:

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

4.6.4. Fianzas entregadas y recibidas

Los depósitos o fianzas constituidas o recibidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

Baja de pasivos financieros

La entidad eliminará de su estado de situación financiera un pasivo financiero (o una parte de éste) cuando, y solo cuando, se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido satisfecha o cancelada, o bien haya expirado.

La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero (o de una parte del mismo) que se haya cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada, en la que se incluirá cualquier activo transferido distinto de efectivo o cualquier pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

Un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo (independientemente de que sea atribuible o no a las dificultades financieras del deudor) se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero.

4.6.5. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

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

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

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto de tipo de interés asociados a los pasivos reconocidos (cobertura de flujos de efectivo).

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

La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a doce meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a doce meses.

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global consolidado. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada dentro del resultado financiero.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados consolidada en los periodos en la que la partida cubierta afecta al resultado. La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "Ingresos/gastos financieros".

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados consolidada dentro de "Ingresos/gastos financieros".

4.7. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto corriente consolidado se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias que resultarán gravables en el futuro y tan sólo se reconocen los activos por impuestos diferidos cuando se considera probable que las entidades consolidadas vayan a tener, en el futuro, suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, los créditos fiscales (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se prevean recuperables o pagaderas, derivadas de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como los créditos por las bases imponibles negativas pendientes de compensación y por las deducciones fiscales pendientes de aplicación. Dichos importes se registran aplicando a tales diferencias temporarias el tipo de gravamen al que se espera sean recuperadas o liquidadas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Todas las sociedades del Grupo están sujetas al régimen especial SOCIMI.

Régimen tributario SOCIMI

La Sociedad Dominante comunicó el día 15 de septiembre de 2016 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por la Junta de Accionistas con fecha 24 de agosto de 2016 de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, previsto en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009. Asimismo, todas las sociedades dependientes excepto Junction Parque Alameda, S.L.U comunicaron la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI el 14 de septiembre de 2017 habiendo sido aprobado por su Accionista Único en fecha 29 de junio de 2017 y Junction Parque Alameda, S.L.U. lo comunicó con fecha 26 de diciembre de 2017, habiéndolo acordado su Accionista Único en fecha 4 de diciembre.

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, las sociedades del Grupo estarán sometidas a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio 2017 para las subsidiarias mientras que para la Sociedad Dominante es el ejercicio 2016, sin perjuicio de que las Sociedades del Grupo no cumplan con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación (en particular, el Grupo exclusivamente no cumple el requisito de cotización de sus acciones previsto en la Ley 11/2009, artículo 4, lo que se prevé suceda a lo largo del mes de julio de 2018) ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades

del Grupo disponen de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen se compensarán con las rentas positivas que, en su caso, tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el artículo 26 de la LIS.

4.8. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, el Grupo únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, el Grupo incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

Arrendamiento de Inmuebles

La actividad principal del Grupo es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los administradores confirman que la Sociedad dominante y las entidades consolidadas no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado adjunto es el siguiente:

	01/01/2018	Altas	Bajas	31/03/2018
Coste				
Mobiliario	29.713	12.440	-	42.153
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	20.692	379	-	21.071
	50.405	**12.819**	**-**	**63.224**
Amortización Acumulada				
Mobiliario	(988)	(1.021)	-	(2.009)
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	(1.537)	(1.238)	-	(2.775)
	(2.525)	**(2.259)**	**-**	**(4.784)**
Valor Neto Contable	**47.880**	**10.560**	**-**	**58.440**

	01/01/2017	Altas	Bajas	31/12/2017
Coste				
Mobiliario	-	29.713	-	29.713
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	-	20.692	-	20.692
	-	**50.405**	**-**	**50.405**
Amortización Acumulada				
Mobiliario	-	(988)	-	(988)
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	-	(1.537)	-	(1.537)
	-	**(2.525)**	**-**	**(2.525)**
Valor Neto Contable	**-**	**47.880**	**-**	**47.880**

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados. El inmovilizado material corresponde a la Sociedad Dominante.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado adjunto es el siguiente:

	2018 (3 meses)	2017
Coste		
Saldo de apertura	304.140.000	24.488.000
Adquisiciones a traves de adquisiciones de subsidiarias	-	197.741.070
Adquisiciones de nuevas inversiones	-	67.890.160
Ajustes de valor de las inversiones	3.910.000	14.020.770
Total inversiones inmobiliarias	308.050.000	304.140.000

Las altas habidas en el ejercicio 2017 correspondieron a las inversiones inmobiliarias de las empresas dependientes adquiridas en el ejercicio.

El detalle de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

- Parque Comercial de la Ciudad del Transporte de Castellón de la Plana (3.250 metros). JUNCTION PARQUE CASTELLON S.L.U.
- Parque Comercial Principado en Siero, Asturias (16.396 metros). JUNCTION PARQUE PRINCIPADO S.L.U.
- Edificio en la Avenida de Europa en Alcorcón, Madrid (8.104 metros). RANDOLPH SPAIN S.L.U.
- Edificio en parcela 28, plan parcial 2, centralidad N-V en Alcorcón, Madrid (5.500 metros). ROXBURY SPAIN S.L.U.
- Parque Comercial Marismas del Polvorín en Marismas del Polvorín, Huelva (18.079 metros) JUNCTION PARQUE HUELVA S.L.U.
- Parque Comercial Motril, Granada (5.559 metros). JUNCTION PARQUE MOTRIL S.L.U.
- Parque Comercial Kinepolis RP & LC en Pulianas, Granda (25.877 metros). JUNCTION PARQUE GRANADA S.L.U.
- Parque Comercial Mejostilla, Cáceres (7.281 metros). JUNCTION PARQUE CACERES S.L.U.
- Parque Comercial La Heredad, Mérida (13.447 metros). JUNCTION PARQUE MERIDA S.LU.
- Parque Comercial Villanueva de la Serena I, Badajoz (4.008 metros). JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 S.L.U.
- Parque Comercial Villanueva de la Serena II, Badajoz (7.824 metros). JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 2 S.L.U.
- Edificio en la Avenida de la Industria en Alcobendas, Madrid (16.055 metros). CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
- Edificio en Bollullos de la Mitación, Sevilla (10.870 metros) CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
- Centro Comercial Alameda Park, Pulianas, Granada (31.944 metros) JUNCTION PARQUE ALAMEDA, SLU.
- Parque Comercial Pinatar Park, San Pedro del Pinatar, Murcia (10.637 metros), JUNCTION PARQUE ALAMEDA, SLU.

La Sociedad tiene activos inmobiliarios por importe de 308.050.000 euros (304.140.000 euros a 31 de diciembre de 2017), que garantizan la deuda por valor de 146.000.000 euros (ver nota 13). En el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 4.726.164 euros (9.038.324 euros en el ejercicio 2017). Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 701.343 euros (2.062.369 euros en el ejercicio 2017), asimismo los gastos de explotación que no han generado rentas han ascendido a 366.780 euros (409.718 euros en el ejercicio 2017) (ver nota 16).

Procedimiento de valoración

El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes con capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración.

La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos bajo la hipótesis "valor de mercado" siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valutaion Standars (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, el método de capitalización de rentas, además de contrastar la información con comparables.

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

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

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

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamientos vigentes a cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles.

Basándose en las simulaciones realizadas, las tasas de descuento aplicadas en la valoración de los inmuebles se encuentran entre el 7,5% y el 10,3% (7,5% y el 10,25% para el ejercicio 2017), siendo el promedio lineal el siguiente:

	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017
Tasa promedio de la tasa de descuento aplicada	8,89%	8,98%

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la nota 2.3.

Se estima que, para el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018, una variación del 0.25% (del 0,25% para el ejercicio 2017) en las tasas de descuento habría afectado al valor razonable de las inversiones inmobiliarias en una bajada del 1,93% (1,84% en el 2017) de su valor.

No existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios, excepto por los del contrato de financiación (ver nota 13).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 y 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos operativos

El Grupo actúa como arrendador de las inversiones inmobiliarias de las que es titular.

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas mínimas	
	31.03.18	31.12.17 (*)
Menos de un año	17.102.102	17.222.796
Entre uno y cinco años	37.561.268	40.201.927
Más de cinco años	22.606.947	23.468.848
	77.270.317	80.893.571

(*) Importes recalculados (ver nota 2.7)

Los gastos del Grupo en su posición de arrendatario corresponden con el alquiler de la oficina de la Sociedad, vehículos y otros equipos de oficina. Las principales características de los mismos son:

	Fecha fin contrato alquiler
Oficina Castellana Properties Socimi, S.A.	30-03-2022
Vehículos	31-12-2021
Material oficina	17-10-2022

Los pagos futuros mínimos por los mismos son los siguientes:

	2018	2017
Menos de un año	93.079	93.078
Entre uno y cinco años	278.994	302.264
Mas de cinco años	-	-
Total	372.073	395.342

8. Instrumentos financieros a largo y corto plazo

La información de los instrumentos financieros del activo del balance del Grupo a largo plazo, clasificados por categorías es:

Clases / Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	Créditos, derivados y otros		Créditos, derivados y otros		2018	2017
	2018	2017	2018	2017		
Otros activos financieros	2.328.955	2.310.152	-	-	2.328.955	2.310.152
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	545.286	242.196	545.286	242.196
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 18)	-	-	617.127	617.127	617.127	617.127
Total	**2.328.955**	**2.310.152**	**1.162.413**	**859.323**	**3.491.368**	**3.169.475**

El detalle de los vencimientos de los saldos mantenidos es el siguiente:

2018	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Fianzas depositadas	-	141.963	2.186.992	2.328.955
Deudores y cuentas por cobrar (ver nota 10)	545.286	-	-	545.286
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 18)	617.127	-	-	617.127
	1.162.413	141.963	2.186.992	3.491.369

2017	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Fianzas depositadas	-	80.803	2.229.349	2.310.152
Deudores y cuentas por cobrar (ver nota 10)	242.196	-	-	242.196
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 18)	617.127	-	-	617.127
	859.323	80.803	2.229.349	3.169.475

9. Otros activos financieros

El saldo de otros activos financieros refleja las fianzas depositadas en cada uno de los organismos competentes en cada Comunidad Autónoma. El valor en libros constituye una aproximación racional de su valor razonable

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 31 de marzo de 2018 y 31 diciembre de 2017 es el siguiente:

	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
	2018	**2017**
Clientes	545.286	242.196
Total	**545.286**	**242.196**

El saldo de "Clientes" se presenta neto de correcciones por deterioro. Las correspondientes provisiones se dotan en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro de los activos. A 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, la provisión por insolvencia es de 44.161 euros.

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

11. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de créditos y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en el Grupo:

a) Riesgo de crédito:

Las áreas potenciales de riesgo de crédito comprenden principalmente efectivo, fondos del mercado monetario, cuentas por cobrar comerciales y préstamos a largo plazo otorgados. Con el fin de minimizar los posibles riesgos relacionados con el efectivo y los fondos del mercado monetario, los fondos excedentes solo se pueden invertir en fondos del mercado monetario con calificación AA hasta niveles predeterminados.

La gerencia ha establecido una política de crédito en términos de la cual cada nuevo inquilino es analizado individualmente para la solvencia antes de que se ofrezcan los términos y condiciones de pago estándar del grupo que incluyen, en la mayoría de los casos, la provisión de un depósito de al menos un mes de alquiler. El grupo analiza la posición financiera de sus inquilinos de manera continua. Se realiza un ajuste por deterioro de deudas incobrables específicas. Al cierre del periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 y a cierre del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 la gerencia no consideró que existiese una exposición al riesgo de crédito material no cubierta por reservas para créditos dudosos.

El grupo tenía depósitos en efectivo de inquilinos por un importe de 4.142.293 euros al 31 de marzo de 2018 (4.210.742 euros al 31 de diciembre de 2017) como garantía de los compromisos de alquiler de los inquilinos.

Los inquilinos no tienen un historial de incumplimiento. Teniendo en cuenta su bajo riesgo crediticio y la garantía que posee el grupo, la exposición del grupo al riesgo de crédito no es importante.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como la financiación.

c) Riesgo de interés:

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por el Grupo.

La deuda financiera está expuesta al riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable, para lo cual el Grupo ha contratado instrumentos de permuta de tipo de interés para los cuales aplica contabilidad de coberturas (ver nota 12).

d) Riesgo de ocupación:

Los ingresos del Grupo están condicionados a la ocupación de los locales de cada una de las Sociedades que lo componen.

12. Efectivo y otros activos líquidos exigibles

Euros	**2018**	**2017**
Cuentas corrientes	16.026.170	13.050.191
Total efectivo y resto activos líquidos	**16.026.170**	**13.050.191**

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 existían restricciones a la disponibilidad de un total de 748.000 euros, correspondientes a la cuenta de reserva para el cumplimiento de determinadas clausulas y compromisos incluidos en cl contrato de préstamos concedido a la Sociedad por los bancos que conforman el préstamo sindicado (ver nota 13).

13. Pasivos financieros a largo y corto plazo

El detalle de pasivos financieros a largo y corto plazo clasificado por categorías es el siguiente:

Euros	2018	2017
Pasivos financieros a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	138.936.189	138.067.767
Deudas con empresa del grupo a largo plazo	-	4.475.000
Derivados	210.409	301.449
Total	**139.146.598**	**142.844.216**
Pasivos financieros a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	143.876	2.086.851
Otros pasivos financieros	4.142.293	4.210.743
Deudas con empresas del grupo (ver nota 18)	-	14.053
Acreedores varios	1.369.279	1.931.119
Total	**5.655.448**	**8.242.765**

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con todas las participadas por esta formalizaron un préstamo sindicado con las entidades CaixaBank, Banco Popular y Banco Santander, actuando como agente este último, mediante el cual se ha liquidado la financiación anterior existente en el Grupo en ese momento y se financia la compra de los inmuebles adquiridos por Junction Parque Alameda. El préstamo cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles del Grupo y la pignoración por parte del Socio Único de las acciones o participaciones en las filiales. Adicionalmente las sociedades acreditadas deben cumplir anualmente una serie de ratios calculados sobre los estados financieros agregados de las mismas, que son Junction Parque Mérida, S.L.U, Junction Parque Villanueva I, S.L.U. Junction Parque Villanueva II , S.L.U, Junction Parque Motril, S.L.U., Junction Parque Huelva, S.L.U., Junction Parque Granada, S.L.U, Junction Parque Caceres, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Junction Parque Castellon, S.L.U., Randolph Spain, S.L.U., Roxbury Spain, S.L.U. y Juntion Parque Alameda, S.L.U. Estos ratios son:

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda,"RCSD": cociente entre (i) el Flujo de Caja Generado y (ii) el Servicio de la Deuda, correspondiente al periodo de cálculo de que se trate de conformidad con lo previsto en el Contrato.
- Ratio LTV: en cada momento, el cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor Total de los Inmuebles.
- Ratio LTV Global: en cada momento el cociente entre el Endeudamiento Financieros del Grupo y el Valor Global de Cartera.

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

El préstamo mencionado tiene una duración total de 6 años con amortización en tres plazos, 2021, 2022 y 2023. El tipo de interés se corresponde a un diferencial del 1,80% más el Euribor, siendo el aplicado para 2018 el 1,471% (el 1.429350% para el 2017).

El saldo deudas con entidades de crédito se encuentra neteado con los costes financieros, a 31 de marzo 2018 quedan costes pendientes de amortizar por 5.552.214 euros (5.845.382 euros a 31 de diciembre de 2017), amortizables durante la vida útil de préstamo, sin incluir el impacto de la aplicación de la NIIF 9 comentado en la nota 2.2.

La estructura de garantías es la siguiente:

- Garantía de primer requerimiento otorgada por el Socio Único en relación a los contratos de financiación y garantías a primer requerimiento otorgadas por las acreditadas en relación con los contratos de cobertura.
- Hipotecas de máximo de primer rango sobre cada uno de los inmuebles
- Prendas de primer rango sobre la totalidad de las participaciones sociales que conforman el capital social de cada una de las acreditadas.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de las acreditadas y el Socio Único en cada una de las cuentas.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de cobertura.
- Promesas de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto a suscribir en el futuro.

Las entidades acreedoras podrán ejercitar cualquiera de las garantías por el orden que estimen adecuado.

Las entidades acreedoras convinieron que las cantidades recibidas por cualquiera de ellas como consecuencia de la ejecución de las garantías se aplicarán a prorrata al pago de cada uno de los contratos de la financiación en proporción al importe de su saldo de deuda exigible y no pagada.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

El detalle de los vencimientos anuales de la deuda al 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Cuenta	1 año	entre 1 y 5 años	mas de 5 años	Total
Deuda con entidades de crédito	143.876	138.936.189	-	139.080.065
Otros pasivos financieros	4.142.295	-	-	4.142.295
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.369.279	-	-	1.369.279
Derivados	-	210.409	-	210.409

El detalle de los vencimientos anuales de la deuda al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Cuenta	1 año	entre 1 y 5 años	mas de 5 años	Total
Deuda con entidades de crédito	2.086.851	73.462.767	64.605.000	140.154.618
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 18)	14.053	4.475.000	-	4.489.053
Otros pasivos financieros	4.210.742	-	-	4.210.742
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.931.119	-	-	1.931.119
Derivados	-	13.654	287.796	301.450

Bajo el epígrafe de "Otros pasivos financieros" se recogen fianzas y depósitos recibidos por los inquilinos de cada inmueble arrendado. Las fianzas son depositadas a su vez en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad correspondiente.

Dentro del epígrafe "Derivados" se recoge los instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos, a los que se encuentran expuestas las actividades del Grupo. En el marco de dichas operaciones el Grupo ha contratado determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

Detalle periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018:

Concepto	Clasificación	Entidad	Nominal 31.12.17	Vencimiento	Valor razonable
					Pasivo
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	17.618.685	30/06/2021	-22.763
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	22.800.000	30/06/2021	-29.456
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	3.381.316	30/06/2021	-4.369
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	15.122.701	30/06/2022	3.563
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	19.570.000	30/06/2022	4.611
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	2.902.296	30/06/2022	683
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	25.987.560	05/12/2023	-94.252
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	33.630.000	05/12/2023	-78.494
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	4.987.441	05/12/2023	10.069
					-210.409

Detalle ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017:

Concepto	Clasificación	Entidad	Nominal 31.12.17	Vencimiento	Valor razonable
					Pasivo
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	17.618.685	30/06/2021	-8.965
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	22.800.000	30/06/2021	-11.601
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	3.381.316	30/06/2021	-1.721
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	15.122.701	30/06/2022	3.473
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	19.570.000	30/06/2022	4.494
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	2.902.296	30/06/2022	666
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	25.987.560	05/12/2023	-145.832
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	33.630.000	05/12/2023	-143.355
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	4.987.441	05/12/2023	1.392
					-301.449

14. Fondos propios

14.1 Capital Social

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

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

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2016 el capital social ascendía a 12.660.000 euros, representado por 2.532.000 acciones, de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 28 de junio de 2017, se produce una reducción de capital de 10.128.000 euros, constituyéndose por el mismo importe una reserva indisponible. La reducción de capital se lleva a cabo mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en las que se divide el capital social, fijado en 5 euros, en 4 euros, resultando un valor nominal por acción tras la adopci6n del acuerdo de reducción de un euro por acción, quedando el capital social fijado en 2.532.000 euros.

En esa misma fecha, 28 de junio de 2017, se amplía el capital en 17.180.172 euros, mediante la emisión de 17.180.172 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 85.900.854 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Found Limited.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, se amplía el capital en 5.833.333 euros, mediante la emisión de 5.833.333 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 29.166.667 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista, Vukile Property Found Limited.

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

Con fecha 8 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas ha aprobado la ampliación de capital mediante la compensación del préstamo formalizado con fecha 28 de noviembre de 2017 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 4.475.000 euros de principal más 41.745 euros de intereses devengados capitalizados. Acordó ampliar el capital social en la cifra de 752.790 euros mediante la emisión de 752.790 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 3.763.955 euros (ver nota 18).

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

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el detalle de las Sociedades que poseen más de un 10% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

Sociedad	% Participación 2018	% Participación 2017
Vukile Properties Limited	98,74%	98,70%

El Grupo se integra dentro del Grupo Vukile Properties Limited.

14.2 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, el 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. La Reserva Legal sólo será distribuible en caso de liquidación de la Sociedad Dominante.

14.3 Prima de emisión.

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

14.4 Otras Reservas

Son reservas generadas por el Grupo como consecuencia de resultados de ejercicios anteriores sin distribuir, así como de la operación de capital descrita en el apartado 14.1.

14.5 Dividendos

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros. En el cierre del ejercicio cerrado en ese mismo periodo, el resultado final fue de 132.304 euros. Asimismo, con fecha 30 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 200.000 euros, existiendo a cierre del ejercicio 2017 finalmente pérdidas (ver nota 3). Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con los accionistas por importe de 617.127 euros (ver nota 18).

Con efectos 21 de mayo de 2018 y tras haber recibido la Sociedad Dominante los dividendos distribuidos por las sociedades dependientes del resultado del ejercicio 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó repartir un dividendo a cuenta por importe de 10.948.954 euros, esto es, 0,32766623 euros por acción, que fue pagadero, tras deducir el importe correspondiente a las retenciones a cuenta de los impuestos personales de los accionistas en los términos legalmente establecidos así como el importe del gravamen especial que resulta legalmente de aplicación y cuyo coste, asumió el accionista mayoritario, Vukile Property Fund Limited, (i) por transferencia bancaria a la cuenta de cada uno de los accionistas por importe conjunto de 10.460.734 euros el día 21 de mayo de 2018, y (ii) el importe de 208.860 euros por compensación parcial con el derecho de crédito que la Sociedad Dominante ostentaba frente a los accionistas por el importe de los dividendos a cuenta del ejercicio 2016 y 2017 distribuidos en exceso sobre el resultado final de dichos ejercicios.

15. Situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

2018	A cobrar	A pagar
A largo plazo:	**-**	**437.239**
Pasivo por impuesto diferido	-	437.239
A corto plazo:	**920.420**	**463.182**
H.P. Deudora por IVA	431.378	-
H.P. Deudora por retenciones y pagos a cuenta	489.042	-
H.P. Acreedora por IVA	-	463.182
2017	A cobrar	A pagar
A largo plazo:	**-**	**437.239**
Pasivo por impuesto diferido	-	437.239
A corto plazo:	**1.333.052**	**232.953**
H.P. Deudora por IVA	885.530	-
H.P. Deudora por retenciones y pagos a cuenta	447.522	-
H.P. Acreedora por IVA	-	232.953

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el gasto por Impuesto de Sociedades es cero, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0% (ver nota 4). A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el cálculo del Impuesto de Sociedades fue como sigue:

Impuesto de Sociedades	**31/03/2018**	**31/12/2017**
Resultado después de impuestos	6.650.913	18.615.487
Impuesto sobre sociedades	-	-
Resultado antes de impuestos	6.650.913	18.615.487
Diferencias temporarias	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	6.650.913	18.615.487
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible	6.650.913	18.615.487
Cuota (0%)	-	-
Impuesto a pagar y devengado	-	-

Activos y Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 hay registrados pasivos por impuestos diferidos por 437.239 euros que corresponden a diferencias temporarias imponibles de la sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U.

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:

	Bases imponibles negativas generadas pendiente de aplicación en periodos futuros		
Ejercicio	**ROXBURY SPAIN S.L.**	**RANDOLPH SPAIN S.L.**	**TOTAL**
2008	2.242.972	669.015	2.911.987
2009	2.010.536	664.829	2.675.365
2012	1.190.574	1.323.067	2.513.641
2013	186.679	936.625	1.123.304
2014	1.193.296	671.541	1.864.837
	6.824.057	**4.265.077**	**11.089.134**

El Grupo, atendiendo a la incertidumbre existente sobre la recuperabilidad de estas bases imponibles, como consecuencia de la aplicación del régimen especial fiscal de SOCIMIs, no ha registrado el impuesto diferido de activo por las mismas.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. El Consejo de Administración considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

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

El Grupo no ha provisionado importe alguno en concepto de gravamen especial del 19% dado que dicho importe sería soportado, en su caso y en la medida en que resultara aplicable, por Vukile Properties Limited.

16. Ingresos y Gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

Corresponde con los ingresos por arrendamientos de las inversiones financieras de las sociedades del Grupo.

	2018 (3 meses)	2017
Ingresos por alquileres	4.726.164	9.038.324
Refacturación de gastos inquilinos	428.414	272.921
	5.154.578	**9.311.245**

16.2 Gastos de personal

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

	2018 (3 meses)	2017
Sueldos y salarios	171.125	306.031
Seguridad Social	15.427	20.475
Otros gastos sociales	29.641	1.532
Total	**216.193**	**328.038**

16.3 Otros gastos de explotación

Gastos de explotación relacionados con las inversiones	2018 (3 meses)	2017
Impuestos y tasas	16.656	516.107
Reparaciones y mantenimiento	32.252	7.342
Management fees	31.297	26.934
Otros gastos operativos	621.139	1.511.986
Total gastos relacionados con las inversiones (nota 6)	701.343	2.062.369
Otros gastos de explotación	**2018 (3 meses)**	**2017**
Publicidad	21.561	11.138
Gastos de auditoria	56.936	158.451
Gastos bancarios	4.100	1.552
Depreciaciones (ver nota 5)	2.259	2.525
Gastos legales	175.945	211.560
Gastos de oficina	11.358	9.982
Gastos de teléfono	645	674
Gastos de viaje	20.353	10.344
Servicios de intermediarios	28.760	1.207
Otros gastos	44.862	2.285
Total otros gastos operativos (nota 6)	366.780	409.718
Total gastos de explotación	**1.068.123**	**2.472.087**

16.4 Ingresos y gastos financieros

	2018 (3 meses)	2017
Intereses deudas entidades de crédito	(881.483)	(1.644.285)
Intereses deudas empresas grupo (Nota 18)	(9.385)	(14.792)
Ingreso por derivados	-	251.301
Gasto por derivados	(238.482)	(462.278)
	(1.129.350)	**(1.870.054)**

17. Provisiones y contingencias

No se han dotado provisiones no contempladas en otros epígrafes de la memoria.

Con fecha 13 de octubre de 2017 se recibió notificación por parte de la Agencia Tributaria de una inspección para la verificación del cumplimiento de las obligaciones y deberes tributarios de la Sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U. por los conceptos y periodos siguientes:

- Identificación de los activos que hayan sido objeto de libertad de amortización.

- Fecha de puesta a disposición de los activos que hayan sido objeto de libertad de amortización.

- Ajustes hayan sido realizados en las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015.

- Asientos del libro diario oficial relativos a las dotaciones a la amortización de los activos que hayan sido objeto de libertad de amortización durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo no ha recibido comunicación adicional por parte de la Agencia Tributaria a la comentada anteriormente y no se espera que de la citada inspección se devenguen pasivos para el Grupo, de los que en todo caso respondería el seguro de W&I Insurance contratado en la adquisición de la referida sociedad.

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

La información sobre operaciones con partes vinculadas del Grupo en el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 y el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 se recoge en los siguientes cuadros:

	2018	2017
Total intereses devengados periodo	9.385	14.792

Los intereses devengados corresponden al préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited.

Los saldos con partes vinculadas del Grupo a 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se recogen en los siguientes cuadros:

	2018	2017
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 14.5)	617.127	617.127
Deudas con empresas grupo a largo plazo	-	(4.475.000)
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	-	(14.053)

Las deudas con empresas del grupo a corto plazo a 31 de diciembre de 2017 se correspondían con los intereses devengados y pendientes de pago correspondientes al préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited. A 28 de noviembre de 2017, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por 4.475.000 euros y que devenga intereses anuales del 3.5%. Dicho préstamo fue capitalizado con fecha 8 de marzo de 2018, cancelándose la deuda pendiente y los intereses devengados entre Castellana Properties y Vukile Property Fund Limited.

La Sociedad mantiene saldos con los accionistas en base a lo detallado en la nota 14.5. El desglose de los mismos es como sigue a cierre de los ejercicios 2018 y 2017:

	Importe
ADAM LEE MORZE	77.994
DREAM SL	2.925
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	536.208
	617.127

19. Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Los importes devengados en el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 por los miembros del Consejo de Administración, por el cargo de sus funciones como consejeros han sido de 10.971 euros (24.000 euros en el ejercicio 2017).

Asimismo, los miembros del Consejo que también forman parte de la Alta Dirección han percibido los sueldos que se describen en el párrafo siguiente. Los importes recibidos por la Alta Dirección en 2018 han sido de 75.938 euros en concepto de sueldos y salarios (138.484 euros en el ejercicio 2017), entendiéndose por Alta Dirección aquellas personas claves de la gerencia que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades del Grupo, sin perjuicio de que su relación no pueda ser calificada de Alta Dirección desde el punto de vista del Derecho Laboral. El Grupo considera Alta Dirección a las siguientes personas:

- Alfonso Brunet
- Rubén Pérez Maíllo
- Adam Lee

El Grupo no tiene créditos ni anticipos concedidos a los miembros de sus órganos de administración, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida, excepto por los indicados en la nota 18.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

20. Otra información

El número medio de personas empleadas por el Grupo, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	3,74	1	4,74
Administrativos	1	2	0,29
	4,74	3	7,74

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	0,70	0,17	0,87
Administrativos	0,06	0,23	0,29
	0,76	0,40	1,16

El número de personas empleadas por el Grupo al cierre del periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 y el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	4	1	5
Administrativos	1	2	3
	5	3	8

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	4	1	5
Administrativos	3	-	3
	7	1	8

Los honorarios devengados en concepto de auditoría prestada por Grant Thornton, S.L.P. del Grupo Consolidado durante el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 ascienden a un total de 48.000 euros (90.000 euros en el ejercicio 2017) y no hay importe alguno devengado por auditorías de otras entidades auditoras durante 2018 (68.451 euros en el ejercicio 2017). Adicionalmente, Grant Thornton Advisory, S.L.P. sociedad unipersonal no ha prestado servicios al Grupo por otros trabajos durante el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 (301.403 euros en el ejercicio 2017).

21. Información segmentada

Todos los ingresos del Grupo corresponden a la actividad principal, arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

La totalidad del Importe Neto de la Cifra de Negocios se ha generado dentro del territorio Nacional.

El Grupo tiene dos segmentos principales de su actividad, uno es el de arrendamientos de parques y centros comerciales (Retail) y el otro segmento es el arrendamiento de otros inmueblmes (Otros).

La cuenta de pérdidas y ganancias segmentada del periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 y el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

2018	Retail	Otros	Total
Ingresos por arrendamiento de inversiones inmobiliarias	4.677.709	476.868	5.154.578
Gastos de explotación de inversiones inmobiliarias	(719.466)	(564.849) (*)	(1.284.315)
Ajustes de valor razonable	3.720.000	190.000	3.910.000
Resultado de explotación	7.678.243	102.019	7.780.262
Ingresos financieros	0	35.766	35.766
Gastos financieros	(1.070.114)	(95.002)	(1.165.116)
Resultado antes de impuestos	6.608.129	42.785	6.650.913
Impuestos	0	0	0
Resultado del ejercicio	**6.608.129**	**42.785**	**6.650.913**

2017	Retail	Otros	Total
Ingresos por arrendamiento de inversiones inmobiliarias	7.239.089	2.072.156	9.311.245
Gastos de explotación de inversiones inmobiliarias	-1.540.661	-521.708(*)	-2.062.369
Resultado de explotación	5.698.428	1.550.449	7.248.877
Ingresos financieros	0	0	0
Gastos financieros	-1.077.472	-581.605	-1.659.077
Otros gastos de explotación	-362.139	-586.594	-948.734
Resultado antes de ajustes de valor razonable	4.258.817	382.250	4.641.067
Ajustes de valor razonable	12.948.770	1.072.000	14.020.770
Resultado antes de impuestos	17.207.587	1.454.250	18.661.836
Impuestos	-46.350	0	-46.350
Resultado del ejercicio	**17.161.238**	**1.454.250**	**18.615.487**

(*) Esta cantidad incluye los costes generales relacionados con la gestión de los activos del Grupo, incluyendo los de la columna "Retail".

El balance de situación segmentado a 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 queda como sigue:

2018 ACTIVOS	Retail	Otros	Total
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	282.300.000	25.750.000	308.050.000
Inmovilizado material	-	58.440	58.440
Fianzas constituidas	1.974.284	354.671	2.328.955
Activos corrientes			
Cuentas por cobrar	575.851	1.506.982	2.082.833
Efectivo y equivalentes	10.657.477	5.368.693	16.026.170
TOTAL ACTIVOS	**295.507.612**	**33.038.786**	**328.546.398**

PN y PASIVO	Retail	Otros	Total
PN			
Capital social	-	26.298.295	26.298.295
Otras partidas del patrimonio	-	156.545.635	156.545.635
Pasivo no corriente			
Deudas con entidades a largo plazo	138.936.189	-	138.936.189
Derivados	210.409	-	210.409
Pasivos por impuesto diferido	437.239	-	437.239
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	996.854	434.287	1.832.462
Deudas con entidades a corto plazo	143.876	-	143.876
Deudas con grupo a corto plazo	-	-	-
Fianzas recibidas	3.848.165	294.128	4.142.293
TOTAL PN y PASIVO	144.572.732	183.572.345	328.546.398

2017

ACTIVOS	Retail	Otros	Total
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	278.580.000	25.560.000	304.140.000
Inmovilizado material	0	47.880	47.880
Fianzas constituidas	1.955.481	354.671	2.310.152
Activos corrientes			
Cuentas por cobrar	665.745	1.726.630	2.192.376
Efectivo y equivalentes	9.998.524	3.051.667	13.050.191
TOTAL ACTIVOS	291.199.751	30.740.848	321.740.599

PN y PASIVO	Retail	Otros	Total
PN			
Capital social	0	25.545.505	25.545.505
Otras partidas del patrimonio	0	139.171.187	139.171.187
Resultados acumulados	0	5.266.734	5.266.734
Pasivo no corriente			
Deudas con entidades a lago plazo	138.067.767	0	138.067.767
Deudas con grupo a largo plazo	0	4.475.000	4.475.000
Derivados	301.449	0	301.449
Provisiones	0	0	0
Pasivos por impuesto diferido	437.239	0	437.239
Pasivo corriente			0
Cuentas por pagar	1.522.562	560.696	2.164.072
Deudas con entidades a corto plazo	2.086.851	0	2.086.851
Deudas con grupo a corto plazo	0	14.053	14.053
Fianzas recibidas	3.916.614	294.128	4.210.742
TOTAL PN y PASIVO	146.332.482	175.327.302	321.740.599

22. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	20	32
Ratio de operaciones pagadas	0,86	0,91
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,14	0,09
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.070.895	6.543.265
Total pagos pendientes	330.273	646.452

23. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Las obligaciones de información requeridas en el artículo 11 de la Ley 11/2009 se encuentran recogidas en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes.

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo.

Los Administradores del Grupo entienden que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y de los resultados.

24. Información sobre medio ambiente

Las sociedades del Grupo no tienen activos ni han incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

25. Hechos posteriores al cierre

Compra de nueva sociedad

Con fecha 24 de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido a la sociedad IC NON RESIDENTS S.L. la totalidad de participaciones sociales de la sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. El precio en que se efectúa esta transmisión es de un euro por participación social, lo que hace un total efectivo de 3.000 euros.

Adquisición de nuevo inmueble

Con fecha 9 de mayo de 2018, la Sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. ha adquirido a la sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. la propiedad del inmueble HABANERAS SHOPPING CENTRE situado en la Avda. Rosa Mazón Valero 7 en la provincia de Alicante (España). El precio de la transacción se ha realizado por un precio de 80.626.864 euros.

La Sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U ha financiado la operación de compraventa del inmueble detallado en el párrafo anterior de la siguiente manera:

- Con fecha 9 de mayo de 2018, se ha formalizado un préstamo bancario con la entidad financiera Aareal Bank AG por importe de 42.330.000 euros con vencimiento con fecha 9 de mayo de 2025, devengando un tipo de interés del 0,37% más EURIBOR para el periodo de los cinco primeros años, actualizable para el periodo restante del préstamo hasta su vencimiento.
- Con fecha 8 de mayo de 2018 se ha realizado una aportación dineraria del accionista mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 42.700.000 euros.

Con fecha 7 de junio de 2018 se acuerda la ampliación de capital en 502.742 euros con prima de emisión de 2.513.710 euros suscrita y desembolsada a fecha de firma, por socios minoritarios.

Con fecha 7 de junio de 2018 se acuerda la ampliación de capital en 50.000 euros con prima de emisión de 250.000 euros, suscrita y desembolsada a fecha de firma por el socio Diversified Real Estate Assets Management, S.L.

Se ha firmado un contrato para la gestión de activos entre la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes con fecha 7 de mayo del 2018.

Adicionalmente, no existen hechos ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018 significativos, aparte de los comentados en esta nota y del dividendo a cuenta comentado en la cuenta 14.5.

INFORME DE GESTIÓN

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO A 31 DE MARZO DE 2018

Señores Accionistas

Ejercicio 2018 (Cerrado a 31 de marzo)

SITUACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y RESULTADOS DE CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE MARZO DE 2018

1. Cifra de Negocios y Resultados Consolidados del Grupo durante el ejercicio 2018 (cerrado a 31 de marzo).

Las sociedades incluidas en el perímetro de Consolidación durante el ejercicio 2018 (cerrado a 31 de marzo) son las siguientes:

- Junction Parque Mérida, S.LU., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Cáceres, S.L.U., consolidada por el método de integración global
- Junction Parque Motril, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Granada, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Villanueva Fase 1, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Huelva, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Castellón, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Principado, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Alameda, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Randolph Spain, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Roxbury Spain, S.L.U., consolidada por el método de integración global.

Durante el ejercicio 2018 (cerrado a 31 de marzo) la cifra de negocios neta consolidada ha sido de 5,4 millones de euros.

Las cuentas consolidadas de Castellana Properties SOCIMI, S.A. se presentan bajo la normativa internacional de contabilidad IFRS.

2. Cifras de negocio de las Participadas del Grupo durante el ejercicio 2018 (en miles de euros)

Junction Parque Mérida, S.L.U.	322
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	156
Junction Parque Motril, S.L.U.	161
Junction Parque Granada, S.L.U.	764
Junction Parque Villanueva Fase 1, S.L.U.	89
Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U.	166
Junction Parque Huelva, S.L.U.	427
Junction Parque Castellón, S.L.U.	107
Junction Parque Principado, S.L.U.	683
Randolph Spain, S.L.U.	431
Roxbury Spain, S.L.U.	263
Junction Parque Alameda, S.L.U.	1.400

3. Hechos significativos durante el ejercicio 2018

Se ha producido el cambio de ejercicio social, pasando a partir del año 2018, a serlo de 1 de abril a 31 de Marzo.

PERSPECTIVAS

Castellana Properties SOCIMI, S.A. encara el 2019 (iniciado a partir del 1 de abril de 2018), con una tendencia creciente de su actividad, tanto en los activos ya adquiridos, como de adquisición de nuevos inmuebles, que aumenten considerablemente su tamaño actual.

Teniendo entre sus objetivos inmediatos la salida a cotización al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) antes de septiembre de 2018.

PERSONAL

El número medio de empleados de Castellana Properties SOCIMI en el primer trimestre de 2018 ha ascendido a 9,00.

REPARTO DE CAPITAL

Los accionistas con participación directa o indirecta en el capital social a 31 de marzo de 2018 son los siguientes:

	31/03/2018	
	Número de acciones	**% participación**
Vukile Property Fund Limited	25.966.295	98,74%
Diversified Real Estate Assets Management, S.L.,	12.000	0,05%
D. Adam Lee Morze	320.000	1,21%
	26.298.295	**100,00%**

Saldos y Transacciones con Administradores y Alta dirección

Los importes devengados en el ejercicio 2018 (de enero a marzo de 2018) por los miembros del Consejo de Administración, por el cargo de sus funciones como consejeros han sido de 10.971 euros (24.000,00 euros en el ejercicio 2017). Asimismo, los miembros del Consejo que también forman parte de la Alta Dirección han percibido los sueldos que se describen en el párrafo siguiente.

Los importes recibidos por la Alta Dirección en 2018 han sido de 75.938 euros en concepto de sueldos y salarios (138.484 euros en el ejercicio 2017), entendiéndose por Alta Dirección aquellas personas claves de la gerencia que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades del Grupo, sin perjuicio de que su relación no pueda ser calificada de Alta Dirección desde el punto de vista del Derecho Laboral. El Grupo considera Alta Dirección a las siguientes personas.:

- Alfonso Brunet
- Rubén Pérez Maíllo
- Adam Lee Morze

El Grupo no tiene créditos ni anticipos concedidos a los miembros de sus órganos de administración, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida, excepto por los indicados en la nota 18.

Otra información referente al Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 229, han sido consultados sobre situaciones de conflicto, directo o indirecto, que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y personas vinculadas pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	20	32
Ratio de operaciones pagadas	0,86	0,91
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,14	0,09
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.070.895	6.543.265
Total pagos pendientes	330.273	646.452

Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de créditos y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en el Grupo:

a) Riesgo de crédito:

Las áreas potenciales de riesgo de crédito comprenden principalmente efectivo, fondos del mercado monetario, cuentas por cobrar comerciales y préstamos a largo plazo otorgados. Con el fin de minimizar los posibles riesgos relacionados con el efectivo y los fondos del mercado monetario, los fondos excedentes solo se pueden invertir en fondos del mercado monetario con calificación AA hasta niveles predeterminados.

La gerencia ha establecido una política de crédito en términos de la cual cada nuevo inquilino es analizado individualmente para la solvencia antes de que se ofrezcan los términos y condiciones de pago estándar del grupo que incluyen, en la mayoría de los casos, la provisión de un depósito de al menos un

mes de alquiler. El grupo analiza la posición financiera de sus inquilinos de manera continua. Se realiza un ajuste por deterioro de deudas incobrables específicas. Al cierre de los ejercicios 2018 (cerrado a 31 de marzo) y 2017 la gerencia no consideró que existiese una exposición al riesgo de crédito material no cubierta por reservas para créditos dudosos.

El grupo tenía depósitos en efectivo de inquilinos por un importe de 4.142.295 euros al 31 de marzo de 2018 (4.210.743 euros a 31 de diciembre de 2017) como garantía de los compromisos de alquiler de los inquilinos.

Los inquilinos no tienen un historial de incumplimiento. Teniendo en cuenta su bajo riesgo crediticio y la garantía que posee el grupo, la exposición del grupo al riesgo de crédito no es importante.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como la financiación.

c) Riesgo de interés:

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por el Grupo.

La deuda financiera está expuesta al riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable, para lo cual el Grupo ha contratado instrumentos de permuta de tipo de interés para los cuales aplica contabilidad de coberturas (ver nota 12).

d) Riesgo de ocupación:

Los ingresos del Grupo están condicionados a la ocupación de los locales de cada una de las Sociedades que lo componen.

Acciones propias

El Grupo no dispone de acciones propias.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y DE INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes ha formulado las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2018.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria consolidada, que se extiende en las páginas número 1 a 47.

Madrid, 5 de julio de 2018

D. Adam Lee Morze
Presidente del Consejo de Administración

D. Mike Potts
Consejero

D. Laurence Rapp
Consejero

D. Alfonso Brunet
Consejero

D. Jorge Morán
Consejero

D. Guillermo Masó
Consejero

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y DE INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes ha formulado las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2018.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria consolidada, que se extiende en las páginas número 1 a 47.

Madrid, 5 de julio de 2018

D. Adam Lee Morze
Presidente del Consejo de Administración

D. Mike Potts
Consejero

D. Laurence Rapp
Consejero

D. Alfonso Brunet
Consejero

D. Jorge Morán Sánchez
Consejero

D. Guillermo Massó López
Consejero



D. Rubén Pérez
Consejero



D. Javier Hernández Galante
Secretario no consejero

ANEXO III Cuentas Anuales individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor del ejercicio de tres meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018

Castellana Properties Socimi, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas

Grant Thornton

Grant Thornton
Calle de José Abascal, 56
28003 Madrid
T. [+34 91 576 39 99]
F. [+34 91 577 48 32]

www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Castellana Properties Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de marzo de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio de tres meses terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2018, así como de sus resultados correspondientes al periodo de tres meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se informa en la nota 6 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad cuenta con dos edificios explotados en régimen de alquiler, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance a 31 de marzo de 2018 por valor neto de importe de 23.270.974 euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4.2 de la memoria abreviada, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Los administradores de la Sociedad han obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de marzo de 2018 para la determinación del importe recuperable. Los expertos independientes han considerado elementos específicos como son los contratos de arrendamiento actuales, así como determinadas hipótesis futuras en relación con tasas de capitalización, rentas estimadas de mercado, operaciones de transacción comparables y otras variables. Todo ejercicio de valoración conlleva un alto grado de juicio e incertidumbre en su estimación en relación con los métodos de valoración empleados y el grado de cumplimiento de las hipótesis futuras contempladas. En consecuencia, esta cuestión ha sido uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría en relación a las citadas inversiones.

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

- Hemos comprobado la independencia y competencia de los expertos mediante una confirmación por escrito y constatación de su reconocido prestigio en el mercado.

- Hemos revisado los cálculos realizados por los expertos independientes y hemos evaluado si las principales hipótesis, variables y métodos utilizados son adecuados mediante reuniones con los directivos de la Sociedad.

- Hemos comprobado que la información revelada en las cuentas anuales abreviadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Tal y como se indica en las notas 1 y 9 de la memoria abreviada adjunta, con fecha 29 de junio de 2017 la Sociedad adquirió un conjunto de once sociedades cuyo principal activo eran diferentes inmuebles, como parte de una misma transacción, que figuran registradas por un importe de 109.974.396 euros en el epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas y realizó una adquisición posterior en diciembre de 2017 que se encuentra registrada por un importe de 26.909.201 euros en el mismo epígrafe. De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal y como se menciona en la nota 4.5.1 b) se deberá evaluar al menos al cierre del ejercicio la necesidad de realizar correcciones valorativas sobre dichas participaciones atendiendo a su valor recuperable, que deberá ser estimado por la Sociedad. Dado que la valoración posterior de estas inversiones implican hacer estimaciones y juicios de valor, esta cuestión ha sido uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría en relación al registro de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos realizado una serie de pruebas de auditoria, mediante la aplicación de determinados procedimientos, tal y como se exponen a continuación:

- Hemos auditado la totalidad de las cuentas anuales abreviadas de las sociedades dependientes de la Sociedad.

- Hemos obtenido un entendimiento de las políticas y procesos implantados por la Sociedad para la realización las estimaciones del valor recuperable de sus inversiones, determinando que se han aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable y hemos evaluado el modo en que los administradores han realizado las estimaciones del valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo, así como las conclusiones alcanzadas.

- Cabe destacar que, dada la naturaleza inmobiliaria de la actividad de las sociedades dependientes, su valor recuperable está estrechamente vinculado al importe recuperable de las inversiones inmobiliarias por lo que hemos revisado los procedimientos establecidos por los administradores de la Sociedad para la valoración de dichas inversiones inmobiliarias. En particular, hemos comprobado la competencia e independencia de los expertos independientes utilizados por los administradores de la Sociedad y hemos evaluado si las principales hipótesis, variables y métodos utilizados son adecuados.

- Hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

Tal y como se comenta en la Nota 2d) de la memoria abreviada adjunta con fecha 21 de diciembre de 2017 se aprobó el cambio de fecha de ejercicio social al 31 de marzo de cada año (anteriormente 31 de diciembre). Por dicho motivo, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2018 corresponden a un periodo de tres meses mientras que las del ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 corresponden a un periodo de doce meses, aspecto que ha de tenerse en cuenta en la comparación de las cifras de un ejercicio respecto a otro.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoria en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

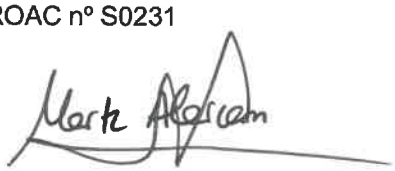
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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.

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

05 de julio de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/14936
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Cuentas Anuales
Abreviadas

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance de situación abreviado al
31 de marzo de 2018
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.03.2018	31.12.2017
ACTIVO NO CORRIENTE		**160.567.682**	**159.351.434**
Inmovilizado material	**5**	**58.440**	**47.880**
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		58.440	47.880
Inversiones inmobiliarias	**6**	**23.270.974**	**23.271.152**
Terrenos		8.025.955	8.025.955
Construcciones		11.831.081	11.805.358
Instalaciones técnicas		3.413.938	3.439.839
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**9**	**136.883.597**	**135.677.731**
Instrumentos de patrimonio		136.883.597	135.677.731
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**354.671**	**354.671**
Otros activos financieros		354.671	354.671
ACTIVO CORRIENTE		**6.794.627**	**6.854.063**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**808.806**	**3.069.388**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**8.3**	30.555	14.112
Clientes empresas del grupo y asociadas	**8.3 y 17**	338.667	2.623.898
Deudores varios	**8.3**	8.206	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**8.3 y 15**	431.378	431.378
Inversiones financieras a corto plazo		**-**	**3.482**
Otros activos financieros	**8.2**	-	3.482
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**617.127**	**729.526**
Otros activos financieros	**3 y 17**	617.127	729.526
Periodificaciones a corto plazo		**-**	**-**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**11**	**5.368.693**	**3.051.667**
Tesorería		5.368.693	3.051.667
TOTAL ACTIVO		**167.362.309**	**166.205.497**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance de situación abreviado al
31 de marzo de 2018
(expresado en euros)

	Nota	31.03.2018	31.12.2017
PATRIMONIO NETO		**155.027.609**	**149.181.375**
Fondos propios	**12**	**155.027.609**	**149.181.375**
Capital		**26.298.295**	**25.545.505**
Capital escriturado		26.298.295	25.545.505
Prima de emisión		**118.831.476**	**115.067.521**
Reservas		**9.896.134**	**9.901.582**
Legal y estatutarias		14.876	14.876
Otras reservas		9.881.259	9.886.706
Resultados de ejercicios anteriores		**(1.333.233)**	**-**
Resultados de ejercicios anteriores		(1.333.233)	-
Resultado del ejercicio		**1.334.936**	**(1.333.233)**
PASIVO NO CORRIENTE		**11.905.873**	**16.351.027**
Deudas a largo plazo	**13**	**294.128**	**294.128**
Otros pasivos financieros		294.128	294.128
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**17**	**11.611.745**	**16.056.899**
PASIVO CORRIENTE		**428.827**	**673.095**
Provisiones a corto plazo		**7.317**	**-**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**13 y 17**	**62.740**	**-**
Deudas a corto plazo	**12 y 13**	**-**	**3.948**
Deudas a corto plazo con características especiales		-	-
Otros pasivos financieros		-	3.948
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**358.770**	**669.147**
Proveedores	**13 y 14**	43.411	47.985
Acreedores varios	**14 y 14**	153.392	475.817
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	**15 y 14**	1.275	1.274
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**14 y 15**	160.691	144.071
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**167.362.309**	**166.205.497**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada
correspondiente al periodo de tres meses del ejercicio terminado el
31 de marzo de 2018
(expresada en euros)

	Nota	2018 (3 meses)	2017 (12 meses)
Importe neto de la cifra de negocios:	**16 a)**	**1.161.973**	**4.423.137**
Prestaciones de servicios		1.161.973	4.423.137
Otros ingresos de explotación:		**12.417**	**4.402**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		12.417	4.402
Gastos de personal:	**16 b)**	**(228.610)**	**(332.440)**
Sueldos, salarios y asimilados		(186.553)	(310.433)
Cargas sociales		(42.057)	(22.007)
Otros gastos de explotación		**(719.271)**	**(3.113.473)**
Servicios exteriores	**16 d)**	(702.616)	(3.003.614)
Tributos		(16.656)	(109.859)
Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(61.918)**	**(290.862)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**6**	**59.481**	**267.909**
Deterioros y pérdidas		59.481	267.909
Deterioro participaciones del grupo	**9**	**1.205.866**	**(1.695.055)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.429.938**	**(736.382)**
Gastos financieros:	**16 c)**	**(95.002)**	**(581.605)**
RESULTADO FINANCIERO		**(95.002)**	**(581.605)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.334.936**	**(1.317.987)**
Impuestos sobre beneficios	**15**	**-**	**(15.246)**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**1.334.936**	**(1.333.233)**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto abreviado
correspondiente al periodo de tres meses del ejercicio terminado el
31 de marzo de 2018
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS ABREVIADO

	Nota	2018	2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**3**	**1.334.936**	**(1.333.233)**
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		**-**	**-**
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		**-**	**-**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**1.334.936**	**(1.333.233)**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL 2017		**12.660.000**	**-**	**-**	**(1.578)**	**107.234**	**12.765.656**
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(1.333.233)	(1.333.233)
Aumento de capital		23.013.505	115.067.521	(241.293)	-	-	137.839.733
Reducción de capital		(10.128.000)	-	10.128.000	-	-	-
Dividendo a cuenta		-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos		-	-	(132.304)	-	-	(132.304)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	147.179	1.578	(107.234)	41.523
SALDO FINAL DEL AÑO 2017		**25.545.505**	**115.067.521**	**9.901.582**	**-**	**(1.333.233)**	**149.181.375**
Corrección de errores 2017		-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018		**25.545.505**	**115.067.521**	**9.901.582**	**-**	**(1.333.233)**	**149.181.375**
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	1.334.936	1.334.936
Aumento de capital	12 a)	752.790	3.763.955	(5.448)	-	-	4.511.297
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).		752.790	3.763.955	(5.448)	-	-	4.511.297
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	(1.333.233)	1.333.233	-
SALDO FINAL DEL PERIODO DE 3 MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2018		**26.298.295**	**118.831.476**	**9.896.134**	**(1.333.233)**	**1.334.936**	**155.027.609**

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

1. Actividad

La Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 19 de mayo de 2015 bajo la denominación social Vinemont Investment, S.A. Con fecha 30 de mayo de 2016 la Sociedad cambió su denominación a Castellana Properties Socimi, S.A. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33483, folio 64, hoja M602735. Su domicilio social se encuentra en la Glorieta de Rubén Darío número 3, 1º dcha., C.P. 28010, Madrid.

Constituye el objeto social de la compañía:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes en los términos previsto en el artículo 42 del Código de Comercio. De acuerdo con los requisitos de incorporación al MAB ha formulado separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Castellana Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2017 han sido formuladas por el consejo de Administración y aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 7 de junio de 2018.

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

La Sociedad está participada a su vez por el grupo de empresas que encabeza Vukile Property Fund Limited, entidad de nacionalidad sudafricana y con N.I.F. N3881057H, que cotiza en la Bolsa de Johannesburgo, Sudáfrica.

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

Con fecha 21 de diciembre de 2017 el Socio Único aprobó el cambio de fecha de ejercicio social de la Sociedad a 31 de marzo de cada año (anteriormente 31 de diciembre). Por lo anterior, las cuentas anuales abreviadas cerradas al 31 de marzo de 2018 corresponden a un ejercicio de 3 meses.

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

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

a.3) Los bienes inmuebles que integran el activo de 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.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará dispuesto en la letra siguiente.

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

La sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

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

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las presentes cuentas anuales abreviadas se han formulado por los administradores de la sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016 y la adaptación a las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2018, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio y la memoria abreviada, adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a dicha fecha y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y en particular la Adaptación sectorial para empresas inmobiliarias, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 7 de junio de 2018.

De acuerdo con los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad presenta sus cuentas anuales de forma abreviada. Igualmente, en virtud del artículo 257.3 y 262.3 del mismo cuerpo legal, la Sociedad no formula estado de flujos de efectivo ni informe de gestión.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria abreviada vienen expresadas en euros.

c) Principios contables

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

d) Comparación de la información

Con fecha 21 de diciembre de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de fecha de ejercicio social de la Sociedad a 31 de marzo de cada año (anteriormente 31 de diciembre). Por lo anterior, las cuentas anuales cerradas al 31 de marzo de 2018 corresponden a un ejercicio de 3 meses.

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación abreviado y de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias, del estado de cambios abreviado en patrimonio neto y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio correspondiente al periodo de 3 meses del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018, las correspondientes al ejercicio anterior.

La información comparativa referente a las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 que se muestra en la nota 7 se ha modificado respecto a la presentada en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anterior debido a que se han recalculado las rentas futuras por arrendamientos no cancelables por el arrendatario.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 4.2 y 6).

- Valor razonable de las inversiones Inmobiliarias (ver nota 4.2 y 6): La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia, de dicha información, 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:

    - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

    - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.

    - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas 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.

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.1.b y 4.3).

- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.7).

- Impuesto de sociedades (nota 4.9). La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar el régimen fiscal establecido en el mismo. En este sentido a juicio del Consejo dichos requisitos son cumplidos a 31 de marzo de 2018, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 15).

La Dirección del Grupo, en base al conocimiento del sector en el que opera la sociedad y de acuerdo a valoraciones de expertos independientes determinó que la vida útil de los inmuebles es de 100 años en lugar de 50 años desde la fecha de apertura del inmueble y ha aplicado esta vida útil desde el 1 de enero de 2017. El impacto del cambio de estimación en el ejercicio 2017 fue una reducción en el gasto por amortización de 41.496 euros y en ejercicios posteriores supondrá una disminución del gasto anual de amortización similar.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

f) Empresa en funcionamiento

El Consejo de Administración ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

El 5 de diciembre de 2017 las filiales de la Sociedad y ésta firmaron un nuevo contrato de financiación sindicado siendo sólo las filiales de la Sociedad las prestatarias bajo el mismo, para la refinanciación global de su deuda financiera, con la finalidad de racionalizar y adecuar la estructura financiera del Grupo a las necesidades operativas y financieras del mismo y que ha supuesto, como características principales una extensión de los vencimientos, un mecanismo eficiente de desapalancamiento de la deuda y una mejora en su perfil de liquidez (ver nota 13).

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

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

- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda "RCSD" (nota 11) superior a 1,15x.

- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio LTV (nota 11) no superior a:

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

- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio LTV (nota 11) no superior a un 65%.

La primera fecha en la que dichos ratios deben cumplirse es el 31 de marzo de 2018. En base al análisis realizado, a 31 de marzo de 2018 las Acreditadas del contrato de refinanciación cumplen estos ratios.

De acuerdo con el contrato de financiación sindicado, Castellana Properties SOCIMI, S.A. actúa como Socio y sus sociedades dependientes actúan como acreditadas del mismo, otorgando las garantías reales descritas en la nota 13 de la memoria abreviada.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el cumplimiento de los presupuestos y del plan de negocio del Grupo junto con las condiciones financieras del mencionado contrato hace que la generación de beneficios y flujos futuros del Grupo en los próximos ejercicios sean suficientes para asegurar la actividad del mismo

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancia abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

h) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance.

i) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

j) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2018 (cerrado a 31 de marzo) no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

k) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se han detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultado que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Pérdidas y ganancias (beneficio)	1.334.936
Total	1.334.936
Aplicación	
A reparto de dividendos	1.201.442
A reserva legal	133.494
Total	1.334.936

Con efectos 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio en curso en ese momento (con finalización 31 de marzo de 2018) por importe de 10.948.954,21 euros, esto es, 0,32766623 euros por acción, que fue pagadero, tras deducir el importe correspondiente a las retenciones a cuenta de los impuestos personales de los accionistas en los términos legalmente establecidos así como el importe del gravamen especial que resulta legalmente de aplicación y cuyo coste, asumió el accionista mayoritario, Vukile Property Fund Limited, (i) por transferencia bancaria a la cuenta de cada uno de los accionistas por importe conjunto de 10.460.734,33 euros el día 21 de mayo de 2018, y (ii) el importe de 208.860,90 euros por compensación parcial con el derecho de crédito que Castellana ostentaba frente a los accionistas por el importe de los dividendos a cuenta del ejercicio 2016 y 2017 distribuidos en exceso sobre el resultado final de dichos ejercicios, tal y como se explica en la Nota 17.

Con fecha 7 de junio de 2018 la Junta General Universal de Castellana acordó aprobar la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2018, por importe de 1.201.442,30 euros, esto es, 0,03595522 euros por acción, que fue pagadero, tras deducir el importe correspondiente a las retenciones a cuenta de los impuestos personales de los accionistas en los términos legalmente establecidos así como el importe del gravamen especial que resulta legalmente de aplicación y cuyo coste acordó asumir el accionista mayoritario, Vukile Property Fund Limited, (i) por transferencia bancaria a la cuenta del accionista mayoritario por importe de 806.376,64 euros, y (ii) el importe de

364.411,26 euros por compensación con el importe pendiente del derecho de crédito que Castellana ostentaba frente a los accionistas por el importe de los dividendos a cuenta del ejercicio 2016 y 2017 distribuidos en exceso sobre el resultado final de dichos ejercicios (el cual ya había sido compensado parcialmente con el pago del dividendo a cuenta del ejercicio iniciado el 1 de abril de 2018 distribuido con fecha 21 de mayo de 2018), quedando dicho derecho de crédito totalmente cancelado en el caso del accionista mayoritario y sólo parcialmente en el caso de los otros dos accionistas

La distribución del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 1.333.233 euros de pérdidas que ha sido aprobada por la Junta General de Accionistas con fecha 4 de junio de 2018, ha sido la siguiente:

Resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017	(1.333.233)
Total	(1.333.233)
Aplicación	
A resultados negativos	(1.333.233)
Total	(1.333.233)

Con fecha 30 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 200.000 euros. Dado que la Sociedad al cierre del ejercicio 2017 ha tenido pérdidas, el dividendo a cuenta se reclasificó a una cuenta a cobrar con socios (ver nota 17).

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros. En el cierre del dicho ejercicio, el resultado final fue de 132.304 euros. Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con los accionistas por importe de 417.127 euros (ver nota 17).

4. Normas de registro y valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

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

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los trabajos efectuados por la Sociedad para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

i. Terrenos y bienes naturales

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Los terrenos no se amortizan.

ii. Inmovilizado en curso y anticipos

Se incluyen todos los pagos a cuenta incurridos en las compras de los inmuebles, instalaciones técnicas, otro inmovilizado antes de la entrega efectiva de los mismos o puesta en condiciones de uso.

b. Deterioro de valor del inmovilizado material

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o intangible cuando su valor contable supera su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa, mediante el denominado "test de deterioro" si existen indicios de que algún inmovilizado material, con vida útil indefinida, o en su caso alguna unidad generadora de efectivo puedan estar deteriorados, en cuyo caso se procede a estimar su importe recuperable efectuando las correspondientes correcciones valorativas.

Los cálculos del deterioro de los elementos del inmovilizado material se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien

individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado.

4.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias están compuestas por terrenos, construcciones e instalaciones técnicas que se encuentran arrendados a terceros. Las construcciones se amortizan de forma lineal sobre la vida útil estimada de 100 años desde la fecha de inauguración de los edificios (2005 el inmueble de Madrid y 2007 el inmueble de Sevilla) y las instalaciones sobre una vida útil estimada de 35 años.

Tal y como se indica en la nota 2.e), la nueva Dirección del Grupo, en base al conocimiento del sector en el que opera la sociedad y de acuerdo a valoraciones de expertos independientes ha determinado que la vida útil de los inmuebles es de 100 años en lugar de 50 años y ha aplicado este cambio de estimación a partir del 1 de enero de 2017.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material. Se valora inicialmente por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Después del reconocimiento inicial, se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de las inversiones inmobiliarias, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento, son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

Se realizan traspasos de bienes a inversiones inmobiliarias cuando, y solo cuando, hay un cambio en su uso.

Los criterios para el reconocimiento de las perdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.3.

4.3 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una perdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Los cálculos por deterioro se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (ver nota 6).

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. La pérdida por deterioro se debe registrar con cargo a los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.4 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tenía suscritos contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, debiéndose aplicar, en su caso, en relación con empresas del grupo el criterio incluido en el apartado 2 de la norma relativa a empresas del grupo y los criterios para determinar el coste de la combinación establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios.

En el caso especial de las sociedad en el que la inversión en participaciones en empresas del grupo que no es un negocio, los gastos derivados de la compra se incluyen como mayor valor del activo.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una perdida por deterioro.

Para determinar las perdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

4.5.2 Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

a) Débitos y partidas a pagar

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Baja de un pasivo

La sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar

4.6 Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento, siempre que su efecto sea significativo, y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

4.7 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

4.7.1 Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

4.7.2 Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria abreviada.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.9 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido'' y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocido, y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.
Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Régimen tributario SOCIMI

La sociedad comunicó el día 15 de septiembre de 2016 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por el Accionista Único en fecha 24 de agosto de 2018 de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, previsto en la Ley 11/2009.

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio 2016, sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación (en particular, la Sociedad exclusivamente no cumple el requisito de cotización de sus acciones previsto en la Ley 11/2009 artículo 4, lo que se prevé suceda a lo largo del mes de julio de 2018) ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen se compensarán con las rentas positivas que en su caso, tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el artículo 26 de la LIS.

4.10 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por ventas de inmuebles se reconocen cuando la sociedad ha transferido al comprador, los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes y no mantiene su gestión ni retiene el control efectivo de los mismos.

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando la Sociedad ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

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

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

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

4.11 Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. El Consejo de Administración considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales, en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

4.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Las inversiones inmobiliarias, destinadas a la minimización del impacto medioambiental y mejora del medio ambiente, se encuentran valoradas al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un incremento de la productividad, capacidad, eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de estos bienes, se capitalizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos devengados por las actividades medioambientales realizadas o por aquellas actividades realizadas para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad se registran de acuerdo con el principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia de la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

5. Inmovilizado material

La composición y movimientos del Inmovilizado material en el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, han sido los siguientes:

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

(Euros)	31.12.2017	Altas	31.03.2018
Mobiliario	29.713	12.440	42.153
Equipos para proceso información	20.692	379	21.071
Coste Total	**50.405**	**12.819**	**63.224**
Amortización acumulada Mobiliario	(988)	(1.021)	(2.008)
Amortización acumulada Equipos para proceso información	(1.537)	(1.238)	(2.776)
Amortización Acumulada Total	**(2.525)**	**(2.259)**	**(4.784)**
Valor Neto Contable Ejercicio	**47.880**	**10.560**	**58.440**

(Euros)	31.12.2016	Altas	31.12.2017
Mobiliario	-	29.713	29.713
Equipos para proceso información	-	20.692	20.692
Coste Total	**-**	**50.405**	**50.405**
Amortización acumulada Mobiliario	-	(988)	(988)
Amortización acumulada Equipos para proceso información	-	(1.537)	(1.537)
Amortización Acumulada Total	**-**	**(2.525)**	**(2.525)**
Valor Neto Contable Ejercicio	**-**	**47.880**	**47.880**

La Sociedad no tiene ningún elemento totalmente amortizado del inmovilizado material a 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre del 2017.

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y movimientos de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2018 (cerrado a 31 de marzo) y 2017 han sido los siguientes:

(Euros)	31.12.2017	Altas	31.03.2018
Ejercicio 2017			
Terrenos y bienes naturales	8.025.955	-	8.025.955
Edificios	12.231.963	-	12.231.963
Instalaciones técnicas	3.676.976	-	3.676.976
Coste Total	**23.934.894**	**-**	**23.934.894**
Amortización acumulada Edificios	(318.471)	(33.758)	(352.229)
Amortización acumulada Instalaciones técnicas	(237.137)	(25.901)	(263.038)
Amortización Acumulada Total	**(555.607)**	**(59.659)**	**(615.266)**
Correcciones valorativas por deterioro	(108.135)	59.481	(48.654)
Total Deterioro	**(108.135)**	**59.481**	**(48.654)**
Valor Neto Contable Ejercicio 2017	**23.271.152**	**(178)**	**23.270.974**

(Euros)	31.12.2016 (*)	Altas	31.12.2017
Ejercicio 2017			
Terrenos y bienes naturales	8.025.955	-	8.025.955
Edificios	12.231.963	-	12.231.963
Instalaciones técnicas	3.676.976	-	3.676.976
Coste Total	**23.934.894**	**-**	**23.934.894**
Amortización acumulada Edificios	(179.788)	(138.566)	(318.471)
Amortización acumulada Instalaciones técnicas	(87.366)	(149.770)	(237.137)
Amortización Acumulada Total	**(267.154)**	**(288.336)**	**(555.607)**
Correcciones valorativas por deterioro	(376.044)	267.909	(108.135)
Total Deterioro	**(376.044)**	**267.909**	**(108.135)**
Valor Neto Contable Ejercicio 2017	**23.291.696**	**(20.427)**	**23.271.152**

(*) Importes reexpresados

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

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

- Edificio situado en Alcobendas, en la Avenida de la Industria (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de mayo de 2016. El edificio cuenta con una superficie total construida de 16.055 m2 y una superficie bruta alquilable de 11.046 m2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 7.415.662 euros como terrenos, 8.049.848 euros como construcciones y 2.604.673 euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único

arrendatario.

- Edificio situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla). Este inmueble fue adquirido por la Sociedad con fecha 30 de mayo de 2016. El edificio cuenta con una superficie total construida de 10.870 m2 y una superficie bruta alquilable de 5.698 m2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 610.293 euros como terrenos, 4.182.116 euros como construcciones y 1.072.302 euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único arrendatario.

La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizadas por expertos bajo la hipótesis "valor de mercado" siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valuation Standars (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

A continuación se informa sobre el valor en libros y valor razonable neto de los costes de ventas de las inversiones inmobiliarias, según tasación de experto independiente, a 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

A 31 de marzo de 2018

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Tasa de descuento
Inmueble Sevilla	5.600.000	5.600.000	10,25%
Inmueble Alcobendas	17.670.974	20.000.000	9,25%
	23.270.974	25.600.000	

A 31 de diciembre de 2017

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Tasa de descuento
Inmueble Sevilla	5.559.151	5.560.000	10,25%
Inmueble Alcobendas	17.712.001	19.900.000	9,25%
	23.271.152	25.460.000	

El valor razonable 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 si, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado como conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 y 2017 los Consejeros estiman que no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad tenía constituidas garantías hipotecarias afectas a estos inmuebles anteriormente descritos a 31 de diciembre de 2016 (ver Nota 18). Dicho crédito hipotecario fue amortizado en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2017, fecha en que los inmuebles fueron hipotecados en garantía del préstamo senior concedido a las filiales de la Sociedad referido en la Nota 2.f.

En el ejercicio de 3 meses cerrado a 31 de marzo de 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 454.428 euros (1.795.651 euros en el ejercicio 2017) y los

gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 65.031 euros (301.213 euros en 2017).

Existen indicios de deterioro en el edificio de Sevilla ya que su valor recuperable individualizado, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es inferior a su valor neto contable individualizado. El movimiento del deterioro relacionado con el inmueble situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla) es el siguiente:

	Euros Importe
Deterioro acumulado a 31.12.2017	**108.135**
Reversión del deterioro	(59.481)
Deterioro acumulado a 31.03.2018	**48.654**

	Euros Importe
Deterioro acumulado a 01.01.2017	**376.044**
Reversión del deterioro	(267.909)
Deterioro acumulado a 31.12.2017	**108.135**

El préstamo sindicado detallado en la nota 2.f cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad.

7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Arrendamiento operativo

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	31.03.2018	31.12.2017 (*)
Menos de un año	1.863.154	1.849.521
Entre uno y cinco años	7.982.551	7.939.149
Más de cinco años	18.461.495	18.972.957
	28.307.200	28.761.627

(*) Importes recalculados (ver nota 2.d)

Como arrendatarios, el único contrato de arrendamiento operativo con que cuentan es con Grupo Konectanet, S.L. con vencimiento el 31 de mayo de 2031.

8. Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo y deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

8.1) Inversiones financieras a largo plazo.

8.1.1) Fianzas depositadas en las instituciones públicas pertinentes.

Estas fianzas depositadas provienen de las fianzas que la Sociedad ha recibido de su arrendatario, contempladas bajo contrato de arrendamiento. Estas fianzas recibidas se encuentran recogidas dentro del epígrafe "Deudas a largo plazo" del balance de situación abreviado y detalladas en la Nota 13.

La totalidad de la fianza será devuelta al finalizar los contratos de arrendamiento que tiene la compañía con su único arrendatario con vencimiento el 31 de mayo de 2031.

8.1.2) Otras fianzas depositadas.

Corresponden a las fianzas depositadas por el arrendamiento de la nueva oficina del domicilio de la Sociedad (58.400 euros), aparcamiento (490 euros) y renting de un vehículo (1.653 euros).

	31.03.2018	31.12.2017
Más de cinco años	354.671	354.671

8.2) Inversiones financieras a corto plazo.

El detalle de cada una de las categorías de "Inversiones financieras a corto plazo" del balance de situación abreviado corresponden al siguiente detalle:

2017	Inversiones financieras a corto plazo Otras inversiones financieras a corto plazo
Categorías:	
Débitos y partidas a cobrar	3.482

A 31 de marzo de 2018 no hay ninguna partida dentro de este epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo".

8.3) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo" al cierre del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 y 2017 está formado por el siguiente detalle:

	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	
	2018	**2017**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	30.555	14.112
Clientes empresas del grupo y asociadas (ver Nota 17)	338.667	2.623.898
Deudores varios	8.206	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver Nota 15)	431.378	431.378
Total	**808.806**	**3.069.388**

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.

Durante los ejercicios 2018 (cerrado a 31 de marzo) y 2017 no han existido correcciones por deterioro por insolvencias comerciales.

9. Inversiones financieras en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo

El 29 de junio de 2017 Castellana Properties adquirió el 100% de las participaciones de 11 sociedades limitadas españolas. Dichas sociedades son: Junction Parque Mérida SLU, Junction Parque Granada SLU, Junction Parque Huelva SLU, Junction Parque Motril SLU, Junction Parque Villanueva 1 SLU, Junction Parque Villanueva Fase 2 SLU, Junction Parque Cáceres SLU, Junction Parque Principado SLU, Junction Parque Castellón SLU, Randolph Spain SLU y Roxbury Spain SLU.

El precio inicial acordado entre las partes se fijó en 193.000.000 euros en base al "Fair Value" de las inversiones inmobiliarias y se ajustó al "NAV Statements". De dicho ajuste se obtuvo un precio inicial de compraventa de 106.148.856 euros. El método de pago se decidió abonarse en dos partes, en la primera parte se debe pagar la cuantía de 100.748.856 euros mediante un cheque bancario nominativo. El importe restante de 5.400.000 euros se debía pagar antes del 30 de noviembre de 2017 mediante transferencia. Sin embargo, esta cantidad pendiente se ha reducido como consecuencia de un ajuste en el precio de compra estipulado en el acuerdo. Por lo que el importe que la Sociedad debe pagar al vendedor antes del 30 de noviembre de 2017 es de 4.438.338 euros más los intereses devengados en ese periodo. Por tanto el precio pagado y acordado por la compra de las once sociedades ha sido de 105.187.195 euros. Para financiar esta operación Vukile Property Fund Limited concedió un préstamo a Castellana por la cantidad de 4.475.000 euros, que esta utilizará para pagar el importe aplazado (ver nota 13 y 17) y adicionalmente se ha realizado una ampliación de capital descrita en la nota 12.

El 5 de diciembre de 2017, Castellana adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad limitada, inicialmente denominada Netece Servicios Empresariales, SLU, que cambia su denominación social tras la adquisición a Junction Parque Alameda, S.L.U. El precio acordado fue de 27.398.390 euros, parte del cual.11.860.000 euros será financiado a través de un Upstream Loan con Junction Parque Alameda, S.L.U. (Nota 13 y 17).

Adicionalmente la Sociedad, de acuerdo con la norma descrita ha activado una serie de gastos incurridos de carácter incremental y directamente atribuibles a la compraventa de las participaciones por importe de 4.787.201 euros.

El detalle de las participaciones mantenidas por la Sociedad es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2018:

Denominación social	Valor bruto de la participación en libros	Provisión por deterioro de la participación	Valor neto de la participación en libros	Porcentaje posesión	Capital	Reservas	Prima emisión	Resultados positivos ejercicios anteriores	Resultados negativos ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado ejercicio	Fondos propios de la participada
JUNCTION PARQUE MERIDA SLU	12.019.523	-	12.019.523	100%	3.750.000	(298.142)	-	854.014		-	190.485	4.496.356
JUNCTION PARQUE GRANADA SLU	22.041.938	-	22.041.938	100%	3.000	283.392	-	1.447.228		11.737.372	219.779	13.690.771
JUNCTION PARQUE HUELVA SLU	13.954.591	-	13.954.591	100%	3.000	322.891	-	1.976.590		8.733.589	195.519	11.231.591
JUNCTION PARQUE MOTRIL SLU	4.388.496	-	4.388.496	100%	3.000	(8.445)	-	340.929		2.598.695	80.084	3.014.262
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 SLU	3.352.471	-	3.352.471	100%	125.413	576.058	-	293.461		194.540	32.743	1.222.214
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA FASE 2 SLU	4.730.667	-	4.730.667	100%	773.972	(172.897)	-	524.639	-	-	85.729	1.211.443
JUNCTION PARQUE CACERES SLU	4.624.940	-	4.624.940	100%	3.000	(2.148)	-	376.028		2.440.671	78.249	2.895.799
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO SLU	17.126.103	-	17.126.103	100%	3.000	32.829	-	1.184.953	-	5.909.266	468.629	7.598.675
JUNCTION PARQUE CASTELLON SLU	3.872.769	-	3.872.769	100%	3.000	1.967	-	221.867		1.868.112	51.196	2.146.142
RANDOLPH SPAIN SLU	11.370.763	-	11.370.763	100%	299.862	(11.106)	9.534.268	2.438.353	(3.834.532)	3.630.927	237.978	12.295.750
ROXBURY SPAIN SLU	12.492.135	-	12.492.135	100%	171.100	73.880	-	5.727.214	(6.929.759)	14.234.400	134.859	13.411.694
JUNTION PARQUE ALAMEDA, SLU	27.398.390	(489.189)	26.909.201	100%	3.000	(431)	27.395.390	-	-	-	(715.056)	26.682.903
	137.372.786	**(489.189)**	**136.883.597**		**5.141.348**	**797.848**	**36.929.658**	**15.385.276**	**(10.764.291)**	**51.347.571**	**1.060.194**	**99.897.602**

Al 31 de diciembre de 2017:

Denominación social	Valor bruto de la participación en libros	Provisión por deterioro de la participación	Valor neto de la participación en libros	Porcentaje posesión	Capital	Reservas	Prima emisión	Resultados ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado ejercicio	Fondos propios de l participada
JUNCTION PARQUE MERIDA SLU	12.019.523	-	12.019.523	100%	3.750.000	(298.141)	-	-	-	854.014	4.305.87
JUNCTION PARQUE GRANADA SLU	22.041.938	-	22.041.938	100%	3.000	283.392	-	-	11.737.372	1.447.227	13.470.99
JUNCTION PARQUE HUELVA SLU	13.954.591	-	13.954.591	100%	3.000	322.891	-	-	8.733.589	1.976.592	11.036.07
JUNCTION PARQUE MOTRIL SLU	4.388.496	-	4.388.496	100%	3.000	(8.445)	-	-	2.598.695	340.929	2.934.17
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 SLU	3.352.471	-	3.352.471	100%	125.413	576.058	-	123.881	194.540	169.580	1.189.47
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA FASE 2 SLU	4.730.667	-	4.730.667	100%	773.972	(172.897)	-	-	-	524.638	1.125.71
JUNCTION PARQUE CACERES SLU	4.624.940	-	4.624.940	100%	3.000	(2.148)	-	-	2.440.670	376.028	2.817.55
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO SLU	17.126.103	-	17.126.103	100%	3.000	32.829	-	-	5.909.266	1.184.951	7.130.04
JUNCTION PARQUE CASTELLON SLU	3.872.769	-	3.872.769	100%	3.000	1.967	-	-	1.868.112	221.867	2.094.94
RANDOLPH SPAIN SLU	11.370.763	-	11.370.763	100%	299.862	(11.105)	9.534.268	(3.834.532)	3.630.927	2.438.353	12.057.77
ROXBURY SPAIN SLU	12.492.135	-	12.492.135	100%	171.100	73.880	-	(6.929.759)	14.234.400	5.727.214	13.276.83
JUNTION PARQUE ALAMEDA, SLU	27.398.390	(1.695.055)	25.703.335	100%	3.000	(431)	27.395.390	-	-	(1.695.055)	25.702.90
	137.372.786	**(1.695.055)**	**135.677.731**		**5.141.347**	**797.850**	**36.929.658**	**(10.640.410)**	**51.347.571**	**13.566.338**	**97.142.35**

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

	Euros Importe
Deterioro acumulado a 01.01.2017	-
Dotación de deterioro	(1.695.055)
Deterioro acumulado a 31.12.2017	**(1.695.055)**
Reversión del deterioro	1.205.866
Deterioro acumulado a 31.03.2018	**(489.189)**

10. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de créditos y liquidez.

A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

No existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

Otro riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que la Sociedad elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto no han podido ser estudiados por la Sociedad. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de fianzas o depósitos adicionales.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance así como la financiación que se detalla en la Nota 13.

c) Riesgo de interés:

La sociedad no concede créditos ni mantiene ningún activo financiero que esté sometido ni afectado por las posibles fluctuaciones de los tipos de interés.

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, la Sociedad cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por la Sociedad.

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable.

No existe riesgo de tipo de cambio.

d) Riesgo de ocupación:

Los ingresos de la Sociedad están condicionados a la ocupación de los edificios de oficinas arrendados.

11. Efectivo y otros activos líquidos exigibles

Euros	2018	2017
Cuentas corrientes	5.368.693	3.051.667
Total efectivo y resto activos líquidos	**5.368.693**	**3.051.667**

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existían restricciones a la disponibilidad de la tesorería de la Sociedad.

12. Fondos Propios

a) Capital social

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

Con fecha 30 de mayo de 2016, se produce una ampliación de capital social, consistente en 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 12.660.000 euros, representado por 2.532.000 acciones, de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 28 de junio de 2017, se produce una reducción de capital de 10.128.000 euros, constituyéndose por el mismo importe una reserva indisponible. La reducción de capital se lleva a cabo mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en las que se divide

el capital social, fijado en 5 euros, en 4 euros, resultando un valor nominal por acción tras la adopción del acuerdo de reducción de un euro por acción, quedando el capital social fijado en 2.532.000 euros.

En esa misma fecha, 28 de junio de 2017, se amplía el capital en 17.180.172 euros, mediante la emisión de 17.180.172 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 85.900.854 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Found Limited.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, se amplía el capital en 5.833.333 euros, mediante la emisión de 5.833.333 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 29.166.667 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Found Limited.

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

Con fecha 8 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas ha aprobado la ampliación de capital mediante la compensación del préstamo formalizado con fecha 28 de noviembre de 2017 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited. Acordó ampliar el capital social en la cifra de 752.790 euros mediante la emisión de 752.790 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 3.763.955 euros.

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

Las sociedades que cuentan con una participación igual o superior al 10% a cierre del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y al cierre del ejercicio 2017 son las siguientes:

	Porcentaje participación
Vukile Property Found Limited	98,738%

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio esta reserva no se encontraba totalmente constituida.

c) Dividendo a cuenta

Con fecha 30 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 200.000 euros. Dado que la Sociedad al cierre del ejercicio 2017 ha tenido pérdidas, el dividendo a cuenta se reclasificó a una cuenta a cobrar con socios (ver nota 17).

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros. En el cierre del dicho ejercicio, el resultado final fue de 132.304 euros. Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con los accionistas por importe de 417.127 euros (ver nota 17).

Con efectos 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio que finalizará el 31 de marzo de 2018, por importe de 10.948.954,21 euros, esto es, 0.32766623 euros por acción, que fue pagadero, tras deducir el importe correspondiente a las retenciones a cuenta de los impuestos personales de los accionistas en los términos legalmente establecidos así como el importe del gravamen especial que resulta legalmente de aplicación y cuyo coste, acordó asumir asumió el accionista mayoritario, Vukile Property Fund Limited, (i) por transferencia bancaria a la cuenta de cada uno de los accionistas por importe conjunto de 10.460.734,33 euros el día 21 de mayo de 2018, y (ii) el importe de 208.860,90 euros por compensación parcial con el derecho de crédito que Castellana ostentaba frente a los accionistas por el importe de los dividendos a cuenta del ejercicio 2016 y 2017 distribuidos en exceso sobre el resultado final de dichos ejercicios.

Con fecha 7 de junio de 2018 la Junta General Universal de Castellana acordó aprobar la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2018, por importe de 1.201.442,30 euros, esto es, 0,03595522 euros por acción, que fue pagadero, tras deducir el importe correspondiente a las retenciones a cuenta de los impuestos personales de los accionistas en los términos legalmente establecidos así como el importe del gravamen especial que resulta legalmente de aplicación y cuyo coste acordó asumir el accionista mayoritario, Vukile Property Fund Limited, (i) por transferencia bancaria a la cuenta del accionista mayoritario por importe de 806.376,64 euros, y (ii) el importe de 364.411,26 euros por compensación con el importe pendiente del derecho de crédito que Castellana ostentaba frente a los accionistas por el importe de los dividendos a cuenta del ejercicio 2016 y 2017 distribuidos en exceso sobre el resultado final de dichos ejercicios (el cual ya había sido compensado parcialmente con el pago del dividendo a cuenta del ejercicio iniciado el 1 de abril de 2018 distribuido con fecha 21 de mayo de 2018), quedando dicho derecho de crédito totalmente cancelado en el caso del accionista mayoritario y sólo parcialmente en el caso de los otros dos accionistas

13. Deudas a largo plazo y a corto plazo

A cierre del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 y 2017, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

2018	Deudas a largo plazo			
	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 17)	Intereses devengados pendientes de pago con empresas del grupo (Nota 17)	Total
Categorías:				
Débitos y partidas a pagar	294.128	11.604.428	7.317	11.905.873

2017	Deudas a largo plazo			
	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 17)	Intereses devengados pendientes de pago con empresas del grupo (Nota 17)	Total
Categorías:				
Débitos y partidas a pagar	294.128	16.042.106	14.793	16.351.027

2018	Deudas a corto plazo				
	Intereses devengados pendientes de pago con empresas del grupo (Nota 17)	Proveedores (ver Nota 15)	Acreedores varios (ver Nota 15)	Personal (ver Nota 15)	Total
Categorías:					
Débitos y partidas a pagar	62.740	43.411	153.392	1.275	260.818

2017	Deudas a corto plazo				
	Otros pasivos financieros	Proveedores (ver Nota 15)	Acreedores varios (ver Nota 15)	Personal (ver Nota 15)	Total
Categorías:					
Débitos y partidas a pagar	3.948	47.985	475.817	1.274	529.024

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 dentro del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance de situación abreviado se incluye:

- A 28 de noviembre de 2017, la Sociedad formaliza un Shareholder Loan con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por 4.475.000 euros, con fecha de vencimiento en el ejercicio 2019 y que devenga intereses anuales del 3.5%. Con fecha 8 de marzo de 2018 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la compensación de este préstamo, mediante un aumento de capital social con prima de emisión (ver nota 12).

- El 5 de diciembre, la Sociedad formaliza un Upstream Loan con su participada Junction Parque Alameda, S.L.U. por 11.860.000 euros, con fecha de vencimiento 20 de noviembre de 2023 y que devenga intereses trimestrales del 2.55% más el tipo de referencia Euribor a 3 meses.

- El 5 de diciembre de 2017, la Sociedad amortiza el principal y los intereses pendientes hasta ese momento del préstamo hipotecario mantenido con Bankia (ver párrafo siguiente) por un total de 11.586.397 euros, y se genera una deuda con grupo.

Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:

- Edificio situado en Alcobendas valorado por 19.400.000 euros (ver Nota 6)

- Edificio situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla) valorado por 5.380.000 euros (ver Nota 6)

Las tasaciones han sido efectuadas por un tercero independiente en condiciones normales de mercado.

Otros pasivos financieros:

- A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene registradas fianzas recibidas de su arrendatario, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 294.128 euros. Su vencimiento está asociado a lo indicado en la nota 8.

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

	2019	2020	2021	2022	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	-	3.495.827	3.000.585	5.115.333	11.611.745
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	294.128	294.128
	-	-	3.495.827	3.000.585	5.409.461	11.905.873

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

	2019	2020	2021	2022	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.475.000	-	3.495.827	3.000.585	5.085.487	16.056.899
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	294.128	294.128
	4.475.000	-	3.495.827	3.000.585	5.379.615	16.351.027

b) Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad junto con todas las participadas por esta han formalizado un préstamo sindicado con las entidades Caixabank, Banco Popular y Banco Santander, actuando además como agente este último, mediante el cual se ha liquidado el préstamo anterior y se financia la compra de los inmuebles adquiridos de Junction Parque Alameda, S.L.U. El préstamo cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad y sus filiales y la pignoración por parte de la Sociedad de las acciones o participaciones en las filiales. Adicionalmente las sociedades acreditadas deben cumplir anualmente una serie de ratios calculados sobre los estados financieros agregados de las mismas, que son Junction Parque Mérida, S.L.U, Junction Parque Villanueva I, S.L.U. Junction Parque Villanueva II , S.L.U, Junction Parque Motril, S.L.U., Junction Parque Huelva, S.L.U., Junction Parque Granada, S.L.U, Junction Parque Caceres, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Junction Parque Castellon, S.L.U., Randolph Spain, S.L.U., Junction Parque Castellón, S.L.U. y Junction Parque Alameda, S.L.U. Estos ratios son:

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda,"RCSD": cociente entre (i) el Flujo de Caja Generado y (ii) el Servicio de la Deuda, correspondiente al periodo de cálculo de que se trate de conformidad con lo previsto en el presente Contrato.
- Ratio LTV: en cada momento, el cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor Total de los Inmuebles.
- Ratio LTV Global: en cada momento el cociente entre el Endeudamiento Financieros del Grupo y el Valor Global de Cartera.

La primera fecha en la que dichos ratios deben cumplirse es el 31 de marzo de 2018. A 31 de marzo de 2018 se cumplen dichos ratios según los cálculos realizados por la Sociedad.

El préstamo mencionado tiene una duración total de 6 años a nivel de grupo, con amortización del principal en tres plazos, 2021, 2022 y 2023. El tipo de interés esta referenciado al Euribor, siendo el aplicado para el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2018 el 1,471% (el 1.429350% para el 2017).

La estructura de garantías es la siguiente:

- Garantía de primer requerimiento otorgada por la Sociedad en relación a los contratos de la Financiación y garantías a primer requerimiento otorgadas por las acreditadas en relación con los contratos de cobertura.

- Hipotecas de máximo de primer rango sobre cada uno de los inmuebles de la Sociedad y sus filiales.

- Prendas de primer rango sobre la totalidad de las participaciones sociales que conforman el capital social de cada una de las acreditadas.

- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto.

- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de las acreditadas y el socio en cada una de las cuentas.

- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de cobertura.

- Promesas de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto a suscribir en el futuro.

- Las entidades acreedoras podrán ejercitar cualquiera de las garantías por el orden que estimen adecuado.

Las entidades acreedoras acordaron que las cantidades recibidas por cualquiera de ellas como consecuencia de la ejecución de las garantías, se aplicarán a prorrata al pago de cada uno de los contratos de la financiación en proporción al importe de su saldo de deuda exigible y no pagarla.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviada la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance abreviado de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" es el siguiente:

Concepto	31.03.18	31.12.17
Proveedores	43.411	47.985
Acreedores varios	153.392	475.817
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.275	1.274
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	160.691	144.071
Total	358.770	669.147

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de agosto, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	27 días	29 días

15. Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas al ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2018 y 2017 es el siguiente:

2018		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	431.378	19.952
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	130.131
Organismos de la Seguridad Social	-	10.608
	431.378	160.691

2017		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	431.378	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	134.406
Organismos de la Seguridad Social	-	9.665
	431.378	144.071

A 31 de marzo de 2018, el gasto por Impuesto de Sociedades es cero, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. A 31 de diciembre de 2017, el gasto por impuesto de sociedades A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el cálculo del impuesto de sociedades fue como sigue:

	2018	2017
Resultado contable	1.405.286	(1.333.233)
Base imponible previa	1.405.286	(1.333.233)
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen especial (-)	-	-
Base imponible	1.405.286	(1.333.233)
Cuota (0%)	-	-
Gravamen especial SOCIMI		(15.246)

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2018, 2017 y 2016 del Impuesto sobre Sociedades y el ejercicio 2018, 2017 y 2016 para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las

liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

La Sociedad no ha provisionado importe alguno en concepto de gravamen del 19% dado que el mismo será satisfecho, en caso de aplicar, por los accionistas.

16. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por ejercicio es la siguiente:

	2018 (3 meses)	2017 (12 meses)
Ingresos por alquileres	454.428	1.795.651
Refacturación de gastos inquilinos	65.031	301.213
Ingresos por servicios a compañías del grupo	305.167	
Refacturación de gastos a compañías del grupo	337.347	2.326.273
	1.161.973	4.423.137

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	2018 (3 meses)	2017 (12 meses)
Sueldos, salarios y asimilados	186.553	310.433
Cargas sociales	42.057	22.007
	228.610	332.440

c) Gastos financieros

La composición del epígrafe "Gastos financieros" de los ejercicios 2018 (cerrado a 31 de marzo) y 2017 es la siguiente:

	Euros	
	2018 (3 meses)	**2017 (12 meses)**
Deudas con empresas del grupo (Nota 17)	95.002	34.557
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	-	547.048
Total	**95.002**	**581.605**

d) Servicios exteriores

La composición del epígrafe "Servicios exteriores" de los ejercicios 2018 (cerrado a 31 de marzo) y 2017 es la siguiente:

	Euros	
	2018 (3 meses)	**2017 (12 meses)**
Arrendamientos y canones	22.580	24.785
Reparaciones y conservación	3.267	178
Servicios profesionales independientes	543.791	1.961.609
Primas de seguros	5.090	142.412
Servicios bancarios y similares	26	649.247
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	21.561	11.138
Suministros	850	924
Otros servicios	105.451	212.919
Total	**702.616**	**3.003.614**

La Sociedad ha incurrido en gastos registrados dentro de "Servicios profesionales independientes" relativos al proceso de refinanciación de la deuda detallado en la nota 2 d en nombre de las sociedades dependientes que posteriormente han sido refacturados (ver nota 17).

17. Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones y saldos con partes vinculadas.

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

	2018 (3 meses)		
(Euros)	Ingresos por servicios prestados	Ingresos por refacturación	Gasto por intereses devengados
CASTELLÓN	11.064	4.167	-
PARQUE PRINCIPADO	36.663	4.167	-
RANDOLPH	23.799	4.167	-
ROXBURY	23.799	4.167	-
HUELVA	28.078	4.167	-
MOTRIL	12.825	4.167	-
KINEPOLIS GRANADA	40.310	4.167	-
CACERES	13.560	4.167	-
MERIDA	22.848	4.167	-
VILLANUEVA 1	12.320	4.167	-
VILLANUEVA 2	12.320	4.167	-
ALAMEDA	67.581	258.014	(65.853)
HABANERAS	-	33.500	-
Vukile	-	-	(29.150)
	305.167	337.348	(95.002)

El detalle de los saldos con partes vinculadas durante el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2018 y 2017 es el siguiente:

2018	DIVIDENDOS PENDIENDES COMPENSAR (ver nota 12)	CLIENTES	CUENTA CORRIENTE CON SOCIOS Y ADMINISTRADORES	PRESTAMOS DE EMPRESAS DEL GRUPO	INTERESES PENDIENTES DE PAGO
JUNCTION PARQUE ALAMEDA SLU	-	28.222	(52.625)	(11.604.428)	(7.317)
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 SLU	-	28.222	-	-	-
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA FASE 2 SLU	-	28.222	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA SLU	-	28.222	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL SLU	-	28.222	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA SLU	-	28.222	-	-	-
JUNCTION PARQUE CACERES SLU	-	28.222	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO SLU	-	28.222	-	-	-
ROXBURY SPAIN SLU	-	28.222	-	-	-
RANDOLPH SPAIN SLU	-	28.222	-	-	-
JUNCTION PARQUE MERIDA SLU	-	28.222	-	-	-
JUNCTION PARQUE CASTELLON SLU	-	28.222	-	-	-
ADAM LEE MORZE	77.993	-	-	-	-
DREAM SL	2.925	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	536.208	-	(10.115)	-	-
TOTAL	**617.126**	**338.667**	**(62.740)**	**(11.604.428)**	**(7.317)**

2017	CUENTA CORRIENTE CON SOCIOS Y ADMINISTRADORES	CLIENTES	PRESTAMOS DE EMPRESAS DEL GRUPO	INTERESES PENDIENTES DE PAGO
JUNCTION PARQUE ALAMEDA SLU	112.400	1.674.295	-	-
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 SLU	-	53.043	-	-
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA FASE 2 SLU	-	62.948	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA SLU	-	106.395	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL SLU	-	58.789	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA SLU	-	164.840	-	-
JUNCTION PARQUE CACERES SLU	-	60.197	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO SLU	-	117.815	-	-
ROXBURY SPAIN SLU	-	88.925	-	-
RANDOLPH SPAIN SLU	-	107.673	-	-
JUNCTION PARQUE MERIDA SLU	-	72.642	-	-
JUNCTION PARQUE CASTELLON SLU	-	56.336	-	-
ADAM LEE MORZE	77.993	-	-	-
DREAM SL	2.925	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	536.208	-	(4.475.000)	(739)
NETECE SERVICIOS EMPRESARIALES SLU	-	-	(11.567.106)	(14.054)
TOTAL	**729.526**	**2.623.898**	**(16.042.106)**	**(14.793)**

A cierre de 2017, la compañía tiene registrada una provisión de intereses a pagar en 2018, por 14.788 euros por el préstamo shareholder loan firmado durante 2017 con Vukile Property Fund Limited, detallado en la Nota 13.

A cierre de 2017, existen saldos por importe de 115.882 euros con la sociedad dependiente Junction Parque Alameda, S.L.U. derivados de la liquidación de la deuda bancaria mantenida a 31 de diciembre de 2016 con la entidad financiera Bankia y posterior formalización de la deuda con esta sociedad dependiente durante el

ejercicio 2017 según lo expuesto en la nota 13.

18. Otra información

a) Personal medio empleado por categorías y personal a cierre de ejercicio.

En el ejercicio 2018 (de enero a marzo) el número de empleados medio es de 8. A 31 de marzo de 2018 el número total de empleados es de 8, que se distribuyen por sexos y categorías de la siguiente forma:

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	4	1	5
Administrativos	1	2	3
	5	3	8

En el ejercicio 2017 el número de empleados medio es de 2,16. A final de 2017 el número total de empleados es de 8, que se distribuyen por sexos y categorías de la siguiente forma:

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	4	1	5
Administrativos	1	2	3
	5	3	8

b) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Consejeros

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de la Sociedad y personas vinculadas al mismo a que se refiere el artículo 231, declaran que no existen situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad y que han sido comunicadas de acuerdo a lo establecido en dicho artículo.

Los importes devengados en el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 por los miembros del Consejo de Administración, por el cargo de sus funciones como consejeros han sido de 10.971 euros (24.000 euros en el ejercicio 2017).

Los importes recibidos por la Alta Dirección en 2018 han sido de 75.938 euros en concepto de sueldos y salarios (138.484 euros en el ejercicio 2017), entendiéndose por Alta Dirección aquellas personas claves de la gerencia que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades del Grupo, sin perjuicio de que su relación no pueda ser calificada de Alta Dirección desde el punto de vista del Derecho Laboral. El Grupo considera Alta Dirección a las siguientes personas:

- Alfonso Brunet
- Rubén Pérez Maíllo
- Adam Lee Morze

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas a la Sociedad, por la auditoría de las cuentas individuales y consolidadas (sin incluir los honorarios de las sociedades dependientes) han sido los siguientes:

(Euros)	2018	2017
Servicios de auditoría	8.400	17.000
Total	**8.400**	**17.000**

Adicionalmente, Grant Thornton Advisory S.L.P. sociedad unipersonal no ha realizado otros trabajos al 31 de marzo de 2018 (los realizó por valor de 301.403 euros en el ejercicio 2017).

19. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio cerrado a 31 de marzo de respecto a la información de cuestiones medioambientales.

20. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 24 de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido a la sociedad IC NON RESIDENTS S.L. la totalidad de participaciones sociales de la sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. El precio en que se efectúa esta transmisión es de un euro por participación social, lo que hace un total efectivo de 3.000 euros.

El 8 de mayo de 2018 la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas de Castellana acordó ampliar el capital social en la cifra de 7.116.666 euros mediante la emisión de 7.116.666 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 35.583.334 euros y fue suscrita íntegramente por Vukile Property Fund Limited. Dichas acciones se suscribieron con objeto de llevar a cabo una aportación de socios en la sociedad Junction Parque Habaneras, S.L.U. destinada a financiar parcialmente la adquisición del centro comercial Habaneras y los costes y gastos de adquisición.

El 9 de mayo de 2018, la sociedad Junction Parque Habaneras, S.L.U. (sociedad íntegramente participada por Castellana y cuyas acciones adquirió ésta en fecha 24 de abril de 2018 a la sociedad IC Non Residents, S.L.) adquirió a la sociedad HEREF Habeneras SOCIMI, S.A. el centro comercial Habaneras situado en Torrevieja (Alicante) por un importe de 80.626.864 euros (sin incluir los costes de adquisición), con un total de 24.082 metros cuadrados alquilables, habiendo sido financiada la compra parcialmente a través de un préstamo hipotecario otorgado en la fecha de compra por Aareal Bank AG por importe de 42.330.000 euros y a través de una aportación de socios (a la cuenta 118) por importe de 42.700,000 euros llevada a cabo por Castellana con el dinero procedente de la ampliación de capital suscrita por Vukile Property Fund Limited referida en el punto anterior.

Con efectos 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio que finaliza el 31 de marzo de 2018 por importe de 10.948.954,21 euros, esto es, 0,32766623 euros por acción, que fue pagadero, tras deducir el importe correspondiente a las retenciones a cuenta de los impuestos personales de los accionistas en los términos legalmente establecidos así como el importe del gravamen especial que resulta legalmente de aplicación y cuyo coste, acordó asumir asumió el accionista mayoritario, Vukile Property Fund Limited, (i) por transferencia bancaria a la cuenta de cada uno de los accionistas por importe conjunto de 10.460.734,33 euros el día 21 de mayo de 2018, y (ii) el importe de 208.860,90 euros por compensación parcial con el derecho de crédito que Castellana ostentaba frente a los accionistas por el importe de los dividendos a cuenta del ejercicio 2016 y 2017 distribuidos en exceso sobre el resultado final de dichos ejercicios,.

Con fecha 7 de junio de 2018 la Junta General Universal de Castellana, tras acordar aplicar las pérdidas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, por importe de 1.333.233 euros, a la cuenta de resultados negativos y compensar dicho saldo negativo con cargo a reservas de libre disposición, acordó aprobar la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2018, por importe de 1.201.442,30 euros, esto es, 0,03595522 euros por acción, que fue pagadero, tras deducir el importe correspondiente a las retenciones a cuenta de los impuestos personales de los accionistas en los términos legalmente establecidos así como el importe del gravamen especial que resulta legalmente de aplicación y cuyo coste acordó asumir el accionista mayoritario, Vukile Property Fund Limited, (i) por transferencia bancaria a la cuenta del accionista mayoritario por importe de 806.376,64 euros, y (ii) el importe de 364.411,26 euros por compensación con el importe pendiente del derecho de crédito que Castellana ostentaba frente a los accionistas por el importe de los dividendos a cuenta del ejercicio 2016 y 2017 distribuidos en exceso sobre el resultado final de dichos ejercicios (el cual ya había sido compensado parcialmente con el pago del dividendo a cuenta del ejercicio iniciado el 1 de abril de 2018 distribuido con fecha 21 de mayo de 2018), quedando dicho derecho de crédito totalmente cancelado en el caso del accionista mayoritario y sólo parcialmente en el caso de los otros dos accionistas.

No se han producido hechos relevantes adicionales con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas.

21. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009

Procedemos a detallar la siguiente información de conformidad con lo previsto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	No existen reservas procedentes del ejercicio 2015.
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 que proceden de rentas sujetas al tipo de gravamen 0% o del 19%	Reserva legal constituida con cargo al resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016: 14.876 € No existen reservan con cargo al resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 que proceden de rentas sujetas al tipo de	No existen.

gravamen general	
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, que proceden de rentas sujetas al tipo de gravamen 0% o del 19%	- Dividendo a cuenta por importe de 549.431 € con cargo a beneficios del ejercicio 2016 distribuidos el 23 de marzo de 2017, rectificándose posteriormente a un importe de 132.304 euros por insuficiencia del resultado final. - Dividendo a cuenta distribuido por importe de 200.000 euros con cargo a beneficios del ejercicio 2017 distribuido en fecha 30 de marzo de 2017 (que ha resultado íntegramente rectificado debido al resultado finalmente negativo del ejercicio). - Dividendo a cuenta por importe de 10.948.954,21 euros con cargo a beneficios del ejercicio que finalizará el 31 de marzo de 2019 en acuerdo adoptado el 21 de mayo de 2018 (pagados el 21 de mayo de 2018). - Dividendo a cuenta por importe de 1.201.442,30 euros con cargo a beneficios del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2018 en acuerdo adoptado el 7 de junio de 2018 (pagados 7 de junio de 2018).
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen general.	No existen.
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores.
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores.
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo general de gravamen	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores.
e) Fecha de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Vid supra c-1.
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles	Los dos inmuebles de la sociedad fueron adquiridos

destinados al arrendamiento	en fecha 30 de mayo de 2016.
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	- Respecto de Junction Parque Mérida, S.L., Junction Parque Villanueva 1, S.L., C51Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L., Junction Parque Motril, .L., Junction Parque Huelva, S.L., Junction Parque Granada, S.L., Junction Parque Cáceres, S.L, Junction Parque Principado, S.L., Junction Parque Castellón, S.L., Randolph Spain, S.L. y Roxbury Spain, S.L.: el 29 de junio de 2017. - Respecto de Junction Parque Alameda, S.L.: 4 de diciembre de 2017.
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Son los referidos en f-1 y f-2 anteriores.
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 dispuestas en el ejercicio.	No se han dispuesto en el ejercicio reservas de ejercicios anteriores.

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros abreviados objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 43.

Madrid, 28 de junio de 2018

D. Adam Lee Morze
Presidente del Consejo de Administración

D. Mike Potts
Consejero

D. Laurence Rapp
Consejero

D. Guillermo Massó
Consejero

D. Jorge Morán
Consejero

D. Alfonso Brunet
Consejero

D. Rubén Pérez
Consejero

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 43.

Madrid, 5 de julio de 2018

D. Adam Lee Morze
Presidente del Consejo de Administración

D. Mike Potts
Consejero

D. Laurence Rapp
Consejero

D. Guillermo Massó
Consejero

D. Jorge Morán
Consejero

D. Alfonso Brunet
Consejero

D. Rubén Pérez
Consejero

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 43.

Madrid, 5 de julio de 2018

D. Adam Lee Morze
Presidente del Consejo de Administración

D. Mike Potts
Consejero

D. Laurence Rapp
Consejero

D. Guillermo Massó
Consejero

D. Jorge Morán
Consejero

D. Alfonso Brunet
Consejero

D. Rubén Pérez
Consejero



D. Javier Hernández Galante
Secretario no consejero

ANEXO IV Cuentas Anuales Consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017

Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO
A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

ACTIVO	Nota	31.12.2017	31.12.2016
ACTIVO NO CORRIENTE		**306.498.032**	**24.822.263**
Inmovilizado material	5	**47.880**	-
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		47.880	-
Inversiones inmobiliarias	6	**304.140.000**	**24.488.000**
Terrenos, construcciones e instalaciones técnicas		304.140.000	24.488.000
Inversiones financieras a largo plazo	8	**2.310.152**	**334.263**
Otros activos financieros		2.310.152	334.263
ACTIVO CORRIENTE		**15.242.567**	**1.003.641**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	**1.575.248**	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		242.196	-
Activos por impuesto corriente	15	447.522	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	885.530	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	10, 18	**617.127**	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		617.127	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	**13.050.191**	**1.003.641**
Tesorería		13.050.191	1.003.641
TOTAL ACTIVO		**321.740.599**	**25.825.904**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO
A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2017	31.12.2016
PATRIMONIO NETO	14	**169.983.426**	**13.961.960**
Fondos propios		**170.284.875**	**13.961.960**
Capital		**25.545.505**	**12.660.000**
Capital		25.545.505	12.660.000
Primas de emisión		**115.067.521**	-
Reservas		**11.056.362**	**(1.578)**
Otras reservas		11.056.362	(1.578)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	3	**18.615.487**	**1.303.538**
Ajustes por cambio de valor	13	**(301.449)**	-
Operaciones de cobertura		(301.449)	-
PASIVO NO CORRIENTE		**143.281.455**	**11.559.470**
Deudas a largo plazo	13	**138.806.455**	**11.559.470**
Deuda con entidades de crédito		138.067.767	11.559.470
Derivados		301.449	-
Pasivos por impuesto diferido	15	437.239	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13 y 18	**4.475.000**	-
PASIVO CORRIENTE		**8.475.718**	**304.474**
Deudas a corto plazo	13	**6.297.594**	**294.128**
Deuda con entidades de crédito		2.086.851	-
Otros pasivos financieros	11a	4.210.743	294.128
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13 y 18	**14.053**	-
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	13	**2.164.072**	**10.346**
Acreedores varios		1.931.119	10.346
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	232.953	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**321.740.599**	**25.825.904**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Nota	2017	2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**16.1**	**9.311.245**	**1.038.936**
Gastos de personal	**16.2**	**(328.038)**	**(844)**
Otros gastos de explotación	**16.3**	**(2.472.087)**	**(63.559)**
Servicios exteriores		(1.546.262)	(63.559)
Tributos		(516.107)	-
Otros gastos de explotación		(409.718)	-
Variaciones del valor razonable de inversiones inmobiliarias	**6**	**14.020.770**	**482.763**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**20.531.891**	**1.457.296**
Ingresos financieros	**16.4**	**251.301**	**-**
Gastos financieros	**16.4**	**(2.121.355)**	**(153.758)**
RESULTADO FINANCIERO		**(1.870.054)**	**(153.758)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**18.661.837**	**1.303.538**
Impuestos sobre beneficios	**15**	**(46.350)**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**18.615.487**	**1.303.538**
Nº medio ponderado de acciones en circulación		21.665.611	439.726
Beneficio básico por nº medio ponderado de acciones		0,86	2,96
Beneficio diluído por nº medio ponderado de acciones		0,86	2,96

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.

Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO Y ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

	Nota	2017	2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	18.615.487	1.303.538
Partidas que serán imputadas a resultados en ejercicios posteriores		(301.449)	-
Partidas que no serán imputadas a resultados en ejercicios posteriores		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		18.314.038	1.303.538

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

	Capital escriturado	Prima de emision	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL 2016	60.000	-	-	13.298	-	-	73.298
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.303.538	-	1.303.538
Operaciones con socios o propietarios	12.600.000	-	-	-	-	-	12.600.000
Aumento de capital	12.600.000	-	-	-	-	-	12.600.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	(14.876)	-	-	(14.876)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	12.660.000	-	-	(1.578)	1.303.538	-	13.961.960
SALDO, INICIO DEL AÑO 2017	12.660.000	-		(1.578)	1.303.538	-	13.961.960
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	18.615.487	(301.449)	18.314.038
Aumento de capital (nota 14)	23.013.505	115.067.521	-	(241.294)	-	-	137.839.732
Reducción de capital (nota 14)	(10.128.000)	-	-	10.128.000	-	-	-
Distribución de dividendos (nota 14)	-	-	-	(132.304)	-	-	(132.304)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	14.876	1.288.662	(1.303.538)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	25.545.505	115.067.521	14.876	11.041.486	18.615.487	(301.449)	169.983.426

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION	**Nota**	**2017**	**2016**
1.- RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	3	**18.615.487**	**1.303.538**
2.- Ajustes del Resultado		-12.148.191	-329.005
Fair value adjustments	6	*-14.020.770*	-482.763
Finance costs	16.4	*1.659.077*	153.758
MTM on interest rate swap	16.4	*210.977*	0
Depreciation		*2.526*	0
3.- Cambios en el Capital Corriente		495.502	-29.681
(Increase) in trade and other receivables		*-334.256*	-334.263
(Decrease)/increase in trade and other payables		*829.758*	304.582
4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-1.981.647	0
5.- Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**4.981.152**	**944.852**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		**-174.117.014**	**-24.005.237**
6.- Pagos por inversiones	6	-174.117.014	-24.005.237
a) Adquisiciones de inversiones inmobiliarias		*-67.890.161*	*-24.005.237*
b) Adquisición de inversiones		*-105.119.580*	*0*
c) Garantías / Depósitos		*-1.056.869*	*0*
d) Otro inmovilizado material		*-50.404*	*0*
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		**181.182.413**	**24.005.713**
a) Intereses de préstamos		-107.333.440	0
b) Préstamos empresas del grupo	18	4.475.000	0
c) Emisión de instrumentos de patrimonio	14	137.839.732	12.600.000
d) Gastos financieros	16.4	-1.645.024	0
e) Dividendos pagados	3 y 14	-132.304	0
f) Otras deudas		1.978.449	0
g) Préstamos a largo plazo	13	146.000.000	11.405.713
D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTE		**12.046.550**	**945.328**
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio		**1.003.641**	**58.313**
Efectivo o equivalente al final del ejercicio		**13.050.191**	**1.003.641**

ÍNDICE

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y sociedades dependientes

1. Actividad e Información General 1
    1.1. Sociedades del grupo 1
    1.1.1. Sociedad Dominante 1
    1.1.2. Sociedades dependientes 2
    1.1.3. Régimen SOCIMI 3
2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas 4
    2.1. Imagen fiel 4
    2.2. Aplicación de las normas internacionales de información financiera (NIIF) 5
    2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y Juicios relevantes de la aplicación de políticas contables 8
    2.4. Adopción por primera vez de las NIIF 10
    2.5. Principio de empresa en funcionamiento 13
    2.6. Clasificación de las pérdidas corrientes y no corrientes 14
    2.7. Comparación de la información 14
    2.8. Agrupación de partidas 14
    2.9. Elementos recogidos en varias partidas 15
    2.10. Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación 15
    2.11. Importancia relativa 15
3. Beneficio/Pérdida por Acción 15
4. Normas de registro y valoración 16
    4.1. Procedimiento de consolidación 16
    4.2. Homogeneización de partidas 16

4.3. Inmovilizado material 17
4.4. Inversiones inmobiliarias 18
4.5. Arrendamientos 19
4.6. Instrumentos financieros 19
4.6.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo, Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar 20
4.6.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes 21
4.6.3. Pasivos financieros 21
4.6.4. Instrumentos financieros derivados y contab. de coberturas 22
4.7. Impuestos corrientes y diferidos 23
4.8. Ingresos y gastos 24
4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental 25
5. Inmovilizado material 25
6. Inversiones material 26
7. Arrendamientos operativos 28
8. Instrumentos financieros a largo y corto plazo 29
9. Otros activos financieros 29
10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar 30
11. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instr. financieros 30
12. Efectivo y otros activos líquidos exigibles 31
13. Pasivos financieros a largo y corto plazo 31
14. Fondos propios 34
14.1. Capital Social 34
14.2. Reserva Legal 35
14.3. Prima de emisión 35
14.4. Reservas voluntarias 35
14.5. Dividendos 35
15. Situación fiscal 36
16. Ingresos y Gastos 38
16.1. El importe neto de la cifra de negocios 38
16.2. Gastos de personal 38
16.3. Otros gastos de explotación 38
16.4. Ingresos y gastos financieros 39
17. Provisiones y contingencias 39
18. Operaciones y saldos con partes vinculadas 39

19. Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 40
20. Otra información 41
21. Información segmentada 42
22. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional Tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio 43
23. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 43
24. Información sobre medio ambiente 44
25. Hechos posteriores al cierre 44
INFORME DE GESTIÓN 45

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Sociedades del Grupo

1.1.1. Sociedad dominante

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

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

Constituye el objeto social de la compañía:

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

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

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

La Sociedad está mayoritariamente participada a su vez por el grupo de empresas que encabeza Vukile Property Fund Limited, entidad de nacionalidad sudafricana y con N.I.F. N3881057H, que cotiza en la Bolsa de Johannesburgo, Sudáfrica.

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas incorporan los estados financieros de las sociedades dependientes controladas por la Sociedad Dominante, el 31 de diciembre de 2017, incluyéndose mediante el método de integración global. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el poder de establecer las políticas financieras y operativas de sus participadas.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 de la Sociedad Dominante fueron aprobadas por el Accionista Único el 4 de mayo de 2017.

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

1.1.2. Sociedades dependientes

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

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

Las sociedades adquiridas no constituyen un negocio, consecuentemente, la toma de control de las mismas no se contabilizado de acuerdo a la NIIF 3 Combinaciones de negocios, sino que se ha contabilizado como una adquisición de activos, al carecer dichas sociedades de algunos de los componentes fundamentales que definen un negocio. Un negocio consiste en insumos y procesos aplicados a estos insumos que tienen la capacidad de crear productos. En las adquisiciones realizadas por el Grupo existen insumos (fundamentalmente una inversión inmobiliaria) y productos (rentas procedentes de los arrendamientos) pero no se han adquirido procesos ni se ha incorporado personal. De acuerdo con la NIC 40.14A se requiere juicio para determinar si la adquisición de inversiones inmobiliarias constituye una adquisición de activos o una combinación de negocios en el ámbito de la NIIF 3.

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

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

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

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

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

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

1.1.3. Régimen SOCIMI

Las sociedades del Grupo se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

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

a.3) Los bienes inmuebles que integran el activo de las sociedades del Grupo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

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

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por las sociedades del Grupo, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

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

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

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

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

2.1. Imagen fiel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante los ejercicios 2016 y 2017 han entrado en vigor nuevas normas contables y/o modificaciones que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas y son las siguientes:

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

		Fecha de vigencia (ejercicios iniciados a partir de):
Enmiendas a la NIC 7	Iniciativa de divulgación	1 de enero de 2017
Enmiendas a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017

Mejoras de las NIIF	Ciclo 2014-2016		1 de enero de 2017

La aplicación de estas modificaciones, enmiendas y mejoras no han tenido un impacto significativo sobre las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2017.

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

		Fecha efectiva IASB	Fecha efectiva UE
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2018	1 de enero de 2018
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	1 de enero de 2018	1 de enero de 2018
Aclaraciones a la NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	1 de enero de 2018	1 de enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019	1 de enero de 2019
Enmiendas a la NIIF 2	Clasificación y medición de pagos basados en instrumentos de patrimonio	1 de enero de 2018	Pendiente
Enmiendas a la NIIF 4	Aplicando la NIIF 9 conjuntamente con la NIIF 4	1 de enero de 2018	1 de enero de 2018
Mejoras anuales las NIIF	Ciclo 2014-2016	1 de enero de 2018	1 de enero de 2018
Mejoras anuales a las NIIF	Ciclo 2015-2017	1 de enero de 2019	Pendiente
CINIIF 22	Transacciones y anticipos en moneda extranjera	1 de enero de 2018	Pendiente
Enmiendas a la NIC 40	Traspasos de propiedad inmobiliaria	1 de enero de 2018	Pendiente
Enmiendas a la NIIF 9	Características de cancelación anticipada con compensación negativa	1 de enero de 2019	Pendiente
CINIIF 23	Incertidumbre sobre tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019	Pendiente
Enmiendas a la NIC 28	Participaciones a largo plazo en Asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019	Pendiente
NIIF 17	Contratos de seguros	1 de enero de 2021	Pendiente
Enmiendas a la NIC 19	Modificaciones, reducciones o cancelaciones del plan	1 de enero de 2019	Pendiente

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

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 establece que los ingresos se reconocen de modo que representen la transmisión de bienes y servicios comprometidos a clientes por un importe que refleje la contraprestación a la que el Grupo espera tener derecho a cambio de esos bienes y servicios. Los ingresos se reconocen cuando el cliente obtiene el control de los bienes o servicios. De acuerdo con los nuevos criterios, en el reconocimiento de los

ingresos debe aplicarse un modelo de cinco pasos para determinar el momento en que deben reconocerse los mismos, así como su importe:

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

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

NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

Asimismo la NIIF 9 introduce un nuevo modelo de deterioro de valor basado en la pérdida crediticia esperada en lugar de en la pérdida crediticia incurrida (en base a la evidencia objetiva de deterioro), tal y como se incluye en la NIC 39 "Instrumentos Financieros: reconocimiento y valoración". El Grupo se encuentra todavía evaluando los impactos potenciales de los nuevos requerimientos.

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

La NIIF 9 introduce nuevas reglas en la contabilidad de coberturas, específicamente en la forma en la que se mide la efectividad de las mismas. El Grupo confirma que sus actuales relaciones de cobertura calificarán como coberturas que continúan con la adopción de la NIIF 9. Las nuevas normas sobre coberturas se aplicarán a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 16 Arrendamientos

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

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

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

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

- *Valor razonable de las inversiones Inmobiliarias e inmovilizado material:*

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

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

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

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

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

  Cálculo de los valores razonables:

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

  En la nota 6 está detallada la información del cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias que, acorde al nivel 3, ascienden a 304.140 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (24.488 miles de euros en 2016).

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

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

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

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los tipos cotizados en el mercado.
- Los valores razonables de activos y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja, utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

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

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

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

- *Combinación de negocios frente a adquisición de activos*:

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

- *Impuesto de sociedades.*

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido a juicio de los Administradores dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2017 y 2016, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 14).

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

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

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

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas. La dirección del Grupo no cree que exista ninguna hipótesis o causa de incertidumbre en las estimaciones que suponga un riesgo significativo de dar lugar a ajustes materiales en el próximo ejercicio financiero. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 son las primeras formuladas por la Sociedad dominante y, por tanto, las primeras de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. La fecha de transición, definida de acuerdo con los principios y criterios recogidos en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera*, sería el 1 de enero de 2016. Tal y como se menciona en la nota 2.7 *Comparación de la información* las cifras correspondientes el ejercicio 2016 se refieren exclusivamente a la sociedad dominante, constituida el 19 de mayo de 2015. En fecha de transición:

- Se han reconocido todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF
- Se han dado de baja aquellos activos y pasivos reconocidos bajo principios y normas contables generalmente aceptados en España cuyo reconocimiento no está permitido bajo NIIF
- Se han reclasificado partidas reconocidas como activos, pasivos o componentes de patrimonio neto de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados en España con arreglo a las categorías de activo, pasivo o componente de patrimonio neto según las NIIF
- Se han aplicado las NIIF al valorar todos los activos y pasivos reconocidos

La NIIF establece que en los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF se incluirá un tercer estado de situación financiera referido a la fecha de transición. No obstante, dado que a dicha fecha la Sociedad dominante únicamente había emitido acciones e instrumentos de deuda y recibido los correspondientes fondos, sin que se hubiese iniciado la actividad de la Sociedad, la Dirección de la sociedad dominante ha considerado que la presentación de un tercer estado de situación financiera a 1 de enero de 2016 no es relevante. Por tanto, los ajustes de transición, de los principios y normas contables generalmente aceptados en España a las NIIF, que se presentan a continuación en esta nota, en relación a la conciliación del patrimonio neto, activos y pasivos, se refieren únicamente al cierre del ejercicio anterior, 31 de diciembre de 2016.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2017 han sido preparadas utilizando las NIIF vigentes a 31 de diciembre de 2017, y han sido aplicadas de manera consistente para todos los periodos presentados, con las excepciones indicadas en esta nota.

Excepciones obligatorias a la aplicación retroactiva de las NIIF en la fecha de transición

Estimaciones

Las estimaciones realizadas según las NIIF en fecha de transición son coherentes con las estimaciones hechas en la misma fecha según principios y normas contables generalmente aceptados en España, después de reflejar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables, a menos que exista evidencia objetiva de que las estimaciones fueron erróneas.

Baja en cuentas de activos y pasivos financieros

El grupo aplicó los requerimientos de baja en cuentas recogidos en la NIC 39 de manera prospectiva para las transacciones a partir de la fecha de transición a las NIIF.

Excepciones voluntarias a la aplicación retroactiva de las NIIF en la fecha de transición

Coste atribuido

A la fecha de transición el inmovilizado material se valoró por su coste de adquisición menos amortización acumulada, con la excepción de los terrenos e inmuebles que han sido ajustados a su valor razonable, utilizando este valor como el coste atribuido a dicha fecha.

Conciliaciones

Se presenta a continuación una conciliación del patrimonio neto, activo y pasivo según principios y normas contables generalmente aceptados en España, con el que resulta de aplicar las NIIF al 31 de diciembre de 2016:

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO	31.12.2016		
ACTIVO	**PGC**	*Conciliación*	**NIIF**
Activos no corrientes	**23.291.696**	*1.196.304*	**24.488.000**
Inversiones inmobiliarias	23.291.696	*1.196.304*	24.488.000
Activos corrientes	**1.337.904**	-	**1.337.904**
Cuentas por cobrar	334.263	-	334.263
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.003.641	-	1.003.641
Total Activo	**24.629.600**	*1.196.304*	**25.825.904**

	31.12.2016		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**PGC**	*Conciliación*	**NIIF**
Fondos Propios	**12.765.656**	*1.196.304*	**13.961.960**
Capital Social	12.660.000	-	12.660.000
Resultado del ejercicio	107.234	*1.194.726*	1.301.960
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-1.578	*1.578*	-
Pasivos no corrientes	**11.853.598**	-	**11.853.598**
Deudas con entidades de crédito	11.559.470	-	11.559.470
Otras deudas a largo plazo	294.128	-	294.128
Pasivos corrientes	**10.346**	-	**10.346**
Cuentas por pagar	10.346	-	10.346
Total Patrimonio Neto y Pasivo	**24.629.600**	**1.196.304**	**25.825.904**

Se presenta a continuación una conciliación del resultado para el ejercicio 2016:

	31.12.2016		
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	**PGC**	***Conciliación***	**NIIF**
Ingresos de explotación	1.038.936	-	1.038.936
Importe neto de la cifra de negocios	**1.038.936**	**-**	**1.038.936**
Gastos de explotación	-133.902	*70.343*	-63.559
Amortización	-267.154	*267.154*	-
Deterioro	-376.044	*376.044*	-
Resultado de explotación	**261.836**	***713.541***	**975.377**
Gastos financieros	-153.758	-	-153.758
Other operating expenses	-844	-	-844
Ajustes de valor razonable	-	*482.763*	482.763
Resultado del ejercicio	**107.234**	**1.196.304**	**1.303.538**

Estimaciones

Las estimaciones realizadas según las NIIF en fecha de transición son coherentes con las estimaciones hechas en la misma fecha según principios y normas contables generalmente aceptados en España, después de reflejar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables, a menos que exista evidencia objetiva de que las estimaciones fueron erróneas.

Baja en cuentas de activos y pasivos financieros

El grupo aplicó los requerimientos de baja en cuentas recogidos en la NIC 39 de manera prospectiva para las transacciones a partir de la fecha de transición a las NIIF.

- Excepciones voluntarias a la aplicación retroactiva de las NIIF en la fecha de transición

Coste atribuido

A la fecha de transición el inmovilizado material se valoró por su coste de adquisición menos amortización acumulada, con la excepción de los terrenos e inmuebles que han sido ajustados a su valor razonable, utilizando este valor como el coste atribuido a dicha fecha.

2.5. Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo ha elaborado las Cuentas Anuales Consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

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

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

- Sufragar los gastos derivados del otorgamiento de los documentos de financiación.

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

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

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

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

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

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

La primera fecha en la que dichos ratios deben cumplirse es el 31 de marzo de 2018.

De acuerdo con el contrato de financiación sindicado, la Sociedad Dominante y sus dependientes actúa como acreditada del mismo, otorgando las garantías reales descritas en la nota 13 de la memoria abreviada.

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

2.6. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes.

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

2.7. Comparación de la información.

Las cifras comparativas del Grupo se presentan comparadas con las cifras del ejercicio 2016 de la Sociedad Dominante en base a lo detallado en la nota 2.4 Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera.

2.8. Agrupación de partidas.

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

2.9. Elementos recogidos en varias partidas.

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

2.10. Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

No se han producido operaciones significativas entre sociedades del perímetro de consolidación.

2.11. Importancia Relativa

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

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

3. Beneficio/Pérdida por Acción

Beneficio/pérdida básico por acción

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

Beneficio/pérdida diluido por acción

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

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Resultado neto del ejercicio	18.615.487	1.303.538
Nº medio ponderado de acciones en circulación	21.665.611	439.726
Beneficio básico por nº medio ponderado de acciones	0,86	2,96
Beneficio diluído por nº medio ponderado de acciones	0,86	2,96

La propuesta de distribución del resultado obtenido por la Sociedad Dominante (de acuerdo a los requerimientos establecidos en el Real decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de sociedades de capital) en el ejercicio 2017, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

Base de reparto	Ejercicio 2017
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.333.233)
Total	(1.333.233)

Aplicación	Ejercicio 2017
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.333.233)
Total	(1.333.233)

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros. En el cierre de dicho ejercicio, el resultado final fue de 132.304 euros. Con fecha 30 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 200.000 euros, teniendo finalmente la Sociedad Dominante pérdidas a cierre del ejercicio 31 de diciembre 2017. Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con los accionistas por importe de 617.127 euros (ver nota 19).

4. Normas de registro y valoración

4.1. Procedimiento de consolidación

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

El control se determina a través de:

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

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

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

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

4.2. Homogeneización de partidas

Homogeneización temporal.

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

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

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

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

Homogeneización valorativa.

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

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

Homogeneización por las operaciones internas

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

Homogeneización para realizar la agregación

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

4.3. Inmovilizado material.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2017 el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.4. Inversiones Inmobiliarias.

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

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

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo encarga a tasadores independientes no vinculados con el Grupo, tasaciones de todos sus activos a 31 de diciembre de cada ejercicio. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación (ver nota 2.3).

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

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

4.5. Arrendamientos.

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

Para aquellos inmovilizados arrendados por el Grupo.

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

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

En aquellos inmovilizados que el Grupo arrienda a terceros:

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

4.6. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para el Grupo: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para el Grupo: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

4.6.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo, Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar

Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

Baja de activos financieros

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

4.6.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance consolidado adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.6.3. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar:

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Fianzas entregadas y recibidas

Los depósitos o fianzas constituidas o recibidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

Baja de pasivos financieros

La entidad eliminará de su estado de situación financiera un pasivo financiero (o una parte de éste) cuando, y solo cuando, se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido satisfecha o cancelada, o bien haya expirado.

La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero (o de una parte del mismo) que se haya cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada, en la que se incluirá cualquier activo transferido distinto de efectivo o cualquier pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

Un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo (independientemente de que sea atribuible o no a las dificultades financieras del deudor) se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero.

4.6.4. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

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

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

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto de tipo de interés asociados a los pasivos reconocidos (cobertura de flujos de efectivo).

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global consolidado. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada dentro del resultado financiero.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados consolidada en los periodos en la que la partida cubierta afecta al resultado. La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "Ingresos/gastos financieros".

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados consolidada dentro de "Ingresos/gastos financieros".

4.7. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto corriente consolidado se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias que resultarán gravables en el futuro y tan sólo se reconocen los activos por impuestos diferidos cuando se considera probable que las entidades consolidadas vayan a tener, en el futuro, suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, los créditos fiscales (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se prevean recuperables o pagaderas, derivadas de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como los créditos por las bases imponibles negativas pendientes de compensación y por las deducciones fiscales pendientes de aplicación. Dichos importes se registran aplicando a tales diferencias temporarias el tipo de gravamen al que se espera sean recuperadas o liquidadas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Todas las sociedades del Grupo están sujetas al régimen especial SOCIMI.

Régimen tributario SOCIMI

La Sociedad Dominante comunicó el día 15 de septiembre de 2016 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por el Accionista Único con fecha 24 de agosto de 2016 de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, previsto en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009. Asimismo, todas las sociedades dependientes excepto Junction Parque Alameda, S.L.U comunicaron la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI el 14 de septiembre de 2017 habiendo sido aprobado por su Accionista Único en fecha 29 de junio de 2017 y Junction Parque Alameda, S.L.U. lo comunicó con fecha 26 de diciembre de 2017, habiéndolo acordado su Accionista Único en fecha 4 de diciembre.

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, las sociedades del Grupo estarán sometidas a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del presente ejercicio para las subsidiarias mientras que para la Sociedad Dominante es el ejercicio 2016, sin perjuicio de que las Sociedades del Grupo no cumplan con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación (en particular, el Grupo exclusivamente no cumple el requisito de cotización de sus acciones previsto en la Ley 11/2009, artículo 4, lo que se prevé suceda a lo largo del mes de julio de 2018) ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades del Grupo disponen de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen se compensarán con las rentas positivas que, en su caso, tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el artículo 26 de la LIS.

4.8. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, el Grupo únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, el Grupo incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

Arrendamiento de Inmuebles

La actividad principal del Grupo es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los administradores confirman que la Sociedad dominante y las entidades consolidadas no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado adjunto es el siguiente:

	01/01/2017	Altas	Bajas	31/12/2017
Coste				
Mobiliario	-	29.713	-	29.713
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	-	20.692	-	20.692
	-	**50.405**	-	**50.405**
Amortización Acumulada				
Mobiliario	-	-988	-	-988
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	-	-1.537	-	-1.537
	-	**-2.525**	-	**-2.525**
Valor Neto Contable	-	**47.880**	-	**47.880**

A 31 de diciembre de 2017 no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados. El inmovilizado material corresponde a la Sociedad Dominante.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado adjunto es el siguiente:

	2017	2016
Coste		
Saldo de apertura	24.488.000	24.005.237
Adquisiciones a traves de adquisiciones de subsidiarias	197.741.070	0
Adquisiciones de nuevas inversiones	67.890.160	0
Ajustes de valor de las inversiones	14.020.770	482.763
Total inversiones inmobiliarias	304.140.000	24.488.000

Las altas habidas en el ejercicio corresponden a las inversiones inmobiliarias de las empresas dependientes adquiridas en el ejercicio.

El detalle de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

- Parque Comercial de la Ciudad del Transporte de Castellón de la Plana (3.250 metros). JUNCTION PARQUE CASTELLON S.L.U.
- Parque Comercial Principado en Siero, Asturias (16.396 metros). JUNCTION PARQUE PRINCIPADO S.L.U.
- Edificio en la Avenida de Europa en Alcorcón, Madrid (8.104 metros). RANDOLPH SPAIN S.L.U.
- Edificio en parcela 28, plan parcial 2, centralidad N-V en Alcorcón, Madrid (5.500 metros). ROXBURY SPAIN S.L.U.
- Parque Comercial Marismas del Polvorín en Marismas del Polvorín, Huelva (18.079 metros) JUNCTION PARQUE HUELVA S.L.U.
- Parque Comercial Motril, Granada (5.559 metros). JUNCTION PARQUE MOTRIL S.L.U.
- Parque Comercial Kinepolis RP & LC en Pulianas, Granda (25.877 metros). JUNCTION PARQUE GRANADA S.L.U.
- Parque Comercial Mejostilla, Cáceres (7.281 metros). JUNCTION PARQUE CACERES S.L.U.
- Parque Comercial La Heredad, Mérida (13.447 metros). JUNCTION PARQUE MERIDA S.LU.
- Parque Comercial Villanueva de la Serena I, Badajoz (4.008 metros). JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 S.L.U.
- Parque Comercial Villanueva de la Serena II, Badajoz (7.824 metros). JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 2 S.L.U.
- Edificio en la Avenida de la Industria en Alcobendas, Madrid (16.055 metros). CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
- Edificio en Bollullos de la Mitación, Sevilla (10.870 metros) CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
- Centro Comercial Alameda Park, Pulianas, Granada (31.944 metros) JUNCTION PARQUE ALAMEDA, SLU.
- Parque Comercial Pinatar Park, San Pedro del Pinatar, Murcia (10.637 metros), JUNCTION PARQUE ALAMEDA, SLU.

La Sociedad tiene activos inmobiliarios por importe de 304.140.000 euros (24.488.000 euros a 31 de diciembre de 2016), que garantizan la deuda por valor de 146.000.000 euros (11.559.470 euros a 31 de diciembre de 2016) (ver nota 13). En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 9.038.324 euros (1.038.936 euros en el ejercicio 2016). Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.062.369 euros (63.559 euros en el ejercicio 2016), asimismo los gastos de explotación que no han generado rentas han ascendido a 952.317 euros (844 euros en el ejercicio 2016).

Procedimiento de valoración

El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes con capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración.

La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos bajo la hipótesis "valor de mercado" siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valutaion Standars (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, el método de capitalización de rentas, además de contrastar la información con comparables.

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

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

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

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamientos vigentes a cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles.

Basándose en las simulaciones realizadas, las tasas de descuento aplicadas en la valoración de los inmuebles se encuentran entre el 7,5% y el 10,25%, siendo el promedio lineal el siguiente:

	31 de diciembre de 2017
Tasa promedio de la tasa de descuento aplicada	8,78%

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la nota 2.3.

Se estima que, para el ejercicio 2017, una variación del 0,25% en las tasas de descuento habría afectado al valor razonable de las inversiones inmobiliarias en una bajada del 1,84% de su valor.

No existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos operativos

El Grupo actúa como arrendador de las inversiones inmobiliarias de las que es titular.

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas mínimas
	31.12.17
Menos de un año	18.138.742
Entre uno y cinco años	74.633.354
Más de cinco años	95.497.855
	188.269.951

Los gastos del Grupo en su posición de arrendatario corresponden con el alquiler de la oficina de la Sociedad, vehículos y otros equipos de oficina. Las principales características de los mismos son:

	Fecha fin contrato alquiler
Oficina Castellana Properties Socimi, S.A.	30-03-2022
Vehículos	31-12-2021
Material oficina	17-10-2022

Los pagos futuros mínimos por los mismos son los siguientes:

	2017
Menos de un año	93.078
Entre uno y cinco años	302.264
Mas de cinco años	-
Total	395.342

8. Instrumentos financieros a largo y corto plazo

La información de los instrumentos financieros del activo del balance del Grupo a largo plazo, clasificados por categorías es:

Clases / Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	Créditos, derivados y otros		Créditos, derivados y otros		2017	2016
	2017	2016	2017	2016		
Otros activos financieros	2.310.152	334.263	-	-	2.310.152	334.263
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	242.196	-	242.196	-
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 18)	-	-	617.127	-	617.127	-
Total	**2.310.152**	**334.263**	**859.323**	**-**	**3.169.475**	**334.263**

El detalle de los vencimientos de los saldos mantenidos es el siguiente:

2017	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Fianzas depositadas	-	80.803	2.229.349	2.310.152
Deudores y cuentas por cobrar (ver nota 10)	242.196	-	-	242.196
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 18)	617.127	-	-	617.127
	859.323	80.803	2.229.349	3.169.475

2016	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Fianzas depositadas	-	-	334.263	334.263
	-	-	334.263	334.263

9. Otros activos financieros

El saldo de otros activos financieros refleja las fianzas depositadas en cada uno de los organismos competentes en cada Comunidad Autónoma. El valor en libros constituye una aproximación racional de su valor razonable

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
	2017	2016
Clientes	242.196	-
Total	**242.196**	-

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. En el ejercicio 2017 se han dotado provisiones por insolvencia por importe de 44.161 euros.

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

11. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de créditos y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en el Grupo:

a) Riesgo de crédito:

Las áreas potenciales de riesgo de crédito comprenden principalmente efectivo, fondos del mercado monetario, cuentas por cobrar comerciales y préstamos a largo plazo otorgados. Con el fin de minimizar los posibles riesgos relacionados con el efectivo y los fondos del mercado monetario, los fondos excedentes solo se pueden invertir en fondos del mercado monetario con calificación AA hasta niveles predeterminados.

La gerencia ha establecido una política de crédito en términos de la cual cada nuevo inquilino es analizado individualmente para la solvencia antes de que se ofrezcan los términos y condiciones de pago estándar del grupo que incluyen, en la mayoría de los casos, la provisión de un depósito de al menos un mes de alquiler. El grupo analiza la posición financiera de sus inquilinos de manera continua. Se realiza un ajuste por deterioro de deudas incobrables específicas. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la gerencia no consideró que existiese una exposición al riesgo de crédito material no cubierta por reservas para créditos dudosos.

El grupo tenía depósitos en efectivo de inquilinos por un importe de 4.210.742 euros al 31 de diciembre de 2017 (294.128 euros a 31 de diciembre de 2016) como garantía de los compromisos de alquiler de los inquilinos.

Los inquilinos no tienen un historial de incumplimiento. Teniendo en cuenta su bajo riesgo crediticio y la garantía que posee el grupo, la exposición del grupo al riesgo de crédito no es importante.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como la financiación.

c) Riesgo de interés:

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por el Grupo.

La deuda financiera está expuesta al riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable, para lo cual el Grupo ha contratado instrumentos de permuta de tipo de interés para los cuales aplica contabilidad de coberturas (ver nota 12).

d) Riesgo de ocupación:

Los ingresos del Grupo están condicionados a la ocupación de los locales de cada una de las Sociedades que lo componen.

12. Efectivo y otros activos líquidos exigibles

Euros	**2017**	**2016**
Cuentas corrientes	13.050.191	1.003.641
Total efectivo y resto activos líquidos	**13.050.191**	**1.003.641**

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Al 31 de diciembre de 2017 existían restricciones a la disponibilidad de un total de 748.000 euros, correspondientes a la cuenta de reserva para el cumplimiento de determinadas clausulas y compromisos incluidos en el contrato de préstamos concedido a la Sociedad por los bancos que conforman el préstamo sindicado (ver nota 13).

13. Pasivos financieros a largo y corto plazo

El detalle de pasivos financieros a largo y corto plazo clasificado por categorías es el siguiente:

Euros	2017	2016
Pasivos financieros a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	138.067.767	11.559.470
Deudas con empresas del grupo (ver nota 19)	4.475.000	-
Derivados	301.449	-
Total	**142.844.216**	**11.559.470**
Pasivos financieros a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	2.086.851	-
Otros pasivos financieros	4.210.743	294.128
Deudas con empresas del grupo (ver nota 19)	14.053	-
Acreedores varios	1.931.119	10.346
Total	**8.242.765**	**304.474**

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con todas las participadas por esta han formalizado un préstamo sindicado con las entidades CaixaBank, Banco Popular y Banco Santander, actuando como agente este último, mediante el cual se ha liquidado la financiación anterior existente en el Grupo en ese momento y se financia la compra de los inmuebles adquiridos por Junction Parque Alameda. El préstamo cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles del Grupo y la pignoración por parte del Socio Único de las acciones o participaciones en las filiales. Adicionalmente las sociedades acreditadas deben cumplir anualmente una serie de ratios calculados sobre los estados financieros agregados de las mismas, que son Junction Parque Mérida, S.L.U, Junction Parque Villanueva I, S.L.U. Junction Parque Villanueva II , S.L.U, Junction Parque Motril, S.L.U., Junction Parque Huelva, S.L.U., Junction Parque Granada, S.L.U, Junction Parque Caceres, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Junction Parque Castellon, S.L.U., Randolph Spain, S.L.U., Roxbury Spain, S.L.U. y Juntion Parque Alameda, S.L.U. Estos ratios son:

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda,"RCSD": cociente entre (i) el Flujo de Caja Generado y (ii) el Servicio de la Deuda, correspondiente al periodo de cálculo de que se trate de conformidad con lo previsto en el Contrato.
- Ratio LTV: en cada momento, el cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor Total de los Inmuebles.
- Ratio LTV Global: en cada momento el cociente entre el Endeudamiento Financieros del Grupo y el Valor Global de Cartera.

La primera fecha en la que dichos ratios deben cumplirse es el 31 de marzo de 2018.

El préstamo mencionado tiene una duración total de 6 años con amortización en tres plazos, 2021, 2022 y 2023. El tipo de interés esta referenciado al Euribor, siendo el aplicado para 2017 el 1.429350%.

El saldo deudas con entidades de crédito se encuentra neteado con los costes financieros, a 31 de diciembre 2017 quedan costes pendientes de amortizar por 5.845.382 euros, amortizables durante la vida útil de préstamo.

La estructura de garantías es la siguiente:

- Garantía de primer requerimiento otorgada por el Socio Único en relación a los contratos de financiación y garantías a primer requerimiento otorgadas por las acreditadas en relación con los contratos de cobertura.
- Hipotecas de máximo de primer rango sobre cada uno de los inmuebles
- Prendas de primer rango sobre la totalidad de las participaciones sociales que conforman el capital social de cada una de las acreditadas.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de las acreditadas y el Socio Único en cada una de las cuentas.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de cobertura.
- Promesas de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto a suscribir en el futuro.

Las entidades acreedoras podrán ejercitar cualquiera de las garantías por el orden que estimen adecuado.

Las entidades acreedoras convinieron que las cantidades recibidas por cualquiera de ellas como consecuencia de la ejecución de las garantías se aplicarán a prorrata al pago de cada uno de los contratos de la financiación en proporción al importe de su saldo de deuda exigible y no pagada.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

El detalle de los vencimientos anuales de la deuda al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Cuenta	1 año	entre 1 y 5 años	mas de 5 años	Total
Deuda con entidades de crédito	2.086.851	73.462.767	64.605.000	140.154.618
Deudas con empresas del grupo y asociadas (ver nota 19)	14.053	4.475.000	-	4.489.053
Otros pasivos financieros	4.210.742	-	-	4.210.742
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.931.119	-	-	1.931.119
Derivados	-	13.654	287.796	301.450

El detalle de los vencimientos anuales de la deuda al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Cuenta	1 año	entre 1 y 5 años	mas de 5 años	Total
Deuda con entidades de crédito	-	999.953	10.559.517	11.559.470
Deudas con empresas del grupo y asociadas (ver nota 19)	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	304.474	-	-	304.474

Bajo el epígrafe de "Otros pasivos financieros" se recogen fianzas y depósitos recibidos por los inquilinos de cada inmueble arrendado. Las fianzas son depositadas a su vez en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad correspondiente.

Dentro del epígrafe "Derivados" se recoge los instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos, a los que se encuentran expuestas las actividades del Grupo. En el marco de dichas operaciones el Grupo ha contratado determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

Detalle ejercicio 2017

Concepto	Clasificación	Entidad	Nominal 31.12.17	Vencimiento	Valor razonable
					Pasivo
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	17.618.685	30/06/2021	-8.965
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	22.800.000	30/06/2021	-11.601
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	3.381.316	30/06/2021	-1.721
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	15.122.701	30/06/2022	3.473
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	19.570.000	30/06/2022	4.494
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	2.902.296	30/06/2022	666
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	25.987.560	05/12/2023	-145.832
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	33.630.000	05/12/2023	-143.355
CAP	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	4.987.441	05/12/2023	1.391
					-301.450

A 31 de diciembre de 2016 el Grupo no tenía derivados contratados.

14. Fondos propios

14.1. Capital Social

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

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

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2016 el capital social ascendía a 12.660.000 euros, representado por 2.532.000 acciones, de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 28 de junio de 2017, se produce una reducción de capital de 10.128.000 euros, constituyéndose por el mismo importe una reserva indisponible. La reducción de capital se lleva a cabo mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en las que se divide el capital social, fijado en 5 euros, en 4 euros, resultando un valor nominal por acción tras la adopción del acuerdo de reducción de un euro por acción, quedando el capital social fijado en 2.532.000 euros.

En esa misma fecha, 28 de junio de 2017, se amplía el capital en 17.180.172 euros, mediante la emisión de 17.180.172 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 85.900.854 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Found Limited.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, se amplía el capital en 5.833.333 euros, mediante la emisión de 5.833.333 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 29.166.667 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista, Vukile Property Found Limited.

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de las Sociedades que poseen más de un 10% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

Sociedad	% Participación 2016	% Participación 2017
Vukile Properties Limited	98,70%	98,70%

El Grupo se integra dentro del Grupo Vukile Properties Limited.

14.2. Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, el 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. La Reserva Legal sólo será distribuible en caso de liquidación de la Sociedad Dominante.

14.3. Prima de emisión.

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

14.4. Reservas voluntarias

Son reservas de libre disposición generadas por la Sociedad Dominante como consecuencia de resultados de ejercicios anteriores sin distribuir. Dividendo a cuenta

14.5. Dividendos

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros. En el cierre del ejercicio cerrado en ese mismo periodo, el resultado final fue de 132.304 euros. Asimismo, con fecha 30 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 200.000 euros, existiendo a cierre del ejercicio 2017 finalmente pérdidas (ver nota 3). Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con los accionistas por importe de 617.127 euros (ver nota 19).

15. Situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

2017	A cobrar	A pagar
A largo plazo:	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	437.239
A corto plazo:	-	-
H.P. Deudora por IVA	885.530	-
H.P. Deudora por retenciones y pagos a cuenta	447.522	-
H.P. Acreedora por IVA	-	232.953
H.P. Acreedora por retenciones	-	-
H.P. Acreedora impuesto sociedades	-	-
Organismos Seguridad Social Acreedores	-	-
	1.333.052	670.192
2016	**A cobrar**	**A pagar**
A corto plazo:	-	-
H.P. Deudora por IVA	-	-
H.P. Deudora por retenciones y pagos a cuenta	-	-
H.P. Acreedora por IVA	-	-
H.P. Acreedora por retenciones	-	-
H.P. Acreedora impuesto sociedades	-	-
Organismos Seguridad Social Acreedores	-	-
	-	-

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el gasto por Impuesto de Sociedades es cero, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0% (ver nota 4). A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el cálculo del Impuesto de Sociedades fue como sigue:

Impuesto de Sociedades	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Resultado después de impuestos	18.615.487	1.303.538
Impuesto sobre sociedades	-	-
Resultado antes de impuestos	18.615.487	1.303.538
Diferencias temporarias	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	18.615.487	1.303.538
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible	18.615.487	1.303.538
Cuota (0%)	-	-
Impuesto a pagar y devengado	-	-

Activos y Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 hay registrados pasivos por impuestos diferidos por 437.239 euros que corresponden a diferencias temporarias imponibles de la sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U.

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2017 antes de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI es el siguiente:

Sociedad del Grupo	Ejercicio	Bases imponibles negativas generadas
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	2008	2.242.972
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	2009	2.010.536
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	2012	1.190.574
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	2013	186.679
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	2014	1.193.296
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	2016	6.824.057
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2009	669.015
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2010	664.828
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2012	1.323.067
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2013	936.625
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2014	671.542
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2016	4.265.077

El Grupo, atendiendo a la incertidumbre existente sobre la recuperabilidad de estas bases imponibles, como consecuencia de la aplicación del régimen especial fiscal de SOCIMIs, no ha registrado el impuesto diferido de activo por las mismas.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. El Consejo de Administración considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

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

El Grupo no ha provisionado importe alguno en concepto de gravamen especial del 19% dado que dicho importe sería soportado, en su caso y en la medida en que resultara aplicable, por Vukile Properties Limited.

16. Ingresos y Gastos

16.1. El importe neto de la cifra de negocios

Corresponde con los ingresos por arrendamientos de las inversiones financieras de las sociedades del Grupo.

	2017	2016
Ingresos por arrendamientos	9.311.245	1.038.936

16.2. Gastos de personal

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

	2017	2016
Sueldos y salarios	306.031	-
Seguridad Social	20.475	-
Otros gastos sociales	1.532	844
Total	328.038	844

16.3. Otros gastos de explotación

Gastos de explotación relacionados con las inversiones	**2017**	**2016**
Impuestos y tasas	516.107	-
Reparaciones y mantenimiento	7.342	-
Management fees	26.934	-
Otros gastos operativos	1.511.986	63.559
Total gastos relacionados con las inversiones	2.062.369	63.559
Otros gastos de explotación	**2017**	**2016**
Publicidad	11.138	-
Gastos de auditoria	158.451	-
Gastos bancarios	1.552	-
Depreciaciones	2.525	-
Gastos legales	211.560	-
Gastos de oficina	9.982	-
Gastos de teléfono	674	-
Gastos de viaje	10.344	-
Servicios de intermediarios	1.207	-
Otros gastos	2.285	-
Total otros gastos operativos	409.718	-
Total gastos de explotación	**2.472.087**	**63.559**

16.4. Ingresos y gastos financieros

	2017	2016
Intereses deudas entidades de crédito	(1.644.285)	(153.758)
Intereses deudas empresas grupo (Nota 19)	(14.792)	-
Ingreso por derivados (Nota 13)	251.301	-
Gasto por derivados (Nota 13)	(462.278)	-
	(1.870.054)	(153.758)

17. Provisiones y contingencias

No se han dotado provisiones no contempladas en otros epígrafes de la memoria.

Con fecha 13 de octubre de 2017 se recibió notificación por parte de la Agencia Tributaria de una inspección para la verificación del cumplimiento de las obligaciones y deberes tributarios de la Sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U. por los conceptos y periodos siguientes:

- Identificación de los activos que hayan sido objeto de libertad de amortización.

- Fecha de puesta a disposición de los activos que hayan sido objeto de libertad de amortización.

- Ajustes hayan sido realizados en las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015.

- Asientos del libro diario oficial relativos a las dotaciones a la amortización de los activos que hayan sido objeto de libertad de amortización durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad no ha recibido comunicación adicional por parte de la Agencia Tributaria a la comentada anteriormente y no se espera que de la citada inspección se devenguen pasivos para el Grupo, de los que en todo caso respondería el seguro de W&I Insurance contratado en la adquisición de la referida sociedad.

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

La información sobre operaciones con partes vinculadas del Grupo en los ejercicios 2017 y 2016 se recoge en los siguientes cuadros:

	2017	2016
Total intereses devengados periodo	14.792	-

Los intereses devengados corresponden al préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited.

Los saldos con partes vinculadas del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se recoge en los siguientes cuadros:

	2017	2016
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 14.5)	617.127	-
Deudas con empresas grupo a largo plazo	-4.475.000	-
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	-14.053	-

Las deudas con empresas del grupo a corto plazo corresponden con los intereses devengados y pendientes de pago correspondientes al préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited. A 28 de noviembre de 2017, la Sociedad Dominante formaliza un préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por 4.475.000 euros y que devenga intereses anuales del 3.5%.

La Sociedad mantiene saldos con los accionistas en base a lo detallado en la nota 14.5. El desglose de los mismos es como sigue:

	Importe
ADAM LEE MORZE	77.994
DREAM SL	2.925
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	536.208
	617.127

19. Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Los importes devengados en el ejercicio 2017 por los miembros del Consejo de Administración, por el cargo de sus funciones como consejeros han sido de 24.000 euros (sin importes devengados en el ejercicio 2016).

Los importes recibidos por la Alta Dirección (incluyendo a los miembros del Consejo de Administración) en 2017 han sido de 162.484 euros en concepto de sueldos y salarios (sin importes devengados en el ejercicio 2016), entendiéndose por Alta Dirección aquellas personas claves de la gerencia que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades del Grupo, sin perjuicio de que su relación no pueda ser calificada de Alta Dirección desde el punto de vista del Derecho Laboral. El Grupo considera Alta Dirección a las siguientes personas.:

- Alfonso Brunet
- Rubén Pérez Maíllo
- Adam Lee Morze

El Grupo no tiene créditos ni anticipos concedidos a los miembros de sus órganos de administración, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida, excepto por los indicados en la nota 18.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

20. Otra información

El número medio de personas empleadas por el Grupo, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	0,70	0,17	0,87
Administrativos	0,06	0,23	0,29
	0,76	0,40	1,16

En el ejercicio 2016 no hubo personas empleadas.

El número de personas empleadas por el Grupo al cierre del ejercicio 2017, es el siguiente:

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	4	1	5
Administrativos	3	-	3
	7	1	8

Los honorarios devengados en concepto de auditoría prestada por Grant Thornton, S.L.P. del Grupo Consolidado durante el ejercicio 2017 ascienden a un total de 90.000 euros (8.000 euros en el ejercicio 2016) y por otras entidades auditoras por importe de 68.451 euros. Adicionalmente, Grant Thornton Advisory, S.L.P. sociedad unipersonal ha prestado servicios al Grupo por otros trabajos por valor de 301.403 euros en el ejercicio 2017.

21. Información segmentada

Todos los ingresos del Grupo corresponden a la actividad principal, arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

La totalidad del Importe Neto de la Cifra de Negocios se ha generado dentro del territorio Nacional.

El Grupo tiene dos segmentos principales de su actividad, uno es el de arrendamientos de parques y centros comerciales (Retail) y el otro segmento es el arrendamiento de otros inmuebles (Otros).

La cuenta de pérdidas y ganancias segmentada de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

2017	Retail	Otros	Total
Ingresos por arrendamiento de inversiones inmobiliarias	7.239.089	2.072.156	9.311.245
Gastos de explotación de inversiones inmobiliarias	-1.540.661	-521.708	-2.062.369
Resultado de explotación	5.698.428	1.550.449	7.248.877
Ingresos financieros	0	0	0
Gastos financieros	-1.077.472	-581.605	-1.659.077
Otros gastos de explotación	-362.139	-586.594	-948.734
Resultado antes de ajustes de valor razonable	4.258.817	382.250	4.641.067

Ajustes de valor razonable	12.948.770	1.072.000	14.020.770
Resultado antes de impuestos	17.207.587	1.454.250	18.661.836
Impuestos	-46.350	0	-46.350
Resultado del ejercicio	17.161.238	1.454.250	18.615.487

2016	Retail	Other	Total
Ingresos por arrendamiento de inversiones inmobiliarias	0	1.038.936	1.038.936
Gastos de explotación de inversiones inmobiliarias	0	-63.559	-63.559
Resultado de explotación	0	975.377	975.377
Ingresos financieros	0	0	0
Gastos financieros	0	-153.758	-153.758
Otros gastos de explotación	0	-844	-844
Resultado antes de ajustes de valor razonable	0	820.775	820.775
Ajustes de valor razonable	0	482.763	482.763
Resultado antes de impuestos	0	1.303.538	1.303.538
Impuestos	0	0	0
Resultado del ejercicio	0	1.303.538	1.303.538

El balance de situación segmentado a 31 de diciembre de 2017 y 2016 queda como sigue:

2017 ACTIVOS	Retail	Otros	Total
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	278.580.000	25.560.000	304.140.000
Inmovilizado material	0	47.880	47.880
Fianzas constituidas	1.955.481	354.671	2.310.152
Activos corrientes			
Cuentas por cobrar	665.745	1.726.630	2.192.376
Efectivo y equivalentes	9.998.524	3.051.667	13.050.191
TOTAL ACTIVOS	291.199.751	30.740.848	321.740.599

PN y PASIVO	Retail	Otros	Total
PN			
Capital social	0	25.545.505	25.545.505
Otras partidas del patrimonio	0	139.171.187	139.171.187
Resultados acumulados	0	5.266.734	5.266.734
Pasivo no corriente			
Deudas con entidades a lago plazo	138.067.767	0	138.067.767
Deudas con grupo a largo plazo	0	4.475.000	4.475.000
Derivados	301.449	0	301.449
Provisiones	0	0	0
Pasivos por impuesto diferido	437.239	0	437.239
Pasivo corriente			0
Cuentas por pagar	1.522.562	560.696	2.164.072
Deudas con entidades a corto plazo	2.086.851	0	2.086.851
Deudas con grupo a corto plazo	0	14.053	14.053
Fianzas recibidas	3.916.614	294.128	4.210.742
TOTAL PN y PASIVO	146.332.482	175.327.302	321.740.599

2016

ACTIVOS	Retail	Otros	Total
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	0	24.488.000	24.488.000
Activos corrientes	0	334.263	334.263
Efectivo y equivalentes	0	1.003.641	1.003.641
TOTAL ACTIVOS	0	25.825.904	25.825.904

PN y PASIVO	Retail	Otros	Total
PN			
Capital social	0	12.660.000	12.660.000
Otras partidas del patrimonio	0	497.639	497.639
Resultados acumulados	0	804.321	804.321
Pasivo no corriente			
Deudas con entidades a lago plazo	0	11.559.470	11.559.470
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	0	304.474	304.474
TOTAL PN y PASIVO	0	25.825.904	25.825.904

22. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	32	31,95
Ratio de operaciones pagadas	0,91	1,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,09	0,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	6.543.265	878.113
Total pagos pendientes	646.452	1.455

23. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI, LEY 11/2009

Las obligaciones de información requeridas en el artículo 11 de la Ley 11/2009 se encuentran recogidas en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes.

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo.

Los Administradores del Grupo entienden que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y de los resultados.

24. Información sobre medio ambiente

Las sociedades del Grupo no tienen activos ni han incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

25. Hechos posteriores al cierre

Ampliación de capital

Con fecha 8 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas ha aprobado la ampliación de capital en la Sociedad Dominante mediante la compensación del préstamo formalizado con fecha 28 de noviembre de 2017 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por 4.475.000 euros y que devenga intereses anuales del 3.5%. A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas esta ampliación se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

Compra de nueva sociedad

Con fecha 24 de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido a la sociedad IC NON RESIDENTS S.L. la totalidad de participaciones sociales de la sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. El precio en que se efectúa esta transmisión es de un euro por participación social, lo que hace un total efectivo de 3.000 euros.

Adquisición de nuevo inmueble

Con fecha 9 de mayo de 2018, la Sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. ha adquirido a la sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. la propiedad del inmueble HABANERAS SHOPPING CENTRE situado en la Avda. Rosa Mazón Valero 7 en la provincia de Alicante (España). El precio de la transacción se ha realizado por un precio de 80.626.864 euros.

La Sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U ha financiado la operación de compraventa del inmueble detallado en el párrafo anterior de la siguiente manera:

- Con fecha 9 de mayo de 2018, se ha formalizado un préstamo bancario con la entidad financiera Aareal Bank AG por importe de 42.330.000 euros con vencimiento con fecha 9 de mayo de 2025, devengando un tipo de interés del 0,37% más EURIBOR para el periodo de los cinco primeros años, actualizable para el periodo restante del préstamo hasta su vencimiento.
-
- Con fecha 8 de mayo de 2018 se ha realizado una aportación dineraria del accionista mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 42.700.000 euros.

Adicionalmente, no existen hechos ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 significativos.

INFORME DE GESTIÓN

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

Señores Accionistas

Ejercicio 2017

SITUACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y RESULTADOS DE CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1. Cifra de Negocios y Resultados Consolidados del Grupo durante el ejercicio 2017

Las sociedades incluidas en el perímetro de Consolidación durante el ejercicio 2017 son las siguientes:

- Junction Parque Mérida, S.LU., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Cáceres, S.L.U., consolidada por el método de integración global
- Junction Parque Motril, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Granada, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Villanueva Fase 1, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Huelva, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Castellón, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Principado, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Alameda, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Randolph Spain, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Roxbury Spain, S.L.U., consolidada por el método de integración global.

Durante el ejercicio 2017 la cifra de negocios neta consolidada ha sido de 28,6 millones de euros .

Las cuentas consolidadas de Castellana Properties SOCIMI, S.A. se presentan bajo la normativa internacional de contabilidad IFRS.

2. Cifras de negocio de las Participadas del Grupo durante el ejercicio 2017 (en miles de euros)

Junction Parque Mérida, S.L.U.	5.492
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	5.189
Junction Parque Motril, S.L.U.	1.883
Junction Parque Granada, S.L.U.	5.403
Junction Parque Villanueva Fase 1, S.L.U.	1.362
Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U.	211
Junction Parque Huelva, S.L.U.	2.742
Junction Parque Castellón, S.L.U.	2.841
Junction Parque Principado, S.L.U.	4.374
Randolph Spain, S.L.U.	2.175
Roxbury Spain, S.L.U.	4.371
Junction Parque Alameda, S.L.U.	4.374

3. Hechos significativos durante el ejercicio 2017

El 29 Junio 2017, Castellana Properties SOCIMI, S.A. adquirió un portfolio de 9 parques comerciales, denominado Project London, mediante la compraventa de 11 sociedades, propietarias de dichos activos al fondo inmobiliario Ares-Redevco.

Como consecuencia de ello, la sociedad ha iniciado la contratación de un equipo interno de gestión, a partir del mes de Septiembre; el cuál, a cierre de ejercicio, consta de 8 personas.

El 5 de Diciembre de 2017, la sociedad compra una nueva sociedad (Junction Parque Alameda, S.L.U.) bajo la que adquirirá dos nuevos activos: C.C. Alameda y Pinatar Retail Park.

Aprovechando dicha operación, refinancia la deuda de todas las sociedades adquiridas en Junio más la recientemente adquirida bajo un préstamo sindicado con Banco Santander, Caixabank y Banco Popular.

Todas las sociedades adquiridas han cambiado su régimen por el de SOCIMI durante el presente ejercicio.

Asimismo, se ha producido el cambio de ejercicio social, pasando a partir del año 2018, a serlo de 1 de Abril a 31 de Marzo.

La recién comprada Junction Parque Alameda, S.L.U. ya tenía dicho ejercicio.

PERSPECTIVAS

Castellana Properties SOCIMI, S.L. encara el 2018, con una tendencia creciente de su actividad, tanto en los activos ya adquiridos, como de adquisición de nuevos inmuebles, que aumenten considerablemente su tamaño actual.

Teniendo entre su objetivos inmediatos las salida a cotización al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) antes de Septiembre de 2018.

PERSONAL

El número medio de empleados del Castellana Properties SOCIMI en 2017 ha ascendido a 1,16.

REPARTO DE CAPITAL

Los accionistas con participación directa o indirecta en el capital social a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	31/12/2017	
	Número de acciones	**% participación**
Vukile Property Fund Limited	25.213.505	98,70%
Diversified Real Estate Assets Management, S.L.,	12.000	0,05%
D. Adam Lee Morze	320.000	1,25%
	25.545.505	**100,00%**

Saldos y Transacciones con Administradores y Alta dirección

Los importes devengados en el ejercicio 2017 por los miembros del Consejo de Administración, por el cargo de sus funciones como consejeros han sido de 24.000 euros (sin importes devengados en el ejercicio 2016).

Los importes recibidos por la Alta Dirección (incluyendo a los miembros del Consejo de Administración) en 2017 han sido de 162.484 euros en concepto de sueldos y salarios (sin importes devengados en el ejercicio 2016), entendiéndose por Alta Dirección aquellas personas claves de la gerencia que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades del Grupo, sin perjuicio de que su relación no pueda ser calificada de Alta Dirección desde el punto de vista del Derecho Laboral. El Grupo considera Alta Dirección a las siguientes personas.:

- Alfonso Brunet
- Rubén Pérez Maíllo
- Adam Lee Morze

El Grupo no tiene créditos ni anticipos concedidos a los miembros de sus órganos de administración, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida, excepto por los indicados en la nota 18.

Otra información referente al Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 229, han sido consultados sobre situaciones de conflicto, directo o indirecto, que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y personas vinculadas pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	32	31,95
Ratio de operaciones pagadas	0,91	1,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,09	0,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	6.543.265	878.113
Total pagos pendientes	646.452	1.455

Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de créditos y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en el Grupo:

a) Riesgo de crédito:

Las áreas potenciales de riesgo de crédito comprenden principalmente efectivo, fondos del mercado monetario, cuentas por cobrar comerciales y préstamos a largo plazo otorgados. Con el fin de minimizar los posibles riesgos relacionados con el efectivo y los fondos del mercado monetario, los fondos excedentes solo se pueden invertir en fondos del mercado monetario con calificación AA hasta niveles predeterminados.

La gerencia ha establecido una política de crédito en términos de la cual cada nuevo inquilino es analizado individualmente para la solvencia antes de que se ofrezcan los términos y condiciones de pago estándar del grupo que incluyen, en la mayoría de los casos, la provisión de un depósito de al menos un mes de alquiler. El grupo analiza la posición financiera de sus inquilinos de manera continua. Se realiza un ajuste por deterioro de deudas incobrables específicas. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la gerencia no consideró que existiese una exposición al riesgo de crédito material no cubierta por reservas para créditos dudosos.

El grupo tenía depósitos en efectivo de inquilinos por un importe de 4.210.742 euros al 31 de diciembre de 2017 (294.128 euros a 31 de diciembre de 2016) como garantía de los compromisos de alquiler de los inquilinos.

Los inquilinos no tienen un historial de incumplimiento. Teniendo en cuenta su bajo riesgo crediticio y la garantía que posee el grupo, la exposición del grupo al riesgo de crédito no es importante.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como la financiación.

c) Riesgo de interés:

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por el Grupo.

La deuda financiera está expuesta al riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable, para lo cual el Grupo ha contratado instrumentos de permuta de tipo de interés para los cuales aplica contabilidad de coberturas (ver nota 12).

d) Riesgo de ocupación:

Los ingresos del Grupo están condicionados a la ocupación de los locales de cada una de las Sociedades que lo componen.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y DE INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes ha formulado las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria consolidada, que se extiende en las páginas número 1 a 50.

Madrid, 25 de mayo de 2018

D. Adam Lee Morze
Presidente del Consejo de Administración

D. Mike Potts
Consejero

D. Laurence Rapp
Consejero

D. Chad Morze
Consejero

D. Alfonso Brunet
Consejero

D. Rubén Pérez
Consejero

ANEXO V Cuentas Anuales individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017

Castellana Properties Socimi, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al 31 de diciembre de 2017

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas

Cuentas Anuales
Abreviadas

ACTIVO	Nota	31.12.2017	31.12.2016(*)
ACTIVO NO CORRIENTE		**159.351.434**	**23.585.824**
Inmovilizado material	**5**	**47.880**	**-**
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		47.880	-
Inversiones inmobiliarias	**6**	**23.271.152**	**23.291.696**
Terrenos		8.025.955	8.025.955
Construcciones		11.805.358	11.676.131
Instalaciones técnicas		3.439.839	3.589.610
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**9**	**135.677.731**	**-**
Instrumentos de patrimonio		135.677.731	-
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**354.671**	**294.128**
Otros activos financieros		354.671	294.128
ACTIVO CORRIENTE		**6.854.063**	**1.043.776**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**3.069.388**	**38.357**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**8.3**	14.112	-
Clientes empresas del grupo y asociadas	**8.3 y 17**	2.623.898	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**8.3 y 15**	431.378	38.357
Inversiones financieras a corto plazo		**3.482**	**-**
Otros activos financieros	**8.2**	3.482	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**729.526**	**-**
Otros activos financieros	**17**	729.526	-
Periodificaciones a corto plazo		**-**	**1.778**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**11**	**3.051.667**	**1.003.641**
Tesorería		3.051.667	1.003.641
TOTAL ACTIVO		**166.205.497**	**24.629.600**

(*) Importes reexpresados para el ejercicio 2016

	Nota	31.12.2017	31.12.2016(*)
PATRIMONIO NETO		149.181.375	12.765.656
Fondos propios	12	**149.181.375**	**12.765.656**
Capital		**25.545.505**	**12.660.000**
Capital escriturado		25.545.505	12.660.000
Prima de emisión		**115.067.521**	**-**
Reservas		**9.901.582**	**-**
Legal y estatutarias		14.876	-
Otras reservas		9.886.706	-
Resultados de ejercicios anteriores		**-**	**(1.578)**
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-	(1.578)
Resultado del ejercicio		**(1.333.233)**	**107.234**
PASIVO NO CORRIENTE		16.351.027	11.853.598
Deudas a largo plazo	13	**294.128**	**11.853.598**
Deuda con entidades de crédito		-	11.559.470
Otros pasivos financieros		294.128	294.128
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	17	**16.056.899**	**-**
PASIVO CORRIENTE		673.095	10.346
Deudas a corto plazo	13	**3.948**	**(1.266)**
Otros pasivos financieros		3.948	(1.266)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**669.147**	**11.612**
Proveedores	13 y 15	47.985	-
Acreedores varios	13 y 15	475.817	1.455
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13 y 15	1.274	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	144.071	10.157
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		166.205.497	24.629.600

(*) Importes reexpresados para el ejercicio 2016

	Nota	2.017	2016 (*)
Importe neto de la cifra de negocios:	16 a)	**4.423.137**	**1.038.936**
Prestaciones de servicios		4.423.137	1.038.936
Otros ingresos de explotación:		**4.402**	**-**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		4.402	-
Gastos de personal:	16 b)	**(332.440)**	**(844)**
Sueldos, salarios y asimilados		(310.433)	(136)
Cargas sociales		(22.007)	(708)
Otros gastos de explotación		**(3.113.473)**	**(133.902)**
Servicios exteriores	16 d)	(3.003.614)	(133.902)
Tributos		(109.859)	-
Amortización del inmovilizado	5 y 6	**(290.862)**	**(267.154)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	**267.909**	**(376.044)**
Deterioros y pérdidas		267.909	(376.044)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**958.673**	**260.992**
Gastos financieros:	16 c)	**(581.605)**	**(153.758)**
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	9	**(1.695.055)**	
RESULTADO FINANCIERO		**(2.276.660)**	**(153.758)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(1.317.987)**	**107.234**
Impuestos sobre beneficios	15	**(15.246)**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(1.333.233)**	**107.234**

(*) Importes reexpresados para el ejercicio 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS ABREVIADO

	Nota	2017	2016(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**3**	**(1.333.233)**	**107.234**
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(1.333.233)**	**107.234**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL 2016		**60.000**	**-**	**-**	**-**	**(1.578)**	**58.422**
Aumento de capital		**12.600.000**	-	-	-	-	12.600.000
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	**148.757**	148.757
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	(1.578)	1.578	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016		**12.660.000**	**-**	**-**	**(1.578)**	**148.757**	**12.807.179**
Corrección de errores 2016 (ver nota 2i)	2i	-	-	-	-	**(41.523)**	**(41.523)**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017		**12.660.000**	**-**	**-**	**(1.578)**	**107.234**	**12.765.656**
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	(1.333.233)	(1.333.233)
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	12	23.013.505	115.067.521	(241.293)	-	-	137.839.733
Reducción de capital	12	(10.128.000)	-	10.128.000	-	-	-
Dividendo a cuenta	12	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	12	-	-	(132.304)	-	-	(132.304)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	147.179	1.578	(107.234)	41.523
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017		**25.545.505**	**115.067.521**	**9.901.582**	**-**	**(1.333.233)**	**149.181.375**

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1) Actividad

La Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 19 de mayo de 2015 bajo la denominación social Vinemon Investment, S.A. Con fecha 30 de mayo de 2016 la Sociedad cambió su denominación a Castellana Properties Socimi, S.A. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33483, folio 64, hoja M602735. Su domicilio social se encuentra en la Glorieta de Rubén Darío número 3, 1° dcha., C.P. 28010, Madrid.

Constituye el objeto social de la compañía:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes en los términos previsto en el artículo 42 del Código de Comercio. De acuerdo con los requisitos de incorporación al MAB ha formulado separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Castellana Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2017 han sido formuladas por el consejo de Administración. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 son las primeras que formula Castellana Properties SOCIMI, S.A. por lo que no se presentan cifras comparativas.

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

La Sociedad está participada a su vez por el grupo de empresas que encabeza Vukile Property Fund Limited, entidad de nacionalidad sudafricana y con N.I.F. N3881057H, que cotiza en la Bolsa de Johannesburgo, Sudáfrica.

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

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

a.3) Los bienes inmuebles que integran el activo de 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.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará dispuesto en la letra siguiente.

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

La sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

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

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las presentes cuentas anuales abreviadas se han formulado por los administradores de la sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016 y la adaptación a las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio y la memoria abreviada, adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y en particular la Adaptación sectorial para empresas inmobiliarias, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

De acuerdo con los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad presenta sus cuentas anuales de forma abreviada. Igualmente, en virtud del artículo 257.3 y 262.3 del mismo cuerpo legal, la Sociedad no formula estado de flujos de efectivo ni informe de gestión.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria abreviada vienen expresadas en euros.

c) Principios contables

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 6).

- Valor razonable de las inversiones Inmobiliarias (ver nota 6): La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia, de dicha información, 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:

    - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

    - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.

    - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas 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.

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 6).

- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.6).

- Impuesto de sociedades (nota 4.8). La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar el régimen fiscal establecido en el mismo. En este sentido a juicio del Consejo dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2017, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 15).

La Dirección del Grupo, en base al conocimiento del sector en el que opera la sociedad y de acuerdo a valoraciones de expertos independientes se ha determinado que la vida útil de los

inmuebles es de 100 años en lugar de 50 años desde la fecha de apertura del inmueble y ha aplicado esta vida útil desde el 1 de enero de 2017. El impacto del cambio de estimación en el ejercicio ha sido una reducción en el gasto por amortización de 41.496 euros y en ejercicios posteriores supondrá una disminución del gasto anual de amortización similar.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

f) Empresa en funcionamiento

El Consejo de Administración ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

El 5 de diciembre de 2017 las filiales de la sociedad y ésta ha firmado un nuevo contrato de financiación sindicado, siendo sólo las filiales de la Sociedad las prestatarias bajo el mismo para la refinanciación global de su deuda financiera, con la finalidad de racionalizar y adecuar la estructura financiera del Grupo a las necesidades operativas y financieras del mismo y que ha supuesto, como características principales una extensión de los vencimientos, un mecanismo eficiente de desapalancamiento de la deuda y una mejora en su perfil de liquidez (ver nota 13).

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

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

- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda "RCSD" (nota 11) superior a 1,15x.
- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio LTV (nota 11) no superior a:

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

- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio LTV Global (nota 11) no superior a un 65%.

La primera fecha en la que dichos ratios deben cumplirse es el 31 de marzo de 2018.

De acuerdo con el contrato de financiación sindicado, Castellana Properties SOCIMI, S.A. actúa como Socio y sus sociedades dependientes actúan como acreditadas del mismo, otorgando las garantías reales descritas en la nota 18 de la memoria abreviada.

El Consejo de Administración de la sociedad dominante del Grupo considera que el cumplimiento de los presupuestos y del plan de negocio del Grupo junto con las condiciones financieras del mencionado contrato hace que la generación de beneficios y flujos futuros del Grupo en los próximos ejercicios sean suficientes para asegurar la actividad del mismo

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancia abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

h) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance.

i) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

j) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

k) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se ha detectado algunos errores significativos en ejercicios anteriores que ha supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 que se explica a continuación:

CONCEPTO	PRESENTADO EN CCAA 2016	PRESENTADO A EFECTOS COMPARATIVOS EN CCAA	AJUSTES Y RECLASIFICACIONES A RESULTADO DEL EJERCICIO 2016
ACTIVOS			
Inversiones inmobiliarias - Terrenos y bienes naturales	6.337.000	8.025.955	1.688.955
Inversiones inmobiliarias - Construcciones	17.597.894	12.231.963	(5.365.931)
Inversiones inmobiliarias - Instalaciones técnicas	-	3.676.976	3.676.976
PASIVOS			
Amortización acumulada - Construcciones	(208.543)	(179.788)	28.755
Amortización acumulada - Instalaciones técnicas	-	(87.366)	(87.366)
Deterioro Acumulado - Construcciones	(393.132)	(376.044)	17.088
CUENTA DE RESULTADOS			
Dotación amortización - Construcciones	(208.543)	(179.788)	28.755
Dotación amortización - Instalaciones técnicas	-	(87.366)	(87.366)
Dotación deterioro - Construcciones	(393.132)	(376.044)	17.088

Estos cambios se han debido a que se ha reclasificado el importe pagado por las Inversiones Inmobiliarias entre Terrenos, Construcciones e Instalaciones de acuerdo con la estimación realizada por expertos independientes.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultado que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Pérdidas y ganancias (pérdidas)	(1.333.233)
Total	(1.333.233)
Aplicación	
Resultados negativos ejercicios anteriores	(1.333.233)
Total	(1.333.233)

Con fecha 30 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 200.000 euros. Dado que la Sociedad al cierre del ejercicio 2017 ha tenido pérdidas, el dividendo a cuenta se ha reclasificado a una cuenta a cobrar con socios (ver nota 17).

La distribución del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 148.757 euros de beneficio que ha sido aprobada por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de junio de 2017 antes de la reexpresión (ver nota 2.i), ha sido la siguiente:

Resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016	148.757
Total	148.757
Aplicación	
A reserva legal	14.876
A reparto de dividendos (ver nota 12)	132.303
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	1.578
Total	148.757

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros. Posteriormente, se rectifica este reparto de dividendos y se aprueba una nueva distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 en junio de 2017 por importe final de 132.304 euros. Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con socios por importe de 417.127 euros (ver nota 17).

4) Normas de registro y valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

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

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se

contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los trabajos efectuados por la Sociedad para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

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

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

a.4) Terrenos y bienes naturales

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Los terrenos no se amortizan.

a.5) Utensilios y herramientas

Los utensilios y herramientas incorporados a elementos mecánicos se valoran y amortizan siguiendo las mismas normas que las aplicables a estos.

Con carácter general, aquellos que no formen parte de una máquina y cuyo periodo de utilización se estime inferior a un año se registran como gasto del ejercicio. Cuando el periodo de utilización sea superior a un año, se registran como inmovilizado al adquirirse, procediendo a su regularización al final del ejercicio en función del inventario físico practicado, con baja razonable por demérito.

También se incluyen las plantillas y los moldes utilizados con carácter permanente en fabricaciones de serie, calculándose su depreciación según el periodo de vida útil que se estime. Los moldes por encargo, utilizados para fabricaciones aisladas, no son considerados como inventariables, salvo que tengan valor neto realizable.

a.6) Grandes reparaciones

El importe equivalente a estos costes, en el caso de aquellos elementos que se ven sometidos periódicamente a grandes reparaciones, se amortiza de forma distinta a la del resto del elemento, durante el periodo que media hasta la gran reparación. Cuando estos costes no están

especificados en la adquisición o construcción, a efectos de su identificación, se utiliza el precio actual de mercado de una reparación similar.

Cuando se realiza la gran reparación, su coste se registra en el valor contable del inmovilizado como una sustitución, siempre y cuando se cumplan las condiciones para su reconocimiento. Asimismo, se da de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado.

a.7) Bienes asociados a los arrendamientos operativos y otras operaciones de naturaleza similar

Las inversiones realizadas que no sean separables de aquellos elementos utilizados mediante arrendamientos calificados como operativos, se contabilizan como inmovilizado material cuando cumplen la definición de activos.

La amortización de estas inversiones se realiza en función de su vida útil, que será la duración del contrato de arrendamiento o cesión, incluido el periodo de renovación cuando existen evidencias que soporten que la misma se vaya a producir, cuando ésta sea inferior a la vida económica del activo

a.8) Inmovilizado en curso y anticipos

Se incluyen todos los pagos a cuenta incurridos en las compras de los inmuebles, instalaciones técnicas, otro inmovilizado antes de la entrega efectiva de los mismos o puesta en condiciones de uso.

b) Deterioro de valor del inmovilizado material

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa, mediante el denominado "test de deterioro" si existen indicios de que algún inmovilizado material, con vida útil indefinida, o en su caso alguna unidad generadora de efectivo puedan estar deteriorados, en cuyo caso se procede a estimar su importe recuperable efectuando las correspondientes correcciones valorativas.

Los cálculos del deterioro de los elementos del inmovilizado material se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado.

4.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias están compuestas por terrenos, construcciones e instalaciones técnicas que se encuentran arrendados a terceros. Las construcciones se amortizan de forma lineal sobre la vida útil estimada de 100 años desde la fecha de inauguración de los edificios (2005 el inmueble de Madrid y 2007 el inmueble de Sevilla) y las instalaciones sobre una vida útil estimada de 35 años.

Tal y como se indica en la nota 2.5, la nueva Dirección del Grupo, en base al conocimiento del sector en el que opera la sociedad y de acuerdo a valoraciones de expertos independientes ha determinado que la vida útil de los inmuebles es de 100 años en lugar de 50 años y ha aplicado este cambio de estimación a partir del 1 de enero de 2017.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material. Se valora inicialmente por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Después del reconocimiento inicial, se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de las inversiones inmobiliarias, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento, son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

Se realizan traspasos de bienes a inversiones inmobiliarias cuando, y solo cuando, hay un cambio en su uso.

Los criterios para el reconocimiento de las perdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.3.

4.3 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una perdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Los cálculos por deterioro se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad tiene registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (ver nota 6).

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. La pérdida por deterioro se debe registrar con cargo a los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.4 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tenía suscritos contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

b) Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una perdida por deterioro.

Para determinar las perdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

c) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, debiéndose aplicar, en su caso, en relación con empresas del grupo el criterio incluido en el apartado 2 de la norma relativa a empresas del grupo y los criterios para determinar el coste de la combinación establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios.

En el caso especial de la Sociedad en el que la inversión en participaciones en empresas del grupo se ha considerado que no es un negocio, los gastos derivados de la compra se incluyen como mayor valor del activo.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5.2 Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

a) Débitos y partidas a pagar

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

b) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento, siempre que su efecto sea significativo, y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Baja de un pasivo

La sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge

asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar

4.6 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

4.6.1 Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

4.6.2 Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria abreviada.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.8 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales

.
El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido'' y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocido, y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.
Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Régimen tributario SOCIMI

La sociedad comunicó el día 15 de septiembre de 2016 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por el Accionista Único en fecha 24 de agosto de 2018, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, previsto en la Ley 11/2009.

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio 2016, sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, (en particular, la Sociedad exclusivamente no cumple el requisito de cotización de sus acciones previsto en la Ley 11/2009, artículo 4, lo que se prevé suceda a lo largo del mes de julio 2018), ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen se compensarán con las rentas positivas que en su caso, tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el artículo 26 de la LIS.

4.9 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por ventas de inmuebles se reconocen cuando la sociedad ha transferido al comprador, los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes y no mantiene su gestión ni retiene el control efectivo de los mismos.

4.10 Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. El consejo de Administración considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales, en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Las inversiones inmobiliarias, destinadas a la minimización del impacto medioambiental y mejora del medio ambiente, se encuentran valoradas al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un incremento de la productividad, capacidad, eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de estos bienes, se capitalizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos devengados por las actividades medioambientales realizadas o por aquellas actividades realizadas para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad se registran de acuerdo con el principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia de la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

5) Inmovilizado material

Las altas habidas en el ejercicio 2017 corresponden a mobiliario, equipos para el procesamiento de información y equipos electrónicos que se encuentran en las oficinas de la compañía, con dirección en su domicilio social.

(Euros)	31.12.2016	Altas	31.12.2017
Mobiliario	-	29.713	29.713
Equipos para proceso información	-	20.692	20.692
Coste Total	-	**50.405**	**50.405**
Amortización acumulada Mobiliario	-	(988)	(988)
Amortización acumulada Equipos para proceso información	-	(1.537)	(1.537)
Amortización Acumulada Total	-	**(2.525)**	**(2.525)**
Correcciones valorativas por deterioro	-		-
Total Deterioro	-	-	-
Valor Neto Contable Ejercicio	-	**47.880**	**47.880**

La Sociedad no tiene ningún elemento totalmente amortizado del inmovilizado material a 31 de diciembre del 2017.

6) Inversiones inmobiliarias

La composición y movimientos de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2017 y 2016 han sido los siguientes:

(Euros)	31.12.2016 (*)	Altas	Bajas	31.12.2017
Ejercicio 2017				
Terrenos y bienes naturales	8.025.955	-	-	8.025.955
Edificios	12.231.963	-	(116)	12.231.847
Instalaciones técnicas	3.676.976	-	-	3.676.976
Coste Total	**23.934.894**	-	-	**23.934.778**
Amortización acumulada Edificios	(179.788)	(138.566)	-	(318.354)
Amortización acumulada Instalaciones técnicas	(87.366)	(149.770)	-	(237.137)
Amortización Acumulada Total	**(267.154)**	**(288.336)**	-	**(555.490)**
Correcciones valorativas por deterioro	(376.044)	267.909	-	(108.135)
Total Deterioro	**(376.044)**	**267.909**	-	**(108.135)**
Valor Neto Contable Ejercicio 2017	**23.291.696**	**(20.427)**	-	**23.271.152**

(*) Importes reexpresados para el ejercicio 2016

(Euros)	01.01.2016	Altas	31.12.2016
Ejercicio 2016*			
Terrenos y bienes naturales	-	8.025.955	8.025.955
Edificios	-	12.231.963	12.231.963
Instalaciones técnicas	-	3.676.976	3.676.976
Coste Total	-	**23.934.894**	**23.934.894**
Amortización acumulada Edificios	-	(179.788)	(179.788)
Amortización acumulada Instalaciones técnicas	-	(87.366)	(87.366)
Amortización Acumulada Total	-	**(267.154)**	**(267.154)**
Correcciones valorativas por deterioro	-	(376.044)	(376.044)
Total Deterioro	-	**(376.044)**	**(376.044)**
Valor Neto Contable Ejercicio 2016*	-	**23.291.696**	**23.291.696**

(*) Importes reexpresados para el ejercicio 2016

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

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

- Edificio situado en Alcobendas, en la Avenida de la Industria (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de mayo de 2016. El edificio cuenta con una superficie total construida de 16.055 m2 y una superficie bruta alquilable de 11.046 m2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 7.415.662 euros como terrenos, 8.049.848 euros como construcciones y 2.604.673 euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único arrendatario.

- Edificio situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla). Este inmueble fue adquirido por la Sociedad con fecha 30 de mayo de 2016. El edificio cuenta con una superficie total construida de 10.870 m2 y una superficie bruta alquilable de 5.698 m2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 610.293 euros como terrenos, 4.182.116 euros como construcciones y 1.072.302 euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único arrendatario.

La valoración de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por expertos bajo la hipótesis "valor de mercado" siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valuation Standars (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

A continuación se informa sobre el valor en libros y valor razonable neto de los costes de ventas de las inversiones inmobiliarias, según tasación de experto independiente, a 31 de diciembre de 2017:

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Tasa de descuento
Inmueble Sevilla	5.559.151	5.560.000	9,25%
Inmueble Alcobendas	17.712.001	19.900.000	10,25%
	23.271.152	25.460.000	

El valor razonable 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 si, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado como conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 los Consejeros estiman que no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad tenía constituidas garantías hipotecarias afectas a estos inmuebles anteriormente descritos a 31 de diciembre de 2016 (ver Nota 18). Dicho crédito hipotecario fue amortizado en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2017, fecha en que los inmuebles fueron de nuevo hipotecados en garantía del préstamo senior concedido a las filiales referido en el punto 2.f anterior.

En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.795.651 euros (1.038.936 euros en el ejercicio 2016) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 348.736 euros (133.902 euros en 2016).

Existen indicios de deterioro en el edificio de Sevilla ya que su valor recuperable individualizado, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es inferior a su valor neto contable individualizado. El movimiento del deterioro relacionado con el inmueble situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla) es el siguiente:

	Euros Importe
Deterioro acumulado a 31.12.2016 (*)	**376.044**
Reversión del deterioro	(267.909)
Deterioro acumulado a 31.12.2017	**108.135**

(*) Importes reexpresados para el ejercicio 2016

El préstamo sindicado detallado en la nota 2 d cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad.

7) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Arrendamiento operativo

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	31.12.2017	31.12.2016
Menos de un año	1.849.521	1.764.768
Entre uno y cinco años	7.969.837	8.823.840
Más de cinco años	20.178.311	14.843.976
	29.997.669	25.432.584

Como arrendatarios, el único contrato de arrendamiento operativo con que cuentan es con Grupo Konectanet, S.L. con vencimiento el 31 de mayo de 2031.

8) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo y deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

8.1) Inversiones financieras a largo plazo.

8.1.1) Fianzas depositadas en las instituciones públicas pertinentes. Estas fianzas depositadas provienen de las fianzas que la Sociedad ha recibido de su arrendatario, contempladas bajo contrato de arrendamiento. Estas fianzas recibidas se encuentran recogidas dentro del epígrafe "Deudas a largo plazo" del balance de situación abreviado y detalladas en la Nota 13.

La totalidad de la fianza será devuelta al finalizar los contratos de arrendamiento que tiene la compañía con su único arrendatario con vencimiento el 31 de mayo de 2031.

8.1.2) Otras fianzas depositadas (en el ejercicio 2017). Corresponden a las fianzas depositadas por el arrendamiento de la nueva oficina del domicilio de la Sociedad (58.400 euros), aparcamiento (490 euros) y renting de un vehículo (1.653 euros).

	31.12.2017	31.12.2016
Más de cinco años	354.675	294.128

8.2) Inversiones financieras a corto plazo.

El detalle de cada una de las categorías de "Inversiones financieras a corto plazo" del balance de situación abreviado corresponden al siguiente detalle:

2017	Inversiones financieras a corto plazo	
	Otras inversiones financieras a corto plazo	Total
Categorías:		
Débitos y partidas a cobrar	3.482	3.482
	3.482	3.482

A 31 de diciembre de 2016 no había ninguna partida dentro de este epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo".

8.3) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 está formado por el siguiente detalle:

	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	
	2017	**2016**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	14.112	-
Clientes empresas del grupo y asociadas (ver Nota 17)	2.623.898	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver Nota 15)	431.378	38.357
Total	**3.069.388**	**38.357**

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.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no han existido correcciones por deterioro por insolvencias comerciales.

9) Inversiones financieras en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo

El 29 de junio de 2017 Castellana Properties adquiere el 100% de las participaciones de 11 sociedades limitadas españolas. Dichas sociedades son: Junction Parque Mérida SLU, Junction Parque Granada SLU, Junction Parque Huelva SLU, Junction Parque Motril SLU, Junction Parque Villanueva 1 SLU, Junction Parque Villanueva Fase 2 SLU, Junction Parque Cáceres SLU, Junction Parque Principado SLU, Junction Parque Castellón SLU, Randolph Spain SLU y Roxbury Spain SLU.

El precio inicial acordado entre las partes se fijó en 193.000.000 euros en base al "Fair Value" de las inversiones inmobiliarias y se ajustó al "NAV Statements". De dicho ajuste se obtuvo un precio inicial de compraventa de 106.148.856 euros. El método de pago se decidió abonarse en dos partes, en la primera parte se debe pagar la cuantía de 100.748.856€ mediante un cheque bancario nominativo. El importe restante de 5.400.000€ se debía pagar antes del 30 de noviembre de 2017 mediante transferencia. Sin embargo, esta cantidad pendiente se ha reducido como consecuencia de un ajuste en el precio de compra estipulado en el acuerdo. Por lo que el importe que la Sociedad debe pagar al vendedor antes del 30 de noviembre de 2017 es de 4.438.338 € más los intereses devengados en ese periodo. Por tanto el precio pagado y acordado por la compra de las once sociedades ha sido de 105.187.195 euros. Para financiar esta operación Vukile Property Fund Limited concede un préstamo a Castellana por la cantidad de 4.475.000€, que esta utilizará para pagar el importe aplazado (ver nota 13 y 17) y adicionalmente se ha realizado una ampliación de capital descrita en la nota 12.

El 4 de diciembre de 2017, Castellana adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad limitada, inicialmente denominada Netece Servicios Empresariales, SLU, que cambia su denominación social tras la adquisición a Junction Parque Alameda. La sociedad se compra el 4 de diciembre de 2017 por 3.000 €, posteriormente el 5 de diciembre de 2017, se adquieren los 2 activos inmobiliarios a 2 vendedores distintos. El precio acordado fue de 27.398.390 euros, parte del cual.11.860.000 euros será financiado a través de un Upstream Loan con Junction Parque Alameda, S.L.U. (Nota 13 y 17).

Adicionalmente la Sociedad de acuerdo con la norma descrita ha activado una serie de gastos incurridos de carácter incremental y directamente atribuibles a la compraventa de las participaciones por importe de 4.787.201 euros.

Denominación social	Valor neto de la participación en libros	Porcentaje posesión	Capital	Reservas	Prima emisión	Resultados ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado ejercicio 2017	Fondos propios de la participada
JUNCTION PARQUE MERIDA SLU	12.019.523	100%	(3.750.000)	298.141	-	-	-	(854.014)	(4.305.873)
JUNCTION PARQUE GRANADA SLU	22.041.938	100%	(3.000)	(283.392)	-	-	(11.737.372)	(1.447.227)	(13.470.991)
JUNCTION PARQUE HUELVA SLU	13.954.591	100%	(3.000)	(322.891)	-	-	(8.733.589)	(1.976.592)	(11.036.072)
JUNCTION PARQUE MOTRIL SLU	4.388.496	100%	(3.000)	8.445	-	-	(2.598.695)	(340.929)	(2.934.179)
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 SLU	3.352.471	100%	(125.413)	(576.058)	-	123.881	(194.540)	(169.580)	(941.710)
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA FASE 2 SLU	4.730.667	100%	(773.972)	172.897	-	-	-	(524.638)	(1.125.713)
JUNCTION PARQUE CACERES SLU	4.624.940	100%	(3.000)	2.148	-	-	(2.440.670)	(376.028)	(2.817.550)
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO SLU	17.126.103	100%	(3.000)	(32.829)	-	-	(5.909.266)	(1.184.951)	(7.130.046)
JUNCTION PARQUE CASTELLON SLU	3.872.769	100%	(3.000)	(1.967)	-	-	(1.868.112)	(221.867)	(2.094.946)
RANDOLPH SPAIN SLU	11.370.763	100%	(299.862)	11.105	(9.534.268)	(3.834.532)	3.630.927	(2.438.353)	(12.464.983)
ROXBURY SPAIN SLU	12.492.135	100%	(171.100)	(73.880)	(12.446.979)	(6.929.759)	(1.787.421)	(5.727.214)	(27.136.353)
JUNTION PARQUE ALAMEDA, SLU	25.703.335	100%	(3.000)	(431)	(27.395.390)	-	-	1.362.999	(26.035.822)
	135.677.731								

10) Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de créditos y liquidez.

A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

No existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

Otro riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que la Sociedad elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto no han podido ser estudiados por la Sociedad. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de fianzas o depósitos adicionales.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance así como la financiación que se detalla en la Nota 13.

c) Riesgo de interés:

La sociedad no concede créditos ni mantiene ningún activo financiero que esté sometido ni afectado por las posibles fluctuaciones de los tipos de interés.

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, la Sociedad cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por la Sociedad.

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable.

No existe riesgo de tipo de cambio.

d) Riesgo de ocupación:

Los ingresos de la Sociedad están condicionados a la ocupación los inmuebles arrendados.

11) Efectivo y otros activos líquidos exigibles

Euros	**2017**	**2016**
Cuentas corrientes	3.051.667	1.003.641
Total efectivo y resto activos líquidos	**3.051.667**	**1.003.641**

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Al 31 de diciembre de 2017 no existían restricciones a la disponibilidad de la tesorería de la Sociedad.

12) Fondos Propios

a) Capital social

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

Con fecha 30 de mayo de 2016, se produce una ampliación de capital social, consistente en 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 12.660.000 euros, representado por 2.532.000 acciones, de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 28 de junio de 2017, se produce una reducción de capital de 10.128.000 euros, constituyéndose por el mismo importe una reserva indisponible. La reducción de capital se lleva a cabo mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en las que se divide

el capital social, fijado en 5 euros, en 4 euros, resultando un valor nominal por acción tras la adopción del acuerdo de reducción de un euro por acción, quedando el capital social fijado en 2.532.000 euros.

En esa misma fecha, 28 de junio de 2017, se amplía el capital en 17.180.172 euros, mediante la emisión de 17.180.172 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 85.900.854 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Found Limited.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, se amplía el capital en 5.833.333 euros, mediante la emisión de 5.833.333 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 29.166.667 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Found Limited.

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

Las sociedades que cuentan con una participación igual o superior al 10% son las siguientes:

	Porcentaje participación
Vukile Property Found Limited	98,70%

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio esta reserva no se encontraba totalmente constituida.

c) Dividendo a cuenta

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros. Posteriormente, se rectifica este reparto de dividendos y se aprueba una nueva distribución de dividendos del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 en junio de 2017 por importe final de 132.304 euros. Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con socios por importe de 417.127 euros (ver nota 17).

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 200.000 euros (ver nota 3). Posteriormente se han obtenido pérdidas en el ejercicio 2017. Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con socios por importe de 200.000 euros (ver nota 17).

13) Deudas a largo plazo y a corto plazo

A cierre del ejercicio 2017 y 2016, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

2017	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 17)	Intereses devengados pendientes de pago con empresas del grupo (Nota 17)	Total
Categorías:				
Débitos y partidas a pagar	294.128	16.042.106	14.793	16.351.027
	294.128	16.042.106	14.793	16.351.027

2016	Deudas a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito (Nota 6)	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18)	Total
Categorías:				
Débitos y partidas a pagar	11.559.470	294.128	-	11.853.598
	11.559.470	294.128	-	11.853.598

2017	Deudas a corto plazo				
	Otros pasivos financieros	Proveedores (ver Nota 15)	Acreedores varios (ver Nota 15)	Personal (ver Nota 15)	Total
Categorías:					
Débitos y partidas a pagar	3.948	47.985	475.817	1.274	529.024
	3.948	47.985	475.817	1.274	529.024

2016	Deudas a corto plazo	
	Otros	Total
Categorías:		
Débitos y partidas a pagar	(1.265)	(1.265)
	(1.265)	(1.265)

A 31 de diciembre de 2017 dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance de situación abreviado se incluye:

- A 28 de noviembre de 2017, la Sociedad formaliza un Shareholder Loan con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por 4.475.000 euros, capitalizado en mayo de 2018 y que devenga intereses anuales del 3.5%.

- El 5 de diciembre, la Sociedad formaliza un Upstream Loan con su participada Junction Parque Alameda, S.L.U. por 11.860.000 euros, con fecha de vencimiento 20 de noviembre de 2023 y que devenga intereses trimestrales del 2.55% más el tipo de referencia Euribor a 3 meses.

- El 5 de diciembre de 2017, la Sociedad amortiza el principal y los intereses pendientes hasta ese momento del préstamo hipotecario mantenido con Bankia (ver párrafo siguiente) por un total de 11.586.397 euros, y se genera una deuda con grupo.

A 31 de diciembre de 2016 dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance de situación abreviado se incluía:

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con Bankia con fecha 30 de

mayo de 2016 por importe de 11.860.000 euros a largo plazo (no existen cuotas pendientes de pago a corto plazo al 31 de diciembre de 2016). El préstamo se formalizó por un importe total de 11.860.000 euros, devengando un tipo de interés fijo para el primer periodo del 1,988% y un tipo de interés variable semestral para los periodos siguientes del 1,988% más el tipo de referencia Euribor tomado a la fecha de revisión, incrementado en 2 puntos. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de septiembre de 2024. La diferencia entre los 11.860.000 euros anteriormente comentados y el saldo mantenido en balance, se debe a la valoración, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo

Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:

- Edificio situado en Alcobendas valorado por 19.400.000 euros (ver Nota 5)
- Edificio situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla) valorado por 5.380.000 euros (ver Nota 5)

Las tasaciones han sido efectuadas por un tercero independiente en condiciones normales de mercado.

Otros pasivos financieros:

- A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene registradas fianzas recibidas de su arrendatario, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 294.128 euros. A 31 de diciembre de 2016 el importe de fianzas recibidas era el mismo. Su vencimiento está asociado a lo indicado en la nota 8.

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

	2019	2020	2021	2022	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.475.000	-	3.495.827	3.000.585	5.085.487	16.056.899
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	294.128	294.128
	4.475.000	-	3.495.827	3.000.585	5.379.615	16.351.027

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	2018	2019	2020	2021	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	279.059	478.387	478.387	478.387	10.145.780	11.860.000
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	294.128	294.128
	279.059	478.387	478.387	478.387	10.439.908	12.154.128

b) Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad junto con todas las participadas por esta han formalizado un préstamo sindicado con las entidades Caixabank, Banco Popular y Banco Santander, actuando como agente este último, mediante el cual se ha liquidado el préstamo anterior y se financia la compra de los inmuebles adquiridos por Junction Parque Alameda. El préstamo cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad y las filiales y la pignoración por parte de la Sociedad de las acciones o participaciones en las filiales. Adicionalmente las sociedades acreditadas deben cumplir anualmente una serie de ratios calculados sobre los estados financieros agregados de las mismas, que son Junction Parque Mérida, S.L.U, Junction Parque Villanueva I, S.L.U. Junction Parque Villanueva II , S.L.U, Junction Parque Motril, S.L.U., Junction Parque Huelva, S.L.U., Junction Parque Granada, S.L.U, Junction Parque Caceres, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Junction Parque Castellon, S.L.U., Randolph Spain, S.L.U., Junction Parque Castellón, S.L.U. y Junction Parque Alameda, S.L.U. Estos ratios son:

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda,"RCSD": cociente entre (i) el Flujo de Caja Generado y (ii) el Servicio de la Deuda, correspondiente al periodo de cálculo de que se trate de conformidad con lo previsto en el presente Contrato.
- Ratio LTV: en cada momento, el cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor Total de los Inmuebles.
- Ratio LTV Global: en cada momento el cociente entre el Endeudamiento Financieros del Grupo y el Valor Global de Cartera.

La primera fecha en la que dichos ratios deben cumplirse es el 31 de marzo de 2018.

El préstamo mencionado tiene una duración total de 6 años a nivel de grupo, con amortización del principal en tres plazos, 2021, 2022 y 2023. El tipo de interés esta referenciado al Euribor, siendo el aplicado para 2017 el 1.429350%. Estos préstamos han sido capitalizados en el ejercicio 2017 (Ver nota 13)

La estructura de garantías es la siguiente:

Garantía de primer requerimiento otorgada por la Sociedad en relación a los contratos de la Financiación y garantías a primer requerimiento otorgadas por las acreditadas en relación con los contratos de cobertura.

Hipotecas de máximo de primer rango sobre cada uno de los inmuebles de la Sociedad y las filiales

Prendas de primer rango sobre la totalidad de las participaciones sociales que conforman el capital social de cada una de las acreditadas.

Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto.
Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de las acreditadas y el socio en cada una de las cuentas.

Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de cobertura.

Promesas de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto a suscribir en el futuro.

Las entidades acreedoras podrán ejercitar cualquiera de las garantías por el orden que estimen adecuado.

Las entidades acreedoras convinieron en este acto que las cantidades recibidas por cualquiera de ellas como consecuencia de la ejecución de las garantías, se aplicarán a prorrata al pago de cada uno de los contratos de la financiación en proporción al importe de su saldo de deuda exigible y no pagarla.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviada la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

14) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance abreviado de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" es el siguiente:

Concepto	31.12.17	31.12.16
Proveedores	47.985	-
Acreedores varios	475.817	1.455
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.274	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	144.071	10.157
Total	669.147	11.612

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de agosto, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	52 días	1 día

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	431.378	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	134.406
Organismos de la Seguridad Social	-	9.665
	431.378	144.071

2016		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	38.357	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	9.842
Organismos de la Seguridad Social	-	315
	38.357	10.157

A 31 de diciembre de 2017, el gasto por Impuesto de Sociedades es cero, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el cálculo del impuesto de sociedades fue como sigue:

	2017	2016 (*)
Resultado contable	(1.333.233)	148.757
Base imponible previa	(1.333.233)	148.757
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen especial (-)	-	-
Base imponible	(1.333.233)	148.757

(*) Importes del 2016 sin reexpresar

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017 y 2016 del Impuesto sobre Sociedades y el ejercicio 2017 y 2016 para los demás impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

La Sociedad no ha provisionado importe alguno en concepto de gravamen del 19% dado que el mismo sería satisfecho, en caso de aplicar, por los accionistas.

16) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por ejercicio es la siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Importe neto de la cifra de negocios	4.423.137	1.038.936
	4.423.137	1.038.936

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos por el alquiler de los inmuebles descritos al arrendatario en la nota 6, así como a la refacturación de gastos tanto a los inquilinos por importe de 301.213 euros como a las compañías del grupo por importe de 2.302.109 euros, por gastos incurridos en su nombre.

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Sueldos, salarios y asimilados	310.433	136
Cargas sociales	22.007	708
	332.440	844

c) Gastos financieros

La composición del epígrafe "Gastos financieros" de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	Euros	
	2017	**2016**
Deudas con empresas del grupo (Nota 17)	34.557	-
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	547.048	153.758
Total	**581.605**	**153.758**

d) Servicios exteriores

La composición del epígrafe "Servicios exteriores" de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Arrendamientos y canones	24.785	-
Reparaciones y conservación	178	-
Servicios profesionales independientes	1.961.609	132.151
Primas de seguros	142.412	1.619
Servicios bancarios y similares	649.247	132
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	11.138	-
Suministros	924	-
Otros servicios	212.919	-
Total	**3.003.614**	**133.902**

La Sociedad ha incurrido en gastos registrados dentro de "Servicios profesionales independientes" relativos al proceso de refinanciación de la deuda detallado en la nota 2 d en nombre de las sociedades dependientes que posteriormente han sido refacturados (ver nota 17).

17) Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones y saldos con partes vinculadas.

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

2017	Refacturación de gastos incurridos	Gastos intereses
Total	2.616.779	34.557

El detalle de los saldos con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	CLIENTES	CUENTA CORRIENTE CON SOCIOS Y ADMINISTRADORES	PRESTAMOS DE EMPRESAS DEL GRUPO	INTERESES PENDIENTES DE PAGO
JUNCTION PARQUE ALAMEDA SLU	1.674.295	112.400	-	-
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 SLU	53.043	-	-	-
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA FASE 2 SLU	62.948	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA SLU	106.395	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL SLU	58.789	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA SLU	164.840	-	-	-
JUNCTION PARQUE CACERES SLU	60.197	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO SLU	117.815	-	-	-
ROXBURY SPAIN SLU	88.925	-	-	-
RANDOLPH SPAIN SLU	107.673	-	-	-
JUNCTION PARQUE MERIDA SLU	72.642	-	-	-
JUNCTION PARQUE CASTELLON SLU	56.336	-	-	-
ADAM LEE MORZE	-	77.993	-	-
DREAM SL	-	2.925	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	536.208	(4.475.000)	(739)
NETECE SERVICIOS EMPRESARIALES SLU	-	-	(11.567.106)	(14.054)
TOTAL	**2.623.898**	**729.526**	**(16.042.106)**	**(14.793)**

A 31 de diciembre de 2016 no había saldos con partes vinculadas.

A cierre de 2017, la compañía tiene registrada una provisión de intereses a pagar en 2018, por 14.788 euros por el préstamo shareholder loan firmado durante 2017 con Vukile Property Fund Limited, detallado en la Nota 13.

A cierre de 2017, existen saldos por importe de 115.882 euros con la sociedad dependiente Junction Parque Alameda, S.L.U. derivados de la liquidación de la deuda bancaria mantenida a 31 de diciembre de 2016 con la entidad financiera Bankia y posterior formalización de la deuda con esta sociedad dependiente durante el ejercicio 2017 según lo expuesto en la nota 13.

18) Otra información

a) Personal medio empleado por categorías y personal a cierre de ejercicio.

En el ejercicio 2016 no hubo empleados, las funciones de dirección se ejercían desde la cabecera del grupo.
En el ejercicio 2017 el número de empleados medio es de 1,16. A final de 2017 el número total de empleados es de 8, que se distribuyen por sexos y categorías de la siguiente forma:

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	4	1	5
Administrativos	3	-	3
	7	1	8

b) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Consejoes

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de la Sociedad y personas vinculadas al mismo a que se refiere el artículo 231, declaran que no existen situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad y que han sido comunicadas de acuerdo a lo establecido en dicho artículo.

Los importes devengados en el ejercicio 2017 por los miembros del Consejo de Administración, por el cargo de sus funciones como consejeros han sido de 24.000 euros (sin importes devengados en el ejercicio 2016).

Los importes recibidos por la Alta Dirección (incluyendo a los miembros del Consejo de Administración) en 2017 han sido de 162.484 euros en concepto de sueldos y salarios (sin importes devengados en el ejercicio 2016), entendiéndose por Alta Dirección aquellas personas claves de la gerencia que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades del Grupo, sin perjuicio de que su relación no pueda ser calificada de Alta Dirección desde el punto de vista del Derecho Laboral. El Grupo considera Alta Dirección a las siguientes personas.:

- Alfonso Brunet
- Rubén Pérez Maíllo
- Adam Lee Morze

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2017	2016
Servicios de auditoría	9.000	8.000

Total	**9.000**	**8.000**

Adicionalmente, Grant Thornton S.L.P. sociedad unipersonal ha prestado servicios por otros trabajos por valor de 301.403 euros en el ejercicio 2017

19) Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 respecto a la información de cuestiones medioambientales.

20) Hechos posteriores al cierre

Con fecha 8 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas ha aprobado la ampliación de capital en la Sociedad Dominante mediante la compensación del préstamo formalizado con fecha 28 de noviembre de 2017 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por 4.475.000 euros y que devenga intereses anuales del 3.5%. A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas esta ampliación se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

Con fecha 24 de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido a la sociedad IC NON RESIDENTS S.L. la totalidad de participaciones sociales de la sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. El precio en que se efectúa esta transmisión es de un euro por participación social, lo que hace un total efectivo de 3.000 euros.

Con fecha 8 de mayo de 2018 se ha realizado una aportación dineraria del accionista mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 42.700.000 euros.

Con fecha 9 de mayo de 2018, la Sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. ha adquirido a la sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. la propiedad del inmueble HABANERAS SHOPPING CENTRE situado en la Avda. Rosa Mazón Valero 7 en la provincia de Alicante (España). El precio de la transacción ha sido de 80.626.864 euros.

La Junta General de Accionistas ha aprobado con fecha 21 de diciembre de 2017 la modificación del cierre económico de Sociedad al 31 de marzo.

No se han producido hechos relevantes adicionales con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas.

21) Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009

Procedemos a detallar la siguiente información:

INFORMACION EXIGIDA EN EL ARTICULO 11.1	EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2016
a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	No existen reservas procedentes del ejercicio 2015	No existen reservas procedentes del ejercicio 2015
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0% o del 19%	Reserva legal: 14.876 euros	No resulta de aplicación este apartado al ser el presente ejercicio el primero en que es de aplicación el régimen de SOCIMIs
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 que proceden de rentas sujetas al tipo de gravamen general	No existen	No resulta de aplicación este apartado al ser el presente ejercicio el primero en que es de aplicación el régimen de SOCIMIs
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, que proceden de rentas sujetas al tipo de gravamen 0% o del 19%	- Dividendo a cuenta por importe de 549.431 € con cargo a beneficios del ejercicio 2016 distribuidos el 23 de marzo de 2017, rectificándose posteriormente a un importe de 132.304 euros por insuficiencia del resultado final - Dividendos a cuenta distribuidos por importe de 200.000 euros con cargo a beneficios del ejercicio 2017 distribuidos en fecha 30 de marzo de 2017 (que ha resultado íntegramente a un exceso debido al resultado finalmente negativo del ejercicio)	No resulta de aplicación este apartado al ser el presente ejercicio el primero en que es de aplicación el régimen de SOCIMIs

c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen general	No existen	No resulta de aplicación este apartado al ser el presente ejercicio el primero en que es de aplicación el régimen de SOCIMIs
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen general	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores
e) Fecha de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Vid. Supra c-1.	No resulta de aplicación este apartado al ser el presente ejercicio el primero en que es de aplicación el régimen de SOCIMIs
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Los dos inmuebles de la sociedad fueron adquiridos en fecha 30 de mayo de 2016 (nota 6)	Los dos inmuebles de la sociedad fueron adquiridos en fecha 30 de mayo de 2016 (nota 6)
f-2) Fecha de adquisición de las	- Respecto de Junction Parque	La Sociedad no tenía, a

participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	Mérida, S.L., Junction Parque Villanueva 1, S.L., C51Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L., Junction Parque Motril, .L., Junction Parque Huelva, S.L., Junction Parque Granada, S.L., Junction Parque Cáceres, S.L, Junction Parque Principado, S.L., Junction Parque Castellón, S.L., Randolph Spain, S.L. y Roxbury Spain, S.L.: el 29 de junio de 2017. - Respecto de Junction Parque Alameda, S.L.: 4 de diciembre de 2017	fecha 31 de diciembre de 2016, participaciones en ninguna entidad
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Son los referidos en f-1 y f-2	Son los referidos en f-
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 que se hayan dispuesto en el ejercicio	No existen	No resulta de aplicación este apartado al ser el presente ejercicio el primero en que es de aplicación el régimen de SOCIMIs

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros abreviados objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 40.

Madrid, 25 de mayo de 2018

D. Adam Lee Morze
Presidente del Consejo de Administración

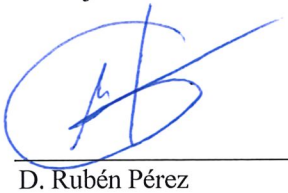
D. Mike Potts
Consejero

D. Laurence Rapp
Consejero

D. Chad Morze
Consejero



D. Alfonso Brunet
Consejero



D. Rubén Pérez
Consejero

ANEXO VI Cuentas Anuales individuales abreviadas junto con el informe del auditor para el ejercicio 2016

Castellana Properties Socimi, S.A.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al 31 de diciembre de 2016

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas anuales abreviadas

Cuentas Anuales
Abreviadas

Grant Thornton
José Abascal, 56
28003 MADRID

T +34 91 576 39 99
F +34 91 700 45 32
madrid@es.gt.com
www.GrantThornton.es

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales Abreviadas

A los Accionistas de Castellana Properties Socimi, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Castellana Properties Socimi, S.A (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El Administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Castellana Properties Socimi, S.A, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2a de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Castellana Properties Socimi, S.A, a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 6.1 de la memoria abreviada adjunta, en la que se indica que la cifra de negocios de la Sociedad es obtenida a partir de un único arrendatario. Es necesario tener dicha relación en cuenta para una adecuada interpretación y comprensión de las cuentas anuales abreviadas adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas de Castellana Properties Socimi, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2015 no fueron auditadas.

Grant Thornton

María José Lázaro

20 de junio de 2017

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2017 Nº 01/17/32613
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI SA

Balance abreviado
al 31 de diciembre de 2016
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2016	31.12.2015
ACTIVO NO CORRIENTE		**23.627.347**	**-**
Inversiones inmobiliarias	**5**	**23.333.219**	**-**
Terrenos		6.337.000	-
Construcciones		16.996.219	-
Inversiones financieras a largo plazo	**7**	**294.128**	**-**
Otros activos financieros		294.128	-
ACTIVO CORRIENTE		**1.043.776**	**58.422**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**38.357**	**108**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**11**	38.357	108
Periodificaciones a corto plazo		**1.778**	**-**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**1.003.641**	**58.313**
Tesorería		1.003.641	58.313
TOTAL ACTIVO		**24.671.123**	**58.422**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI SA

Balance abreviado
al 31 de diciembre de 2016
(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2016	31.12.2015
PATRIMONIO NETO		**12.807.179**	**58.422**
Fondos propios	**8**	**12.807.179**	**58.422**
Capital		**12.660.000**	**60.000**
Capital escriturado		12.660.000	60.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores		**(1.578)**	**-**
Resultado del ejercicio	**3**	**148.758**	**(1.578)**
PASIVO NO CORRIENTE		**11.853.598**	**-**
Deudas a largo plazo	**9**	**11.853.598**	**-**
Deuda con entidades de crédito	9	11.559.470	-
Otros pasivos financieros	7	294.128	-
PASIVO CORRIENTE		**10.346**	**-**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**10**	**10.346**	**-**
Acreedores varios		10.346	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**24.671.123**	**58.422**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI SA

Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2016 (expresada en euros)

	Nota	2016	2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12	1.038.936	-
Gastos de personal	12	(844)	-
Otros gastos de explotación		(133.902)	(1.578)
Amortización del inmovilizado	5	(208.543)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	(393.132)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		302.516	(1.578)
Gastos financieros		(153.758)	-
RESULTADO FINANCIERO		(153.758)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		148.758	(1.578)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	148.758	(1.578)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI SA
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto abreviado
correspondiente al ejercicio terminado el
31 de diciembre 2016
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS ABREVIADO

	Nota	2016	2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**3**	**148.758**	**(1.578)**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**148.758**	**(1.578)**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO

	Capital escriturado	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AJUSTADO, 19 DE MAYO DE 2015	**60.000**	**-**	**-**	**60.000**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.578)	(1.578)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	**60.000**	**-**	**(1.578)**	**58.422**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	**60.000**	**-**	**(1.578)**	**58.422**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	148.758	148.758
Operaciones con socios o propietarios				
Aumento de capital	12.600.000	-	-	12.600.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	(1.578)	1.578	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	**12.660.000**	**(1.578)**	**148.758**	**12.807.179**

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

1) Actividad

La Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 19 de mayo de 2015 bajo la denominación social Vinemon Investment, S.A. Su domicilio social se encuentra en la calle Alcalá 61 (Madrid). Con fecha 30 de mayo de 2016 la Sociedad cambió su denominación a Castellana Properties Socimi, S.A. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33483, folio 64, hoja M602735.

Constituye el objeto social de la compañía:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

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

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

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. ha solicitado el día 15 de septiembre de 2016 acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

La Sociedad se ve afectada por el artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, que establecen las obligaciones de distribución de resultados. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los 6 meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, el beneficio obtenido del ejercicio se distribuirá como dividendos de la siguiente forma:

a.1) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 2 de la ley 11/2009.

a.2) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la trasmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del

plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

a.3) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Asimismo, en el caso de que la Sociedad se acoja a dicho régimen fiscal se vería obligada a informar de lo siguiente:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009
a-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%
a-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%
a-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%
b-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%
b-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%
b-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%
c-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%
c-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%
c-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%
d-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento
d-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009
e) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009
f) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 14 se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria abreviada vienen expresadas en euros.

Las cuentas anuales abreviadas formuladas por el Administrador Único serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 5).

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 5).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Al efectuar la comparación de la información entre ejercicios es necesario tener en cuenta que, a efectos de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y tal como se indica en la nota 1, la Sociedad inició sus actividad el 19 de mayo de 2015.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancia abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

f) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance.

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultado que el Administrador Único somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias (beneficios)	148.758
Total	148.758
Aplicación	
Reparto dividendos	132.304
Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	1.578
Reserva legal	14.876
Total	148.758

El 30 de junio de 2016 la Junta General de accionistas aprobó la distribución del resultado de 2015, consistente en el traspaso a resultados negativos de ejercicios anteriores las pérdidas de 2015 que ascendieron a 1.578 euros.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales abreviadas son las siguientes:

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones

legales y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

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

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren.

b) Deterioro de valor del inmovilizado material

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o intangible cuando su valor contable supera su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa, mediante el denominado "test de deterioro" si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible, con vida útil indefinida, o en su caso alguna unidad generadora de efectivo puedan estar deteriorados, en cuyo caso se procede a estimar su importe recuperable efectuando las correspondientes correcciones valorativas.

Los cálculos del deterioro de los elementos del inmovilizado material se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. La pérdida por deterioro se debe registrar con cargo a los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

c) Inversiones inmobiliarias

Este apartado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material.

d) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

d.1) Arrendamiento financiero

La sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

d.2) Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

e) Instrumentos financieros

e.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

e.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance abreviado cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

e.3) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

f) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio.

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin

perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La sociedad comunicó el día 15 de septiembre de 2016 a la Agencia Tributaria su opción de aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009 sobre SOCIMI siendo ésta aprobada en 2017. En la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos, las sociedades están sometidas a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

El Administrador Único realiza un seguimiento de su 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 del administrador y que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del impuesto sobre sociedades.

g) Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

g.1) Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

g.2) Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria abreviada.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

h) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas

i) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido y la Sociedad no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance abreviado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

5) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante el ejercicio 2016, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Total
Valores brutos			
Saldo al 31.12.15	-	-	-
Entradas	6.337.000	17.597.894	23.934.894
Saldo al 31.12.16	6.337.000	17.597.894	23.934.894
Amortización acumulada			
Saldo al 31.12.15	-	-	-
Entradas	-	(208.543)	(208.543)
Saldo al 31.12.16	-	(208.543)	(208.543)
Provisión por deterioro acumualda			
Saldo al 31.12.15	-	-	-
Entradas		(393.132)	(393.132)
Saldo al 31.12.16	-	(393.132)	(393.132)
Valor Neto Contable al 31.12.15	-	-	-
Valor Neto Contable al 31.12.16	6.337.000	16.996.219	23.333.219

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

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

- Edificio situado en Alcobendas, en la Avenida de la Industria. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de mayo de 2016. El edificio cuenta con una superficie total construida de 16.055 m2 y una superficie bruta alquilable de 11.046 m2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 6.060.000 euros como terrenos y 12.035.606 euros como construcciones. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único arrendatario.

- Edificio situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de mayo de 2016. El edificio cuenta con una superficie total construida de 10.870 m2 y una superficie bruta alquilable de 5.698 m2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 277.000 euros como terrenos y 5.562.288 euros como construcciones. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único arrendatario.

La Sociedad tiene constituidas garantías hipotecarias afectas a estos inmuebles anteriormente descritos (ver Nota 9).

En el ejercicio 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.038.936 euros (sin ingresos en el ejercicio 2015) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 133.902 euros (1.578 euros en 2015).

Existen indicios de deterioro en el edificio de Sevilla ya que su valor recuperable individualizado, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es inferior a su valor neto contable individualizado. El importe del deterioro asciende a 393.132 euros relacionados con el inmueble situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla), por lo que se ha dotado una provisión por depreciación por este concepto. Dicho valor de recuperación ha sido calculado por terceros independientes de reconocida solvencia utilizando tasas de descuento de mercado y métodos de valoración de mercado.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Arrendamiento operativo

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	31.12.2016	31.12.2015
Menos de un año	1.764.768	-
Entre uno y cinco años	8.823.840	-
Más de cinco años	14.843.976	-
	25.432.584	-

Como arrendadores, el único contrato de arrendamiento operativo con que cuentan es con Grupo Konectanet, S.L. con vencimiento el 31 de mayo de 2031. Las cuotas anuales variarán en función del IPC.

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como ingreso suponen la totalidad de la cifra de negocios de la Sociedad.

7) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Las inversiones financieras incluidas dentro del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance de situación abreviado están formadas por las fianzas depositadas en las instituciones públicas pertinentes. Estas fianzas depositadas provienen de las fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de su único arrendatario, contempladas bajo contrato de arrendamiento. Estas fianzas recibidas se encuentran recogidas dentro del epígrafe "Deudas a largo plazo" del balance de situación abreviado y detalladas en la Nota 9.

	31.12.2016	31.12.2015
Más de cinco años	294.128	-
	294.128	-

La totalidad de la fianza será devuelta al finalizar los contratos de arrendamiento que tiene la compañía con su único arrendatario con vencimiento el 31 de mayo de 2031.

8) Fondos Propios

a) Capital social

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

Con fecha 30 de mayo de 2016, se produce una ampliación de capital social, consistente en 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 12.660.000 euros, representado por 2.532.000 acciones, de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Las sociedades que cuentan con una participación igual o superior al 10% son las siguientes:

	Porcentaje participación
Redefine Properties Limited	86,89%

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio esta reserva no se encontraba totalmente constituida.

9) Deudas a largo plazo y a corto plazo

A cierre del ejercicio 2016, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	11.559.470	294.128	11.853.598
	11.559.470	294.128	11.853.598

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	-	10.346	10.346
	-	10.346	10.346

A cierre del ejercicio 2015 no existían deudas a largo ni a corto plazo.

Dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance de situación abreviado están incluidos:

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con Bankia con fecha 30 de mayo de 2016 por importe de 11.860.000 euros a largo plazo (no existen cuotas pendientes de pago a corto plazo al 31 de diciembre de 2016). El préstamo se formalizó por un importe total de 11.860.000 euros, devengando un tipo de interés fijo para el primer periodo del 1,988% y un tipo de interés variable semestral para los periodos siguientes del 1,988% más el tipo de referencia Euribor tomado a la fecha de revisión, incrementado en 2 puntos. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de septiembre de 2024. La diferencia entre los 11.860.000 euros anteriormente comentados y el saldo mantenido en balance, se debe a la valoración, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo

Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:

- Edificio situado en Alcobendas valorado por 19.400.000 euros (ver Nota 5)
- Edificio situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla) valorado por 5.380.000 euros (ver Nota 5)

Las tasaciones han sido efectuadas por un tercero independiente en condiciones normales de mercado.

- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de su único arrendatario, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 294.128 euros. Su vencimiento está asociado a lo indicado en la nota 7.

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	2018	2019	2020	2021	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	279.059	478.387	478.387	478.387	10.145.780	11.860.000
	279.059	478.387	478.387	478.387	10.145.780	11.860.000

10) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance abreviado de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" es el siguiente:

Concepto	31.12.16	31.12.15
Acreedores varios	189	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 11)	10.157	-
Total	10.346	-

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de agosto, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2016	2015
Periodo medio de pago a proveedores	1 día	-

11) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	38.357	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	9.842
Organismos de la Seguridad Social	-	315
	38.357	10.157

2015

Cuenta	Saldos deudores Corriente	Saldos acreedores Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	108	-
	108	-

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

	2016	2015
Resultado contable	148.758	(1.578)
Base imponible previa	148.758	(1.578)
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen especia	-	-
Base imponible	148.758	(1.578)

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son de aplicación. El Administrador único considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad Castellana Properties SOCIMI, S.A. optó en 2016 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

12) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por ejercicio es la siguiente:

	31.12.16	31.12.2015
Importe neto de la cifra de negocios	1.038.936	-
	1.038.936	-

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos por el alquiler de los inmuebles descritos al único arrendatario en la nota 5.

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	31.12.16	31.12.15
Sueldos, salarios y asimilados	136	-
Cargas sociales	708	-
	844	-

13) Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas.

14) Otra información

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador de la Sociedad y personas vinculadas al mismo a que se refiere el artículo 231, declaran que no existen situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad y que han sido comunicadas de acuerdo a lo establecido en dicho artículo.

La sociedad no tiene alta dirección, por lo que la responsabilidad de la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas se sitúa en su sociedad dominante.

A 31 de diciembre de 2016 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al Administrador Único. Asimismo, el Administrador Único de la Sociedad no ha percibido remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, ni indemnizaciones, ni tiene concedidos créditos ni anticipos. Tampoco ha percibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni ha ejercido ni tiene opciones pendientes de ejercitar

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL ADMINISTRADOR ÚNICO

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Administrador Único de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

Asimismo declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 16.

Madrid, 19 de junio de 2017

D. Adam Lee Morze
Administrador Único

ANEXO VII Informe de valoración independiente de la Compañía



Castellana Properties, S.A. SOCIMI

Valoración a 31 de marzo de 2018

Estrictamente confidencial

17 julio 2018

Building a better working world

Building a better working world

Estrictamente confidencial

Castellana Properties SOCIMI S.A.
Mr. Alfonso Brunet
Glorieta Rubén Darío, 3, 1º Dcha.
28006, Madrid

Ernst & Young
Servicios Corporativos S.L.
Torre Azca
Calle Raimundo Fernández Villaverde, 65,
28003, Madrid, España

ey.com

Cecilia De La Hoz Arespacochaga
Socia

Transaction Advisory Services
T +34 91 572 77 10
M +34 653 97 45 00
E Cecilia.DelaHozArespacochaga@es.ey.com

Iñigo Astobieta
Manager

Transaction Advisory Services
T +34 91 567 5334
M +34 679 841 421
E Inigo.AstobietaUribarren@es.ey.com

17 julio 2018

Estimado Sr. Brunet:

De acuerdo con sus instrucciones hemos llevado a cabo los trabajos descritos en nuestra Carta de Encargo firmada con ustedes el 2 de febrero de 2018 (“el Contrato”). En base a ello, tenemos el placer de remitirle el presente informe de valoración (“el Informe”) del 100% de las acciones de Castellana Properties SOCIMI S.A. (“Castellana Properties”, o “la Compañía”), a 31 de marzo de 2018 (“Fecha de Valoración”) en el contexto de su solicitud de admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Propósito de nuestro Informe y restricciones de uso

Dadas las especiales características de las materias contenidas en este documento, el mismo deberá considerarse como confidencial y de uso exclusivo del Cliente.

EY declina cualquier responsabilidad derivada del uso del presente Informe fuera del contexto definido en el mismo. Por tanto, este Informe no podrá ser publicado (ni total ni parcialmente) o distribuido a terceros sin el consentimiento previo por escrito de EY, salvo en aquellos casos expresamente contemplados en el Contrato.

Naturaleza y alcance de los servicios

La naturaleza y el alcance de nuestros servicios, incluyendo las limitaciones, se detallan en el Contrato. La dirección de Castellana Properties no debe usar el Informe para ningún otro fin más que para adjuntarlo al Documento Informativo para su incorporación al MAB.

No hemos realizado ninguna función de gestión o decisiones de gestión, entre las cuales se encuentra la determinación del precio de la acción de la Compañía valorada en el contexto de una posible transacción de capital, incluida la cotización en Bolsa.

Este análisis de valoración no debe interpretarse como un consejo de inversión u opinión de solvencia, entre otros. Cualquier acción tomada tanto por el cliente como por terceros debe realizarse bajo su propia responsabilidad y mediante el desarrollo de sus propios análisis, su propio juicio y investigación.

EY no ha llevado a cabo, y no se le ha solicitado que llevase a cabo, la auditoría de la información utilizada para la prestación de nuestro trabajo de valoración, no asumiendo, ni EY, ni sus socios, ni sus empleados, responsabilidad alguna acerca de la veracidad y exactitud de los datos y de la información utilizada.

Building a better working world

Estrictamente confidencial

Castellana Properties SOCIMI S.A.
Mr. Alfonso Brunet
Glorieta Rubén Darío, 3, 1º Dcha
28006, Madrid

Ernst & Young
Servicios Corporativos S.L.
Torre Azca
Calle Raimundo Fernández Villaverde, 65,
28003, Madrid, España

ey.com

Cecilia De La Hoz Arespacochaga
Socia

Transaction Advisory Services
T +34 91 572 77 10
M +34 653 97 45 00
E Cecilia.DelaHozArespacochaga@es.ey.com

Iñigo Astobieta
Manager

Transaction Advisory Services
T +34 91 567 5334
M +34 679 841 421
E Inigo.AstobietaUribarren@es.ey.com

17 julio 2018

El valor de un negocio es un concepto dinámico en el tiempo; por lo tanto, el valor obtenido en la fecha de valoración puede diferir con respecto al valor obtenido en una valoración con fecha previa o posterior.

Este Informe de Valoración debe ser leído y considerado en su conjunto, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo, y en ningún caso debe interpretarse o extraerse parte del mismo de forma independiente o aislada o con otra finalidad.

Nuestro trabajo comenzó en febrero de 2018 y finalizó en julio de 2018.

Para el propósito de nuestra valoración, nuestro Informe no tiene en cuenta eventos o circunstancias que hayan surgido después de la fecha de emisión del presente Informe y no asumimos ninguna responsabilidad de actualizar el Informe de Valoración por dichos eventos o circunstancias.

Atentamente,



Cecilia de la Hoz Arespacochaga

Socia

Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.

Índice
Tabla de contenidos

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Índice

Página5

Resumen ejecutivo

1

Página6

Alcance del trabajo

2

Página8

La Compañía

3

Página12

Metodología

4

Página17

Ajustes del Triple NAV

5

Página21

Conclusión de valor

6

Página26

Anexos

7

Página30

Índice
Abreviaturas

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

€000 / k	Miles de Euros
20XX	Año 20XX
Castellana Properties o "la Compañía"	Castellana Properties SOCIMI S.A.
DFC	Descuento de Flujos de Caja
DFN	Deuda Financiera Neta
Dirección	La Dirección de Castellana Properties
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos
ERV	Estimated Rental Value; Valor estimado de arrendamiento
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
EV	Enterprise Value; Valor de la Empresa
EY	Ernst & Young Servicios Corporativos S.L.
FCL	Flujo de Caja Libre
g	Tasa de crecimiento a perpetuidad
GAV	Gross Asset Value; Valor bruto de los activos
i.e	id est; por ejemplo
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
IVS	International Valuation Standards
Ke	Coste de los recursos propios
M	Millones de Euros
MAB	Mercado Alternativo Bursátil
Dirección	Dirección de Castellana Properties
Mid-year	Mitad de año
NAV	Net Asset Value, Valor neto de los activos
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SOCIMI / REIT	Sociedad Anónima Cotizadas de Inversión Inmobiliarias
SPV	Special Purpose Vehicle; Entidades para Fines Especiales
SPV Alameda	Junction Parque Alameda SL (anteriormente Netece)
SPV Cáceres	Junction Parque Cáceres S.L.
SPV Castellón	Junction Parque Castellón S.L.
SPV Granada	Junction Parque Granada S.L.
SPV Huella	Junction Parque Huelva S.L.
SPV Mérida	Junction Parque Mérida S.L.U.
SPV Motril	Junction Parque Motril S.L.
SPV Principado	Junction Parque Principado S.L.
SPV Randolph	Junction Parque Randolph S.L.U.
SPV Roxbury	Junction Parque Roxbury Spain S.L.U..
SPV Villanueva fase 1	Junction Parque Villanueva 1 S.L.U
SPV Villanueva fase 2	Junction Parque Villanueva 2 S.L.U
VNC	Valor Neto Contable
Y	Año

1

Resumen ejecutivo

En esta sección	Página
Resumen de la valoración por Triple NAV	7

1 Resumen ejecutivo

Resumen de la valoración por Triple NAV

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Triple NAV – Método indirecto

Valor en libros del Patrimonio Neto

Ajustes a Valor Razonable de Castellana Properties

1 **Sensibilidad al Valor Razonable de los activos**

2 **Ajuste gastos de estructura**

3 **Ajuste a la deuda**

Castellana Properties Triple NAV

4 **Ajustes hechos posteriores**

Castellana Properties Triple NAV Ajustado

EY Análisis

El análisis de valoración se basa en los Estados Financieros Consolidados de Castellana Properties a 31 de marzo de 2018.

Dada la importancia para el propósito de nuestra valoración, hemos realizado un análisis de sensibilidad de +/- 2,5% a los valores registrados.

Estimación por DCF del valor actual de los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inmuebles y el funcionamiento de la Compañía.

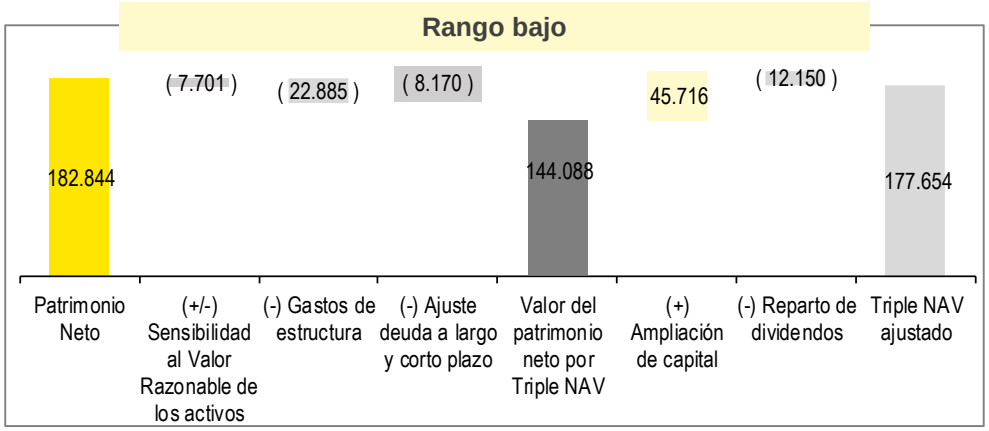
Análisis de contraste para evaluar si existen diferencias significativas entre el Valor Razonable de la deuda y su valor contable.

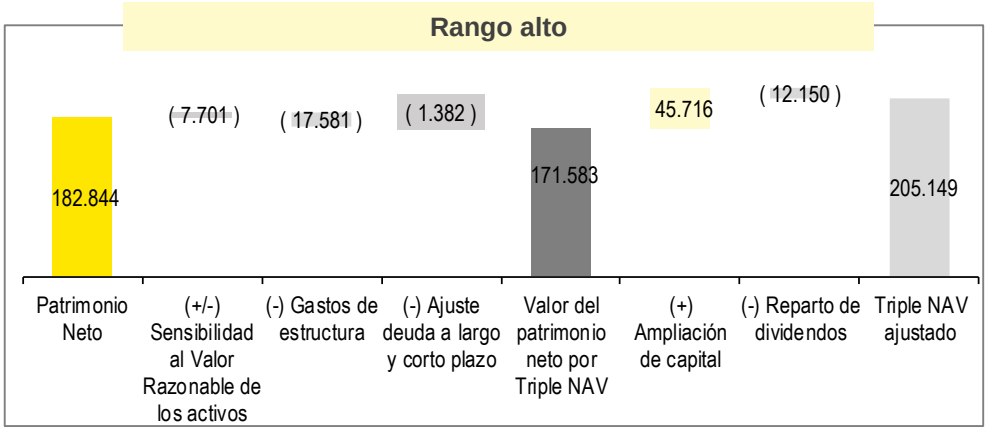
El valor por Triple NAV por acción se obtiene dividiendo el Patrimonio Neto ajustado por el número de acciones

Consideración del impacto de las ampliaciones de capital y repartos de dividendos realizados con posterioridad a la fecha de valoración

El valor por Triple NAV ajustado por acción se obtiene dividiendo el Patrimonio Neto ajustado por el número de acciones

Método indirecto – Bridges rangos valoración de Castellana Properties por Triple NAV (€ '000)





Fuente: Castellana Properties, Análisis EY

Nuestro análisis concluye con un rango de valor del Patrimonio Neto de Castellana Properties según el Triple NAV, a fecha 31 de marzo de 2018 de entre €177,7M y €205,1M, concluyendo en un rango de valor de la acción de entre €5,23 y €6,04.

2

Alcance del trabajo

En esta sección	Página
Objetivo y alcance	9
Consideraciones para el análisis	11

2 Alcance del trabajo
Objetivo y alcance

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Objetivo y alcance de nuestro trabajo

Ernst and Young Servicios Corporativos S.L. (EY), ha preparado el presente Informe a Fecha de Valoración de las acciones de Castellana Properties siguiendo los términos y condiciones de los servicios profesionales acordados el 2 de febrero de 2018.

Este documento ha sido preparado por EY con el objetivo de estimar un rango indicativo del Valor Razonable del 100% de las acciones de Castellana Properties en el contexto de su solicitud de admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Hemos usado la metodología Triple NAV para calcular el Valor Razonable de las acciones de Castellana Properties. El análisis se ha desarrollado mediante la metodología indirecta, usando como punto de inicio el valor en libros de los fondos propios a Fecha de Valoración, y realizando ajustes para reflejar el Valor Razonable de los activos y pasivos, los cuales son añadidos o deducidos para obtener el Equity Value de la Compañía.

La Fecha de Valoración es el 31 de marzo de 2018, fecha de la última información financiera disponible proporcionada por la Compañía.

EY ha basado el análisis para el Informe, junto con otras fuentes, en la información proporcionada por la compañía e información pública disponible relativa al mercado. Información proporcionada por la Dirección y el Asesor Registrado de la compañía.

Adicionalmente, se han mantenido varias reuniones y conversaciones telefónicas con el Asesor Registrado y la Dirección para discutir los aspectos relevantes de la valoración, al igual que otros aspectos considerados de utilidad para llevar a cabo la valoración.

2 Alcance del trabajo
Objetivo y alcance

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Objetivo y alcance de nuestro trabajo

En relación al análisis efectuado, nuestra conclusión de rango de valor puede diferir del precio en el contexto de una transacción y/o de aquel que puedan acordar las partes u otras en un proceso de negociación, dependiendo de aspectos de negociación de las partes involucradas y de factores específicos de un eventual acuerdo. Por ello, ustedes reconocen y aceptan que nuestras conclusiones no están dirigidas a determinar unívocamente el precio al que debiera realizarse una transacción entre dos o más partes, que es algo que debe ser acordado entre un eventual comprador y vendedor, sino a estimar un rango de valor intrínseco del Negocio, en su situación actual, y teniendo en cuenta su plan de negocio en vigor.

El alcance del trabajo se ha llevado a cabo a través de los siguientes procedimientos:

- Obtención y análisis global de cierta información relativa a la Compañía, el sector y macroeconómica.
- Revisión de la valoración de los activos realizados por un tercero independiente (Colliers) que nos ha sido proporcionado por la Dirección.
- Conversaciones y reuniones mantenidas con la Dirección de Castellana Properties acerca de la situación actual de la Compañía y sus perspectivas futuras, con el objeto de obtener las aclaraciones necesarias y un mayor entendimiento del negocio.
- Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMIs en España.
- Determinación de las metodologías de valoración más apropiadas para el análisis del valor de mercado.
- Valoración de las acciones de acuerdo a la metodología del Triple Net Asset Value (Triple NAV) y análisis de sensibilidad a los resultados obtenidos.
- Elaboración del presente informe de valoración con una descripción del trabajo realizado, la metodología aplicada e hipótesis consideradas, y la conclusión sobre el análisis de Valor Razonable de la Compañía, así como su correspondiente traducción al inglés.

2 Alcance del trabajo
Consideraciones para el análisis

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Consideraciones

EY en el desarrollo de sus servicios profesionales, no ha llevado a cabo, y no se le ha solicitado que llevase a cabo, ni la auditoría financiera ni la revisión legal o fiscal de la Compañía ni de la información utilizada para la prestación de dichos servicios profesionales, no asumiendo, ni EY, ni sus socios, ni sus empleados, responsabilidad alguna acerca de la veracidad y exactitud de los datos y de la información utilizada, la cual ha sido proporcionada a EY por la Compañía. Hemos asumido la exactitud y fiabilidad de la información facilitada. Se considera que ni la Dirección ni sus Asesores han omitido ningún factor material que pueda ser relevante y se ha supuesto que toda la información proporcionada es fiable y exacta, incluyendo los Estados Financieros de Castellana Properties y sus participadas, que pueden o no haber sido auditados por un auditor independiente.

El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la Compañía de cualquier obligación o normativa (legal, fiscal, financiera, contable o de otra índole) o de los requisitos aplicables a SOCIMIs. Este análisis asume que Castellana Properties opera bajo el régimen aplicable a SOCIMIs y continuará bajo dicho régimen en el futuro.

Asimismo, remarcamos que cualquier estimación de los flujos futuros de efectivo, rentabilidad esperada y otras variables conllevan por su naturaleza relativa incertidumbre, por lo que las proyecciones implícitas en nuestra valoración podrían no cumplirse según lo esperado.

En todo caso, se debe tener en cuenta que cualquier cambio o información nueva sobre las condiciones económicas, cambios en el mercado o de otras operaciones posteriores a la Fecha de Valoración no han sido objeto de nuestro trabajo, y cualquier cambio en estos aspectos podría impactar en la opinión de su valor.

Este documento no constituye una recomendación al Cliente ni a terceros sobre la Operación. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis.

Nota: Pueden existir diferencias entre las sumas totales de gráficos y tasas debido al redondeo de decimales

3

La Compañía

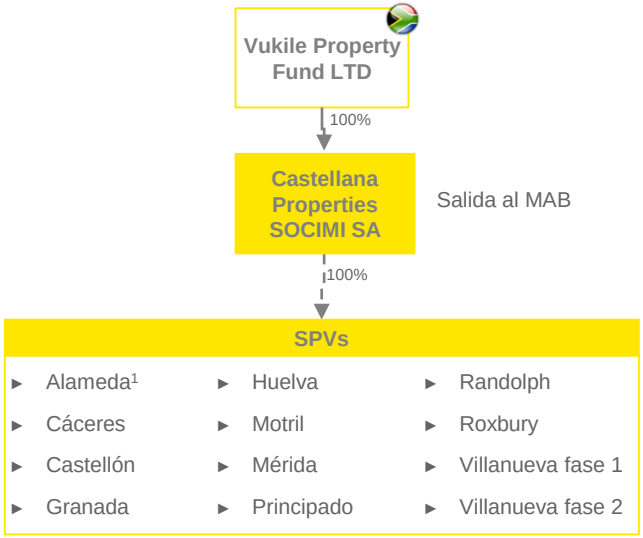
En esta sección	Página
Descripción de la Compañía	13
Regulación aplicable a SOCIMIs	15
Principales magnitudes financieras	16

3 La Compañía
Descripción de la Compañía

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Estructura legal de Castellana Properties

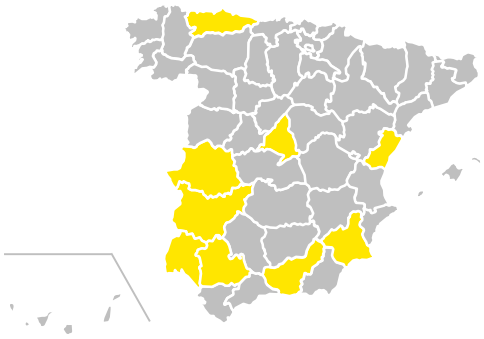
Fuente: Castellana Properties



Nota: (1) Alameda es el nuevo nombre de la sociedad denominada previamente Netece.

Distribución de los activos

Fuente: Castellana Properties



Descripción de la Compañía

Castellana Properties fue constituida el 19 de mayo de 2015, pero adquiere su actual denominación tras acogerse al régimen SOCIMI en mayo de 2016.

La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

La propiedad de la mayor parte de los activos es indirecta, a través de 12 SPVs, de las que Castellana Properties cuenta con el 100% del capital. La finalidad de estas sociedades es la gestión de sus correspondientes activos inmobiliarios y la absorción de la deuda incurrida en el momento de su adquisición, en junio de 2017. Todas las SPV están acogidas al régimen SOCIMI.

Cartera de activos

A Fecha de Valoración Castellana Properties cuenta con una cartera de activos compuesta de la siguiente manera:

- 2 inmuebles directamente en propiedad (Edificio Fresno en Alcobendas, Madrid y Building Plataforma Bollullos en Bollullos, Sevilla).
- 12 inmuebles gestionados mediante 12 SPVs.

De estos inmuebles: 2 son edificios de oficinas, 2 son centros comerciales y 10 son parques de medianas.

Todos los inmuebles se encuentran arrendados a terceros, siendo los principales arrendatarios Konecta (para edificios de oficinas), Mercadona, Burger King, Sprinter, Kiabi, Kiwoko, Merkal Calzados, Media Markt, Dia y Decathlon (para centros comerciales y parques de medianas).

Sociedad	Activo	Localización	Tipología
Castellana Properties	Edificio Fresno	Alcobendas, Madrid	Edificio de oficinas
Castellana Properties	Building Plataforma Bollullos	Bollulos, Sevilla	Edificio de oficinas
Randolph y Roxbury	Parque Oeste	Alcorcón, Madrid	Parque de medianas
Principado	Parque Principado	Oviedo	Parque de medianas
Castellón	Cuidad del Transporte	Castellón De La Plana, Valencia	Parque de medianas
Granada	Kinepolis retail park	Granada	Parque de medianas
Granada	Kinepolis leisure centre	Granada	Centro comercial
Huelva	Marismas del Polvorín	Huelva	Parque de medianas
Motril	Motril	Motril, Granada	Parque de medianas
Villanueva fase 1 y Villanueva fase 2	La Serena	Villanueva de la Serena, Extremadura	Parque de medianas
Cáceres	Mejostilla	Cáceres	Parque de medianas
Mérida	La Heredad	Mérida	Parque de medianas
Alameda	Pinatar	San Pedro del Pinatar, Murcia	Parque de medianas
Alameda	Alameda Granada	Pulianas, Granada	Centro comercial

Refinanciación

En diciembre de 2017, Castellana Properties llevó a cabo la refinanciación de su deuda. Esta operación se realizó con los siguientes objetivos:

1. Repagar y cancelar la deuda existente de Castellana Properties con Bankia (€11,8M), por un préstamo incurrido para la financiación de la compra de los inmuebles de Alcobendas y Bollullos.
2. Repagar y cancelar la deuda existente en las SPVs con varias entidades financieras, como resultado de los préstamos sindicados y préstamos bilaterales incurridos para la financiación de la compra de estas entidades.
3. Financiar parcialmente la compra de dos centros comerciales (en Granada y Murcia).
4. Financiar el resto de gastos de esta operación y otros gastos de las adquisiciones.

Para ello, se incurrió en un nuevo préstamo por valor de €146M, a un tipo de interés menor (EURIBOR 3 meses + 1,80%), con vencimiento en diciembre de 2023.

Esta operación dió como resultado la siguiente estructura de deuda:

- Un nuevo préstamo sindicado repartido entre las 12 SPVs, por €146M.
- Un préstamo entre Castellana Properties y Vukile, la matriz, existente previo a la refinanciación, que no ha sido modificado. En marzo de 2018, este préstamo se capitalizó junto con sus intereses, convirtiéndose así en parte del Patrimonio Neto de la Compañía.

Legislación aplicable a SOCIMIs en España

Castellana Properties se encuentra bajo el régimen SOCIMI desde el 15 de septiembre de 2016. Las 12 SPVs se han ido acogiendo al régimen SOCIMI a lo largo de 2017 (tras ser adquiridas).

Se define como *Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (SOCIMIs) a entidades cuya actividad principal es la inversión directa o indirecta de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, incluyendo tanto viviendas como locales comerciales, residencias, hoteles, garajes y oficinas, entre otros.

Se encuentran reguladas por la Ley de 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, ley reformada por la Ley 16/2012, 28 de diciembre, con el objeto de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español y de proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias.

Se constituyen como vehículos específicos de inversión en inmuebles destinados a la actividad de arrendamiento que gozan de un régimen fiscal especial consistente en una tributación por Impuesto sobre Sociedades a un tipo de gravamen del 0%, siempre y cuando cumplan, entre otros, los siguientes requisitos:

- Capital social mínimo: €5M, debiendo estar sus acciones admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación y tener carácter nominativo.
- Activos: al menos el 80% del valor de mercado consolidado de los activos debe estar invertido en activos aptos, que se definen como: inmuebles urbanos destinados al arrendamiento o terrenos para promoción de dichos inmuebles (en un plazo de 3 años) y participaciones en otras SOCIMI o REIT (donde solo exista una clase de acciones).
- Ingresos: al menos un 80% del total de las rentas debe provenir de rendimientos en activos aptos.
- Obligación de distribución de resultados (el 100% de los beneficios procedentes de las entidades participadas por la SOCIMI, de al menos un 50% de los beneficios obtenidos por transmisión de activos aptos, debiendo reinvertirse el resto y el 80% de los beneficios con carácter general).
- Existe un tipo especial del 19% a la SOCIMI sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas con una participación igual o superior al 5%, siempre que los dividendos estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%. Este gravamen del 19% no aplicará cuando los dividendos tributen en sede del accionista al menos a un 10% o cuando la participación del accionista en la SOCIMI sea inferior al 5%.
- Régimen transitorio: se establecen 2 años de plazo para cumplir los requisitos “no esenciales” del régimen (tal y como éstos han sido definidos por la Dirección General de Tributos en sus respuestas a las consultas vinculantes), durante el cual la sociedad y sus socios se beneficiarán del régimen fiscal de SOCIMI.

A todos los efectos de nuestra valoración, hemos considerado, sin verificar, que Castellana Properties y sus SPVs cumplen con todos los requisitos para beneficiarse del régimen aplicable a las SOCIMIs.

3 La Compañía
Principales magnitudes financieras

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Balance Castellana Properties Consolidado a 31 de marzo de 2018

Balance Castellana Properties	'000 €
Activo no corriente	**310.437**
Inmovilizado material	58
Inversiones inmobiliarias	308.050
Inversiones financieras a largo plazo	2.329
Activo corriente	**18.109**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.466
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	617
Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	16.026
Total Activo	**328.546**
Patrimonio Neto	**182.844**
Fondos propios	183.054
Capital	26.298
Primas de emision	118.831
Reservers	31.274
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	6.651
Ajustes por cambio de valor	(210)
Pasivo no corriente	**139.584**
Deudas a largo plazo	139.584
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-
Pasivo corriente	**6.119**
Deudas a corto plazo	4.286
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	1.832
Total Patrimonio Neto y Pasivo	**328.546**

Fuente: Cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2018

Principales magnitudes financieras

Activo no corriente

- Inmovilizado material: hace referencia a mobiliario y equipos correspondientes a las oficinas centrales.
- Inversiones inmobiliarias: se corresponden con las inversiones inmobiliarias de las empresas dependientes, registradas bajo NIIF a Valor Razonable.
- Inversiones financieras a largo plazo: corresponde a fianzas constituidas, en su mayoría relacionadas con los inmuebles de Alcobendas y Madrid. El resto están relacionadas con el alquiler de las oficinas centrales y otros arrendamientos.

Activo corriente

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: se corresponde en su mayoría a derechos de cobro con terceros por servicios prestados. El restante corresponde a cuentas a cobrar con Hacienda Pública por IVA.

Pasivo no corriente

- Deudas a largo plazo: se corresponde en su mayoría al préstamo sindicado surgido de la refinanciación de diciembre de 2017 con vencimiento en diciembre de 2023. También se incluye en este apartado los instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos de las actividades de la Compañía, así como pasivos por impuesto diferido.

Pasivo Corriente

- Deudas a corto plazo: incluye además de deudas a corto plazo con entidades de crédito, otros pasivos financieros en los que se recogen fianzas y depósitos recibidos por los inquilinos de cada inmueble arrendado.
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: corresponde a pagos pendientes por servicios solicitados (i.e. tasaciones), cuentas a pagar con Hacienda Pública, facturas pendientes de recibir de proveedores, y otros gastos de gestión.

4

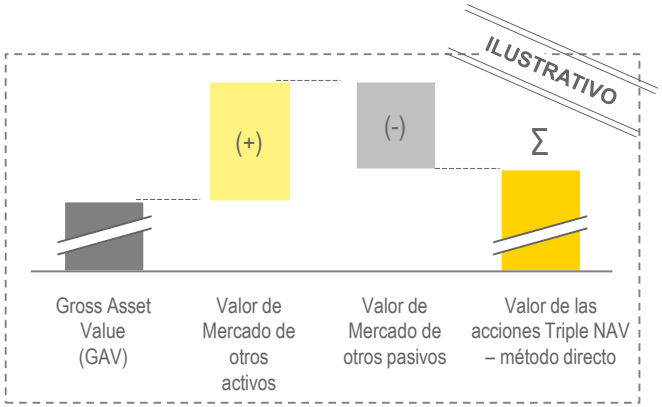
Metodología

En esta sección	Página
Descripción de la Metodología	18
Procedimientos realizados Triple NAV	19

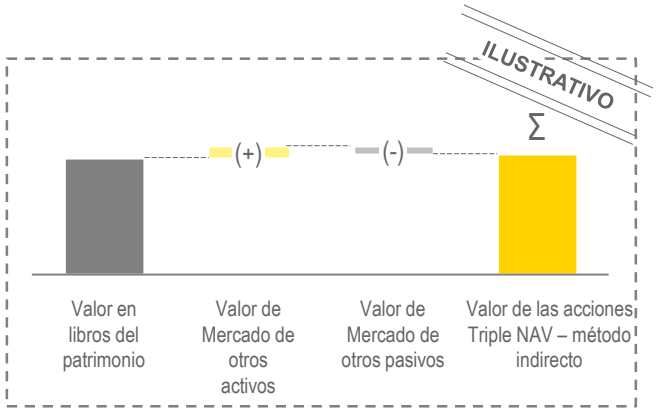
4 Metodología
Descripción de la Metodología

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Triple NAV – Método directo



Triple NAV – Método indirecto



Metodología

Las bases apropiadas para esta valoración relacionadas con el alcance es Valor Razonable. De acuerdo a esto, la siguiente definición de valor será aplicada:

"El precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes en el mercado a la fecha de medición"

En este sentido, la Compañía ha confirmado a EY que no existen otros activos en cartera ni en proyecto de adquisición. Por ese motivo, hemos optado por la valoración de las acciones de Castellana Properties siguiendo el método de Triple NAV.

Este método puede presentarse de un modo directo o indirecto:

- Triple NAV (Cálculo directo) consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el Valor Razonable de activos y pasivos.
- Triple NAV (cálculo indirecto) parte del valor de los fondos propios reflejado en el Balance a la Fecha de referencia de la Valoración. Al valor del Patrimonio Neto se aplican ajustes que reflejan el Valor Razonable de los activos y pasivos, que son posteriormente agregados o deducidos del calor razonable del Patrimonio Neto. A efectos de este Informe, EY ha realizado la valoración Triple NAV bajo el cálculo indirecto para calcular el valor de las acciones del Castellana Properties

4 Metodología
Procedimientos realizados Triple NAV

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Triple NAV – Castellana Properties

1. Valor del Patrimonio Neto (31/03/2018)

2. Ajustes al valor de Castellana Properties
   - i. Sensibilidad inversiones inmobiliarias e inmovilizado material
   - ii. Gastos de estructura
   - iii. Ajuste deuda con entidades de crédito

3. Valor del Patrimonio Neto según Triple NAV (31/03/2018)

4. Ajustes al valor del Patrimonio Neto según Triple NAV
   - i. Ampliación de capital
   - ii. Reparto de dividendos

5. Valor del Patrimonio Neto según Triple NAV post ajustes (31/03/2018)

$$Valor\ por\ acción = \frac{Patrimonio\ Neto\ según\ Triple\ NAV}{Nº\ de\ acciones\ emitidas}$$

Triple NAV – Castellana Properties

Para calcular el Triple NAV de Castellana Properties hemos seguido el método indirecto, el cual parte del valor en libros de los fondos propios a Fecha de Valoración y realiza los ajustes pertinentes para reflejar el Valor Razonable de los activos y pasivos, según los siguientes pasos:

1. Obtener el valor en libros del Patrimonio Neto de Castellana Properties con base en los estados financieros consolidados a 31 de marzo de 2018.

2. Calcular el valor de las acciones a 31 de marzo de 2018 y realizado los correspondientes ajustes al Patrimonio Neto de acuerdo con la metodología Triple NAV.

3. Estimar el valor de las acciones a 31 de marzo de 2018 de acuerdo con la metodología Triple NAV ajustado por los hechos posteriores que han tenido lugar entre la Fecha de Valoración y la fecha de emisión del presente informe.

A partir de este valor del Patrimonio Neto de Castellana Properties, se ha obtenido el valor por acción, dividiendo el Valor del Patrimonio Neto según Triple NAV entre el número total de acciones emitidas.

4 Metodología
Procedimientos realizados Triple NAV

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Triple NAV – Castellana Properties

1. Valor del Patrimonio Neto (31/03/2018)

2. Ajustes al valor de Castellana Properties
   - i. Sensibilidad inversiones inmobiliarias
   - ii. Gastos de estructura
   - iii. Ajuste deuda con entidades de crédito

3. Valor del Patrimonio Neto según Triple NAV (31/03/2018)

4. Ajustes al valor del Patrimonio Neto según Triple NAV
   - i. Ampliación de capital
   - ii. Reparto de dividendos

5. Valor del Patrimonio Neto según Triple NAV post ajustes (31/03/2018)

Ajustes al valor de las acciones de Castellana Properties

Se han realizado los siguientes ajustes al Patrimonio Neto:

i. Sensibilidad inversiones inmobiliarias: Dada la importancia que tiene en la valoración, para el propósito de nuestra valoración, hemos realizado un análisis de sensibilidad a estos Valores Razonables mediante la aplicación de un rango de +/- 2,5% a los valores registrados.

ii. Gastos de estructura: Hemos realizado un ajuste para considerar el gasto de estructura necesario para gestionar la cartera inmobiliaria y las operaciones de la Compañía. Hemos incluido todos los gastos asociados con la admisión y la salida al MAB, así como los gastos recurrentes de cotización. Hemos excluido cualquier gasto relacionado con activos que no se encontraban en cartera a fecha de la valoración al igual que futuros gastos inciertos como la retribución variable de la Dirección.

iii. Ajuste deudas con entidades de crédito: tras realizar un análisis de la deuda de la Compañía se considera que el valor contable de la deuda difiere de su valor de mercado a la Fecha de Valoración y, por lo tanto, se ha realizado el pertinente ajuste.

Ajustes de hechos posteriores al valor de las acciones de Castellana Properties

Según conversaciones mantenidas con la Dirección, entre la Fecha de Valoración y la fecha de elaboración del presente informe, han tenido lugar los siguientes eventos:

i. Varias ampliaciones de capital.

ii. Dos reparos de dividendos.

Estos hechos tienen impacto en el Patrimonio Neto de la compañía, los cuales han sido reflejados en consecuencia.

5

Ajustes del Triple NAV

En esta sección	Página
Sensibilidad de las inversiones inmobiliarias	22
Costes de estructura	24
Deuda financiera	25

5 Ajustes del Triple NAV
Sensibilidad de las inversiones inmobiliarias

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Ajustes al Triple NAV – a) Sensibilidad de las inversiones inmobiliarias

a.1) Valoración de los activos

La Dirección nos ha aportado las valoraciones de mercado de la cartera a fecha 31 de marzo de 2018 realizadas por el Especialista bajo normativa RICS, cuya conclusión asciende a €308,1M.

El Especialista ha valorado la cartera mediante el método de descuento de flujos de caja, con un periodo específico de proyecciones de 10 años y aplicando diferentes tasas de descuento y Exit Yields para la estimación del valor residual en el año 10 en función del riesgo.

Las conclusiones de valor del Especialista, las cuales ya se encuentran reflejadas en los estados financieros bajo NIIF son las siguientes:

Principales hipótesis utilizadas por el Especialista en la valoración de los inmuebles a 31 de marzo de 2018

Activo	Tipo de activo	Superficie (m2)	Tasa de descuento	Exit Yield	Valor mercado	€/m2
Edificio Fresno	Edificio de oficinas	10.100	9,25%	7,13%	20.130	1,993
Building Plataforma Bollullos	Edificio de oficinas	5.674	10,25%	9,13%	5.620	0,990
Parque Oeste	Parque de medianas	13.604	7,50%	5,00%	49.410 €	3,632
Parque Principado	Parque de medianas	16.246	8,00%	5,88%	32.600 €	2,007
Cuidad del Transporte	Parque de medianas	3.250	8,25%	6,00%	7.070 €	2,175
Kinepolis retail park	Parque de medianas	18.508	8,00%	6,25%	32.540 €	1,758
Kinepolis leisure centre	Centro de ocio	7.418	10,00%	6,25%	13.410 €	1,808
Marismas del Polvorín	Parque de medianas	20.001	8,30%	6,13%	28.760 €	1,438
Motril	Parque de medianas	5.559	9,25%	6,66%	8.410 €	1,513
La Serena	Parque de medianas	12.405	9,00%	6,50%	15.370 €	1,239
Mejostilla	Parque de medianas	7.281	9,25%	6,25%	8.590 €	1,180
La Heredad	Parque de medianas	13.453	9,00%	6,25%	19.200 €	1,427
Pinatar	Parque de medianas	10.637	9,38%	6,75%	11.640 €	1,094
Alameda Granada	Centro comercial	31.821	9,00%	6,00%	55.300 €	1,738
Inmovilizado material Castellana Properties		**133.582**			**308.050**	

Fuente: Castellana Properties, Análisis EY

a.2) Análisis de sensibilidades

Bajo IFRS, el importe de las inversiones inmobiliarias registrado en las cuentas anuales consolidadas de Castellana Properties a 31 de marzo de 2018, refleja el valor de mercado de las mismas.

Para el propósito de nuestra valoración, hemos realizado un análisis de sensibilidad a estos Valores Razonables mediante la ampliación de un rango de +/- 2.5% a los valores registrados.

Rango sensibilidad plusvalías en inversiones inmobiliarias de las SPVs (€000)

Sociedad	Activo	Localización	Valor contable	Rango bajo	Rango alto
Castellana Properties	Edificio Fresno	Alcobendas, Madrid	20.130	19.627	20.633
Castellana Properties	Building Plataforma Bollullos	Bollulos, Sevilla	5.620	5.480	5.761
Randolph	Parque Oeste	Alcorcón, Madrid	26.102	25.449	26.754
Roxbury	Parque Oeste	Alcorcón, Madrid	23.308	22.726	23.891
Principado	Parque Principado	Oviedo	32.600	31.785	33.415
Castellon	Cuidad del Transporte	Castellón De La Plana, Valencia	7.070	6.893	7.247
Granada	Kinepolis	Granada	45.950	44.801	47.099
Huelva	Marismas del Polvorín	Huelva	28.760	28.041	29.479
Motril	Motril	Motril, Granada	8.410	8.200	8.620
Villanueva fase 1	La Serena	Villanueva de la Serena, Extremadura	6.397	6.237	6.556
Villanueva fase 2	La Serena	Villanueva de la Serena, Extremadura	8.973	8.749	9.198
Caceres	Mejostilla	Cáceres	8.590	8.375	8.805
Merida	La Heredad	Mérida	19.200	18.720	19.680
Alameda	Pinatar & Alameda Granada	Murcia & Granada	66.940	65.267	68.614
Inversiones inmobiliarios Castellana Properties			**308.050**	**300.349**	**315.751**

Fuente: Castellana Properties, Análisis EY

5 Ajustes del Triple NAV
Costes de estructura

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Gastos de estructura (€000)

Gastos de estructura	'000 €
Suma de flujos	(11.664)
Valor Terminal	(8.167)
Gastos de estructura	**(19.831)**

Fuente: Castellana Properties, Análisis EY

Sensibilidad de los gastos de estructura al coste de los recursos propios (€000)

	WACC	
8,9%	**9,9%**	**10,9%**
(22.885)	(19.831)	(17.581)

Fuente: Castellana Properties, Análisis EY

Ajustes al Triple NAV – b) Gastos de estructura

Como parte de nuestro análisis Triple NAV, se ha realizado un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inmuebles y el funcionamiento de la Compañía.

Dichos gastos se han estimado a partir de la información facilitada por la Dirección, excluyéndose los gastos que ya han sido recogidos en la valoración de los activos inmobiliarios (i.e. IBI, gastos comunidad Alcobendas). Estos gastos incluyen: personal, asesoría y servicios legales, administración externa, alquiler central y otros.

También se han incluido los gastos de tramitación de expediente y de admisión al MAB que sólo se producen en el proceso de salida tanto como los gastos recurrentes vinculados a cotizar en este mercado. Hemos excluido cualquier gasto relacionado con activos que no se encontraban en cartera a fecha de la valoración al igual que futuros gastos inciertos como la retribución variable de la Dirección.

Los gastos recurrentes se han proyectado durante un período de 10 años incrementándose a la inflación esperada para España de acuerdo con el FMI y se han descontado al coste de los recursos propios (Ke) de la Compañía al considerarse que estos gastos se financian en su totalidad con recursos propios, y que en función de sus comparables asciende al 9,9% (Anexo B). El rango se ha construido con un +/- 1% a la tasa de descuento.

Valor presente de los gastos de estructura a 31 de marzo de 2018 (€000)

'000 €	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	VT
Salarios	(627)	(847)	(859)	(875)	(892)	(908)	(925)	(942)	(959)	(977)	(995)	(1.013)
Gastos oficina central	(139)	(187)	(190)	(194)	(197)	(201)	(205)	(208)	(212)	(216)	(220)	(224)
Servicios profesionales	(280)	(367)	(373)	(380)	(387)	(394)	(401)	(408)	(416)	(424)	(431)	(439)
Otros gastos (viajes, alojamiento, etc)	(70)	(92)	(93)	(95)	(97)	(99)	(101)	(102)	(104)	(106)	(108)	(110)
Total gastos de estructura recurrentes	**(1.116)**	**(1.493)**	**(1.516)**	**(1.544)**	**(1.573)**	**(1.602)**	**(1.631)**	**(1.661)**	**(1.692)**	**(1.723)**	**(1.754)**	**(1.787)**
Gasto asociados a la admisión al MAB	(332)											
Gastos de cotizacion en el MAB	(86)	(86)	(86)	(88)	(89)	(91)	(93)	(94)	(96)	(98)	(100)	(102)
Flujo de caja ajustado	**(1.534)**	**(1.579)**	**(1.601)**	**(1.631)**	**(1.662)**	**(1.693)**	**(1.724)**	**(1.755)**	**(1.788)**	**(1.821)**	**(1.854)**	**(1.888)**
Valor Terminal												(23.534)
Factor de descuento	0,97	0,89	0,81	0,74	0,67	0,61	0,56	0,51	0,46	0,42	0,38	0,35
Flujo de Caja Libre Descontado	**(1.481)**	**(1.403)**	**(1.296)**	**(1.201)**	**(1.114)**	**(1.033)**	**(957)**	**(887)**	**(823)**	**(763)**	**(707)**	**(8.167)**

Fuente: Castellana Properties, Análisis EY

5 Ajustes del Triple NAV
Deuda financiera

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Ajustes al Triple NAV – c) Deudas a largo y corto plazo de Castellana Properties

Corresponde al préstamo sindicado surgido de la refinanciación de diciembre de 2017 con vencimiento en diciembre de 2023 Y cuyo valor neto contable asciende a €139,3M.

EY ha realizado un análisis sobre el Valor Razonable de dicha deuda, según el cual su rango de Valor Razonable se sitúa entre €140,7M y €147,5M.

La metodología utilizada para valorar esta deuda ha consistido en descontar los flujos futuros de la duda con una TIR de mercado asociada al plazo y características de la deuda (tipo de interés, spreads, situación crediticia del emisor, etc). Las principales hipótesis de valoración consideradas son las siguientes:

- El vencimiento del principal de la deuda es en diciembre de 2023.
- La clasificación de la deuda como *Senior secured* se ha reflejado en el *rating* y *recovery rate* estimado de la deuda en base a un análisis de comparables de mercado.

Tras el análisis realizado del préstamo sindicado, dado que el valor en libros no se sitúa dentro del rango de Valor Razonable, se ha realizado un ajuste en el triple NAV por el siguiente importe:

Ajustes Deuda a largo y a corto plazo			
'000 €	Valor Contable	Valor de Mercado	Ajuste
Rango bajo	139.290	140.672	1.382
Rango medio	139.290	144.014	4.724
Rango alto	139.290	147.461	8.170

Fuente: Castellana Properties, Análisis EY

6

Conclusión de valor

En esta sección	Página
Conclusiones del Triple NAV	27
Hechos posteriores	28
Conclusiones después de hechos posteriores	29

6 Conclusión de valor
Conclusiones del Triple NAV

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Triple NAV - Castellana Properties (€000)

NNAV '000 €	Rango bajo	Rango alto
Patrimonio Neto	**182.844**	**182.844**
(+/-) Sensibilidad al Valor Razonable de los activos	(7.701)	7.701
(-) Gastos de estructura	(22.885)	(17.581)
(-) Ajuste deuda a largo y corto plazo	(8.170)	(1.382)
Valor del patrimonio neto por Triple NAV	**144.088**	**171.583**
Número de acciones (miles)	26.298	26.298
Triple NAV por acción (EUR)	**5,48**	**6,52**

Fuente: Castellana Properties, Análisis EY

Conclusiones del Triple NAV

La conclusión de la valoración se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de los estados financieros consolidados de la Compañía a 31 de marzo de 2018.

Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, hemos calculado un rango inferior y superior realizando el siguiente análisis:

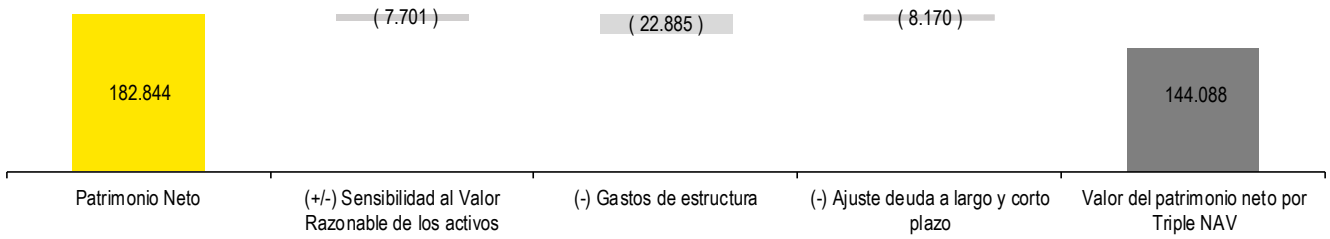
i) Sensibilidad de +/- 2,5% al Valor Razonable de los activos.

ii) Sensibilidad de +/- 1% a la tasa de descuento de los costes de estructura.

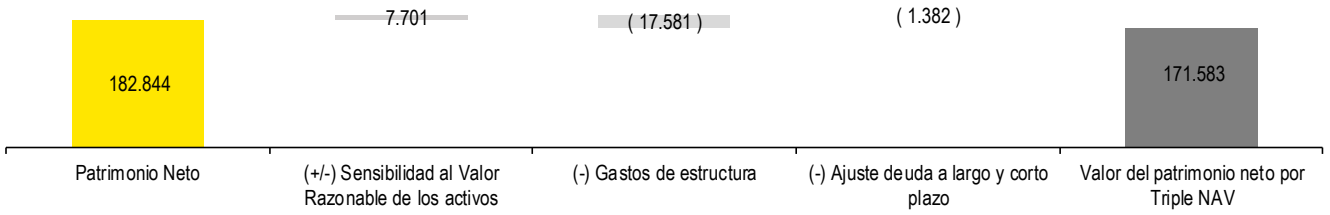
iii) Rango alto y bajo del Valor Razonable de la deuda según el análisis realizado por EY.

Nuestro análisis concluye con un rango de valor para el Patrimonio Neto de Castellana Properties según el Triple NAV, a fecha 31 de marzo de 2018 de entre €144,1M y €171,6M, lo que supone un valor por acción de entre 5,48 y 6,52 euros.

Rango bajo del valor del Patrimonio Neto de Castellana Properties (€000)



Rango alto del valor del Patrimonio Neto de Castellana Properties (€000)



Fuente: Castellana Properties, Análisis EY

6 Conclusión de valor
Hechos posteriores

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Hechos posteriores Castellana Properties (€000)

Fecha	Concepto	Importe	Nº de acciones
Mayo de 2018	Aumento de capital	42.700	7.116.666
Junio de 2018	Aumento de capital	300	50.000
Junio de 2018	Compra de autocartera	(300)	-
Junio de 2018	Aumento de capital	3.016	502.742
Total		**45.716**	
Mayo de 2018	Reparto de dividendo	(10.949)	-
Junio de 2018	Reparto de dividendo	(1.201)	-
Total		**(12.150)**	
Total		**33.566**	

Cálculo del NAV: ajustes posteriores al 31 de marzo de 2018, incluyendo hechos posteriores

Según nos ha indicado la Dirección de Castellana Properties, con posterioridad a 31 de marzo de 2018 y hasta la fecha de emisión de este Informe, se han producido una serie de acontecimientos que tienen impacto sobre la valoración de los fondos propios y que por tanto requieren de un ajuste sobre el valor obtenido según el Triple NAV:

- **Adquisición nuevos activos inmobiliarios:**
  - En mayo de 2018, se ha adquirido el centro comercial “Habaneras” situado en Torrevieja. Dicha adquisición no supone ningún impacto al valor de los fondos propios al considerarse que el valor de mercado es equivalente a su coste de adquisición.
- **Ampliaciones de capital:**
  - Ampliación de capital social con fecha 8 de mayo de 2018 en la cifra de €42,7M mediante la emisión de 7.116.666 nuevas acciones de valor nominal 1€, con el objeto de financiar parcialmente la adquisición del centro comercial Habaneras.
  - Ampliación de capital social en junio de 2018 por importe de €0,3M mediante la emisión de 50.000 nuevas acciones. Posterior a su suscripción, se ha procedido a su venta a la Sociedad con la finalidad de dotar autocartera.
  - Ampliación de capital por importe de €3,0M en junio de 2018 mediante la emisión de 502.742 nuevas acciones.
- **Desde la fecha de Valoración han tenido lugar dos repartos de dividendos:**
  - En Mayo de 2018 un dividendo a cuenta por importe de €10,9M, del cual €10,6M han sido pagaderos vía transferencia bancaria, siendo el resto pagaderos por compensación parcial con el derecho de crédito que Castellana Properties ostentaba frente a los accionistas por el importe de los dividendos a cuenta del ejercicio 2016 y 2017 distribuidos en exceso sobre el resultado final de dichos ejercicios,
  - En junio de 2018 un dividendo a cuenta con cargo al ejercicio finalizado a 31 de marzo de 2018 de importe €1,2M, del cual €0,8M han sido pagaderos vía transferencia bancaria, habiendo sido el resto compensados con el Derecho de Crédito que la Sociedad ostentaba frente a los accionistas.

En consecuencia la valoración se ajusta por un importe de €33,6M tal y como se muestra en la tabla de la izquierda.

6 Conclusión de valor

Conclusiones después de hechos posteriores

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Triple NAV - Castellana Properties (€000)

NNAV '000 €	Rango bajo	Rango alto
Patrimonio Neto	**182.844**	**182.844**
(+/-) Sensibilidad al Valor Razonable de los activos	(7.701)	7.701
(-) Gastos de estructura	(22.885)	(17.581)
(-) Ajuste deuda a largo y corto plazo	(8.170)	(1.382)
Valor del patrimonio neto por Triple NAV	**144.088**	**171.583**
Número de acciones (miles)	26.298	26.298
Triple NAV por acción (EUR)	**5,48**	**6,52**
Ajustes a los FFPP posteriores a 31.03.2018		
(+) Ampliación de capital	45.716	45.716
(-) Reparto de dividendos	(12.150)	(12.150)
Triple NAV ajustado	**177.654**	**205.149**
Nº de acciones (miles)	33.968	33.968
Triple NAV ajustado por acción	**5,23**	**6,04**

Fuente: Castellana Properties, Análisis EY

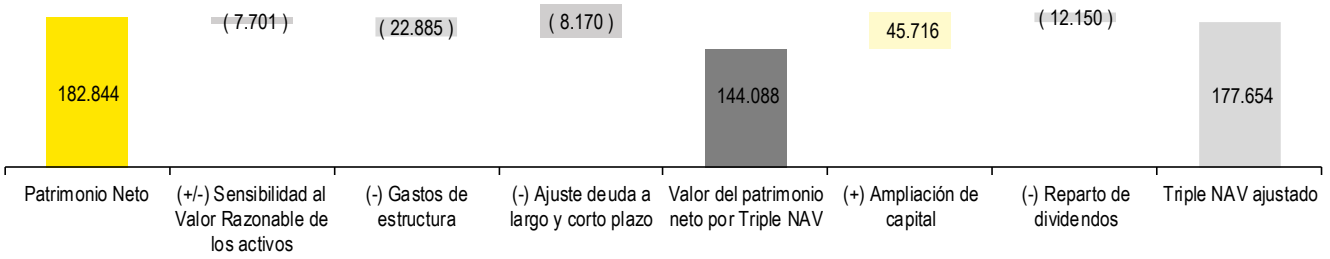
Conclusión del Triple NAV de Castellana Properties a 31 de marzo de 2018

La conclusión de la valoración se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de los estados financieros consolidados de la Compañía a 31 de marzo de 2018 Se han incluido una serie de ajustes para reflejar los hechos posteriores que han tenido lugar después de la Fecha de Valoración para reflejar el Valor Razonable de las acciones

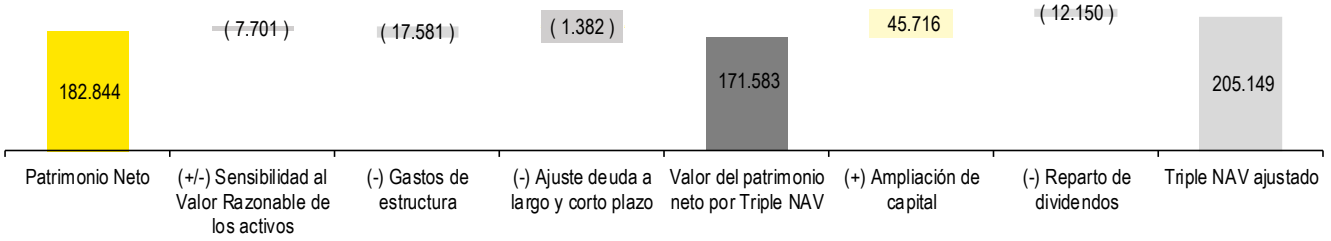
El rango de valores proporcionado mantiene las sensibilidades presentadas en el análisis Triple NAV sin hechos posteriores.

Nuestro análisis concluye con un valor para del Patrimonio Neto de Castellana Properties según el Triple NAV, a fecha 31 de marzo de 2018 de entre €177,7M y €205,1M, concluyendo en un rango de valor de la acción de entre €5,23 y €6,04.

Rango bajo del valor del Patrimonio Neto de Castellana Properties (€000)



Rango alto del valor del Patrimonio Neto de Castellana Properties (€000)



7

Anexos

En esta sección	Página
A. Cálculo del coste de los recursos propios (Ke)	31
B. Fuentes de información	32

7 Anexos
A. Cálculo del coste de los recursos propios (Ke)

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Cálculo del coste de los recursos propios (Ke)		
Beta desapalancada	(1)	0.55
Apalancamiento (deuda/recursos propios)	(2)	62.15%
Tipo impositivo	(3)	0.00%
Tasa libre de riesgo	(4)	2.40%
Beta reapalancada	(5)	0.89
Prima de riesgo del mercado	(6)	6.50%
Prima de risego por tamaño	(7)	1.70%
Coste del capital		**9.86%**

Nota: (1) Beta obtenida del promedio 5 años de las compañías comparables cotizadas.
(2) Ratio deuda/valor de cotización del mercado de comparables a Fecha de Valoración.
(3) Tasa impositiva aplicable, en base a la legislación aplicable a las SOCIMI.
(4) Tasa libre de riesgo basada en la media de los 5 años previos a la Fecha de Valoración de la rentabilidad del bono español a 10 años.
(5) Beta apalancada, como resultado de apalancar la beta obtenida a las condiciones de mercado.
(6) Prima de riesgo del mercado, como resultado de estudios internos de EY.
(7) Prima por tamaño, de acuerdo con Duff & Phelps 2016 Valuation Handbook - Guide to Cost of Capital y adaptado al mercado español.

7 Anexos
B. Fuentes de información

Índice
1 Resumen ejecutivo
2 Alcance del trabajo
3 La Compañía
4 Metodología
5 Ajustes del Triple NAV
6 Conclusión de valor
7 Anexos

Principal información usada

- Cuentas anuales consolidadas auditadas a 31 de marzo de 2018.
- Sumas y saldos de las 12 SPVs.
- Contrato de refinanciación de la deuda de diciembre 2017.
- Contrato del préstamo entre Castellana Properties y la SPV Netece (actual Alameda).
- Contrato del préstamo entre Castellana Properties y la matriz Vukile.
- Informes de valoración por parte de un especialista de los activos.
- Memorándum de la revisión de la valoración de los activos por parte de EY
- Comunicado de la aplicación del régimen SOCIMI a Castellana Properties.
- Información fuentes públicas, incluyendo:
  - SABI;
  - Bloomberg;
  - OneSource Global Business Browser;
  - S&P CapitalIQ;
  - Thomson One and Thomson Reuters Eikon; and
  - Website of Professor Damodaran (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/).

Durante el proceso de valoración se han llevado a cabo reuniones, conferencias telefónicas, emails, con las siguientes personas

- Rubén Pérez, director financiero en Castellana Properties;
- Marta San Martín, gerente financiero en Castellana Properties;

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Acerca de EY
EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

Ernst & Young LLP is a client-serving member firm of Ernst & Young Global Limited operating in the US.

© 2018 E&Y Servicios Corporativos, S.L.
Todos los derechos reservados.

ANEXO VIII Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios

INFORME DE VALORACION
Cartera de Inmuebles: Cartera de 14 activos inmobiliarios situados en España.

Cliente
Castellana Properties SOCIMI S.A.
Glorieta de Rubén Darío Nº3 – 1 Dcha
Madrid 28010, Spain

CASTELLANA
PROPERTIES SOCIMI S.A.
SPAIN. REAL ESTATE. REAL GROWTH.

Fecha de Valoración
Fecha de Valoración: 31 de marzo de 2018
Fecha del Informe: 27 de abril de 2018

Referencia Valoración.
15042018/LM/CM/AB

Colliers International
Velázquez, 94 - 5ª planta
28.006 - Madrid
Tel. +34 91 436 09 25
Fax. +34 91 577 14 47
www.colliers.es

Att: Alfonso Brunet
Chief Executive Officer
Castellana Properties SOCIMI S.A.
Glorieta de Rubén Darío Nº3 – 1 Dcha
Madrid 28010, Spain

27 de abril de 2018

Estimados Señores

Re: Valoración Razonable (Fair Value) de **Cartera de 14 activos inmobiliarios situados en España**

Propiedad de Castellana Properties SOCIMI S.A.

La presente Valoración ha sido elaborada por Colliers International S.L. a solicitud de Castellana Properties SOCIMI S.A. (el Mandante). El informe incluye la valoración razonable en términos inmobiliarios de 14 activos situados en España y propiedad de Castellana Properties SOCIMI S.A., con fecha 31 de marzo de 2018.

La valoración del activo se ha realizado de acuerdo con las normas publicadas en el Manual de Tasaciones y Valoraciones de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), consideradas, tanto en España como internacionalmente, como las ajustadas y precisas para determinar el valor real de mercado.

Se ha considerado como fecha de valoración del activo el 31 de marzo de 2018. El equipo de Valoración de Colliers International S.L. ha realizado una visita interior y exterior al activo para ver su estado, localización y entorno. Se ha llevado a cabo una inspección interior y exterior de cada inmueble y comprobado la información facilitada por el mandante.

Confirmamos que no tenemos conocimiento de la existencia de ningún conflicto de interés con la propiedad y que en la actualidad no existe ninguna relación contractual con el Mandante para la intermediación – venta y/o alquiler en relación a los activos inmobiliarios de su propiedad.

Les rogamos se pongan en contacto directamente con Colliers International S.L. para la aclaración de cualquier duda o comentario que pueda surgir de la lectura del presente Informe.

Un cordial saludo



Neil Livingstone MRICS

Managing Director - Capital Markets & Valuation.

1 NOTA A LOS DESTINATARIOS DEL INFORME 4

2 ALCANCE DEL TRABAJO Y PARÁMETROS BÁSICOS 5

3 PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS 6

4 MÉTODO DE VALORACIÓN UTILIZADO 10

5 VALOR RAZONABLE (FAIR VALUE) 12

6 FICHAS DE PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN 13

7 ESTÁNDARES RICS DE VALORACIÓN 29

8 RESPONSABILIDAD 35

1 NOTA A LOS DESTINATARIOS DEL INFORME

La valoración de la cartera de activos ha sido realizada por Colliers International S.L. a solicitud del cliente (Mandante) y de conformidad con las instrucciones facilitadas por el citado Mandante. La valoración de los activos se ha realizado, de acuerdo con las normas publicadas en el Manual de Tasaciones y Valoraciones de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (2017 edición), consideradas, tanto en España como internacionalmente, como las más ajustadas y precisas para determinar el valor real de mercado. Dicha valoración ha sido elaborada por personal cualificado y adecuado de conformidad con las normas que rigen la RICS, actuando en calidad de experto independiente.

La presente valoración ha sido realizada en base a la documentación e información facilitada por Castellana Properties SOCIMI S.A. relativa a la cartera de activos analizada (superficies, títulos de propiedad, derechos, licencias, contratos de arrendamiento, vicios ocultos, etc). Salvo indicación expresa por parte del Mandante, entendemos que los activos son propiedad del Mandante y que no existen gastos adicionales, propuestas de planeamiento urbanístico, restricciones de carácter oneroso, litigios o resoluciones administrativas pendientes que puedan afectar al valor de los activos. En aquellos casos en los que nos ha sido facilitada documentación legal (contratos de arrendamiento, título de propiedad, ficha urbanística, etc) nuestra interpretación de la misma no será vinculante y deberá ser revisada y validada por sus asesores legales. Colliers International S.L. no será responsable de aquellos hechos de los que no haya tenido conocimiento o de los que haya obtenido por parte del Mandante una información incompleta.

Colliers International S.L. ha elaborado la presente valoración en base a la información, datos y documentación facilitada por el Mandante y de conformidad con las circunstancias propias del mercado inmobiliario a la fecha de emisión del correspondiente informe. En caso de que alguna de la información vertida en el presente informe resulte inexacta o imprecisa y la misma afectase a la valoración de los activos, Colliers International se reserva el derecho de corregir el presente informe.

El presente informe es confidencial y de uso exclusivo del Mandante para los fines establecidos por el mismo. En consecuencia, y de acuerdo con la práctica habitual del mercado, Colliers International no será responsable de la información contenida en el informe frente a ningún tercero. Deberá solicitarse previamente nuestro consentimiento por escrito para la reproducción total o parcial del presente informe o la referencia al contenido del mismo en algún documento escrito o presentación oral a terceras partes. La publicación o divulgación del presente informe no será autorizada salvo que se incorpore cualquier asunción específica a la que se haga referencia en el mismo. La aprobación por parte de Colliers International será necesaria tanto si se menciona esta firma como si no y tanto si el informe se combina con otros como si no.

Colliers International no se hace responsable frente a terceras partes de las opiniones y comentarios vertidos en el presente informe de valoración salvo que se adopten las medidas oportunas relativas a la extensión de la cobertura del seguro de Responsabilidad Civil de Colliers.

2 ALCANCE DEL TRABAJO Y PARÁMETROS BÁSICOS

FECHA DE LA VALORACIÓN

Las propiedades fueron visitadas por el Departamento de Valoraciones de Colliers International S.L durante los últimos 6 meses con el fin de realizar una inspección física exterior e interior de la propiedad para su posterior valoración. Se ha establecido como fecha de valoración de los activos la fecha del 31 de marzo de 2018.

MANDANTE

Castellana Properties SOCIMI S.A.

PROPIEDADES

Nº	Activo inmobiliario	Dirección
1	Parque Principado	LG Paredes 201, Pola de Siero (Asturias)
2	Mérida	Paqrue Comercial La Heredad, Avenida José saramago de Sousa, Mérida
3	cáceres	Parque Comercila Mejostilla, Romda Nte, 10004 Cáceres
4	Villanueva	Parque Comercial La Serena, Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Extremadur
5	Alcorcón	Parque Oeste, Avenida de Europa 4, Alcorcón - Madrid
6	Huelva	Parque Comercial Marismas del Polvorín, Calle Molino Mareal, 1 - Huelva
7	Kinepolis LC	Parque de Ocio Kinepolis - Calle Samuel Billy Wilder 1- Pulianas – Granada
8	Kinepolis RP	Parque Comercial Kinepolis - Calle Samuel Billy Wilder 1- Pulianas - Granada
9	Motril	Parque Comercial Av. de Salobreña, 60, 18600 Motril, Granada
10	C. del Transporte	Ciudad del Transporte - Avenida Europa 231 Castellon De La Plana - Valencia
11	Granada Alameda	Centro Comercial Alameda - Calle Luis Buñuel, 6 - Pulianas – Granada
12	San Pedro Pinatar	Parque Comercial San Pedro Del Pinatar, San Pedro Del Pinatar (Murcia)
13	Konecta Madrid	Edificio Fresno - Avenida de la Industria, 49 - 28108 Alcobendas, Madrid
14	Konecta Sevilla	Ctra. Prado de la Torre s/n - Polígono 5, parcelas 77-79 - Bollullos de la Mitación - Sevilla
15	Habaneras	Habaneras Centro Comercial, Torrevieja, 03184 - Alicante

INSTRUCCIONES

Se nos ha solicitado una valoración conforme a las normas, regulaciones y prácticas recogidas en el Manual de los Estándares de Valoración y Tasación publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y a las prácticas generales adoptadas para la valoración de activos.

Entendemos que el inmueble sujeto a valoración está en régimen de propiedad plena, y no se ha tenido en consideración cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar al valor de los inmuebles.

POSICIÓN DEL VALORADOR

Valorador Externo - Confirmamos que Colliers International S.L no tiene conocimiento de la existencia de ningún hecho que pudiera influir en el resultado de una valoración independiente, imparcial y objetiva de acuerdo con las normas de valoración. Confirmamos que Colliers International tiene los conocimientos apropiados, capacidades y habilidades para la elaboración del presente informe de valoración.

OBJETO

El objetivo de la valoración es determinar el valor razonable de los activos

CONFORMIDAD CON LOS ESTÁNDARES DE VALORACIÓN

La valoración ha sido realizada de acuerdo con las normas, regulaciones y prácticas recogidas en el Manual de los Estándares de Valoración y Tasación (2017 edición) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. La valoración ha sido realizada por un valorador cualificado de conformidad con las normas publicadas en el Manual RICS de Valoraciones.

3 PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS

BASES DE VALORACIÓN

Entendemos que requiere esta valoración en relación con los propósitos contables. Valorar sobre la base del "Valor razonable" (tal como se define en la IFRS 13) la propiedad en la fecha de valoración de acuerdo con sus instrucciones.

Valor razonable "*El precio que se recibiría al vender un activo, o que se pagaría para transferir una obligación, durante una transacción que transcurre de forma ordenada y oportuna entre los participantes en el mercado en la fecha de la medición.*"

FUENTES DE INFORMACIÓN

Nuestra opinión de valor está basada totalmente en la información que la Compañía nos ha facilitado o que hemos obtenido por medio de nuestras investigaciones. Colliers acepta como correcta y completa la información facilitada por las fuentes indicadas en el citado informe de valoración, y asume que dicha información es fiable, precisa y completa. La información facilitada por el mandante y otras partes implicadas se refiere, entre otras cosas, a las condiciones de alquiler, inquilinos, mejora en las condiciones de alquiler, condiciones urbanísticas y otros temas considerados relevantes por Colliers para la elaboración del informe de valoración.

Salvo que se indique expresamente lo contrario, Colliers considera que toda la información analizada es correcta, exacta, adecuada y actualizada y que nos ha sido corregida o modificada, reflejando la verdadera situación en la que se encuentra

Nuestro análisis y valoración han sido realizados en base criterios de buena fe y asumiendo como razonables los supuestos utilizados para la elaboración del informe. En caso de considerar que alguna de la información facilitada necesita ser verificada o no se considere razonable, se informará de ello al mandante y se indicará de forma clara en el informe la necesidad de verificar la citada información, actuando de conformidad con los criterios de un valorador externo sujeto a las normas RICS.

COSTES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Colliers no ha analizado la calidad del terreno de los solares en los que se encuentran ubicados los activos (posible inestabilidad o contaminación del suelo), asumiendo que las condiciones del suelo son las adecuadas para la construcción de los activos allí situados o el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios (sobrecarga del suelo, condiciones del terreno, etc). Salvo indicación en contra, entendemos que los materiales, las instalaciones y el terreno se encuentran en buenas condiciones.

Los informes de valoración no contemplan la realización de un análisis detallado del terreno ni de las condiciones estructurales de los activos. Colliers no ha comprobado ni testado la estructura y características técnicas de los activos ni ha solicitado ningún estudio independiente para analizar aquellas zonas de la propiedad que se encuentran al descubierto y que no son fácilmente accesibles o visibles, ni la posible utilización de materiales considerados perjudiciales para la salud o peligrosos. Asimismo, Colliers no ha comprobado que la propiedad no tenga fallos estructurales, podredumbre, plagas o cualquier otro defecto como falta de solidez o la posible utilización de materiales perniciosos durante su construcción.

No se ha comprobado el posible uso de materiales perjudiciales para la salud como cemento con altos índices de óxido de aluminio, cloruro de calcio, amianto u otros

materiales defectuosos que hayan podido verse afectados por la climatología o el paso del tiempo. Salvo indicaciones en contra por parte del mandante, consideramos que ninguno de los citados materiales ha sido utilizado en la construcción de los activos objeto de valoración.

Sin embargo, en el informe de valoración se recogen los comentarios sobre aquellas faltas, defectos aparentes o activos en mal estado de conservación, que hayan sido detectados durante la visita a los activos o de los que hayamos sido oportunamente informados. En caso de que obtengamos algún estudio de carácter medioambiental o relativo a la estructura de edificación de alguno de los activos analizados, se hará constar este hecho en el informe de valoración.

CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

Las cuestiones medioambientales deben ser normalmente resueltas por un especialista en la materia y no entran dentro del ámbito competencial de la valoración. Para la elaboración del presente informe, se ha partido de la base de que las propiedades analizadas no se encuentran contaminadas ni se ha utilizado para su construcción o desarrollo urbanístico ningún producto, material o sustancia potencialmente contaminante. Igualmente, se ha asumido que las propiedades analizadas cumplen la normativa vigente en materia medioambiental y que todas las actividades desarrolladas en los activos analizados han obtenido previamente las licencias o permisos necesarios.

No han sido realizadas investigaciones sobre el uso pasado o presente de los activos para establecer la posible existencia de un hecho contaminante. Sin embargo, en caso de que durante la visita a alguno de los activos se detectaran indicadores obvios sobre un posible hecho contaminante, se reflejará este hecho en el informe de valoración.

REGULACIONES LEGALES

Para los activos sobre los que se nos ha facilitado información acerca de escrituras/titularidad/inquilinos, las consideraciones de Colliers sobre esta información deben considerarse únicamente como una interpretación de la misma.

Las cuestiones legales deben ser verificadas por los abogados o por profesionales cualificados al efecto.

Salvo que se indique expresamente, no es práctica habitual realizar investigaciones sobre la capacidad financiera de los inquilinos actuales o potenciales de los activos objeto de análisis. Se entiende que los inquilinos son capaces de hacer frente a las obligaciones financieras y demás cargas asumidas en el contrato de alquiler. Sin embargo, en el informe de valoración se suele hacer referencia a nuestra percepción sobre la capacidad financiera y solvencia del inquilino

En el caso de aquellos activos que están en construcción o cuyas obras acaban de finalizar, no se han tenido en cuenta aquellas responsabilidades en las que se haya podido incurrir y de las que todavía no hayan sido eximidos, respecto a las obras finalizadas, o aquellas obligaciones contraídas a favor del contratistas, sub-contratistas, o cualquier miembro del equipo de diseño o profesional.

Colliers considera fiable la información facilitada tanto por el Registro de la Propiedad como por los abogados del mandante. Asimismo, entendemos que no existe ningún contencioso, arbitraje o disputa, ya sea potencial o en curso, relacionado con la titularidad de algunos de los activos analizados.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Colliers Internacional S.L. no realizará ninguna consulta oficial a la Autoridad pública competente ni tiene acceso a ninguna documentación relativa a las licencias, permisos y autorizaciones, incluyendo sin carácter limitativo, las licencias de obras, las licencias de apertura, las licencias de primera ocupación, las licencias de actividad o cualquier otra autorización o licencia específica necesaria o relacionada con la actividad desarrollada por el Mandante en los inmuebles, ni relativa al cumplimiento por ésta de cualquier condición impuesta en las correspondientes licencias, permisos o autorizaciones.

En este sentido, Colliers dará por cierta la situación urbanística, obtención de licencias necesarias para el desarrollo del proyecto que facilite el Mandante.

Asimismo, Colliers International S.L. no ha consultado los Planes Generales de Ordenación que establecen los criterios de regulación y urbanismo (tipología de suelo, cesiones, condiciones de ocupación, edificabilidad, etc.) a los que están sujetos los solares/parcelas.

Se entiende que las propiedades cuyas obras de construcción has sido finalizadas y han sido ya ocupadas en la actualidad han obtenido todas las licencias y permisos necesarios para su uso y ocupación y que no están pendientes de ninguna resolución legal. Asimismo, consideramos que los activos cuentan con todas las licencias legales oportunas referentes a temas de salubridad e higiene, prevención de incendios y seguridad, así como que no está afectado por ningún planeamiento urbanístico ni por la posible construcción de una carretera o autopista.

SUPERFICIES

Las superficies o medidas de las propiedades han sido facilitadas por el cliente. Normalmente se comparan las cifras facilitadas con las que figuran en la nota simple del Registro de la Propiedad para comprobar la veracidad de las mismas. Es práctica habitual del mercado dar por buenas la superficie construidas o SBA (superficie bruta alquilable) facilitadas por las partes implicadas. En el informe se hará referencia a cualquier posible inconsistencia respecto a la superficie de los activos y, en caso de ser posible, se realizará por parte del valorador las comprobaciones sobre las superficies que se consideren oportunas.

LIMITACIONES

El informe de valoración de los activos ha sido elaborado en base exclusivamente a la información analizada facilitada por el mandante. Colliers Internacional S.L no ha comprobado la exactitud de la información facilitada por el cliente, mandante u otras partes implicadas, tal y como se indica en el informe de valoración, en relación con la descripción de los activos (superficie, características técnicas, distribución por usos, etc). Colliers International S.L ha utilizado como base de valoración las rentas y precios de mercado obtenidos a través de la elaboración propia de un Estudio de Mercado de conformidad con los datos facilitados por el cliente respecto a los usos, ubicación del activo, etc. Aparte de dicha información, Colliers International S.L no ha recibido ninguna otra, ya sea directa o indirectamente, verbal o escrita de cualquier persona o entidad vinculada al mandante.

La valoración no garantiza que la información facilitada por el mandante sea completa, correcta, exacta y adecuada. Pueden existir otros documentos o información que alteren la información analizada y, por tanto, la valoración, Colliers Internacional S.L no ha

comprobado la exactitud de la información analizada ni su conformidad con los originales correspondientes.

BASES DE VALORACIÓN

En el informe de valoración se establece el objeto de la valoración y , salvo que se estipule lo contrario, las bases de valoración responden a las normas establecidas por el Manual RICS en las que se define como bases de valoración el “Valor Razonable”

"*El precio que se recibiría al vender un activo, o que se pagaría para transferir una obligación, durante una transacción que transcurre de forma ordenada y oportuna entre los participantes en el mercado en la fecha de la medición."*

4 MÉTODO DE VALORACIÓN UTILIZADO

Los métodos de valoración utilizados son:

- **Valoración por descuento de flujos de caja**: Este método requiere un análisis en detalle de la estructura de ingresos y gastos del proyecto, por lo que se como uno de los métodos de valoración más transparente. El plazo establecido para este método se determina en función de la duración estimada del proyecto y de su salida al mercado.

  El método se basa en una serie de proyecciones futuras que podría resultar inexactas si las condiciones reales del mercado cambian de forma inesperada. El flujo de caja neto se prevé a lo largo del modelo y supone una venta ficticia al final del período. La tasa de descuento utilizada para el flujo de caja se establece bajo un objetivo de la tasa interna de retorno - TIR) para alcanzar al valor actual neto (VAN).

  La tasa interna de retorno (TIR) es un importante indicador del valor durante el período de flujo de caja. Sin embargo, la TIR por si sola no es suficiente para llegar a una opinión de valor razonable. Por lo tanto también tenemos que tener en cuenta la rentabilidad ("rentabilidad del activo") que determina el perfil de la inversión que es un factor importante en la fijación de precios por los inversores. A la TIR se llega a través del análisis de la TIR en activos similares, con ajustes para tener en cuenta la liquidez de activo, los gastos de traspaso y el riesgo inherente asociado a la clase de activo. Gracias a nuestra familiaridad con las rentabilidades exigidas por los inversores para los diferentes tipos de activos tenemos la capacidad de proporcionar precios de mercado obtenidos a partir de la combinación de la TIR y la rentabilidad de un activo.

  También es importante tener en cuenta el margen que desea obtener un potencial inversor y el retorno del proyecto. Es común en el mercado español que el beneficio se base tanto en la construcción como en la gestión del suelo. El margen que requieren los inversores dependerá fundamentalmente del horizonte temporal del proyecto y los riesgos asociados al activo.

4.1 Asunciones

Nuestra valoración también tiene en consideración las mismas hipótesis en términos de la renta bruta percibida, pero hemos utilizados algunas asunciones en nuestro análisis que afectan al margen de explotación en los primeros 12 meses del cash - flow. A continuación, se detallan las principales asunciones utilizadas:

1. Para aquellos contratos que terminan o en los que se puede ejercer una "break option" en los próximos 12 meses hemos adoptado automáticamente un período de carencia de 3 meses, tras el cual se aplica renta de mercado independientemente de que esta esté por encima o por debajo de la renta actual.

2. Si el inquilino deja el espacio arrendado, hemos considerado un espacio de tiempo conservador para alquilarlo de nuevo. La mayoría de los parques comerciales están ocupados en su totalidad y consideramos que habría demanda para este espacio. La opción más probable es que los inquilinos permanezcan en el parque, pero soliciten algún tipo de incentivo en la renta.

3. Durante los 3 meses de carencia consideramos que el propietario asumirá todos los costes asociados a la propiedad (gastos comunes e IBI).

4. En nuestros costes hemos incluido unos honorarios de renovación o alquiler de nuevo espacio de un 10% de la renta.

Las anteriores asunciones tienen un impacto en los ingresos netos estimados ya que no solo se están descontando potenciales rentas (pese a que en muchos casos es improbable que el inquilino deje el espacio) sino que también se han incluido los costes de que el espacio se encuentre vacío y el nuevo alquiler. Eso implica que en los primeros 12 años se contemple unos niveles de renta neta más bajos debido a que, como valoradores hemos adoptado una visión conservadora.

Una reducción en la renta neta reduce asimismo la rentabilidad potencial contemplada en nuestro informe. Es por ello que hemos considerado otros parámetros como la equivalent yield (basada en el año 3 de nuestro cash Flow), la reversionary yield (market rent vs valor razonable) así como el precio por metro cuadrado. También hemos considerado la potencial evolución de la rentabilidad durante varios años para asegurarnos de que nuestro valor razonable es correcto. La rentabilidad no debe ser contemplada nunca de forma aislada sino que es una combinación de los factores anteriores.

5 VALOR RAZONABLE (FAIR VALUE)

Valor Razonable (Neto): Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones establecidos en el presente informe, asumiendo la plena titularidad de los activos detallados en el mismo, así como la vigencia y validez de todas las licencias y permisos relevantes, que los activos se encuentran libres de cargas y gravámenes y que carecen de vicios ocultos, en nuestra opinión el Valor Razonable total de los 15 activos agregado y descrito en el presente informe, a 31 de marzo de 2018 está representada por la siguiente cantidad:

€390,950,000

(trescientos noventa mil novecientos cincuenta millones de EUROS)

Este informe de valoración ha sido preparado sobre las bases y circunstancias específicas del mercado inmobiliario en el momento de la evaluación de los activos y basada en datos, información y documentación proporcionada por el cliente y nuestras fuentes de mercado a la fecha de la valoración.

Nº	Activo inmobiliario	Dirección	GLA m²	Valor Razonable € 31/03/2018
1	Parque Principado	LG Paredes 201, Pola de Siero (Asturias)	16.396	32.600.000
2	Mérida	Parque Comercial La Heredad, Avenida José Saramago de Sousa, Mérida	13.653	19.200.000
3	cáceres	Parque Comercila Mejostilla, Ronda Nte, 10004 Cáceres	7.281	8.590.000
4	Villanueva	Parque Comercial La Serena, Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Extremadura	12.605	15.370.000
5	Alcorcón	Parque Oeste, Avenida de Europa 4, Alcorcón - Madrid	13.604	49.410.000
6	Huelva	Parque Comercial Marismas del Polvorín, Calle Molino Mareal, 1 - Huelva	20.000	28.760.000
7	Kinepolis LC	Parque de Ocio Kinepolis - Calle Samuel Billy Wilder 1- Pulianas – Granada	7.481	13.410.000
8	Kinepolis RP	Parque Comercial Kinepolis - Calle Samuel Billy Wilder 1- Pulianas - Granada	18.508	32.540.000
9	Motril	Parque Comercial Av. de Salobreña, 60, 18600 Motril, Granada	5.559	8.410.000
10	C. del Transporte	Ciudad del Transporte - Avenida Europa 231 Castellon De La Plana - Valencia	3.250	7.070.000
11	Granada Alameda	Centro Comercial Alameda - Calle Luis Buñuel, 6 - Pulianas – Granada	27.256	55.300.000
12	San Pedro Pinatar	Parque Comercial San Pedro Del Pinatar, San Pedro Del Pinatar (Murcia)	10.637	11.640.000
13	Konecta Madrid	Edificio Fresno - Avenida de la Industria, 49 - 28108 Alcobendas, Madrid	11.046	20.130.000
14	Konecta Sevilla	Ctra. Prado de la Torre s/n - Polígono 5, parcelas 77-79 - Bollullos de la Mitación - Sevilla	5.698	5.620.000
15	Habaneras	Habaneras Centro Comercial, Torrevieja, 03184 - Alicante	24.158	82.900.000
			197.132	390.950.000

Atentamente,



Neil Livingstone MRICS

Managing Director - Capital Markets & Valuation.

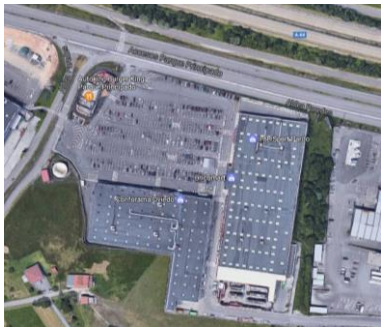
Por y Para Colliers International

6 FICHAS DE PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN

Ficha Descriptiva: Dirección: Parque Principado - LG Paredes 201, Pola de Siero (Asturias)



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Comentarios
Superficie Bruta Alquilable	16.396,00 m²	
Restauración	489,00 m²	Burger King
Bricolaje	7.051,00 m²	Bricomart
Deporte	1.251,00 m²	Intersport
Hogar	6.688,00 m²	Conforama
Mascotas	767,00 m²	Kiwoko
Almacén	150,00 m²	
Espacio disponible	0,00 m²	
TOTAL	16.396,00 m²	

UBICACIÓN

El activo tiene una ubicación estratégica a las afueras de Oviedo. Esta es una ubicación comercial bastante consolidada. El activo está situado dentro de un centro comercial y con fachada a uno de los principales cruces de carreteras de la zona. En los alrededores encontramos actividades comerciales y desarrollos residenciales de poca altura. El parque comercial está junto al Centro Comercial INTU y a IKEA. El nivel socioeconómico puede considerarse medio y el sitio está, en general, bien comunicado. El parque comercial tiene una fachada de unos 200 metros a la carretera principal y cuenta con una gran visibilidad desde la autovía.

DESCRIPCION

Forma parte de la principal zona comercial de la zona, el parque comercial objeto de valoración cuenta con 5 unidades comerciales. El activo cuenta con aproximadamente 425 plazas de aparcamiento exteriores en base a nuestra inspección visual superficial durante la visita al activo.

URBANISMO

El inmueble cumple todas las condiciones urbanísticas que determina las Ordenanzas municipales. Plan General de Ordenación Urbana. Suelo Urbano.

TITULAR

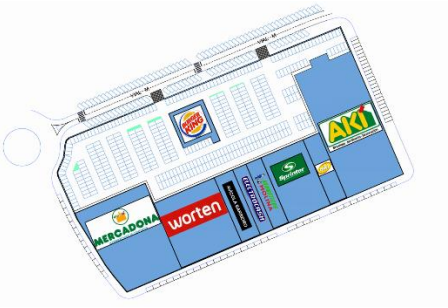
Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	32.600.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	5,98%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	6,42 %	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	1.988€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	1.949.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Parque Comercial La Heredad, Avenida José Saramago de Sousa, Mérida



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Comentarios
Superficie Bruta Alquilable	13.653,00 m²	
Restauración	664,00m²	Burger King
Bricolaje	3.932,00 m²	AKI
Mecánica	537,00 m²	
Electrónica	1.513,14 m²	Worten, Electrocash
Hogar	1.057,86 m²	Espacio Casa
Deportes	1.500,00 m²	Sprinter
Mascotas	578,00 m²	Kiwoko
Supermercado	3,.000,00 m²	Mercadona
Otros	871,00 m²	
Espacio disponible	0,00 m²	
TOTAL	13.653,00 m²	

UBICACIÓN El activo se encuentra ubicado en un punto estratégico en la parte sur de la ciudad de Mérida que ha sido el principal canal de crecimiento de la población de la ciudad. La zona se caracteriza por una mezcla de desarrollos residenciales de baja y gran altura. Esta es una ubicación comercial bastante consolidada.

DESCRIPCION Parque comercial con múltiples inquilinos y totalmente ocupado. Situado en el sur de Mérida. El parque comercial fue inaugurado en 2011. Forma parte de la principal zona comercial de la zona.

URBANISMO Capítulo Vigésimo; Condiciones particulares de la zona. Centros terciarios.

TITULAR Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	19.200.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	5,96%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	6,31%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	1.406€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	1.313.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Parque Comercial Mejostilla, Ronda Nte., 10004 Cáceres



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Comentarios
Superficie Bruta Alquilable	7.281,00 m²	
Restauración	1.080,00 m²	Burger King
Calzado	497,00 m²	Merkel
Electrónica	1.336,00 m²	Electrocash
Deportes	1.500,00 m²	Sprinter
Supermercado	1.100,00 m²	Aldi
Otros	1.768,00 m²	Bazar & Elefante Azul
Espacio disponible	0,00 m²	
TOTAL	7.281,00 m²	

UBICACIÓN El activo tiene una ubicación estratégica en la zona norte de Cáceres. Esta es una ubicación comercial bastante consolidada. El activo está situado dentro de un centro comercial y con fachada a uno de los principales cruces de carreteras de la zona. En los alrededores encontramos actividades comerciales o desarrollos residenciales de poca altura.

DESCRIPCION Parque comercial con múltiples inquilinos y totalmente ocupado. Situado a las afueras de Cáceres dentro de un centro comercial consolidado y bien comunicado. El parque comercial fue inaugurado en 2007.

URBANISMO Plan parcial del sector SUP 2.1 con aprobación definitiva por acuerdo del Excmo Ayuntamiento en el pleno de 12 de septiembre de 2002. Colliers da por cierta la situación urbanística y obtención de licencias necesarias para el desarrollo del proyecto.

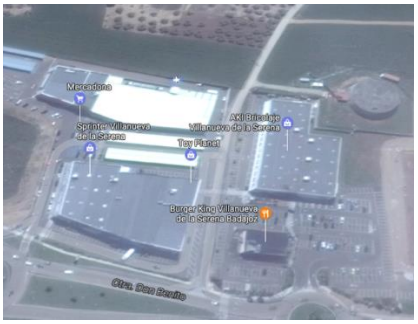
TITULAR Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	8.590.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	6,06%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	6,51%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	1.180€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	605.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Parque Comercial La Serena, Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Extremadura



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Comentarios
Superficie Bruta Alquilable	12.605,00 m²	
Restauración	500,00 m²	Burger King
Bricolaje	3.508,00 m²	Aki Bricolaje
Alimentación	774,00 m²	La Casa de la Carne
Juguetes	400,00 m²	Toy Planet
Electrodomésticos	1.650,00 m²	Electrocash
Deportes	1.500,00 m²	Sprinter
Mascotas	500,00 m²	Kiwoko
Supermercado	3.000,00 m²	Mercadona
Otros	200,00 m²	
Espacio disponible	573,00 m²	
TOTAL	12.605,00 m²	

UBICACIÓN El activo tiene una ubicación estratégica en la parte sur de Villanueva de la Serena. Esta es una ubicación comercial bastante consolidada. El activo está situado dentro de un centro comercial y con fachada a uno de los principales cruces de carreteras de la zona. En los alrededores encontramos actividades comerciales o desarrollos residenciales de poca altura.

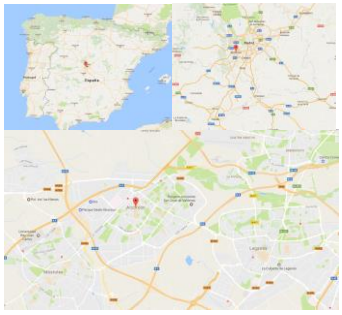
DESCRIPCION Parque comercial con múltiples inquilinos y con una ocupación del 95%. Situado a las afueras de Villanueva de la Serena dentro de un centro comercial consolidado y bien comunicado. El parque comercial fue inaugurado en 2009 pero la construcción no terminó hasta 2010. Forma parte del principal centro comercial de la zona.

URBANISMO Calificación Urbanística consolidado urbano: Terrenos ocupados por el Parque Comercial “La Serena I y II”.

TITULAR Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	15.370.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	6,17%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	6,66%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	1.219€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	1.070.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Parque Oeste, Avenida de Europa 4, Alcorcón - Madrid



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Comentarios
Superficie Bruta Alquilable	13.603,88 m²	
Mascotas	3.042,00 m²	Kiwoko
Bebes	1.323,00 m²	Prenatal
Moda	1.014,00 m²	Merkal
Electrónica y Tecnología	7.798,00 m²	Media Markt y Worten
Otros	426,88 m²	Eggo
Espacio disponible	0,00 m²	
TOTAL	13.603,88 m²	

UBICACIÓN El activo tiene una ubicación estratégica en Alcorcón (Madrid). Esta es una ubicación comercial muy consolidada. El activo está situado dentro del Parque Oeste Alcorcón, uno de los principales parques comerciales de España. El parque comercial tiene acceso directo desde las salidas 14 y 16 de la autopista A5, así como desde la salida 16 de la carretera M506. Además, cuenta con la estación de metro (Parque Oeste) que se encuentra dentro del parque.

DESCRIPCION Parque Oeste Alcorcón comprende un área edificable bruta total de 240,000m², de los cuales el parque comercial tiene una superficie bruta alquilable (SBA) de 142,000m², lo que lo convierte en una de las zonas comerciales más grandes de España. El parque comercial cuenta con inquilinos de gran solvencia, donde destacan Media Markt, Decathlon, Leroy Merlin, Alcampo, Masions du Monde, Kiabi; El Corte Inglés, Porcelanosa y Toys'r'Us.

URBANISMO Suelo urbano. Área Ordenación Aprobada. Comercial. Terciario Metropolitano.

TITULAR Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	49.410.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	4,96%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	5,17%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	3.632€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	2.530.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Parque Comercial Marismas del Polvorín, Calle Molino Mareal, 1 - Huelva



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Comentarios
Superficie Bruta Alquilable	20.000,00 m²	
Supermercado	4.358,00 m²	Mercadona y Maxi Dia
Gimnasio	2.750,00 m²	Low Fit
Mascotas	1.494,00 m²	Kiwoko
Moda	2.590,00 m²	C&A y Merkal
Deportes	1.800,00 m²	Sprinter
Electrónica y Tecnología	3.989,00 m²	Media Markt
Hogar	1.098,00 m²	Espacio Casa
Espacio disponible	1.921,00 m²	Oficinas de la 2ª planta
TOTAL	20.000,00 m²	

UBICACIÓN El activo tiene una ubicación estratégica en la parte sureste de Huelva junto a la autopista H-30. Esta es una ubicación comercial bastante consolidada. El activo está situado dentro de un centro comercial y con fachada a uno de los principales cruces de carreteras de la zona. En los alrededores encontramos actividades comerciales y desarrollos residenciales de altura.

DESCRIPCION Parque comercial con múltiples inquilinos y con una ocupación del 100%. Situado en la parte sureste de Huelva dentro de un centro comercial consolidado y bien comunicado. El parque comercial fue inaugurado en 2008. Forma parte de la principal zona comercial de la zona.

URBANISMO Uso global: Terciario; Uso pormenorizado: Comercial.

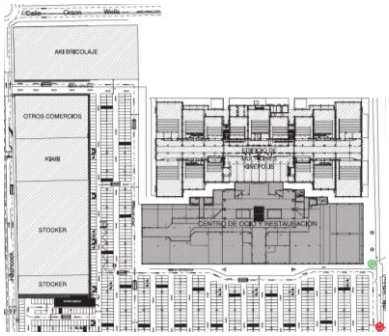
TITULAR Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	28.760.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	4,98%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	5,46%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	1.438€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	1.890.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Parque de Ocio Kinepolis - Calle Samuel Billy Wilder 1- Pulianas – Granada



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Comentarios
Superficie Bruta Alquilable	7.481 m²	
Restauración	1.723,76 m²	Burguer King, Fosters Hollywood
Mascotas	692,00 m²	Kiwoko
Joyería	9,00 m²	
Servicios	102,00 m²	Zonas comunes
Ocio	2.627,00 m²	Ozone
Espacio disponible	2.327,72 m²	Negociaciones en marcha
TOTAL	7.481 m²	

UBICACIÓN El activo se encuentra ubicado en una zona comercial consolidada. Se encuentra ubicado en un hub comercial; el activo se sitúa junto a una de las principales carreteras de la zona, la A44. El nivel socioeconómico puede considerarse medio y el sitio está, en general, bien comunicado.

DESCRIPCION Zona comercial inaugurado en agosto de 2004 con posteriores ampliaciones. Forma parte de un hub comercial y cuenta con 8 unidades comerciales con una superficie bruta alquilable aproximada de 7.418,48 m² cuyos principales inquilinos son Burguer King, Fosters Hollywoody y Kiwoko.

URBANISMO Uso global: Terciario; Uso pormenorizado: Comercial; Licencia de Apertura: Aportada.

TITULAR Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	13.410.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	-13.30%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	7,73%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	1.792€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	980.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Parque Comercial Kinepolis - Calle Samuel Billy Wilder 1- Pulianas - Granada



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Comentarios
Superficie Bruta Alquilable	18.507,68 m²	
Electrónica	5.103,56 m²	Media Markt
Calzado	1.089,96 m²	Merkal
Juguetes	1.130,16 m²	Juguetilandia
Deportes	4.247,00 m²	Sprinter/Stocker
Bricolaje	4.158,00 m²	AKI
Moda	2.054 m²	Kiabi
Otros	725 m²	Visionlab
Espacio disponible	0,00 m²	
TOTAL	18.507,68 m²	

UBICACIÓN — El activo se encuentra ubicado en una zona comercial consolidada. Se encuentra ubicado en un hub comercial; el activo se sitúa junto a una de las principales carreteras de la zona, la A44. El nivel socioeconómico puede considerarse medio y el sitio está, en general, bien comunicado.

DESCRIPCION — Parque comercial inaugurado en agosto de 2004 con posteriores ampliaciones. Forma parte de un hub comercial y cuenta con 8 unidades comerciales con una superficie bruta alquilable aproximada de 18,507.68 m² cuyos principales inquilinos son Media Markt, Sprinter, AKI, Kiabi, Merkal, Juguetilandia, Stocker y Visionlab.

URBANISMO — Uso global: Terciario; Uso pormenorizado: Comercial; Licencia de Apertura: Aportada.

TITULAR — Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	32.540.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	6,02%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	6,40%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	1.758€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	2.130.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Parque Comercial Av. de Salobreña, 60, 18600 Motril, Granada



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Comentarios
Superficie Bruta Alquilable	5.559,00 m²	
Deportes	1.500,00	Sprinter
Calzado	734,00	Deichman
Electrónica	2.075,00	Worten
Moda	1.250,00	Kiabi
Espacio Disponible	0,00	
TOTAL	5.559,00 m²	

UBICACIÓN El activo se encuentra ubicado en una zona comercial, junto a uno de los principales cruces de carreteras de la zona. Se trata de un área caracterizada por la existencia de zonas comerciales (McDonald's, Maxi Día y parques de medianas como Alcampo y Aki Bricolaje) y edificios residenciales en altura. El nivel socioeconómico puede considerarse medio y el sitio está, en general, bien comunicado. El parque comercial tiene una fachada de unos 150 metros a la carretera principal y se puede ver claramente desde la autovía.

DESCRIPCION Parque comercial con múltiples inquilinos y totalmente ocupado. Inaugurado en abril de 2011. El sitio cuenta con 170 plazas de aparcamiento exteriores y 105 plazas interiores en base a nuestra inspección.

URBANISMO Uso global: Terciario; Uso pormenorizado: Comercial.

TITULAR Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	8.410.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	5,68%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	6,25%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	1.513€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	615.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Ciudad del Transporte - Avenida Europa 231 Castellon De La Plana - Valencia



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Comentarios
Superficie Bruta Alquilable	3.250,00 m²	
Mascotas	1.391,00 m²	Tiendanimal
Moda	1.859,00 m²	Kiabi
Espacio disponible	0,00 m²	
TOTAL	3.250,00 m²	

UBICACIÓN

El activo tiene una ubicación estratégica en la parte oeste de Castellón de la Plana. Esta es una ubicación comercial e industrial bastante consolidada. El activo está situado dentro de un parque comercial y con fachada a uno de los principales cruces de carreteras de la zona. El nivel socioeconómico puede considerarse medio y el sitio está, en general, bien comunicado. Las dos unidades comerciales tienen una buena posición dentro del parque comercial y se pueden ver claramente desde la autovía CV17.

DESCRIPCION

El parque comercial se concibió por primera vez en 1998 y se han ido agregado más unidades comerciales desde esta fecha. La construcción principal dentro de Ciudad del Transporte tuvo lugar en 1998, 2001 y 2006. Los dos ocupantes sujetos a la valoración son Kiabi y Tiendanimal. Otros ocupantes principales dentro del parque comercial incluyen Media Markt, Leroy Merlin, Kiwoko, Feu Vert y Decathlon entre otros; estos ocupantes son complementarios entre sí. El parque comercial cuenta con alrededor de 1.000 plazas de aparcamiento.

URBANISMO

P.P. Ciudad del Transporte zona US (Z8-PCT); El inmueble no presenta inadecuación a las condiciones que determina la normativa urbanística; Uso característico parque comercial (US).

TITULAR

Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	7.070.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	4,90%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	5,28%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	2.175€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	443.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Centro Comercial Alameda - Calle Luis Buñuel, 6 - Pulianas – Granada



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Comentarios
Superficie Bruta Alquilable	27.256,000 m²	
Moda	4.136,76 m²	Fifty Factory, Orchestra
Restauración	2.140,09 m²	Fosters Hollywwod, Harley's Burguer
Juguetes	1.650,00 m²	Juguettos, Tedi
Mascotas	1.350,00 m²	Tiendanimal
Deportes	7.753,22 m²	Decathllon
Servicios	300,99 m²	Yoigo, Opticalia
Decoración	4.686,20 m²	Espaço casa, Casa, Jysk, M. du Monde
Joyería	55,00 m²	
Electrónica	606,53 m²	Electrofactory
Supermercado	3.170,99 m²	Mercadona
Otros	41,00 m²	
Ocio	130,00 m²	
Disponible	1,235,00m²	
TOTAL	27.256,00 m²	

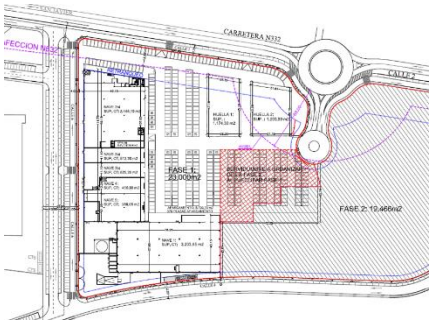
UBICACIÓN	El activo se encuentra ubicado en una zona comercial en la parte norte de Granada.
DESCRIPCION	Centro comercial con múltiples inquilinos. Inaugurado en abril de 2013.
URBANISMO	Suelo Urbano con clasificación Terciario.
TITULAR	Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	55.300.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	5,95%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	6,09%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	1.507€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	3.640.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Parque Comercial San Pedro Del Pinatar, San Pedro Del Pinatar (Murcia)



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



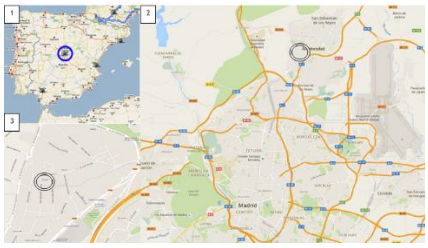
ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Comentarios
Superficie Bruta Alquilable	10.637,10 m²	
Restauración	1.293,00 m²	Burger King, The Pause
Bricolaje	3.149,00 m²	AKI
Estación de Servicio	1.200,00 m²	Leclerc (Solar)
Juguetes	515,00 m²	Panre S.L.
Hogar	977,00 m²	JYSK
Deportes	450,00 m²	Deichmann
Mascotas	607,00 m²	Kiwoko
Supermercado	2.446,10 m²	Economy Cash
Espacio disponible	0,00 m²	
TOTAL	10.637,10 m²	

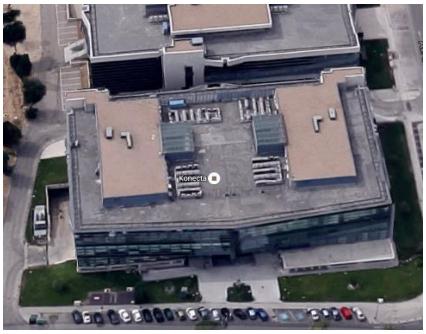
UBICACIÓN	Ubicación comercial bastante consolidada. El activo está situado dentro de un centro comercial y con fachada a uno de los principales cruces de carreteras de la zona. El uso de la zona es mixto, residencial, comercial e industrial.
DESCRIPCION	Parque comercial con múltiples inquilinos y totalmente ocupado. Situado en la parte oeste de sur de San Pedro del Pinatar. El parque comercial fue inaugurado en 2016. Forma parte de la principal zona comercial de la zona.
URBANISMO	Plan General de Ordenación Urbana San Pedro del Pinatar (03/10/1984). Suelo urbano de uso terciario.
TITULAR	Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	11.640.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	6,65%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	6,88%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	1.094€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	834.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Edificio Fresno - Avenida de la Industria, 49 - 28108 Alcobendas, Madrid



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Inquilino
Superficie Bruta Alquilable	11.046,00 m²	
Segunda Planta	4.519,00 m²	Konecta
Primera Planta	2.285,00 m²	Konecta
Planta Baja	4.242,00 m²	Konecta
TOTAL	11.046,00 m²	

UBICACIÓN — La propiedad se encuentra en Alcobendas, la zona se caracteriza por edificios de oficinas de uso industrial y de uso mixto con más de 30-50 años de antigüedad. En general, el área se considera tanto una zona residencial de calidad media - alta, así como una zona comercial. La zona está bien comunicada por medios de transporte privados y públicos.

DESCRIPCION — El activo conocido como Edificio Fresno es un complejo de oficinas de unos 13 años de antigüedad que comprende un edificio de oficinas de cuatro pisos más un ático con estacionamiento en los dos sótanos del edificio. El edificio se encuentra ubicado en una parcela de aproximadamente 7.348 m² situada en la esquina de las calles Avenida de la Industria y Valportillo.

URBANISMO — El inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determina las Ordenanzas municipales.

TITULAR — Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	20.130.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	6,80%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	6,93%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	1.822€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	1.156.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Ctra. Prado de la Torre s/n - Polígono 5, parcelas 77-79 - Bollullos de la Mitación - Sevilla



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Inquilino
Superficie Bruta Alquilable	5.698,00 m²	
Primera Planta	2.849,00 m²	Konecta
Planta Baja	2.849,00 m²	Konecta
Aparcamiento	-	174 plazas de parking
TOTAL	5.698,00 m²	

UBICACIÓN

La propiedad se encuentra en Bollullos de la Mitación, la zona se caracteriza por su uso residencial con servicios locales asociados. Al norte del municipio se encuentra la zona de oficinas y de uso industrial y mixto con más de 10-30 años de antigüedad conocida como Pibo A-49. En general, el área se considera una zona residencial de calidad media - alta. El polígono industrial está bastante consolidado y el acceso se hace a través de la A-49. No se considera un área comercial importante en relación con Sevilla, pero se basa principalmente en operadores e inquilinos locales y regionales.

DESCRIPCION

El edificio conocido como Plataforma Bollullos es un complejo de call center de unos 11 años de antigüedad que comprende un edificio de oficinas de dos pisos con un estacionamiento externo asociado con capacidad para 174 plazas. La propiedad se encuentra ubicada en una parcela de unos 10.870 m² situada a las afueras de Bollullos de la Mitación. La propiedad fue construida específicamente para el ocupante (Konecta) y está destinada a un centro de llamadas.

URBANISMO

La edificación cuenta con licencia de actividad concedida por el ayuntamiento de Bollullos de la Mitación el 15 de marzo de 2015. Se aportan también licencias de obras concedidas para la construcción del edificio. Construido en suelo no urbanizable.

TITULAR

Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	5.620.000€	Valor Razonable neto redondeado

Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	8,18%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	8,34%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	986€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	416.000€	Redondeado e incluye parking

Ficha Descriptiva: Dirección: Habaneras Centro Comercial, Torrevieja, 03184 - Alicante



LOCALIZACIÓN



VISTA AÉREA



ACTIVO

Distribución de superficies	Área	Comentarios
Superficie Bruta Alquilable	24,158,00 m²	
Restauración	1.266,00 m²	Fosters Hollywood, Lizarran, Ginos
Bricolaje	4.085,00 m²	Aki Bricolaje
Alimentación	136,00 m²	Belros
Moda	10.762,00 m²	C&A, Inditex, H&M, Springfield, Gery Weber
Locales Especiales	4.603,00 m²	Forum, Druni. Intersport, Game, Sunglasses
Servicios	788,00 m²	Orange, Movistar, Vodafone, Samsung
Hogar	281,00 m²	Zara Home
Almacén	518,00 m²	Zara
Espacio disponible	1.718,00 m²	
TOTAL	24,158,00 m²	

UBICACIÓN	El centro comercial Habaneras se encuentra en Torrevieja, a unos 40 kilómetros al sur del centro de la ciudad de Alicante. Torrevieja es una ciudad costera en la Costa Blanca y un destino turístico muy conocido. El esquema tiene buen acceso y prominencia; ubicado cerca del cruce de las carreteras principales N332 y CV-905.
DESCRIPCION	El centro tiene aproximadamente 13 años y está bien mantenido. El centro comercial forma parte de un centro comercial más grande. El esquema adyacente de Carrefour actúa como un impulsor principal de la zona. 92.89% alquilado.
URBANISMO	Calificación Urbanística - consolidado urbano: Comercial
TITULAR	Propiedad Plena.

Valor Razonable (Fair Value)	Valor Razonable	Comentarios
Valor Razonable (neto)	82.900.000€	Valor Razonable neto redondeado
Parámetros utilizados		
Rentabilidad Neta	5,67%	Ingresos netos del primer año sobre valor razonable
Rentabilidad Bruta	6,26%	Renta bruta sobre valor razonable
€/m²	3.432€	€/m²
Valor de mercado de la renta 100% Ocupado	5.020.000€	Redondeado e incluye parking

7 ESTÁNDARES RICS DE VALORACIÓN

DEFINICIÓN DE VALOR

Nuestras bases de valoración responden a las normas establecidas por el Manual RICS:

La cantidad estimada por la cual una propiedad debería poderse intercambiar a fecha de la valoración entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre si, por voluntad propia y sin ser presionados tras un período de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción".

Marco Conceptual, según se publica en International Valuation Standard 1

3.2 El término bien se utiliza porque el objeto principal de estudio de estas Normas es la valoración de bienes. Dado que estas Normas incluyen aplicaciones para estados financieros, se sustituye el término "Activo" para lograr una aplicabilidad más genérica de la definición. Cada elemento de la definición tiene un marco conceptual propio.

3.2.1 'La cuantía estimada...'

Se refiere al precio expresado en términos monetarios (normalmente en la moneda local) que se ha de pagar por adquirir el bien en una transacción libre de mercado. El Valor razonable se mide como el precio más probable que razonablemente pueda obtenerse en el mercado en la fecha de valuación de acuerdo con la definición de valor de mercado. Se trata del mejor precio que el vendedor pueda obtener razonablemente y el precio más ventajoso que razonablemente pueda obtener el comprador.

Esta apreciación excluye específicamente un precio estimado excesivamente alto o bajo debido a condiciones o circunstancias especiales, tales como una financiación atípica, acuerdos de venta y leaseback, consideraciones o concesiones especiales otorgadas por cualquier persona relacionada con la venta o cualquier elemento de Valor Especial (definido en la IVS 2, epígrafe 3.8).

3.2.2 '... un bien podría intercambiarse ...'

Se refiere al hecho de que el valor de un bien es una cuantía estimada y no un precio de venta predeterminado o real. Se trata del precio al que, en la fecha de la valoración, el mercado espera que se complete una transacción que reúne los demás elementos de la definición de Valor de Mercado.

3.2.3 '... en la fecha de valoración...'

Requiere que el Valor de Mercado estimado esté calculado para una fecha determinada. Como los mercados y las condiciones de mercado pueden variar, el valor estimado podría ser incorrecto o inapropiado en un momento del tiempo distinto. La cuantía valorada reflejará el estado actual del mercado y las circunstancias existentes en la fecha efectiva de la valuación y no en un momento pasado ni futuro. La definición también parte de la hipótesis de un intercambio simultáneo y de un

perfeccionamiento del contrato de compraventa sin modificaciones en el precio que pudieran ocurrir en otras circunstancias.

3.2.4 '... entre un comprador dispuesto a comprar ...'

Se refiere a una persona que tiene alguna motivación para comprar, pero no está obligada a ello. Este comprador no se ve apremiado ni decidido a comprar a cualquier precio. Se trata de un individuo que compra de acuerdo con la realidad y expectativas del mercado actual, y no basándose en un mercado imaginario o hipotético que no se puede demostrar o anticipar que existe. Este comprador no pagaría un precio más alto que aquél que venga fijado por el mercado. El propietario actual del bien objeto de valuación es uno de los sujetos que constituyen "el mercado". El tasador no debe establecer hipótesis sobre condiciones de mercado poco realistas ni establecer un nivel de valor de mercado por encima del que pueda razonablemente alcanzarse.

3.2.5 '... un vendedor dispuesto a vender ...'

No se ve apremiado ni forzado a vender a cualquier precio, ni está por la labor de mantener un precio que no se considere razonable en el mercado actual. El vendedor dispuesto a vender está motivado a vender el bien en condiciones de mercado al mejor precio obtenible tras una labor adecuada de comercialización, se cual sea ese precio. Las circunstancias fácticas del verdadero dueño del activo no se toman en consideración porque el "vendedor dispuesto a vender" es un propietario hipotético.

3.2.6 '... en una transacción libre ...'

Se produce entre partes que no están unidas por ninguna relación particular o especial (por ejemplo, la matriz y sus filiales, el casero y el inquilino) que pudiera derivar en un nivel de precios poco característico del mercado o que aparezca inflado debido a un elemento de valor especial (Véase IVS 2, epígrafe 3.8). Las transacciones a Valor de Mercado se presumen entre partes carentes de relación entre sí que actúan de manera independiente una de la otra.

3.2.7 '... tras una comercialización adecuada ...'

Significa que el bien se ha ofrecido al mercado de la manera más apropiada para propiciar su venta al mejor precio que razonablemente se pueda obtener conforme a la definición de Valor de Mercado. La duración de la oferta puede variar según las condiciones del mercado, pero en todo caso ha de ser suficientemente extenso como para permitir que el bien haya llamado la atención de un número adecuado de compradores potenciales. El período de oferta transcurre antes de la fecha de valuación.

3.2.8 '... en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente ...'

Presupone que tanto el comprador como el vendedor están dispuestos a llevar a cabo la transacción y están razonablemente informados sobre la naturaleza y las características del bien, sus usos actuales y potenciales y sobre el estado del mercado a la fecha de la valuación. Se entiende que cada parte actúa en función de sus propios intereses y con prudencia en busca del mejor precio para su propia

posición en la transacción. La prudencia se fija en referencia al estado del mercado a la fecha de valuación, no a la ventaja que ofrecería una visión a posteriori de la operación. Para un vendedor no es necesariamente imprudente vender un bien en un mercado a la baja a un precio inferior a niveles de precio anteriores. En este tipo de casos y en otras situaciones de compra y venta en mercados de precios cambiantes, el comprador o vendedor prudente actuará de acuerdo con la mejor información de mercado disponible en ese momento.

3.2.9 '... y sin coacciones.'

Significa que cada parte tiene algún tipo de motivación para llevar a cabo la transacción, pero que no se ve ni forzada ni coaccionada antijurídicamente a perfeccionarla.

3.3 El Valor de Mercado se entiende como el valor estimado de un bien sin tener en cuenta los costes de compra o venta ni las posibles compensaciones tributarias.

Comentario

1. La base de *Valor de Mercado* es una definición internacionalmente reconocida, representa una cifra que aparecería en un hipotético contrato de compraventa a fecha de valoración. El valorador deberá asegurarse de exponer la *base* tanto en el encargo como en el *informe.*

2. En el caso de determinado tipo de activos, el uso de la base de Valor de Mercado debe acompañarse de una declaración en la que se aclaren tanto las características del activo que se está valorando como las asunciones utilizadas para la valoración de los mismos.

3. El Valor de Mercado ignora hipotecas, obligaciones y otras cargas sobre la propiedad.

4. El precio ofertado por posibles compradores en el Mercado reflejarían unas expectativas de cambios en las circunstancias de la propiedad en el futuro, este elemento de "Valor de Esperanza" se refleja en el Valor de Mercado. Entre los ejemplos se incluirían:

• la posibilidad de emprender un desarrollo donde actualmente no existen permisos para dicho proyecto;

• la posibilidad de crear valor de sinergia a través de la unión con otra propiedad o intereses dentro de la misma propiedad en el futuro..

5. Sin embargo, la expectativa de valor debe estar limitada a lo que reflejarían ofertas realizadas por potenciales compradores en el mercado general.

VALORACIÓN INDIVIDUAL

Los activos se han valorado de forma individual, considerando su hipotética venta de manera individual y no de forma conjunta, como parte de una cartera de propiedades.

LA PROPIEDAD

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos adoptado las siguientes asunciones:

(a) El terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor.

(b) La propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos.

(c) No se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, sin carácter limitativo, “Composite Panelling”.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

PLAN URBANÍSTICO

A menos que establezcamos lo contrario, se deberán tener en cuenta las siguientes asunciones:

a) Colliers Internacional S.L. no ha realizado ninguna consulta oficial ni ha tenido acceso a ninguna documentación relativa a las licencias, permisos y autorizaciones, incluyendo sin carácter limitativo, las licencias de obras, las licencias de apertura, las licencias de primera ocupación, las licencias de actividad o cualquier otra autorización o licencia específica necesaria o relacionada con la actividad desarrollada por el cliente en los inmuebles, ni relativa al cumplimiento por ésta de cualquier condición impuesta en las correspondientes licencias, permisos o autorizaciones.

b) Colliers Real Estate S.L. no ha tenido acceso a los Planes Generales de Ordenación que establecen los criterios de regulación y urbanismo (tipología de suelo, cesiones, condiciones de ocupación, edificabilidad, etc.) a los que están sujetos los solares/parcelas.

ASUNCIONES

Aparte de las limitaciones descritas anteriormente, durante la preparación de la valoración, Colliers Internacional S.L. ha asumido:

a) El Cliente es el legítimo y pacífico titular de todos los inmuebles, tiene título válido y negociable sobre los inmuebles y está en posesión de todos los documentos que prueban su titularidad sobre los mismos. Adicionalmente, los títulos de propiedad de los inmuebles y los contratos de arrendamiento relativos a los mismos no contienen ninguna cláusula onerosa o restricción que pueda afectar a la transmisibilidad de los inmuebles o a la Estimación de la Valoración;

b) Los inmuebles se encuentran debidamente inscritos en los correspondientes Registros de la Propiedad, no hay obras nuevas pendientes de inscripción y no existen discrepancias entre los datos registrales, catastrales y reales de los inmuebles;

c) Todos los inmuebles arrendados se encuentran debidamente asegurados y en buen estado de reparación. Las rentas correspondientes son correctamente revisadas y

cobradas, habiéndose realizado ante las autoridades competentes los depósitos y garantías legalmente previstas;

d) Ningún arrendatario ha incumplido obligación alguna derivada del correspondiente contrato de arrendamiento.

e) Ningún arrendatario tiene derecho alguno sobre los inmuebles distinto de los legalmente previstos, incluso en el supuesto de transmisión del activo.

f) No existen restricciones, cargas, pagos u obras adicionales previstos en los estatutos de las comunidades de propietarios o de las entidades urbanísticas a los que los inmuebles pertenecen.

g) El cliente está al corriente de pago de todos los gastos comunes correspondientes a los inmuebles.

h) El cliente ha suscrito todos los contratos de suministro o servicios relativos al alcantarillado, el gas, la electricidad o el suministro de agua o de cualquier otro servicio o suministro de los inmuebles. No existen en los correspondientes contratos de suministro o servicios de los inmuebles restricciones ni cláusulas onerosas para la propiedad.

i) No existe ningún contencioso, arbitraje o disputa, ya sea potencial o en curso, en relación con la propiedad, el título, el uso, el estado, las autorizaciones, licencias o permisos o cualquier otra cuestión relativa a los inmuebles.

j) No existen propuestas de planes urbanísticos que afecten a los inmuebles.

k) El cliente ha obtenido todas las autorizaciones, licencias y permisos necesarios para los inmuebles conforme a la legislación aplicable, así como las correspondientes licencias para el desarrollo de la actividad a desarrollar en los mismos. El cliente no ha recibido ningún requerimiento o comunicación de ninguna autoridad para la solicitud de ninguna autorización, licencia o permiso adicional ni existe motivo para que las correspondientes autorizaciones, licencias y permisos sean revocados, cancelados o anulados. Asimismo, el cliente ha cumplido y cumple con todas las condiciones impuestas por las autoridades competentes en las correspondientes autorizaciones, licencias y permisos al tiempo de su otorgamiento, sin que existan obras pendientes de ejecución o condiciones pendientes de cumplimiento conforme a lo dispuesto en los arrendamientos y estatutos o por las autoridades locales o cualquier otra que resulte competente.

l) El cliente está debidamente inscrita en los correspondientes registros de industria.

m) El cliente cumple con la normativa aplicable en materia medioambiental, consta inscrita en los registros correspondientes, ha solicitado y obtenido todas las autorizaciones municipales necesarias y no hay condiciones especiales, residuos ni otras sustancias contaminantes en los inmuebles que puedan ser consideradas perjudiciales para el medioambiente.

n) El cliente ha suscrito las pólizas de seguro necesarias para cubrir los riesgos de los inmuebles. Dichas pólizas y los riesgos cubiertos por las mismas son adecuados y está al día en el pago de las primas correspondientes.

o) Todos los impuestos que gravan los inmuebles han sido debidamente declarados y abonados y no hay inspecciones y/o sanciones, ya sean potenciales, en curso o impuestas, respectivamente, en relación con ninguno de los inmuebles.

p) Colliers no ha tenido en cuenta en la realización de la presente valoración las posibles responsabilidades impositivas que pueden surgir en caso de una transacción inmobiliaria, real o hipotética, ni se ha realizado ninguna deducción por aumento de valor, valor añadido o cualquier otro impuesto aplicable a las transacciones inmobiliarias de conformidad con la normativa española.

q) Colliers no ha revisado ningún contrato o acuerdo de arrendamiento, carta de intención de pre-alquiler o cualquier otro documento que prueben la posible existencia de nuevos ingresos actuales o potenciales proveniente de ventas o alquileres. Toda la información ha sido facilitada por Castellana Properties SOCIMI S.A y se ha asumido como cierta y correcta y no se ha realizado ninguna investigación adicional por parte de Colliers.

8 RESPONSABILIDAD

El presente análisis es el resultado de una estimación de valoración independiente, parcial, limitada y aproximada de los inmuebles, ha sido realizado con las limitaciones y conforme a las bases de valoración y asunciones descritas anteriormente.

En este análisis, Colliers Internacional, S.L. no ha emitido ningún juicio, ni garantiza ningún aspecto comercial, financiero, fiscal, contable, actuarial o legal, ni con la adecuación de los seguros o de cualquier otro contrato o de las condiciones técnicas o físicas de los inmuebles.

En el supuesto de que se produjese una modificación en los inmuebles o que cualquiera de las bases de valoración o asunciones descritas resultase incorrecta o inadecuada, el Análisis podría tener que ser revisado. A este respecto, Colliers Internacional, S.L. no será responsable frente al Mandante, ni frente a ningún tercero en relación con la Estimación de Valoración, por la inexactitud de las bases de valoración adoptadas o las asunciones realizadas.

El presente análisis y sus Anexos se emiten a favor y para el uso exclusivo del Mandante. El Informe y sus Anexos son confidenciales y no deben ser revelados a ningún tercero sin la autorización previa y por escrito de Colliers Internacional, S.L.. Adicionalmente, ninguna otra persona deberá tener acceso al contenido del mismo sin la autorización previa y por escrito por parte de Colliers Internacional, S.L., sin que Colliers Internacional, S.L. sea responsable ante terceros en caso contrario. Colliers Internacional, S.L. no será responsable por ninguna cuestión al margen del alcance y las limitaciones del presente Informe o del fin para el que se ha emitido.

El presente análisis sustituye cualquier informe previo, verbal o escrito, facilitado en relación con los inmuebles por Colliers Internacional, S.L. al Mandante.

Colliers Internacional no asume ningún tipo de compromiso de exclusividad en relación con el propósito, ámbito, objeto y contenido del Presente Análisis. La preparación de este Análisis y la Estimación de Valoración no limita en ningún sentido la facultad de Colliers Internacional de asesorar, cooperar, asistir, valorar o en cualquier otra forma, estar vinculado con el Mandante en el futuro.

ANEXO IX Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad

Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno

Castellana Properties SOCIMI, S.A.

Índice

1. **Introducción**

2. **Definición de la estructura organizativa y del entorno de control**

3. **Información financiera: elaboración, revisión, autorización**

4. **Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos**

5. **Supervisión del sistema de control interno y funciones de la comisión de auditoría en caso de existir**

6. **Otros asesores o expertos independientes**

7. **Conclusión**

1. Introducción

De acuerdo con la Circular 15/2016, del 26 de junio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Castellana Properties SOCIMI, S.A. para cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y la fiabilidad de la información pública en general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad, así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control de la Sociedad en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

Sobre Castellana Properties Socimi S.A.

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**") es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, Glorieta de Quevedo 3 - 1º Dcha., y con C.I.F. A-87293015.

Castellana fue constituida el 19 de mayo de 2015, pero adquiere su actual denominación en mayo de 2016.

La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

La propiedad de la mayor parte de los activos es indirecta, a través de 13 SPVs, de las que Castellana cuenta con el 100% del capital. La finalidad de estas sociedades es la gestión de sus correspondientes activos inmobiliarios. Todas las SPV están acogidas al régimen SOCIMI.

Cartera de activos:

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por catorce inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 197.132 metros cuadrados. La cartera de activos de Castellana está compuesta de la siguiente manera:

- Dos edificios de oficinas directamente en propiedad (Edificio Fresno en Alcobendas, Madrid y Building Plataforma Bollullos en Bollullos de la Mitación, Sevilla).

- Once parques de medianas y dos centros comerciales gestionados mediante 13 SPVs.

Todos los inmuebles se encuentran arrendados a terceros, siendo los principales arrendatarios Konecta (para edificios de oficinas), Mercadona, Burger King, Sprinter, Kiabi, Kiwoko, Merkal Calzados, MediaMarkt, Dia y Decathlon (para los parques de medianas y el centro comercial).

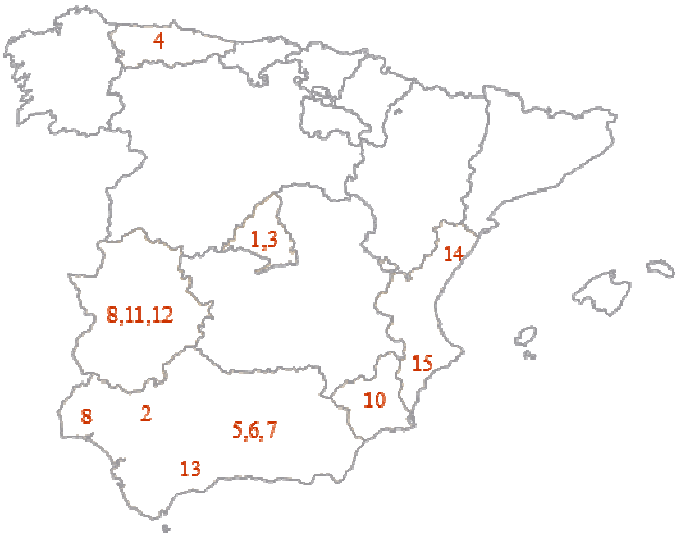
Desde su constitución, Castellana ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de las rentas a percibir, así como de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos.

Castellana invierte en inmuebles principalmente comerciales en localizaciones con áreas de influencia de al menos 150.000 habitantes para su explotación en régimen de arrendamiento.

Activos inmobiliarios de los que dispone la Sociedad

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por catorce inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 197.132 metros cuadrados. En total Castellana es propietaria de once parques de medianas dos edificios de oficinas y un centro comercial.

La totalidad de los inmuebles propiedad de Castellana están actualmente ubicados en España:



1. Edificio Fresno (Alcobendas)	6. Kinepolis Shopping Center (Granada)	11. La Serena (Villanueva, Badajoz)
2. Edificio Bollullos (Sevilla)	7. Alameda Retail Park (Granada)	12. Mejostilla (Cáceres)
3. Parque Oeste (Alcorcón)	8. Marisma del Polvorín (Huelva)	13. Motril Retail Park (Motril, Málaga)
4. Parque Principado (Asturias)	9. La Heredad (Mérida)	14. Ciudad del transporte (Castellón)
5. Kinepolis Retail Park (Granada)	10. Pinatar Park (Murcia)	15. C.C. Habaneras (Alicante)

La política de amortización para la cartera de activos se basa en amortizar los inmuebles por la parte correspondiente a la edificación a un coeficiente del 1% anual. Entendiendo que todos ellos tienen una vida útil de 100 años. La Sociedad tiene asegurados los edificios con la aseguradora Zurich Seguros la cual cubre continente y contenido de los inmuebles.

A continuación, se detallan las características principales de los activos basándose en su tipología:

A. Negocio de oficinas:

Castellana, a fecha del presente Documento, es propietaria de dos edificios de oficinas, uno en Alcobendas (Madrid) y el otro en Bollullos de la Mitación (Sevilla), ambos destinados al alquiler, con una superficie bruta alquilable total de 16.774 metros cuadrados. La valoración de los edificios de oficinas a 31 de marzo de 2018 asciende a 25,75 millones de euros, lo que representa un 6,6% del total de la cartera de Castellana.

B. Negocio de parque de medianas:

Castellana, a fecha del presente Documento, es propietaria de una cartera de once parques de medianas, tres en Granada, y uno en Alcorcón, Asturias, Huelva, Mérida, Murcia, Villanueva, Cáceres, Motril y Castellón. Todos los parques de medianas están destinados al alquiler, con una superficie bruta alquilable total de 148.749 metros cuadrados. La valoración de los parques de medianas a 31 de marzo de 2018 asciende a 268,89 millones de euros, lo que representa un 68,8% del total de la cartera actual de Castellana.

C. Negocio de centros comerciales:

Castellana, a fecha del presente Documento, es propietaria de dos centros comerciales, uno en Granada (adquirido en junio de 2017) y otro en Alicante (adquirido en mayo de 2018), destinados al alquiler, con una superficie bruta alquilable total de 31.639 metros cuadrados. La valoración de los centros comerciales a 31 de marzo de 2018 asciende a un importe de 96,31 millones de euros, lo que representa un 24,6% del total de la cartera de Castellana.

El detalle de dichos inmuebles es el siguiente:

#	Activo	Ubicación	SBA (m²)	Valor (€ mill.)	% valor s/ total
1	Edificio Fresno	Alcobendas, Madrid	11.046	20,13	5,1%
2	Building Plataforma	Bollullos, Sevilla	5.698	5,62	1,4%
Edificios de oficinas			**16.744**	**25,75**	**6,6%**
3	Parque Oeste	Alcorcón, Madrid	13.604	49,41	12,6%
4	Parque Principado	Oviedo	16.396	32,60	8,3%
5	Kinepolis Retail Park	Granada	18.508	32,54	8,3%
6	Alameda	Puliana, Granada	27.256	55,30	14,1%
7	Marismas del polvorín	Huelva	20.000	28,76	7,4%
8	La Heredad	Mérida	13.653	19,20	4,9%
9	Pinatar	San Pedro del Pinatar, Murcia	10.637	11,64	3,0%
10	La Serena	Villanueva de la Serena, Extremadura	12.605	15,37	3,9%
11	Mejostilla	Cáceres	7.281	8,59	2,2%
12	Motril	Motril, Granada	5.559	8,41	2,2%
13	Ciudad del transporte	Castellón de la Plana, Valencia	3.250	7,07	1,8%
Parques de medianas			**148.749**	**268,89**	**68,8%**
14	Kinepolis Shopping Center	Granada	7.481	13,41	3,4%
15	Centro comercial Habaneras	Alicante	24.158	82,90	21,2%
Centros comerciales			**31.639**	**96,31**	**24,6%**
Total			**197.132**	**390,95**	**100%**

Estrategia y Objetivos

La Dirección General y el Consejo de Administración son los encargados de definir las líneas estratégicas a medio y largo plazo de La Sociedad. La estrategia principal consiste en maximizar la rentabilidad de las inversiones mediante la optimización de las rentas y de los gastos de la cartera inmobiliaria.

Así, cada año se define el plan de negocio de La Sociedad sus proyecciones a 3 años de ingresos y gastos que son revisados tanto por la Comisión de Auditoría y Riesgos como por el propio Consejo de Administración. Los objetivos más relevantes de este plan de negocio se dividen en:

- Objetivos de Gestión de Activos: maximización de los ingresos y optimización de los gastos asociados a los activos. Proyectos de valor añadido, inversiones, renovaciones, reposicionamientos…etc.

- Objetivos financieros: maximización de las ganancias por acción, cuenta de resultados, ingresos por dividendos y gastos corporativos, flujos de caja, financiación…etc.

2. Definición de la estructura organizativa y del entorno de control

Identificación de los órganos y descripción de su actividad

I) Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

II) Consejo de Administración

Los artículos 24 a 31 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del órgano de administración

Desde el 28 de junio de 2017, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un Consejo de Administración formado en ese momento por cuatro miembros. Con anterioridad a dicha fecha estaba administrada por un administrador único.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 25 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los consejeros será de cuatro (4) años, al cabo del cual podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración, sin perjuicio de su cese en cualquier momento por acuerdo de la Junta General.

c) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de quince (15) miembros. De acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales, no será necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Laurence Gary Rapp	Presidente y Consejero	28 de junio de 2017 como Consejero y el 17 de julio de 2018 como Presidente	Dominical no ejecutivo
Alfonso Brunet	Consejero y Consejero Delegado	8 de marzo de 2018	Ejecutivo
Adam Lee Morze	Consejero	28 de junio de 2017	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vicepresidente y Consejero	7 de junio de 2018 como Consejero y 17 de julio de 2018 como Vicepresidente	Independiente no ejecutivo
Michael John Potts	Consejero	28 de junio de 2017	Dominical no ejecutivo
Nigel George Payne	Consejero	13 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo
Rubén Pérez	Consejero	8 de marzo de 2018	Ejecutivo
Guillermo Massó	Consejero	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Javier Hernández Galante	Secretario no-consejero	8 de marzo de 2018	No Consejero
Celia Gil	Vicesecretaria no-consejera	8 de marzo de 2018	No Consejero
Tannia Rodríguez	Vicesecretaria no-consejera	8 de marzo de 2018	No Consejero

III) Dirección

La Sociedad dispone de personal propio para la gestión tanto de la sociedad como de los activos. Para ello se ha definido la siguiente Estructura Organizativa:

- Dirección General
- Dirección Financiera
- Dirección de Gestión de Activos (Asset Management)
- Dirección de Gestión Técnica (Project Management)

Dirección General: tiene las siguientes funciones y responsabilidades:

- Revisión de las Cuentas Anuales
- Revisión de la documentación a presentar al Mercado Alternativo Bursátil (MAB)
- Relaciones institucionales
- Supervisión del equipo de gestión tanto financiero como de activos
- Firma de contratos en nombre de la Sociedad.

Dirección Financiera: debe cumplir las funciones de:

- Control y supervisión de gestión y registro de la información financiera tales
- Preparación de estados financieros, ajustes IFRS
- Elaboración de las cuentas anuales
- Actividades de cierre e información (reporting)
- Presupuestación y seguimiento, gestión de ingresos y gastos
- Contabilidad
- Gestión de las cuentas bancarias
- Autorización de pagos

- Análisis de morosidad
- Gestión de documentación a publicar y reportar a las autoridades fiscales, laborales o de mercado (MAB).

Dirección de Gestión de Activos (Asset Management): realiza las funciones de:

- Planificación y seguimiento de la estrategia a seguir en los activos
- Análisis y selección de potenciales arrendatarios
- Aprobación de altas y bajas de los arrendatarios
- Preparación de propuestas de proyectos de valor añadido en los activos.

Dirección de Gestión Técnica (Project Management): realiza funciones relacionadas con:

- La gestión de activos desde el punto de vista técnico,
- Cuidado de los edificios en gestión para que cumplan con todos los requerimientos legales y comerciales necesarios,
- Gestión de obras de renovación, mantenimiento o reforma de todos los activos.

Adicionalmente, la Dirección General de la Sociedad, junto con la Dirección Financiera es responsable de la existencia y mantenimiento del Sistema de Control Interno, así como de su implantación y supervisión.

Descripción del departamento financiero, contable y de tesorería

El departamento financiero está compuesto por un Chief Financial Officer (Rubén Pérez), del que depende una Finance Manager (Marta San Martín), que a su vez tiene bajo su responsabilidad los departamentos de Contabilidad e Impuestos, compuesto en la actualidad por un contable senior (Paloma Rollón) a y un contable junior (Leticia Segovia); y de Gestión Patrimonial, actualmente compuesto de un Gestor Patrimonial senior (David Rica).

Las funciones más importantes que el área realiza son:

- Gestión del proceso contable y administrativo, incluyendo facturación, cobros y seguimiento de los procesos de cumplimiento fiscal.
- Apoyo en el proceso de planificación, en el proceso de presupuestos operativos y corporativos, la gestión del seguimiento de ejecución contra presupuestos y la gestión del modelo de proyección de la empresa
- Apoyo en las iniciativas de conservación de activos.
- Apoyo en la planificación financiera del proceso comercial, en la estructuración de los contratos de alquiler.
- Apoyo en la formulación de la estrategia de la compañía, mediante el manejo y mejora de los modelos de proyección a largo plazo y valoración interna de la empresa, definición de escenarios estratégicos y la evaluación de activos para potenciales adquisiciones.
- Consolidación de información y análisis para el Consejo de Administración.

- Gestión de las auditorías financieras y Cuentas Anuales.
- Gestión de la documentación regulatoria para comunicación con Hacienda y con el Mercado.
- Mejoras en el proceso de control de gestión.
- Inclusión de presupuestos y métricas en el ERP.
- Diseño de reportes de seguimiento por centro en el ERP.
- Como resultado del crecimiento previsto, evaluar y liderar en la implementación de un ERP con mayor funcionalidad.

Los procedimientos más destacados que se manejan en el área Financiera son los siguientes:

- Procedimientos de cierre financiero periódico.
- Procedimiento de emisión de facturas a clientes.
- Procedimiento de recepción, contabilización y pago de facturas recibidas.
- Procedimiento de altas y bajas de inquilinos.
- Procedimiento de caja.
- Procedimiento de impago de clientes.

Las etapas que sigue el proceso financiero para conseguir sus objetivos son los siguientes:

1. Recolección de la información para configurar los Estados Financieros.

2. Homogeneización de la información para que pueda ser entendida por la Dirección y todos los accionistas que la necesiten utilizar.

3. Análisis Financiero:

   - Se evalúan las repercusiones financieras de cada uno de los proyectos para generar la mayor rentabilidad del capital de la empresa, interpretando así los datos contables.
   - Se analizan los KPIs más importantes para la Sociedad.

4. Plan Financiero:

   - Se elabora el presupuesto anual y se van comparando con los cierres mensuales para llevar el control de dicho plan.

   - Se verifican el cumplimiento de los objetivos y de los procedimientos seguidos y se documentan las acciones a tomar para mejorar el Plan Financiero futuro.

   - Se elabora el Cash Flow mensual, para determinar necesidades o excesos de capital circulante, actualizando mensualmente dicha información para controlar posibles desviaciones.

Procedimientos en el proceso de elaboración de información pública

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo directivo de la Sociedad y están formados por todos aquellos procesos, reglas, políticas y estructuras de gobierno.

De esta forma, con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho control interno:

Buzón de denuncias

Para el mantenimiento de un mayor control sobre el cumplimiento del Sistema de Control Interno, la Sociedad dispone de un Buzón de Denuncias mediante el cual cualquier persona que mantenga una relación con la Sociedad, puede denunciar, de manera confidencial, los incumplimientos del sistema, así como otros comportamientos poco éticos o contrarios a la legalidad vigente o a las normas de la Sociedad.

Manual de políticas contables

La Sociedad dispone de un Manual de políticas contables. Dicho manual establece los principios contables generales, las normas de valoración y las políticas contables más relevantes a seguir por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad, conforme al Plan General de Contabilidad (en adelante "PGC") aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad dispone de un equipo de trabajo cualificado que cuenta con las capacidades y competencias necesarias para el desempeño de sus funciones.

Todos los órganos de gobierno y personal de la Sociedad con implicación en el Sistema de Control Interno, indistintamente de sus perfiles, tienen formación universitaria y postgrado

Adicionalmente y en función del perfil, también poseen:

- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, gestión de activos inmobiliarios, legal y técnica).
- Experiencia en contabilidad y finanzas.

3. Información financiera: elaboración, revisión, autorización

La información financiera es realizada por parte de los miembros del departamento financiero:

- Los Contables Financieros registran la información en tiempo y forma, en el software que la compañía tiene habilitado a tal efecto, bajo unos estrictos tiempos de revisión, y en su caso, subsanación de errores, si procediera. En el caso de las facturas de los diversos servicios y proyectos; son recibidas ya codificadas por aquéllos que las aprueban con anterioridad. Una vez finalizado el proceso de registro se encargan de generar los pertinentes informes financieros resultantes del registro de dicha información. Elaboración de las memorias de las Cuentas Anuales. Esto sucede con todas las sociedades filiales del Grupo.

- El Finance Manager se ocupa de supervisar el proceso desde la recepción de la ya mencionada información; resolver dudas o cuestiones que pueden surgir durante el mismo; y una vez generados los pertinentes Informes Financieros; compilarlos, y extractar la información necesaria requerida para el reporting. Asimismo, dada la particular naturaleza de la contabilidad de la sociedad matriz, se encarga de la contabilidad y reporting de la misma; como la consolidación de las cifras del Grupo. Es la persona que se ocupa de firmar los pagos y las remesas de recibos a los inquilinos, algunos, dependiendo del importe, mancomunadamente con el Director Financiero.

- Los Gestores Patrimoniales se ocupan de elaborar la facturación mensual, giro de remesas periódicas, y control de la morosidad de todas y cada una de las sociedades del Grupo. Asimismo, debe recopilar otros tipos de datos como cifras de ventas, presupuestos de las Comunidades de Propietarios, etc…..así como la realización de Informes que recojan la situación de cada activo de forma periódica.

- El Director Financiero dirige, supervisa y asiste en todo el proceso; compila los números consolidados de forma y manera, que el reporte de la información se haga en tiempo y forma. Análisis y vigilancia del cumplimiento de los covenants bancarios. Suministro de documentación a entidades bancarias y terceros que soliciten la misma, con quien es el nexo con las sociedades del Grupo. Supervisión de las condiciones de financiación de nuevos proyectos. Proveedor de la Información Financiera en el proceso de listing.

- Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

  i. La Comisión de Auditoría revisa y, en su caso, propone la información a remitir al Mercado.
  ii. El Consejo de Administración de la Sociedad revisa y valida la versión final del informe, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
  iii. El Asesor Registrado supervisa el detalle de la información financiera que debe incluir la documentación para que ésta sea remitida al Mercado.
  iv. Por último, el asesor legal da su visto bueno al documento a remitir.
  v. El portavoz autorizado (el presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

Sistemas de información

Toda la información contable y financiera está contenida y se gestiona desde una plataforma de gestión contable y patrimonial llamada PRINEX. De cara al cierre contable, la información es generada directamente por PRINEX y extraída por los gestores financieros de la Sociedad. Esta información es revisada por la Dirección Financiera de la Sociedad, lo que permite garantizar la homogeneidad, integridad y exactitud de la información.

El acceso a los distintos equipos y sistemas de la Sociedad se encuentra protegido por contraseñas de seguridad. Adicionalmente, la Sociedad tomará todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.

La Sociedad en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidas en el Manual de Políticas contables de la Sociedad, además de respetar escrupulosamente la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

4. Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos

El sistema de gestión del riesgo está basado en los estándares dictados por COSO II, una metodología aceptada mundialmente en el mundo empresarial. El Sistema de Gestión del Riesgo involucra a todos los órganos clave, las áreas de negocio y control, siguiendo un enfoque ascendente para realizar una evaluación de riesgos para cada proceso comercial. Los controles están definidos para cada riesgo operacional y se asigna dicho riesgo a su propietario.

La evaluación de riesgos se revisa, al menos anualmente, en términos de probabilidad e impacto. Esos riesgos con sus propietarios y la Comisión de Auditoría vigilan de cerca la evolución de la probabilidad y el posible impacto.

Como resultado de la actividad desarrollada por La Sociedad, los riesgos más relevantes son los siguientes:

- Influencia actual de Vukile Property Fund
- Nivel de endeudamiento
- Conflicto de interés con DREAM
- Concentración en un tipo de activo
- Riesgos asociados a la valoración
- Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos
- Riesgos de cambios normativos
- Incumplimiento de los contratos de arrendamiento
- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios
- Grado de liquidez de las inversiones

Además, los riesgos más relevantes relacionados con la falta de precisión de la información financiera son los siguientes:

- Política de inversión y autorización de pago de gastos
- Cobro de las rentas de los contratos de arrendamiento
- Calidad de información financiera
- Gestión de impagos

5. Supervisión del sistema de control interno y funciones de la comisión de auditoría en caso de existir

Castellana cuenta con una Comisión de Auditoría que asegura que la información financiera una vez se hace pública, sea veraz y completa. Adicionalmente cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Ambas Comisiones se crearon en el seno del Consejo de Administración conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y siguientes de los Estatutos y en los artículos 39 y 40 del Reglamento del Consejo de Administración.

(i) una **Comisión de Auditoría y Control** compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros nombrados por el Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría y Control estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, al menos dos de los cuales, deberán ser consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

En su conjunto, los miembros de la Comisión de Auditoría y Control tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad de la Sociedad.

El presidente de la Comisión de Auditoría y Control será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y de Control ejercerá las siguientes funciones básicas:

(a) informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia;

(b) proponer al Consejo, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación;

(c) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de esta, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno.

(d) proponer la selección, designación y sustitución del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;

(e) servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;

(f) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y su grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

(g) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

(h) nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad.

(i) revisar las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior.

La composición de la Comisión de Auditoría y Control es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Guillermo Massó	Presidente	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Nigel George Payne	Vocal	17 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vocal	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Michael John Potts	Vocal	7 de junio de 2018	Dominical no ejecutivo

(ii) Una **Comisión de Nombramientos y Retribuciones**, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación correspondiente, compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros, nombrados por el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, uno de los cuales, al menos, deberá ser consejero independiente. El Presidente de la Comisión será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella.

Al menos, uno de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá conocimientos y experiencia en materia de política de remuneración.

Entre las competencias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estarán, como mínimo, las siguientes:

(a) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo y el tiempo de dedicación preciso que puedan desempeñar correctamente su contenido;

(b) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de Consejeros Independientes para que éste proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta General, e informar sobre los nombramientos, reelecciones o separaciones de los restantes Consejeros;

(c) informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario o Vicesecretarios del Consejo de Administración;

(d) informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género;

(e) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad;

(f) proponer al Consejo (i) el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los Consejeros, (ii) la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos y (iii) la política de retribución de los miembros del equipo directivo;

(g) analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;

(h) velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;

(i) asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en el presente Reglamento; y

(j) cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud del Reglamento del Consejo de Administración y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.

La composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Laurence Gary Rapp	Presidente	7 de junio de 2018	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vocal	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Nigel George Payne	Vocal	17 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo

6. Otros asesores o expertos independientes

La sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión, comprobación y validación de la información financiera:

- *Auditores de Cuentas Externo:* Las Cuentas Anuales de la Sociedad son revisadas por un experto independiente, que emite el correspondiente Informe de Auditoría.

- *Asesores Legales:* La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de los expertos independientes, en materia mercantil, societaria, inmobiliaria, laboral y fiscal.

- *Asesores Laborales:* La Sociedad cuenta con una Gestoría para la realización de las nóminas del personal existente.

7. Conclusión

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el MAB a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.

SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL INVERSOR PATRIMONIALISTA INMOBILIARIO.

PATRIMONIALISTAS, FONDOS Y SOCIMI.

Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA

Inversor inmobiliario patrimonialista.

Capítulo 1. Inmobiliaria patrimonialista. Características de la actividad patrimonialista inmobiliaria.

1. Calidad del patrimonio en explotación (renovación patrimonial).

2. Labor inversora. Identificar potenciales oportunidades de compra.

3. Perfil del arrendatario y Calendario de vencimiento y revisión de contratos de alquiler.
a. Base de clientes se encuentra diversificada
b. Vencimientos arrendaticios equilibrados.

4. Reestructuración del patrimonio de la Sociedad mediante la venta de sus activos no estratégicos.

5. Estrategia de crecimiento y especialización.

TALLER DE TRABAJO

Medidas anticíclicas de prevención del riesgo inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO.

Proceso de reestructuración de su patrimonio con el objeto de incrementar los niveles de rentabilidad

TALLER DE TRABAJO

Criterios de rentabilidad.

TALLER DE TRABAJO

La estructura financiera de una inmobiliaria patrimonialista. Activos inmobiliarios para su alquiler.

1. Coeficientes de ocupación.

2. Valor residual de la inversión al final del periodo.

3. Flujo de fondos y tasa de capitalización.

TALLER DE TRABAJO

Compras. Política de adquisiciones y crecimiento.

TALLER DE TRABAJO

Diferencias contables entre inmobiliarias patrimonialistas (contabilizan sus activos inmobiliarios en partidas dentro del inmovilizado) y promotoras inmobiliarias contabilizan el suelo y las viviendas como existencias dentro del activo circulante

TALLER DE TRABAJO

El negocio PATRIMONIALISTA de una inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplo real de gran inmobiliaria patrimonialista de referencia internacional en el proceso de adquisición selectiva de activos de alta rentabilidad en zonas prime.

Capítulo 2. Organigrama de una inmobiliaria patrimonialista. División de Patrimonio. Gestión y administración de activos.

1. **Departamento de Gestión de Inmuebles**
2. **Departamento de gestión de promociones inmobiliarias.**
   Procedimientos generales
   a. Definición del producto
   b. Desarrollo del Proyecto
   c. Desarrollo de la obra por el contratista
3. **Departamento de gestión de suelo.**
   a. Procesos en el desarrollo promocional.
   b. Gestión de suelo.
   c. Desarrollo de cada proyecto. Project management.
   d. Diseño y posterior control y supervisión de cada promoción.
4. **Departamento de planificación y control y relaciones con los inversores.**
5. **Departamento financiero.**
   a. Operativa Financiera
   b. Gastos de una inmobiliaria patrimonialista.
6. **Departamento de Administración de Inmuebles.**
7. **Departamento de conservación de inmuebles.**
   Política de mantenimiento y conservación.
8. **Departamento comercial y de marketing**
   Comercialización del patrimonio en alquiler o destinado a la venta.
   Venta de Activos
   a. Política de venta
   b. Fijación de precios
   c. Precios y campaña publicitaria
   d. Oficina de venta
   e. Gestión post-venta
   g. Factores de oferta

TALLER DE TRABAJO

La gestión técnica del patrimonio en una inmobiliaria patrimonialista.

Director patrimonio.
Departamento Técnico.
Gerente de Inmuebles.
Gestor Técnico Externo (Facilities Management FM).
Empresa de Servicios de Mantenimiento
Gestor instalaciones.
Manual de Calidad.
Gestión energética y medioambiental.
Gestor mantenimiento.
Gestor seguridad.
Gestor obra civil-arquitectura.
Responsable administrativo.
Responsable técnico del inmueble.

Inspección técnica.
Libro del edificio.
Estrategia de contratación del mantenimiento preventivo.
Mantenimiento Preventivo.
Calendario de Operaciones de Mantenimiento.
Registro de Incidencias.
Registro de Operaciones.
Manual del usuario (servicios y mantenimiento, descripción del edificio, conserjería y limpieza).
Plan de Mantenimiento.
Plan de emergencia.
Gestión de la seguridad en los inmuebles.
Auditoría técnica estado actual del inmueble.
Validación del plan de mantenimiento preventivo.

CHECK-LIST

Claves del negocio inmobiliario patrimonialista.

Ingresos por rentas, equilibrio de la compañía.
Creación de patrimonio:

- compra
- desarrollo

Tipos de patrimonio:

- centros comerciales
- oficinas
- viviendas
- hoteles
- parques logísticos / industrial
- (otros)

Rentabilidad. Muy sensible a las variables.
Financiación. Operaciones con mucho apalancamiento.
Gestión del patrimonio:

- personal propio o externalización.
- estructura de ingresos y gastos.
- rentabilidad.
- personalización y adaptación a las especiales características de cada inmueble.
- gestión del activo (técnica y administrativa): conservación, contratación de suministros y servicios; contratos de mantenimiento; gestión de comunidades de propietarios; gestión del cobro y facturación, etc.
- comercialización; contratos de arrendamiento, estudios de mercado y propuestas de actualización de rentas, mantenimiento y gestión–resolución de incidencias; etc.
- rotación de activos.

Capítulo 3. Política de contención del riesgo.

1. Suelo de calidad por su ubicación y proceso urbanístico y contrataciones de obra.

2. Compra de suelo selectiva.

3. Contratación de obra.

4. Política de diferenciación de producto y marca

Capítulo 4. Rentabilizar el patrimonio inmobiliario. Prima de riesgo de las rentabilidades inmobiliarias.

1. Prima de riesgo de las rentabilidades inmobiliarias (variables: impago de rentas, desocupación, depreciación y remodelación).

2. Prima de riesgos de centros comerciales (el problema de la renta variable – cíclico).

3. Prima de riesgo del sector hotelero.

4. Prima de riesgo de inversión residencial (vivienda en alquiler).

5. Prima de riesgo de oficinas (mercado cíclico).

6. Prima de riesgos de suelo industrial (polígonos industriales y logísticos).

7. Prima de riesgos de garajes y aparcamientos.

TALLER DE TRABAJO

Estrategia inversora inmobiliaria. Equilibrio financiero (riesgo-rentabilidad) en el análisis de rentabilidad por alquiler o plusvalías.

1. Rentabilidad y riesgo.

2. Fondos propios y préstamos.

3. Estrategia inversora (mantenimiento o venta).

4. Diversificación y ubicación.

Capítulo 5. Inversión inmobiliaria a cambio de nacionalidad.

1. Visado de residencia para inversores. La inversión inmobiliaria a cambio de la nacionalidad española (GOLDEN VISA).

2. Autorización de residencia para inversores

PARTE SEGUNDA

Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos)

Capítulo 6. Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos).

1. La flexibilidad de la inversión indirecta (vehículos inversores interpuestos)

2. Inversión inmobiliaria en función de la localización y el desarrollo urbanístico necesario.

3. Inversión inmobiliaria en función del Project finance y el nivel de riesgo.

TALLER DE TRABAJO

Inversión patrimonialista en activos inmobiliarios.

Inversión institucional en activos inmobiliarios en España
Inversión patrimonialista en inmuebles en España
Fondos de inversión inmobiliarios.
Sociedades de inversión.
Compañías de seguros y fondos de pensiones.

TALLER DE TRABAJO

Categorías de fondos y su implicación en el mercado de inversiones inmobiliarias. Inversores inmobiliarios, perfiles de inversión y rentabilidades exigidas.

1. Inversores inmobiliarios oportunistas.

2. Inversores Inmobiliarios Value Added.

3. Inversores Inmobiliarios Core Plus.

4. Inversores Inmobiliarios Core.

TALLER DE TRABAJO

Tipos de fondos inmobiliarios en función del riesgo.

1. Core, o nuclear

2. Core–plus o Value–Added

3. Opportunity / fondos de oportunidad

TALLER DE TRABAJO

Estrategias de Inversión y perfil de fondos patrimonialistas inmobiliarios.

1. Inversión en inmuebles en rentabilidad con posibilidades de aumentar las rentas vía inversión en CAPEX (capital expenditures).

2. Estrategias de Inversión
Core y Core Plus
Valor Añadido o Value Added
Inversores Inmobiliarios Core Plus
Inversores Inmobiliarios Core
Oportunista

TALLER DE TRABAJO

El private equity inmobiliario.

1. Las gestoras independientes de capital privado inmobiliario (private equity real estate) registradas en la CNMV como SGEIC (Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado).
a. Puesta en valor de inmuebles y adecuación a la demanda actual.
b. Gestión de activos inmobiliarios de los vehículos de inversión.
c. Proceso para generar mayor rentabilidad inmobiliaria al menor riesgo.

2. Capital privado inmobiliario (private equity real estate)

3. Niveles en la gestión del capital privado inmobiliario.
Gestión de Capital o Gestión de Fondos/ Inversiones
Gestión de Activos inmobiliarios.
Gestión Inmobiliaria / facility management.

4. Estrategias de inversión inmobiliaria de los fondos de capital privado inmobiliario.
Core y Core Plus (poco riesgo: ingresos recurrentes de alquileres y baja plusvalía equiparable a la inflación.
Valor Añadido o Value Added (riesgo medio: rehabilitar para poner en valor).
Oportunista (riesgo alto: desarrollar nichos de mercado inmobiliario potencial).

TALLER DE TRABAJO

Fases de la gestión de activos inmobiliarios

1. Due Diligence del inmueble.

2. Gestión de activos inmobiliarios y plan de mitigación de riesgos.

3. Publicación de activos inmobiliarios disponibles.

4. Comercialización de inmuebles, plan de marketing y estrategias.
a. Elaboración del Plan Comercial y Plan de Marketing inmobiliario.

Plan comercial
Distribución de carteras y objetivos
Plan de acciones de Marketing inmobiliario.

b. Comercialización de los activos inmobiliarios.
Fijación de precios de los activos inmobiliarios.
Gestión y seguimiento de activos inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Folletos de presentación de gestoras independientes de capital privado inmobiliario (private equity real estate).

Capítulo 7. Los 'family office' inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Los 'family office' inmobiliarios. Ejemplo de sociedad patrimonial especializada en inmuebles en renta.

TALLER DE TRABAJO

El Family Office. Compañía privada que gestiona las inversiones (en este caso, inmobiliarias) de una familia.

Capítulo 8. Las SICAV.

TALLER DE TRABAJO

Las SICAV

Capítulo 9. Los Fondos Inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Los Fondos Inmobiliarios. Reglas generales.

TALLER DE TRABAJO.

Fondos de inversión inmobiliaria. Fondos de Inversión Inmobiliaria.
Valor liquidativo y régimen de suscripciones y reembolsos.
Comisiones y gastos.
Sociedades de Inversión Inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO.

Fondos de inversión inmobiliaria. El valor del patrimonio en un fondo de inversión. Valor liquidativo aplicable.

PARTE TERCERA

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

Capítulo 10. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.

2. Disposición final octava de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
a. Objeto social. Participaciones.
b. No límite de financiación ajena.
c. Cómputo de rentas

d. Tiempo de mantenimiento en el Activo de los bienes inmuebles.
e. No diversificación inmobiliaria.
f. Mercado Alternativo Bursátil (MAB1)
g. Capital social mínimo.
h. Carácter nominativo de las acciones de las SOCIMI.

3. Mejoras del régimen fiscal especial.
a. Gravamen del 0%
b. Bases imponibles negativas.
c. Plazos de permanencia obligatoria.
d. Gravamen especial.
e. Obligaciones de información en la memoria
f. Dividendos.

4. Requisitos exigidos para cotizar en el MAB

TALLER DE TRABAJO

Esquemas de las ventajas introducidas por la reforma de 2013 en las SOCIMI.

TALLER DE TRABAJO

Ventajas de las SOCIMI frente a la inversión directa en inmuebles.

CHECK-LIST

La reforma del 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis)

Capítulo 11. ¿Qué es una SOCIMI?

1. ¿Qué es una SOCIMI?

2. S.A y posible cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB)

3. Capital social mínimo.
Debe tener un Capital Social mínimo de cinco (5) millones de euros

4. ¿A qué se dedica? Objeto social de las SOCIMI.

5. Requisitos de inversión. Porcentaje invertido en inmuebles.

6. Requisitos de mantenimiento y composición del activo.

7. Rentas del periodo impositivo.

8. Financiación ajena.

TALLER DE TRABAJO

Aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI

1. Elementos societarios.

2. Actividad obligatoria.

3. Activos permitidos.

4. Origen de ingresos.

5. Periodo de tenencia de activos.
Política de distribución de beneficios.

6. Incorporación a negociación. Cotización.

7. Régimen fiscal de la SOCIMI. Beneficios en el Impuesto de sociedades.

8. Obligaciones de información. Cuentas anuales.

9. Régimen fiscal de los inversores.

Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
(a) Dividendos
(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones
Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente
a) Dividendos
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones
Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente
a) Dividendos
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

10. Opción por la aplicación del régimen de SOCIMI para beneficiarse del régimen fiscal especial.

11. Perdida del régimen especial SOCIMI

TALLER DE TRABAJO

¿Qué son las "SOCIMIS en desarrollo"?

1. ¿Qué es una SOCIMI en Desarrollo?

2. Requisitos de las SOCIMI en desarrollo.

TALLER DE TRABAJO

Aportaciones en especie a las SOCIMI.

1. Ventajas

2. Desventajas

TALLER DE TRABAJO

Requisitos inmobiliarios SOCIMI.

1. Requisitos inmobiliarios SOCIMI.

2. Requisitos financieros SOCIMI.

3. Beneficios fiscales SOCIMI.

TALLER DE TRABAJO

Proceso a seguir para la constitución de una SOCIMI y agentes intervinientes en cada fase del proceso.

1. Proceso de constitución de una SOCIMI.

2. Agentes del proceso en la constitución de una SOCIMI. Auditor, tasador, agente MAB, etc.

TALLER DE TRABAJO.

¿Merece la pena constituir una SOCIMI? Desarrollo de un caso práctico.

1. Estudio de cash flow para el inversor en SOCIMI.

2. Ventajas principales de ahorro de las SOCIMIs respecto de la SL tradicional.

Capítulo 12. Aspectos mercantiles de las SOCIMI.

1. Acciones deben nominativas

2. Admitidas a negociación.

3. Tasación.

4. Objeto social.

5. Abono de dividendos.

6. Actividades accesorias distintas por parte de las SOCIMI.

Capítulo 13. Régimen mercantil de las SOCIMI.

1. Las SOCIMI han de ser sociedades anónimas cotizadas.

2. Carácter nominativo de la acciones.

3. Reducción del plazo de arrendamiento de los inmuebles.

4. Desaparece la diversificación en inmuebles.

5. Financiación ilimitada.

TALLER DE TRABAJO

Modificación del objeto social de la Sociedad para adaptarlo a lo previsto por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

TALLER DE TRABAJO

Reducción de capital de una SOCIMI con la finalidad de condonar los dividendos pasivos, mediante la disminución del valor nominal de las acciones.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de estatutos sociales de una SOCIMI.

Título I. Denominación, objeto, duración y domicilio
Artículo 1. Denominación social
Artículo 2. Objeto social
Artículo 3. Duración
Artículo 4. Domicilio social
Título II. Capital social, acciones y accionistas
Artículo 5. Capital social
Artículo 6. Las acciones
Artículo 7. Condición de accionista
Artículo 8. Prestaciones accesorias
Artículo 9. Copropiedad y derechos reales sobre las acciones
Artículo 10. Transmisión de las acciones
Artículo 11. Desembolsos pendientes y mora del accionista
Título III. Aumento y reducción de capital
Artículo 12. Aumento de capital
Artículo 13. Capital autorizado
Artículo 14. Reducción de capital

Título IV. Obligaciones y otros valores
Artículo 15. Emisión de obligaciones
Artículo 16. Emisión de otros valores
Título V. Órganos rectores de la sociedad
Artículo 17. Órganos de la sociedad
Sección i. – la junta general
Artículo 18. Junta general
Artículo 19. Clases de juntas
Artículo 20. Convocatoria de la junta general
Artículo 21. Junta universal
Artículo 22. Lugar y tiempo de celebración
Artículo 23. Constitución de la junta
Artículo 24. Derecho de asistencia
Artículo 25. Representación para asistir a la junta
Artículo 26. Voto por medios de comunicación a distancia
Artículo 27. Derecho de información
Artículo 28. Presidencia y secretaría de la junta
Artículo 29. Lista de asistentes
Artículo 30. Desarrollo de las sesiones
Artículo 31. Adopción de acuerdos
Artículo 32. Acta de la junta y certificaciones
Sección II. El consejo de administración
Artículo 33. Consejo de administración
Artículo 34. Funciones del consejo de administración
Artículo 35. Composición del consejo de administración
Artículo 36. Equilibrio del consejo
Artículo 37. Duración
Artículo 38. Retribución de los consejeros
Artículo 39. Designación de cargos en el consejo de administración
Artículo 40. Reuniones del consejo de administración
Artículo 41. Desarrollo de las sesiones
Artículo 42. Actas del consejo y certificaciones
Sección III. Órganos delegados y consultivos del consejo
Artículo 43. Delegación de facultades
Artículo 44. Comisión de auditoría y control
Artículo 45. Comisión de nombramientos y retribuciones
Sección IV. Informe anual de gobierno corporativo, informe anual sobre la remuneración de los consejeros y página web
Artículo 46. Informe anual de gobierno corporativo
Artículo 47. Informe anual sobre la remuneración de los consejeros
Artículo 48. Página web corporativa
Título VI. Cuentas anuales
Artículo 49. Ejercicio social
Artículo 50. Documentación contable
Artículo 51. Cuentas anuales
Artículo 52. Informe de gestión
Artículo 53. Auditores de cuentas
Artículo 54. Aprobación de las cuentas anuales
Artículo 55. Reglas especiales para la distribución de dividendos
Artículo 56. Depósito de las cuentas anuales
Título VII. Disolución y liquidación
Artículo 57. Causas de disolución
Artículo 58. Liquidación
Título VIII. Incompatibilidades

Artículo 59. Prohibiciones e incompatibilidades
Artículo 60. Activo y pasivo sobrevenidos
Artículo 61. Fuero para la resolución de conflictos
Disposición transitoria
Anexo

TALLER DE TRABAJO

Modelo de reglamento del consejo de administración de una SOCIMI.

Artículo 1.- Finalidad e interpretación
Artículo 2.- Aprobación y modificación
Artículo 3.- Difusión
TÍTULO I
FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Artículo 4.- Función general del Consejo de Administración
Artículo 5.- Creación de valor para el accionista
TÍTULO II
COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Artículo 6.- Composición cualitativa
Artículo 7.- Composición cuantitativa
TÍTULO III
ESTRUCTURA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Artículo 8.- El Presidente del Consejo de Administración
Artículo 9.- El Vicepresidente o Vicepresidentes
Artículo 10.- El Secretario del Consejo de Administración
Artículo 11.- El Vicesecretario del Consejo de Administración
Artículo 12.- Órganos delegados y consultivos del Consejo de Administración
Artículo 13.- El Comité de Auditoría
Artículo 14.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones
TÍTULO IV
FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO
Artículo 15.- Reuniones del Consejo de Administración
Artículo 16.- Desarrollo de las sesiones
TÍTULO V
DESIGNACIÓN Y CESE DE CONSEJEROS
Artículo 17.- Nombramiento de consejeros
Artículo 18.- Designación de consejeros externos
Artículo 19.- Reelección de consejeros
Artículo 20.- Duración del cargo
Artículo 21.- Cese de los consejeros
Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero
Artículo 23.- Objetividad y secreto de las votaciones
TÍTULO VI
ACCESO DE LOS CONSEJEROS A INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD
Artículo 24.- Facultades de información e inspección
Artículo 25.- Auxilio de expertos
TÍTULO VII RETRIBUCIÓN DEL CONSEJERO
Artículo 26.- Retribución del consejero
Artículo 27.- Remuneración de la alta dirección
TÍTULO VIII DEBERES DEL CONSEJERO
Sección 1ª. Deberes de diligencia
Artículo 28.- Obligaciones generales del Consejero
Sección 2ª. Deberes de fidelidad y lealtad
Artículo 29.- Deberes generales
Artículo 30.- Deber de secreto del consejero

Artículo 31.- Deber de lealtad
Artículo 32.- Deber de abstención en conflictos de intereses
Artículo 33.- Deber de fidelidad
Artículo 34.- Información no pública
Artículo 35.- Oportunidades de negocios
Artículo 36.- Operaciones indirectas
Artículo 37.- Deberes de información del consejero
Artículo 38.- Operaciones con consejeros y accionistas significativos
Artículo 39.- Principio de transparencia
Artículo 40.- Extensión subjetiva de los deberes de lealtad
TÍTULO IX RELACIONES DEL CONSEJERO
Artículo 41.- Informe anual de gobierno corporativo
Artículo 42.- Relaciones con los Accionistas
Artículo 43.- Relaciones con los mercados
Artículo 44.- Relaciones con los analistas
Artículo 45.- Relaciones con los auditores.
Artículo 46.- Página web corporativa

Capítulo 14. Requisitos de inversión de las SOCIMI

1. Requisito de inversión de los activos.

2. Requisitos contables para el cómputo.

3. Requisito sobre volumen de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles

4. Requisito de mantenimiento de los activos.

5. Financiación de las SOCIMI

CHECK-LIST

Régimen mercantil de las SOCIMI

1. Forma societaria

2. Objeto social.

3. Distribución de dividendos

Capítulo 15. Cotización en mercados secundarios oficiales y en sistemas multilaterales de negociación como el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB")

1. Mercado Alternativo Bursátil ("MAB")

2. Circular 2/2013

3. Régimen aplicable a las SOCIMIs que se incorporen al MAB

4. Sociedades que pueden incorporarse al MAB

5. Requisitos de difusión.

6. Lock-up de accionistas de referencia.

7. Participaciones Significativas

8. Valoración por un experto independiente.

9. Documento Informativo de Incorporación al MAB

TALLER DE TRABAJO

Circular 1/2017 que modifica la Circular 14/2016 sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por socimis. El requisito de difusión de las acciones en el mercado.

TALLER DE TRABAJO

Las SOCIMI y los REIT (Real Estate Investment Trust).

TALLER DE TRABAJO

La SOCIMI con un medio de obtener liquidez en lugar de vender los activos inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Análisis financiero de las SOCIMI.

1. Análisis de las SOCIMI desde una perspectiva financiera (diferencial entre precio de cotización y valor de activos subyacentes).

2. El valor neto de los activos inmobiliarios (NAV). Fórmulas de cálculo.

TALLER DE TRABAJO

El éxito o fracaso financiero de la SOCIMI.

1. La constitución de una SOCIMI desde la perspectiva del gestor financiero. Factores a considerar en la decisión.

2. Factores que influyen en el descuento de una SOCIMI

3. Factores a considerar en la decisión de constituir una SOCIMI así como en su posterior gestión.

El riesgo sistemático y no sistemático de los activos es directamente proporcional al descuento del precio sobre el NAV.
Valor del ratio P/NAV, cociente entre la cotización (P) y el valor neto de los activos (NAV) de la SOCIMI.
El valor neto de los activos (NAV) y la cotización de las SOCIMI.

4. Factores a tener en cuenta por los gestores de las SOCIMI debido al ratio P/NAV

Fiscalidad de las plusvalías no realizadas.
Costes de gestión.
Costes de agencia.
Costes de transaccionales.
Liquidez.
Retornos históricos.
Tamaño de la SOCIMI.
Diversificación de activos subyacentes.
Rentabilidad.
Efecto país.
Efecto de los costes de adquisición, producción y valor de mercado.
Índice bursátil y capital flotante (free float).
Estructura del pasivo y patrimonio neto.
Riesgo-Compañía.
Coberturas de tipos de interés.
Tasaciones inmobiliarias y expectativas.
Gestión eficiente.
El efecto del ruido o riesgo irracional.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. Integración de la SOCIMI Merlin, Testa y Metrovacesa.

Escisión total de Metrovacesa y transmisión unidades de negocio. División de su patrimonio en (a) Patrimonio terciario. (b) Patrimonio residencial. (c) Patrimonio no estratégico.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMIS de una SOCIMI.

INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.

1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social.

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

1.4.1. Nombre legal y comercial.

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS.

1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

1.6.3. Información fiscal.

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor.

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

Nivel de diversificación.

Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.

Principales inversiones del Emisor.

Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores).

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o blindaje de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por

tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital.
1.18. Información relativa a operaciones vinculadas.
1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.
1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos.
1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos.
1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.
1.19. Información financiera.
1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios.
1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores de la sociedad, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.
1.19.3. Descripción de la política de dividendos.
1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.
1.20. Factores de riesgo.
1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad.
1.20.2. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.
2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones.
2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.
2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de Administradores por el sistema proporcional.
2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIS.
2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.
2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS.
2.7. Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.
2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.
2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES
4.1. Información relativa al Asesor Registrado.
4.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.
4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIS.

Anexo I. Cuentas anuales auditadas.
Anexo II. Informe de valoración independiente de la Sociedad.

TALLER DE TRABAJO

Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI.

1. Principales riesgos de la inversión

a. Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos.

b. Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo.
c. Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas.
d. Riesgo relativo a sociedad de recién creación.
e. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones.
f. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.
g. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros.
h. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.
i. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros.

2. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

3. Factores de Riesgo

a Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad
(i) Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos:
(ii) Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo:
(iii) Riesgo de competencia
(iv) Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas.
(v) Cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad.
(vi) Concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias

b. Riesgos operativos y de valoración
(i) Riesgo relativo a sociedad de recién creación
(ii) Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.
(iii) Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes.
(iv) Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.
(v) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos.
(vi) Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones.

c. Riesgos vinculados a los Gestores
(i) Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros
(ii) Los intereses de los Gestores de los contratos pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad.
(iii) No puede afirmarse que los Gestores de los contratos vayan a tener éxito en la consecución de los objetivos de inversión de la Sociedad.
(iv) La Sociedad no tiene ningún control sobre el personal de los Gestores de los Contratos de Gestión y podría sufrir perjuicios si se ve afectada su reputación o la de los Gestores.
(v) La Sociedad depende de la pericia de los Gestores de los Contratos de Gestión.
(vi) El rendimiento obtenido en el pasado o en la actualidad por el Arrendatario o por su equipo gestor no son una garantía del rendimiento futuro de la Sociedad.
(vii) Los Gestores pueden subcontratar servicios y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en los Contratos de Gestión.
(viii) Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver los Contratos de Gestión.

d. Riesgos vinculados a la financiación de la Sociedad
(i) Nivel de endeudamiento
(ii) Riesgo relativo a la financiación de las futuras inversiones.

e. Riesgos asociados al sector inmobiliario
(i) Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias.
(ii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.
Due Diligence de la propiedad

f. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad
(i) Riesgo de falta de liquidez de las acciones.
(ii) Evolución de la cotización.
(iii) Recomendaciones de buen gobierno.
(iv) Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas.

Capítulo 16. Circular 2/2013 del mercado alternativo bursátil sobre régimen aplicable a SOCIMI

1. **Requisitos generales. Capital social.**
2. **Estatutos sociales de las SOCIMI**
3. **Folleto Informativo por la CNMV**
4. **Negociación de sus acciones al MAB. Asesor registrado y proveedor de liquidez**
5. **Incorporación de la SOCIMI al MAB. Free Float**
6. **Valoración de experto independiente**
7. **Información financiera periódica y página web.**
8. **Accionistas de referencia. Lock-Up**

TALLER DE TRABAJO

El éxito de las SOCIMI depende del MAB, Mercado Alternativo Bursátil

TALLER DE TRABAJO

Auditoría de las SOCIMI inmobiliarias y Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil.

1. **Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil.**
2. **Auditoría de la SOCIMI inmobiliarias.**

TALLER DE TRABAJO

Información a suministras por SOCIMI incorporadas al mercado alternativo bursatil.

Información a facilitar por el asesor.
Información periódica (semestral y anual).
Información relevante.
Participaciones privilegiadas.
Operaciones realizadas por administradores y directivos.
Pactos parasociales.
Información acerca de operaciones societarias.
Registro y difusión de la información. Página web.

TALLER DE TRABAJO

Las valoraciones de las SOCIMI. Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y Circular 2/2013 sobre valoración de la SOCIMI.

Capítulo 17. Régimen fiscal de las SOCIMI

1. **Impuesto sobre Sociedades (IS)**
2. **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD)**
3. **Régimen fiscal de los socios de las SOCIMI**
   a. Sujeto pasivo IRPF.
   b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes
4. **Transmisión de participaciones en el capital de las SOCIMI**
   a. Sujeto pasivo IRPF.
   b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes

5. Requisitos para la aplicación el régimen fiscal especial.

6. Obligaciones de información.

7. Salida del régimen fiscal especial.

8. Pérdida del régimen fiscal especial.

TALLER DE TRABAJO

Fiscalidad de las SOCIMIs

1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades (" IS ").

2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs.

a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs
   (i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF")
   (ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (" IRNR ") con establecimiento permanente (" EP ")
   (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP
b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de las SOCIMIs.
   (i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.
   (ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP
   (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

3. Imposición sobre el patrimonio (" IP ")

4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (" ISD ")

5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

TALLER DE TRABAJO

El Régimen fiscal de las SOCIMI tras la reforma de 2013

TALLER DE TRABAJO

Esquemas del régimen fiscal de las SOCIMI

TALLER DE TRABAJO

Ventajas del régimen fiscal de las SOCIMI.

1. Tributación al 0%

2. Ventajas para SOCIMI participada por REIT extranjero.

3. Desparece la distribución obligatoria de dividendos.

4. Memoria de las cuentas anuales.

5. Pérdida del régimen fiscal especial.

CHECK-LIST

1. Fiscalidad de las SOCIMI

2. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley?

3. ¿Cómo deben de presentar su declaración del Impuesto las sociedades que hayan optado por este régimen fiscal especial?

4. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley?

5. ¿Cuándo se devenga el Impuesto para las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009?

6. ¿Están sometidos a retención los dividendos distribuidos por las SOCIMI que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?

7. ¿Qué renta debe integrar en su base imponible una sociedad por los dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de rentas sujetas al 19%?

8. La opción por la aplicación de este régimen especial ¿es compatible con la aplicación de los regímenes especiales previstos en el TRLIS?

9. ¿Cuáles son las consecuencias del incumplimiento del requisito de permanencia, de tres o siete años, a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley 11/2009?

10. ¿Por qué normativa se regirán las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?

13. ¿Puede optarse por la aplicación de este régimen aún cuando todavía no se cumplan los requisitos exigidos para su aplicación?

14. Las entidades que hubieran optado por aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI ¿bajo qué circunstancias pierden el derecho a disfrutar del mismo?

15. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que opten por la aplicación de este régimen fiscal especial, que estuviesen tributando por otro régimen distinto?

16. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que estuviesen tributando por este régimen especial y pasen a tributar por otro régimen distinto?

17. ¿Cómo se determinan las rentas de los inmuebles a efectos de la aplicación de este régimen?

18. ¿Cuáles son las rentas exentas de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?

19. ¿Cuál es el tipo de gravamen de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen?

20. ¿Qué tratamiento recibirán las rentas obtenidas por una sociedad en la transmisión de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen?

Capítulo 18. Formalización de la opción la opción para la aplicación del régimen especial de las SOCIMI

1. La opción por la aplicación del régimen fiscal especial

2. Período transitorio para el cumplimiento de requisitos del régimen.

TALLER DE TRABAJO

Requisitos para aplicar el régimen especial de las SOCIMI

Descripción
Forma societaria
Sociedad Anónima Incluir denominación SOCIMI, S.A.
Capital social mínimo. 5.000.000 euros
Objeto social

Requisitos de inversión
Rentas
Requisito de cotización
Financiación.
Periodo de tenencia / arrendamiento
Distribución de resultados
Plazo distribución del dividendo
Régimen fiscal SOCIMI. Aplicación del régimen especial.

Capítulo 19. Obligaciones contables de información de las SOCIMI

1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI.

2. Memoria

3. Reservas.

4. Dividendos.

5. Activos.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de Cuentas anuales resumidas de una SOCIMI

Estados financieros
Balance de Situación
Cuenta de Pérdidas y Ganancias
Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Notas explicativas a los estados financieros:
Naturaleza y actividad de la sociedad
Bases de presentación
Normas de registro y valoración
Inversiones inmobiliarias
Arrendamientos operativos-arrendador
Política y gestión de riesgos
Activos financieros
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
Fondos propios
Pasivos financieros
Situación fiscal
Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección
Ingresos y gastos
Operaciones con partes vinculadas
Impactos comparativos con NIIF
Hechos posteriores

Capítulo 20. Pérdida del régimen fiscal especial.

Capítulo 21. Tipo de gravamen 0% en el Impuesto de Sociedades IS.

Capítulo 22. La percepción de dividendos. IRPF

PARTE CUARTA

Formularios

Caso real. Documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil, segmento para

SOCIMIs (MAB-SOCIMIs)

Resumen de información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos de inversión.
Información general y relativa a la compañía y a su negocio.
Información relativa a las acciones.
Otras informaciones de interés.
Asesor registrado y otros expertos o asesores.
Información general y relativa a la compañía y a su negocio.

¿QUÉ APRENDERÁ?





- **Inversor inmobiliario patrimonialista. Inmobiliaria patrimonialista.**
- **Medidas anticíclicas de prevención del riesgo inmobiliario.**
- **Proceso de reestructuración de su patrimonio con el objeto de incrementar los niveles de rentabilidad**
- **La estructura financiera de una inmobiliaria patrimonialista. Activos inmobiliarios para su alquiler.**
- **La gestión técnica del patrimonio en una inmobiliaria patrimonialista.**
- **Estrategia inversora inmobiliaria. Equilibrio financiero (riesgo rentabilidad) en el análisis de rentabilidad por alquiler o plusvalías.**
- **Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos).**
- **Estrategias de inversión y perfil de fondos patrimonialistas inmobiliarios.**
- **El private equity inmobiliario.**
- **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)**
- **Requisitos inmobiliarios de una SOCIMI.**
- **Régimen fiscal de las SOCIMI.**

PARTE PRIMERA

Inversor inmobiliario patrimonialista.

Capítulo 1. Inmobiliaria patrimonialista. Características de la actividad patrimonialista inmobiliaria.



