

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. VALORACIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES APORTADAS

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

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

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

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

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

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

## 3. NÚMERO DE ACCIONES QUE SE EMITIRÍAN

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

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

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

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

**"Artículo 6.- Capital social.**

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

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

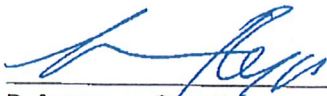
5. **ACOGIMIENTO DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR APORTACIÓN NO DINERARIA AL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL**

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

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

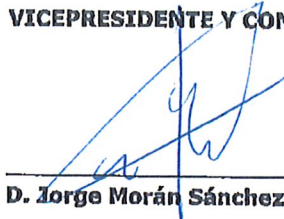
En Madrid, a 1 de agosto de 2018.

**PRESIDENTE Y CONSEJERO**



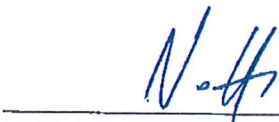
**D. Laurence Gary Rapp**

**VICEPRESIDENTE Y CONSEJERO**



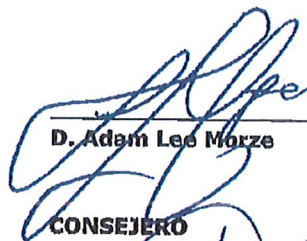
**D. Jorge Morán Sánchez**

**CONSEJERO**



**D. Michael John Potts**

**CONSEJERO**



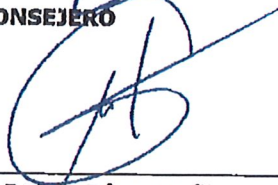
**D. Adam Lee Morze**

**CONSEJERO**



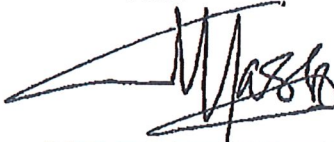
**D. Alfonso Brunet Morales-Arce**

**CONSEJERO**



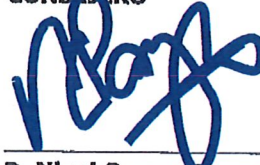
**D. Rubén Pérez Mañillo**

**CONSEJERO**



**D. Guillermo Massó López**

**CONSEJERO**



**D. Nigel George Payne**