



CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital



INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

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

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre propuesta de aumentar el capital en 1.926.099 euros junto con una prima de emisión de 10.323.890,64 euros por compensación de créditos, formulada por los Administradores el 12 de febrero de 2019, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Castellana Properties SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

13 de febrero de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/01070

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

*PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es*

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A." QUE SE SOMETERÁ A APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") actualmente compuesto por D. Adam Lee Morze, D. Nigel George Payne, D. Laurence Gary Rapp, D. Michael John Potts, D. Alfonso Brunet Morales-Arce, D. Jorge Morán Sánchez, Dña Débora Santamaría Serrano y D. Guillermo Massó López, como Consejeros, y D. Javier Hernández Galante, como Secretario no consejero, para justificar la propuesta relativa a la modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad, que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

El artículo 301 y siguientes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), exigen la formulación de un informe escrito por los administradores justificando las razones de la propuesta de modificación estatutaria que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas. En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración formula este informe al objeto de exponer y justificar las modificaciones estatutarias que se proponen, incluyendo igualmente las propuestas de acuerdos y el texto íntegro de la modificación.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL Y MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

2.1 Descripción de la ampliación de capital

Se propone a la Junta General de Accionistas aumentar el capital social de la Sociedad en la cifra de UN MILLÓN NOVECIENTOS VEINTISÉIS MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS (€ 1.926.099) con una prima de emisión global de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (€ 10.323.890,64). Dicha ampliación se efectuaría mediante la emisión de UN MILLÓN NOVECIENTOS VEINTISÉIS MIL NOVENTA Y NUEVE (1.926.099) nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes y con una prima de emisión por acción de 5,36 €, de lo que resultaría un tipo de emisión por acción de 6,36 euros por acción.

Dicho valor se justifica por el hecho de que, sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un valor de cotización a día 11 de febrero de 2019 (último disponible) de 6,55 euros por acción, un valor medio ponderado en el último trimestre previo al 11 de febrero de 2019 de 6,45 euros por acción, o un valor medio ponderado en el último semestre previo al 11 de febrero de 2019 de 6,38 euros por acción, el Consejo de administración considera que el valor de cotización se ha visto sobre expuesto a la fluctuación derivada del funcionamiento del Mercado Alternativo Bursatil y de la variación del valor de cotización consecuencia de adquisiciones de un número de acciones verdaderamente reducido.

Así, debe tenerse en cuenta que, tras un valor de cotización en el momento de salida al Mercado Alternativo Bursatil de 6 euros por acción, la cotización ha subido hasta el valor actual (6,55 euros por acción) como consecuencia de la compra, en distintas fechas y por distintos precios, de un total de 3.700 acciones. Dicho importe representa un porcentaje

del 0,000051% del total del capital social en manos de accionistas (esto es, excluidas las acciones en autocartera).

En consecuencia, el Consejo de Administración entiende que es aconsejable no atender sólo al valor de cotización actual de la acción como indicador del valor de las mismas, máxime dada la relevancia del aumento que se acomete, que supera, en 520 veces el importe del volumen negociado hasta la fecha.

Considera el Consejo de Administración que es mucho más fiel con la valoración real de las acciones que se propone emitir el valor neto de los activos (considerando plusvalías latentes de los activos) o NAV de la compañía. En este sentido, de la información facilitada al Consejo de Administración, se desprende que el NAV por acción a 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

Net Asset Value (NAV)

EURm	
NAV	31/12/2018
NAV	463,541
Número de acciones (excepto autocartera)	72.922.233
NAV por acción (€)	6,36

Por tanto, el Consejo de Administración considera que el valor que se debe tener en cuenta a los efectos de este aumento es el de 6,36 euros por acción (realmente muy cercano al valor medio ponderado de la cotización del último semestre de 6,38 euros por acción), lo que implica una prima emisión de 5,36 euros por acción.

De esta forma, en adelante, el capital social de la compañía pasaría a ser de SETENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DOS EUROS (€ 74.893.802), dividido en 74.893.802 acciones, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas.

Se hace constar a los efectos legales oportunos que las acciones representativas del capital social anteriormente emitidas se encuentran íntegramente desembolsadas.

Se propone que las acciones creadas sean asignadas a los siguientes accionistas:

- Vukile Property Fund Limited que asumirá 1.100.628 acciones, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una, con una prima de emisión total de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON OCHO CÉNTIMOS DE EURO (€ 5.899.366,08), lo que supone una prima de emisión por acción de 5,36 €; en pago del crédito que Vukile Property Fund Limited ostenta frente a la Sociedad por un importe de SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON OCHO CÉNTIMOS DE EURO (6.999.994,08 €). Y,
- Diversified Real Estate Asset Management, S.L. que asumirá 825.471 acciones, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una, con una prima de emisión total de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (€

4.424.524,56), lo que supone una prima de emisión por acción de 5,36 €; en pago del crédito que Diversified Real Estate Asset Management, S.L. ostenta frente a la Sociedad por un importe de CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (5.249.995,56 €).

2.2 Informe sobre los créditos

Vukile Property Fund Limited y Diversified Real Estate Asset Management, S.L. ostentan cada uno un crédito frente a la Sociedad en virtud de un contrato denominado en inglés "*Introducing agreement*" suscrito por escrito entre Vukile Property Fund Limited, Diversified Real Estate Asset Management, S.L. y la Sociedad el 11 de abril de 2018 (con efectos desde el 20 de diciembre de 2016), en virtud del cual se acordó que, por los servicios de búsqueda y presentación de inversores que apoyen la estrategia de la Sociedad, ésta pagaría determinadas comisiones a los dos acreedores anteriormente expuestos una vez alcanzado un importe mínimo de inversión. A día de hoy, y conforme a las cláusulas 3.1 y 3.2 del mencionado contrato, se han devengado unas comisiones por un importe igual a CATORCE MILLONES DE EUROS (14.000.000 €), es decir, SIETE MILLONES DE EUROS (7.000.000 €) a cada uno.

Conforme a dicho contrato, el acreedor Diversified Real Estate Asset Management, S.L. realizará la aportación del importe de sus comisiones después de impuestos, por lo que sólo capitalizará el 75% de su crédito, es decir, CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (€ 5.250.000). Sin embargo, para ajustar las cifras a la prima y al nominal de la ampliación, Diversified Real Estate Asset Management, S.L. capitalizará sólo CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (5.249.995,56 €). El otro acreedor, Vukile Property Fund Limited, también a los efectos de cuadrar las cifras a la prima y al nominal, capitalizará sólo SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON OCHO CÉNTIMOS DE EURO (6.999.994,08 €).

Ambos acreedores han procedido en fecha de 7 de febrero de 2019 a facturar los importes correspondientes a los honorarios devengados, y han procedido a firmar con la Sociedad en ese mismo día una carta privada en la que se han declarado los respectivos importes como líquidos, vencidos y exigibles a fecha 8 de febrero de 2018.

Dichos créditos aparecen reconocidos en la contabilidad social.

La identidad de los dos acreedores son las siguientes:

- **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. Y,
- **Diversified Real Estate Asset Management, S.L.**, sociedad constituida e inscrita conforme a la ley española, con domicilio social en Madrid, Glorieta de Rubén Darío, 3, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 34.005, folio 11, hoja M-611.906 y titular de N.I.F. número B-87389342.

2.3 Justificación de la propuesta

El aumento de capital llevado a cabo mediante compensación de créditos se estima conveniente para la Sociedad puesto que supone cancelar, en su mayor parte, el pasivo derivado de las facturas emitidas por Vukile Property Fund Limited y Diversified Real Estate Asset Management, S.L. por un importe relevante, reduciendo las necesidades de caja de la compañía en un importe de DOCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS Y SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (€ 12.249.989,64), con la inmediata mejora de la situación de tesorería y de liquidez de la entidad, aumentando al mismo tiempo los fondos propios y la solvencia de la Sociedad.

2.4 Modificación de los estatutos sociales

Como consecuencia del aumento de capital anteriormente descrito y una vez quede, en su caso, formalizado el mismo se propone la modificación del artículo 6 de los estatutos sociales de la Sociedad de manera que quede redactado en los siguientes términos:

Artículo 6.- Capital social.

El capital social es de 74.893.802 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 74.893.802 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de 1 EURO de valor nominal cada una de ellas."



En Madrid, a 12 de febrero de 2019.

PRESIDENTE Y CONSEJERO



D. Laurence Gary Rapp

CONSEJERO



D. Michael John Potts

CONSEJERO



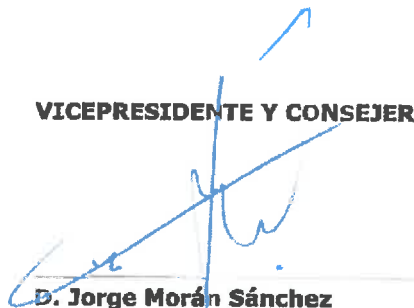
D. Alfonso Brunet Morales-Arce

CONSEJERO



D. Guillermo Massó López

VICEPRESIDENTE Y CONSEJERO



D. Jorge Morán Sánchez

CONSEJERO



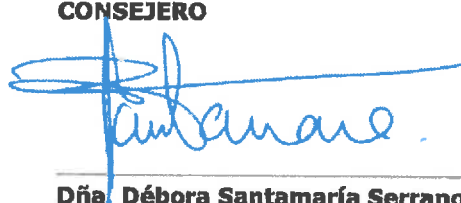
D. Adam Lee Morze

CONSEJERO



D. Nigel George Payne

CONSEJERO



Dña. Débora Santamaría Serrano