

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

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 auditoría, 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 auditoría 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.

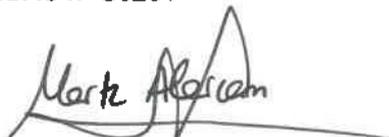
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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



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
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		358.770	669.147
Proveedores	13 y 14	43.411	47.985
Acreeedores 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		<u>1.334.936</u>	<u>(1.333.233)</u>

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		-	-	-	-	-	-
Aumento de capital		23.013.505	115.067.521	(241.293)	-	(1.333.233)	(1.333.233)
Reducción de capital		(10.128.000)	-	10.128.000	-	-	137.839.733
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		<u>25.545.505</u>	<u>115.067.521</u>	<u>9.901.582</u>	<u>-</u>	<u>(1.333.233)</u>	<u>149.181.375</u>
Corrección de errores 2017		-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018		<u>25.545.505</u>	<u>115.067.521</u>	<u>9.901.582</u>	<u>-</u>	<u>(1.333.233)</u>	<u>149.181.375</u>
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		<u>26.298.295</u>	<u>118.831.476</u>	<u>9.896.134</u>	<u>(1.333.233)</u>	<u>1.334.936</u>	<u>155.027.609</u>

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.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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.

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

- 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 pasará 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 adoptará 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.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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).

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

- 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.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

- 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.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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	<u>1.334.936</u>
<u>Aplicación</u>	
A reparto de dividendos	1.201.442
A reserva legal	133.494
Total	<u>1.334.936</u>

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

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

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)
<u>Aplicación</u>	
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.

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

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.

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

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 pérdidas 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 pérdida 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.

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

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.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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 pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas 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.

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

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.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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

Saldo 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 minorará 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.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

- 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.

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

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

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

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 Standards (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 sí, 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

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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
	<u>28.307.200</u>	<u>28.761.627</u>

(*) 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.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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
<u>Categorías:</u>		Otras inversiones financieras a corto plazo
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".

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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).

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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	(3.411.694)
JUNCTION 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 positivos 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	(298.141)	-	-	-	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
JUNCTION 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

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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, confirmando 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

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

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

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

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

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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			Total
	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)	
<u>Categorías:</u>				
Débitos y partidas a pagar	294.128	11.604.428	7.317	11.905.873

2017	Deudas a largo plazo			Total
	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)	
<u>Categorías:</u>				
Débitos y partidas a pagar	294.128	16.042.106	14.793	16.351.027

2018	Deudas a corto plazo				Total
	Intereses devengados pendientes de pago con empresas del grupo (Nota 17)	Proveedores (ver Nota 15)	Acreedores varios (ver Nota 15)	Personal (ver Nota 15)	
<u>Categorías:</u>					
Débitos y partidas a pagar	62.740	43.411	153.392	1.275	260.818

2017	Deudas a corto plazo				Total
	Otros pasivos financieros	Proveedores (ver Nota 15)	Acreedores varios (ver Nota 15)	Personal (ver Nota 15)	
<u>Categorías:</u>					
Débitos y partidas a pagar	3.948	47.985	475.817	1.274	529.024

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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:

- o Edificio situado en Alcobendas valorado por 19.400.000 euros (ver Nota 6)
- o 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

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

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
	<u>4.475.000</u>	<u>-</u>	<u>3.495.827</u>	<u>3.000.585</u>	<u>5.379.615</u>	<u>16.351.027</u>

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 Cáceres, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Junction Parque Castellón, 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.

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

- 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

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	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		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	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

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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:

(Euros)	2018 (3 meses)		
	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	-
Vukle	-	-	(29.150)
	305.167	337.348	(95.002)

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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 PENDIENTES COMPENSAR (ver nota 12)		CUENTA CORRIENTE CON SOCIOS Y ADMINISTRADORE S		PRESTAMOS DE EMPRESAS DEL GRUPO	INTERESES PENDIENTE S DE PAGO
		CLIENTES				
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

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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 Mañillo
- Adam Lee Morze

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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.

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

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.

Castellana Properties Socimi, S.A.

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

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%	<p>- 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.</p> <p>- 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).</p> <p>- 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).</p> <p>- 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).</p>
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

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

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.

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, 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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

D. Javier Hernández Galante
Secretario no consejero