



Castellana Properties Socimi, S.A.

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



Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la ley de sociedades de capital

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

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre propuesta de aumentar el capital en 2.700.617 euros junto con una prima de emisión de 14.799.383 euros por compensación de créditos, formulada por los Administradores el 24 de julio de 2020, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

27 de julio de 2020

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Num. 01/20/07740
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

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

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A." SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") compuesto por D. Adam Lee Morze, D. Laurence Gary Rapp, D. Nigel George Payne, D. Laurence Richard Cohen, D. Michael John Potts, D. Jorge Morán Sánchez, D. Guillermo Massó López, D. Alfonso Brunet Morales-Arce y Dña. Débora Santamaría Serrano, para justificar la propuesta relativa al aumento de capital por compensación de créditos y correspondiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, que se someterá a la consideración de la Junta General de Accionistas de la Sociedad en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 y siguientes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**").

En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración redacta y aprueba este informe al objeto de exponer y justificar la propuesta de aumento de capital por compensación de créditos y correspondiente modificación estatutaria que se propone, incluyendo igualmente las propuestas de acuerdos y el texto íntegro de la modificación estatutaria.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL

2.1 Descripción del aumento de capital

Se propone a la Junta General de Accionistas aumentar el capital social de la Sociedad en la cifra de DOS MILLONES SETECIENTOS MIL SEISCIENTOS DIECISIETE EUROS (2.700.617 €) con una prima de emisión global de CATORCE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS (14.799.383 €). Dicho aumento se efectuaría mediante la emisión de 2.700.617 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes y con una prima de emisión de 14.799.383/2.700.617 € por acción, de lo que resultaría un tipo de emisión por acción de 6,48€.

Sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un precio de cotización a día 20 de julio de 2020 de 6,85€ por acción o un precio medio ponderado en el último semestre previo al día 20 de julio de 2020 de 6,79€ por acción, la valoración descrita en el párrafo anterior se justifica por el hecho de que el Consejo de Administración considera que el precio de cotización no recoge, por la limitada variación diaria y volumen de acciones negociadas, el valor real de las acciones.

Así, debe tenerse en cuenta que, tras un precio de cotización en el momento de salida al Mercado Alternativo Bursátil de 6€ por acción, la cotización ha subido hasta el precio actual de 6,85€ por acción como consecuencia de la compra, en distintas fechas y por distintos precios, de un total de solamente 5.957.328 acciones (de las cuales 5.833.333 acciones corresponden a una única transacción). Dicho importe representa un porcentaje del 6,91% (del 0,14% si se excluye la transacción anteriormente mencionada) del total del capital social en manos de accionistas, esto es, excluidas las acciones en autocartera.

Por tanto, el Consejo de Administración entiende que no es aconsejable atender sólo al precio de cotización actual de la acción como indicador del precio de las mismas. Se considera que es mucho más fiel con la valoración real de las acciones que se propone emitir tomar el valor neto de los activos (considerando plusvalías latentes de los activos) o EPRA NAV de la Sociedad. En este sentido, de la información facilitada al Consejo de Administración, se desprende que el EPRA NAV por acción a 31 de marzo de 2020 (último comunicado oficialmente) era de 6,48€ por acción.

En consecuencia, el Consejo de Administración considera que el valor que se debe tener en cuenta a los efectos de este aumento es el EPRA NAV por acción y que asciende a 6,48€ por acción, lo que implica una prima de emisión de 14.799.383/2.700.617€ por acción. A los efectos legales oportunos, se deja constancia de que las acciones representativas del capital social existente hasta la fecha se encuentran íntegramente desembolsadas.

De esta forma, mediante el aumento propuesto, el capital social de la Sociedad pasaría a ser de OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (88.971.664€), dividido en 88.971.664 acciones, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.

2.2 **Suscripción de las nuevas acciones**

Las nuevas acciones que se emitirían serían suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited, sociedad constituida e inscrita conforme a las leyes de Sudáfrica, con domicilio social en 104 Oxford Rd, Houghton Estate, Johannesburgo 2198, Sudáfrica e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2002/027194/06 y con N.I.F. español número N-3.881.057-H ("**Vukile**").

2.3 **Informe sobre los créditos a compensar**

El crédito cuya compensación constituiría el contravalor del aumento de capital propuesto, resulta del préstamo suscrito entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, el 14 de julio de 2020 por un importe de 17.500.000€, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, financiar determinados proyectos de valor añadido de capital y desarrollo de activos, con vencimiento el día 23 de julio de 2020.

El saldo total del préstamo, esto es, 17.500.000€, ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo, líquido, vencido y exigible. Se hace constar que los intereses devengados del préstamo han sido satisfechos por la Sociedad a Vukile.

Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al tratarse de un aumento de capital que se realizaría por compensación de créditos, no existiría derecho de suscripción preferente.

Las nuevas acciones que se emitirían en contraprestación a la compensación del crédito estarían representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable corresponderá a la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

2.4 **Correspondencia con la contabilidad**

Se hace constar expresamente, de conformidad con lo previsto en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, la concordancia de los datos relativos al crédito antes descrito con la contabilidad social.

3. **JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

El aumento de capital que se propone llevar a cabo mediante compensación de créditos se estima conveniente para la Sociedad puesto que supone cancelar, en su mayor parte, el pasivo derivado de la financiación prestada por el socio Vukile para llevar a cabo las obras de valor añadido en los activos, reduciendo las necesidades de financiación bancaria de la Sociedad con la inmediata mejora de la situación de tesorería y liquidez, al eliminar la obligación de devolución de dicho préstamo, máxime en la situación de tesorería previsible como consecuencia del impacto de la crisis del COVID-19 en la actividad de la compañía, y aumentando, al mismo tiempo, su solvencia. Además, de esta manera la Sociedad reduciría su pasivo y fortalecería sus fondos propios a los efectos de mejorar la relación entre deuda y capital social, de forma que la estructura de fondos propios fuese más sólida.

4. **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

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

"Artículo 6.- Capital social.

El capital social es de 88.971.664 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 88.971.664 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de UN EURO de valor nominal cada una de ellas."

En Madrid, a 24 de julio de 2020.

PRESIDENTE Y CONSEJERO

[Consta firma]

D. Laurence Gary Rapp

CONSEJERO

[Consta firma]

D. Michael John Potts

CONSEJERO

[Consta firma]

D. Laurence Richard Cohen

CONSEJERO

[Consta firma]

D. Guillermo Massó López

CONSEJERO

[Consta firma]

Dña. Débora Santamaría Serrano

VICEPRESIDENTE Y CONSEJERO

[Consta firma]

D. Jorge Morán Sánchez

CONSEJERO

[Consta firma]

D. Adam Lee Morze

CONSEJERO

[Consta firma]

D. Nigel George Payne

CONSEJERO

[Consta firma]

D. Alfonso Brunet Morales-Arce