

Castellana Properties SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de marzo de 2019

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Castellana Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales 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 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) 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* 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 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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración de inversiones en empresas del grupo

La Sociedad mantiene inversiones en empresas del grupo por importe de 421.005 miles de euros, tal como se detalla en la nota 8 de las cuentas anuales.

Las inversiones se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

Se trata de un aspecto más relevante de la auditoría por la magnitud del epígrafe y porque conlleva un alto nivel de juicio y estimación por parte de la dirección.

En nuestra prueba del análisis sobre la recuperación del valor de las inversiones en empresas del grupo, utilizamos nuestro conocimiento para concluir sobre si el valor y las hipótesis usadas por la dirección son adecuadas. En particular:

- Comparamos el coste de las participadas con los resultados y reservas correspondientes a cada inversión y su evolución respecto al ejercicio anterior.
- Usamos nuestro conocimiento técnico para concluir si el valor y las hipótesis usadas por la dirección son adecuados. En particular, confirmamos la razonabilidad de las plusvalías tácitas existentes procedentes de las valoraciones de los activos inmobiliarios y comprobamos los cálculos aritméticos.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

Como resultado de nuestras pruebas, consideramos que las estimaciones de la dirección soportan suficientemente el importe reconocido como Inversiones en empresas del grupo.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas de Castellana Properties SOCIMI, S.A., correspondientes al periodo de 3 meses terminado a 31 de marzo de 2018 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 5 de julio de 2018.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales 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 libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, 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 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.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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.

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, 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.

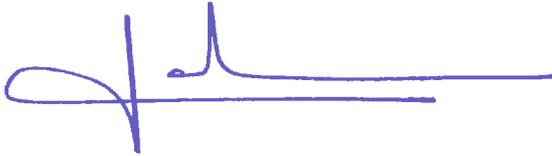
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas 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 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, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales 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 del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

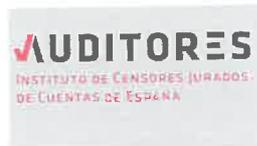
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

14 de mayo de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/11138
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 e Informe de Gestión del ejercicio 2019

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES

Balance

Cuenta de pérdidas y ganancias

Estado de ingresos y gastos reconocidos

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto

Memoria de las Cuentas Anuales

- 1. Actividad e información general**
- 2. Bases de presentación**
- 3. Normas de registro y valoración**
- 4. Gestión del riesgo**
- 5. Inmovilizado material**
- 6. Inversiones inmobiliarias**
- 7. Análisis de instrumentos financieros**
- 8. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**
- 9. Préstamos y partidas a cobrar**
- 10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**
- 11. Fondos propios**
- 12. Reservas y resultado del ejercicio**
- 13. Débitos y partidas a pagar**
- 14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal**
- 15. Ingresos y gastos**
- 16. Resultado financiero**
- 17. Provisiones y contingencias**
- 18. Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el consejo de administración de la sociedad**
- 19. Operaciones y saldos con partes vinculadas**
- 20. Exigencias informativas derivadas de la condición de socimi, Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012**
- 21. Honorarios de auditoría**
- 22. Hechos posteriores**

Informe de Gestión

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2019	A 31 de marzo de 2018
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado material	5	83	58
Inversiones inmobiliarias	6	23.053	23.271
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	421.005	136.884
Otros activos financieros no corrientes	7	357	355
		444.498	160.568
Activos corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		11.682	1.426
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 9	101	31
Clientes empresas del grupo y asociadas	7 y 19	1.047	339
Clientes empresas vinculadas	7 y 19	44	617
Deudores empresas del grupo	7 y 9	9.274	-
Deudores varios	7 y 9	-	8
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	1.216	431
Periodificaciones a corto plazo		39	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	615	5.369
		12.336	6.795
Total activos		456.834	167.363

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2019	A 31 de marzo de 2018
Patrimonio neto			
Capital social	11	74.894	26.298
Prima de emisión	11	360.436	118.832
Reserva legal	12	148	15
Otras reservas	12	(4.742)	8.548
Acciones en patrimonio propias	11	(273)	-
Resultado del ejercicio	12	28.962	1.335
Dividendo a cuenta	12	(17.916)	-
		441.509	155.028
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7,13 y 19	11.676	11.605
Otros pasivos financieros no corrientes	7 y 13	294	294
		11.970	11.899
Pasivos corrientes			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 13 y 19	65	70
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.240	359
Proveedores	7 y 13	95	44
Acreeedores varios y otras cuentas a pagar	7 y 13	2.946	154
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	199	161
Provisiones a corto plazo		50	7
		3.355	436
Total pasivos		15.325	12.335
Total Patrimonio neto y pasivos		456.834	167.363

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019	Ejercicio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018
Actividades continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		33.980	1.162
Prestaciones de servicios	15	5.591	1.162
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo	15	28.389	-
Gastos de personal	15	(2.831)	(227)
Otros gastos de explotación	15	(2.128)	(720)
Otros resultados		11	12
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(274)	(62)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	49	59
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		28.807	224
Ingresos financieros	8 y 16	489	1.206
Gastos financieros	16	(334)	(95)
RESULTADO FINANCIERO		155	1.111
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		28.962	1.335
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		28.962	1.335

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019	Ejercicio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	15	28.962	1.335
Otro resultado global		-	-
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		-	-
Total resultado global del ejercicio		28.962	1.335

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio terminado el 31 de marzo de	
		2019	2018
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	28.962	1.335
Ajustes del resultado		(16.127)	(1.140)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	274	62
Correcciones valorativas por deterioro		(49)	(59)
Ingresos financieros		(489)	(1.206)
Gastos financieros	16	327	63
Dividendos		(16.190)	-
Cambios en el capital corriente		1.334	2.135
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(1.556)	2.374
Otros activos corrientes	7	(39)	3
Acreedores y otras cuentas a pagar	13	2.888	(310)
Otros pasivos corrientes		43	68
Otros activos y pasivos no corrientes		(2)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		14.169	2.330
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(42.749)	(13)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	8	(42.717)	-
Inmovilizado material, Intangible e inversiones inmobiliarias	5 y 6	(32)	(13)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(42.749)	(13)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
		23.826	-
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		43.372	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	43.645	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(273)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	13	(268)	-
Pago de intereses		(268)	-
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio		(19.278)	-
Dividendos	12	(19.278)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		23.826	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(4.754)	2.317
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		5.369	3.052
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		615	5.369

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en miles de euros)

Descripción	Capital escriturado (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reserva legal y estatutaria (Nota 12)	Otras reservas (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Dividendo a cuenta (Nota 12)	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	25.546	115.068	15	9.886	-	-1.333	-	149.182
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	1.335	-	1.335
Aumento de capital	752	3.764	-	(5)	-	-	-	4.511
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	-	-	(1.333)	-	1.333	-	-
SALDO A 31 DE MARZO DE 2018	26.298	118.832	15	8.548	-	1.335	-	155.028
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	28.962	-	28.962
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	-	133	-	-	(1.335)	-	(1.202)
Aumento de capital	48.596	242.338	-	(13.293)	-	-	-	277.641
Distribución de dividendos	-	(734)	-	-	-	-	(17.916)	(18.650)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	3	(273)	-	-	(270)
SALDO A 31 DE MARZO DE 2019	74.894	360.436	148	(4.742)	(273)	28.962	(17.916)	441.509

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 19 de mayo de 2015 de conformidad con la ley de sociedades de capital bajo la denominación social Vinemont Investment, S.A., cambiando su denominación por la actual el 30 de mayo de 2016. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Glorieta de Rubén Darío número 3, 1ª dcha., C.P. 28010, Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- 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.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisfice.

La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra sociedad o sociedades con un objeto similar.

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.

La Sociedad está mayoritariamente participada a su vez por el Grupo de empresas que encabeza Vukile Property Fund Limited, entidad de nacionalidad sudafricana, que cotiza en la Bolsa de Johannesburgo, Sudáfrica.

Con fecha 21 de diciembre de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de fecha de ejercicio social de la Sociedad a 31 de marzo de cada año (anteriormente 31 de diciembre). Por lo anterior, el ejercicio social de la Sociedad comprende el período de 12 meses entre el 1 de abril y el 31 de marzo del año siguiente.

Con fecha 13 de julio de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. aprobó las Cuentas Anuales individuales y consolidadas del período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Castellana Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo Castellana. Las Cuentas Anuales Consolidadas se depositan en el Registro Mercantil de Madrid. Los administradores de la Sociedad formularon las Cuentas Anuales Consolidadas el 14 de mayo de 2019. Las presentes Cuentas Anuales, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad con fecha 14 de mayo de 2019. Se someterán a la aprobación de la Junta de Accionistas y se estima que serán aprobadas sin cambios.

a) Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 15 de septiembre de 2016 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben 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 tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad 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 y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren 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.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen.

La totalidad de las acciones de Castellana Properties Socimi, S.A. están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 25 de julio de 2018, formando parte del segmento Socimi.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Para los periodos presentados en estas Cuentas Anuales, los Administradores han preparado las Cuentas Anuales de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, con las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las presentes Cuentas Anuales se presentan en miles de euros, moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Las Cuentas Anuales se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico.

Si bien la Sociedad cumple con los requisitos para formular Cuentas Anuales Abreviadas atendiendo a lo dispuesto en los artículos 257,258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, se ha procedido a formular las mismas atendiendo a lo dispuesto en la circular 15/2016 del mercado alternativo bursátil.

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las presentes Cuentas Anuales requiere que los Administradores de la Sociedad realicen juicios, estimaciones y supuestos que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias. La Sociedad hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad obtiene semestralmente valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Al final de cada ejercicio sobre el que se informa, los Administradores realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes. Los Administradores determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. 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:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, 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.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión 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% (Nota 1).

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2.1. Distribución de dividendos y reparto obligatorio de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Sociedad en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (Régimen Socimi), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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.

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) 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.
- b) 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 esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. 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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

2.2. Comparación de la información

La información contenida en estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018.

2.3. Principio de empresa en funcionamiento

Estas Cuentas Anuales han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

2.4. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, estas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

2.5. Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1. Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan a la Sociedad y el coste del elemento pueda ser valorado de manera fiable. Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de resultados durante el periodo en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

Descripción	% de amortización
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%

La vida útil del activo inmovilizado se revisa, y se ajusta si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo inmovilizado es superior a su valor recuperable estimado, su valor contable se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable (Nota 3.3).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupados por la Sociedad. Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

Descripción	% de amortización
Construcciones	1%
Instalaciones técnicas	3%

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de 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 3.3.

3.3. Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera.

3.4. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas 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 el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

3.5. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

3.6. Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Sociedad tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

3.8. Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente en el patrimonio neto como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.9. Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras Socimi o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Socimi en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

3.10. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Cuando la Sociedad es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 15).

3.11. Planes de incentivos a largo plazo

De acuerdo con el folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil, la retribución de los consejeros a los que se les atribuya funciones ejecutivas podrá incluir, la participación en planes de incentivo a largo plazo consistentes en la entrega de acciones o de opciones sobre las mismas o retribuciones dinerarias referenciadas al valor de las acciones. La competencia para decidir si la retribución se complementa con la entrega de acciones de la Sociedad, de opciones sobre las mismas o con retribuciones dinerarias referenciadas al valor de las acciones, corresponde a la Junta General de accionistas.

La Dirección de la Compañía está analizando actualmente las distintas opciones de esta retribución a largo plazo y tiene la intención de implantarla a lo largo del ejercicio 2020.

3.12. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando: la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto conforme se van devengando.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

3.13. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de 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 por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

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 los ingresos y gastos asociados a esta actividad se reconocen dentro del resultado de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.14. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

3.15. Moneda funcional y de presentación

Las presentes Cuentas Anuales se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

4. GESTIÓN DEL RIESGO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

4.1. Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipos de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera con empresas del grupo. El préstamo emitido a tipo variable expone a la sociedad al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos con empresas del grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

A 31 de marzo de 2019 la Sociedad mantiene el préstamo con empresas del grupo cuyo vencimiento se sitúa en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor.

b) Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar. La empresa tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

c) Riesgo de liquidez

La Dirección financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos y/o a los compromisos derivados de nuevas inversiones. Para ello, prepara proyecciones anuales de los flujos de caja esperados.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 se muestra en la Nota 7.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

5. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y movimientos del Inmovilizado material en el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2019 y a 31 de marzo de 2018 han sido los siguientes:

Descripción	Miles de euros
Valor contable a 31.12.2017	48
Adquisiciones	12
Dotación amortización	(3)
Saldo a 31.03.2018	57
Coste	64
Amortización acumulada	(6)
Valor contable a 31.03.2018	58
Adquisiciones	32
Dotación amortización	(7)
Saldo a 31.03.2019	25
Coste	96
Amortización acumulada	(13)
Valor contable a 31.03.2019	83

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.

Durante el ejercicio 2019 y el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

La Sociedad no tiene ningún elemento totalmente amortizado del inmovilizado material a 31 de marzo de 2019 y a 31 de marzo de 2018.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden, principalmente, centros comerciales y parques de medianas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo, y no están ocupadas por la Sociedad.

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Descripción	Miles de euros			
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Total
Saldo a 31.03.2018	8.026	11.831	3.414	23.271
Coste	8.026	12.231	3.677	23.934
Amortización acumulada	-	(351)	(263)	(614)
Deterioro acumulado	-	(49)	-	(49)
Valor contable a 31.03.2018	8.026	11.831	3.414	23.271
Adquisiciones	-	-	-	-
Dotación amortización	-	(136)	(131)	(267)
Reversión del deterioro	-	49	-	49
Saldo a 31.03.2019	8.026	11.744	3.283	23.053
Coste	8.026	12.231	3.677	23.934
Amortización acumulada	-	(487)	(394)	(881)
Deterioro acumulado	-	-	-	-
Valor contable a 31.03.2019	8.026	11.744	3.283	23.053

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con edificios de oficinas 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 10.100 m². La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 7.415 miles de euros como terrenos, 8.045 miles de euros como construcciones y 2.605 miles de euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único arrendatario.
- Edificio situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla). Este inmueble fue adquirido por la Sociedad con fecha 30 de mayo de 2016. El edificio cuenta con una superficie total construida de 10.870 m² y una superficie bruta alquilable de 5.674 m². La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 611 miles de euros como terrenos, 4.186 miles de euros como construcciones y 1.072 miles de euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único arrendatario.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre ambos inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 26.300 miles de euros (25.750 miles de euros a 31 de marzo de 2018), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación sindicada obtenida por el Grupo Castellana, en la que la Sociedad actúa como socio, siendo las sociedades 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. las acreditadas de dicho préstamo. A 31 de marzo de 2019, el importe nominal de esta financiación asciende a 152.019 miles de euros (146.000 miles de euros a 31 de marzo de 2018), distribuida entre todas las sociedades acreditadas que participan en el préstamo sindicado que cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad y el resto de las acreditadas.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Ingresos por arrendamiento (Nota 15)	2.235	520
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (Nota 15)	(383)	(26)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	1.852	494

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Menos de un año	1.928	1.863
Entre uno y cinco años	8.310	7.983
Más de cinco años	16.021	18.461
	26.259	28.307

c) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

d) Pérdidas por deterioro

El movimiento del deterioro relacionado con el inmueble situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla) es el siguiente:

Descripción	Miles de euros
Deterioro acumulado a 31.12.2017	(108)
Reversión del deterioro	59
Deterioro acumulado a 31.03.2018	(49)
Reversión del deterioro	49
Deterioro acumulado a 31.03.2019	-

Al 31 de marzo de 2019 la Sociedad ha revertido este deterioro debido a que el valor de mercado de los inmuebles de la Compañía es superior a su valor en libros.

e) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en esta nota.

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8), es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos, derivados y otros	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	357	355
	357	355
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	10.466	995
	10.466	995
Total activos financieros	10.823	1.350

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo	
	Deudas, derivados y otros	
	31.03.2019	31.03.2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	11.970	11.899
	11.970	11.899
	Pasivos financieros a corto plazo	
	Deudas, derivados y otros	
	31.03.2019	31.03.2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	3.106	268
	3.106	268
Total pasivos financieros	15.076	12.167

7.2. Análisis por vencimientos

A 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

A 31 de marzo de 2019

Miles de euros							
Activos financieros							
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Otros activos financieros	-	-	63	-	-	294	357
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	101	-	-	-	-	-	101
Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.047	-	-	-	-	-	1.047
Clientes, empresas vinculadas	44	-	-	-	-	-	44
Deudores empresas del grupo	9.274	-	-	-	-	-	9.274
	10.466	-	63	-	-	294	10.823
Pasivos financieros							
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas							
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	294	294
Deudas con empresas del grupo y asociadas	65	3.502	3.007	5.167	-	-	11.741
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	95	-	-	-	-	-	95
Acreeedores varios	2.946	-	-	-	-	-	2.946
	3.106	3.502	3.007	5.167	-	294	15.076

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

El epígrafe de Otros activos financieros a largo plazo recoge el importe de las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos competentes en cada Comunidad Autónoma.

8. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO

A 31 de marzo de 2019 y 2018, el detalle de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es el siguiente:

A 31 de marzo de 2019

Miles de euros

Denominación social	Porcentaje de posesión	Valor bruto de la participación en libros	Provisión por deterioro participación	Valor neto de la participación en libros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado ejercicio	Resultados de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Fondos propios de la participada
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3,814	-	3,814	3	-	51	1,868	179	-	(177)	2,101
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	17,445	-	17,445	3	-	330	6,513	1,206	-	(1,206)	8,052
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	100%	13,080	-	13,080	300	9,534	471	1,506	732	-	(732)	12,543
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	100%	15,900	-	15,900	171	-	1,129	10,713	744	-	(744)	12,757
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	14,493	-	14,493	3	-	714	9,272	729	-	(729)	10,718
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	4,312	-	4,312	3	-	67	2,599	238	-	(238)	2,907
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	22,339	-	22,339	3	-	583	12,408	1,207	-	(1,207)	14,201
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	100%	4,532	-	4,532	3	-	80	2,441	284	-	(284)	2,807
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	11,644	-	11,644	3,750	-	(110)	-	587	-	(148)	4,227
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	100%	3,274	-	3,274	125	-	736	195	62	-	(62)	1,118
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	100%	4,501	-	4,501	774	-	(63)	13	357	-	(153)	1,082
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	28,953	-	28,953	3	-	-	28,235	3,815	-	(3,814)	32,053
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	42,717	-	42,717	3	-	-	42,699	2,426	-	(2,426)	45,129
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	234,000	-	234,000	39,000	195,000	(1,150)	-	9,922	-	(8,930)	242,772
		421,005	-	421,005	44,144	204,534	2,838	118,461	22,487	-	(20,850)	392,465

A 31 de marzo de 2018

Miles de euros

Denominación social	Porcentaje de posesión	Valor bruto de la participación en libros	Provisión por deterioro participación	Valor neto de la participación en libros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado ejercicio	Resultados de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Fondos propios de la participada
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3,873	-	3,873	3	-	2	1,868	51	222	-	2,146
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	17,126	-	17,126	3	-	33	5,909	469	1,185	-	7,599
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	100%	11,371	-	11,371	300	9,534	(11)	3,631	238	(1,396)	-	12,296
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	100%	12,492	-	12,492	171	-	74	14,234	135	(1,203)	-	13,411
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	13,955	-	13,955	3	-	323	8,734	196	1,977	-	11,233
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	4,388	-	4,388	3	-	(8)	2,599	80	341	-	3,015
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	22,042	-	22,042	3	-	283	11,737	220	1,447	-	13,690
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	100%	4,625	-	4,625	3	-	(2)	2,441	78	376	-	2,896
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	12,020	-	12,020	3,750	-	(298)	-	190	854	-	4,496
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	100%	3,352	-	3,352	125	-	576	195	33	293	-	1,222
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	100%	4,731	-	4,731	774	-	(173)	-	86	525	-	1,212
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	27,398	(489)	26,909	3	-	-	27,395	(715)	-	-	26,683
		137,373	(489)	136,884	5,141	9,534	799	78,743	1,061	4,621	-	99,899

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Con fecha 24 de abril de 2018, la Sociedad ha adquirido la totalidad de participaciones sociales de la sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. por un importe de 3 miles de euros. Con fecha 8 de mayo de 2018 la Sociedad realizó una aportación a su filial de 42.700 miles de euros. El importe restante hasta alcanzar el valor de la participación corresponde a capitalizaciones posteriores realizadas por la Sociedad.

Con fecha 27 de noviembre de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital en la que se aportó el 100% de las participaciones de Morzal Property Iberia, S.L. por un importe de 234.000 miles de euros (Nota 10).

Ninguna de las empresas del grupo en las que la sociedad participa cotiza en bolsa.

El movimiento del deterioro de las inversiones en empresas del grupo ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de euros
Deterioro acumulado a 31.12.2017	(1.695)
Reversión del deterioro	1.206
Deterioro acumulado a 31.03.2018	(489)
Reversión del deterioro	489
Deterioro acumulado a 31.03.2019	-

9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7):		
Otros activos financieros	357	355
	357	355
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7):		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	101	31
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	1.047	339
Clientes empresas vinculadas (Nota 19)	44	617
Deudores varios	-	8
Otros activos financieros (Nota 19)	9.274	-
	10.466	995
	10.823	1.350

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El importe de otros activos financieros a corto plazo recoge los dividendos pendientes de cobro de sus filiales (Ver Nota 19).

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de marzo de 2019, habían vencido cuentas a cobrar a clientes por importe de 101 miles de euros (31 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

La totalidad de los importes registrados en este epígrafe se corresponden a importes vencidos y no provisionados, los cuales la Sociedad espera recuperar.

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestaciones de servicios, cuentas a cobrar a partes vinculadas y deudores varios es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Hasta 3 meses	101	31
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	-	-
	101	31

La Sociedad no estima ningún riesgo en la cobrabilidad de este importe y por tanto no ha provisionado a cierre del ejercicio.

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Efectivo y otros activos líquidos exigibles		
Cuentas corrientes	615	5.369
	615	5.369

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Al 31 de marzo de 2019 existen restricciones a la disponibilidad de un total de 329 miles de euros (0 euros a 31 de marzo de 2018).

11. FONDOS PROPIOS

a) Capital

La Sociedad se constituyó con fecha 19 de mayo de 2015 (ver Nota 1) con un capital social que ascendía a 60 miles de euros, representado por 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. En fechas posteriores se reduce el valor nominal (sin que ello suponga una reducción del capital social) a 0,01 euros/acción y posteriormente se aumenta el valor nominal (sin que ello suponga un aumento del capital social) a 5 euros/acción. En consecuencia, el número de acciones pasó de 60.000 a 12.000.

Con fecha 30 de mayo de 2016, se produce una ampliación de capital social, consistente en la emisión de 2.520.000 acciones de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2016 el capital social ascendía a 12.660 miles de euros, representado por 2.532.000 acciones, de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 28 de junio de 2017, se produce una reducción de capital de 10.128 miles de euros, constituyéndose por el mismo importe una reserva indisponible. La reducción de capital se lleva a cabo mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en las que se divide el capital social, fijado en 5 euros, en 4 euros, resultando un valor nominal por acción tras la adopción del acuerdo de reducción de un euro por acción, quedando el capital social fijado en 2.532 miles de euros.

En esa misma fecha, 28 de junio de 2017, se amplía el capital en 17.180 miles de 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 85.901 miles de euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Fund Limited.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, se amplía el capital en 5.833 miles de 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 29.167 miles de euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista, Vukile Property Fund Limited.

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2017 el capital social asciende a 25.546 miles de 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 aprobó la ampliación de capital mediante la compensación del préstamo formalizado con fecha 28 de noviembre de 2017 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 4.475 miles de euros de principal más 42 miles de euros de intereses devengados capitalizados. Acordó ampliar el capital social en la cifra de 752 miles de 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 3.764 miles de euros.

Tras esta operación, a 31 de marzo de 2018 el capital social asciende a 26.298 miles de 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.

Con fecha 8 de mayo de 2018, la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas acordó una ampliación de capital de 7.117 miles de euros mediante la emisión de 7.116.666 acciones con una prima de emisión de 5 euros por acción, esto es, 35.583 miles de euros.

Con fecha 7 de junio de 2018, la Junta General y Universal de accionistas, acordó dos nuevas ampliaciones de capital: una primera por un importe de 50 miles de euros con la emisión de 50.000 nuevas acciones y una prima de emisión de 5 euros por acción, esto es, 250 miles de euros, y otra segunda ampliación por un importe de 503 miles de euros con la emisión de 502.742 nuevas acciones con una prima de emisión de 5 euros por acción, esto es, 2.514 miles de euros

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 27 de noviembre de 2018 acordó aumentar el capital social en 39.000 miles de euros mediante la emisión de 39.000.000 acciones ordinarias como aportación no dineraria. Las nuevas acciones se emitieron por un valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 5 euros por acción, lo que resulta un tipo de emisión de 6 euros por acción. El importe de la ampliación ascendió a 234.000 miles de euros, de los cuales, 39.000 miles de euros corresponden al capital social y 195.000 miles de euros a prima de emisión. El capital social de Castellana antes de la ampliación de capital ascendía a 33.968 miles de euros euros, representado por 33.967.703 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Con fecha 14 de marzo de 2019 la Junta General Extraordinaria acordó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 1.926 miles de euros, con la emisión de 1.926.099 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 5,36 euros por acción, esto es 12.250 miles de euros.

Tras esta última ampliación, a 31 de marzo de 2019, el capital social asciende a 74.894 miles de euros, representado por 74.893.802 acciones.

A 31 de marzo de 2019 los 3 accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad son Vukile Properties Limited, Morze European Real Estate Ventures y Westbrooke Yield Plus, S.à r.l. A 31 de marzo de 2018 el único accionista con más de un 3% era Vukile Properties Limited.

El desglose es el siguiente:

	31.03.2019		31.03.2018	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Properties Limited	52.916.295	73%	25.966.295	99%
Morze European Real Estate Ventures	13.333.333	18%	-	-
Westbrooke Yield Plus	5.833.333	8%	-	-

El desglose del capital social a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Capital escriturado	74.894	26.298
	74.894	26.298

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

c) Acciones propias

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

Descripción	2019		2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	-	-	-	-
Aumentos/compras	50.790	305	-	-
Disminuciones	(5.320)	(32)	-	-
Al cierre del ejercicio	45.470	273	-	-

Con fecha de 10 de julio de 2018, Castellana Properties suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Dicho contrato entró en vigor el 25 de julio de 2018, previa aprobación por el Consejo de Administración el 17 de julio del mismo año.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de marzo de 2019 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad y totalizan 45.470 acciones. El coste medio de las acciones propias ha sido de 6 euros por acción.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de marzo de 2019 por importe de 273 miles de euros (0 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad, no debe exceder del 10% del capital social.

12. RESERVAS Y RESULTADO DEL EJERCICIO

A 31 de marzo de 2019 un importe de 148 miles de euros (15 miles de euros al 31 de marzo de 2018), corresponde a la Reserva Legal. Dicha reserva ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Reserva Legal	148	15
Otras Reservas	(4.742)	8.548
Acciones propias	(273)	-
Total reservas	(4.867)	8.563

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Bajo el epígrafe de Otras Reservas a 31 de marzo de 2019 se registran, principalmente, los gastos asociados a la emisión de acciones y a las ampliaciones de capital llevadas a cabo en el ejercicio por importe de 14.634 miles de euros.

En este epígrafe se registra también una reserva indisponible por importe de 10.128 miles de euros como consecuencia de una reducción de capital llevada a cabo por la Sociedad en el ejercicio 2017. Esta reserva sólo será disponible salvo que se acuerde su disponibilidad por parte de la Junta de Accionistas y se publique dicha disposición para cumplir con el plazo de derecho de oposición de acreedores ante dicha reducción de capital.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad, a presentar a la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	28.962
Prima de emisión	7.450
	36.412
Distribución del resultado	
Reserva legal	2.896
Dividendo a cuenta 21 de mayo de 2018	10.948
Dividendo a cuenta 15 de noviembre de 2018	6.968
Dividendo a cuenta 14 de mayo de 2019	8.150
Distribución prima de emisión	7.450
	36.412

Dividendo a cuenta

El 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros, esto es, 0,328 euros por acción que fue efectivo el mismo día 21 de mayo de 2018. A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Descripción	Miles de euros
Resultado	12.165
Reserva Legal	(1.217)
Dividendo	10.948
Caja disponible	12.831

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

El 15 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.968 miles de euros, esto es, 0,205 euros por acción y una distribución de prima de emisión por importe de 733 miles de euros, esto es, 0,022 euros por acción que fue efectivo el 22 de noviembre de 2018. A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Descripción	Miles de euros
Resultado	19.908
Reserva Legal	(1.992)
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	(10.948)
Dividendo	6.968
Caja disponible	8.671

Distribución del resultado

La distribución del resultado a 31 de marzo de 2018, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 13 de julio de 2018, fue:

Ejercicio 2018	
Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	1.335
	1.335
Distribución del resultado	
Reserva legal	133
Distribución de dividendos	1.202
	1.335

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 7):		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 19)	11.676	11.605
Otros pasivos financieros	294	294
	11.970	11.899
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 7):		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 19)	7	7
Proveedores	95	44
Acreedores varios y otras cuentas a pagar	1.196	154
Acreedores empresas del grupo y vinculadas	1.808	63
	3.106	268
	15.076	12.167

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. En el caso de las deudas con entidades financieras, se encuentran registradas a coste amortizado.

Otros pasivos financieros a largo plazo por importe de 294 miles de euros hace referencia a las fianzas recibidas de los inquilinos con motivo de los contratos de arrendamiento las cuales se registran como otros pasivos financieros a largo plazo.

El epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance de situación se incluye un Upstream Loan que la Sociedad formalizó el día 5 de diciembre de 2017 con su participada Junction Parque Alameda, S.L.U. por 11.860 miles de euros, con fecha de vencimiento 20 de noviembre de 2023 y que devenga un interés anual del 2,55% más el tipo de referencia Euribor a 3 meses, el importe a corto plazo recoge los intereses devengados y no pagados.

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

El vencimiento del epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” por su importe nominal se presentan a continuación:

Descripción	Miles de euros			
	31.03.2019		31.03.2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2020	-	-	-	-
2021	3.558	-	3.558	-
2022	3.054	-	3.054	-
2023	5.248	-	5.248	-
> 2024	-	-	-	-
	11.860	-	11.860	-

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 184 miles de euros (255 miles de euros en 31 de marzo de 2018) por la formalización de los costes de la deuda. A 31 de marzo de 2019 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 7 miles de euros (7 miles de euros a 31 de marzo de 2018). Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 334 miles de euros (95 miles de euros al 31 de marzo de 2018).

La Sociedad actúa como garante de dos financiaciones recibidas por el Grupo Castellana. Un préstamo sindicado por importe de 146.000 miles de euros y una línea de CAPEX relacionada con el préstamo sindicado anterior por importe máximo de 8.000 miles de euros de los que se han dispuesto 6.019 miles de euros al cierre del ejercicio.

Estas financiaciones vencen en 2021, 2022 y 2023 y están sujetas al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad y se calculan semestralmente. A 31 de marzo de 2019, el Grupo cumple con la totalidad de estos ratios.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

Descripción	Días	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Periodo medio de pago a proveedores	26	34
Ratio de operaciones pagadas	13	33
Ratio de operaciones pendientes de pago	52	39

Descripción	Miles de euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Total pagos realizados	10.789	1.148
Total pagos pendientes	15.789	158

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudores por IVA	1.216	431
	1.216	431
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	20
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	167	130
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	32	11
	199	161

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

Descripción	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	28.962	-	28.962	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades			-	-	-	-
Diferencias permanentes			-	-	-	-
Diferencias temporarias			-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			28.962			-

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar es el siguiente:

Ejercicio	Miles de euros
2015	2
2017	1.586
	1.588

La sociedad no tiene activadas estas bases imponibles.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad es como sigue:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Ingresos por alquileres	1.863	455
Refacturación de gastos inquilinos	372	65
Ingresos por servicios a compañías del grupo	2.980	306
Refacturación de gastos a compañías del grupo	376	336
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo	28.389	-
	33.980	1.162

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

b) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Resultados adjunta es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Sueldos y salarios	(2.528)	(187)
Seguridad Social	(219)	(40)
Indemnizaciones	(4)	-
Otros gastos sociales	(80)	-
	(2.831)	(227)

El número medio de empleados en el curso del período distribuido por categorías es el siguiente:

Descripción	Número de empleados	
	2019	2018
Directores	5	4
Titulados superiores	10	3
Administrativos y otros	2	1
	17	8

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 del personal de la Sociedad es la siguiente:

Ejercicio 2019

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	1	5
Titulados superiores	7	9	16
Administrativos y otros	-	3	3
	11	13	24

Ejercicio 2018

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	-	4
Titulados superiores	1	2	3
Administrativos y otros	-	1	1
	5	3	8

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% ni a 31 de marzo de 2019 ni 31 de marzo de 2018.

c) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Resultados adjunta es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(383)	(26)
Otros servicios exteriores	(1.745)	(694)
	(2.128)	(720)

16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe durante el ejercicio 2019 y 2018, clasificados por categorías es:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Ingresos financieros		
Reversión del deterioro	489	1.206
	489	1.206
Gastos financieros		
Intereses deudas empresas grupo (Nota 19)	(334)	(95)
	(334)	(95)
	155	1.111

Los ingresos financieros se relacionan con la reversión del deterioro de la participación de la Sociedad en Junction Parque Alameda, S.L.U. dotada a 31 de diciembre de 2017 por un importe total de 1.695 miles de euros (Nota 8).

Los intereses hacen referencia al Upstream Loan con Junction Parque Alameda, S.L.U. por importe de 11.860 miles de euros firmado el 5 diciembre de 2017 (Nota 13).

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de marzo de 2019 y a 31 de marzo de 2018 la Sociedad no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

18. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, los Administradores han comunicado no encontrarse en ninguna situación que les suponga un conflicto de interés con los intereses del grupo Castellana.

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2019, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 522 miles de euros (80 miles de euros a 31 de marzo de 2018), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 405 miles de euros (74 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

La Sociedad no ha concedido préstamos al Consejo de Administración y no posee fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo.

19. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2019 y el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Descripción	Miles de euros			
	Ingresos financieros De participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	Ingresos por refacturación de gastos a compañías del grupo	Ingresos por servicios a compañías del grupo	Gastos por intereses devengados
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	345	12	60	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	2.277	12	155	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2.927	9	127	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	5.551	9	92	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	2.510	12	131	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	507	12	69	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	2.200	24	307	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	563	12	71	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	629	12	108	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	149	14	56	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	410	14	91	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	3.814	177	279	(334)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	2.426	46	289	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	4.081	11	1.145	-
	28.389	376	2.980	(334)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2018 (3 meses)

Descripción	Miles de euros		
	Ingresos por refacturación de gastos a compañías del grupo	Ingresos por servicios a compañías del grupo	Gastos por intereses devengados
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	4	11	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	4	37	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	4	24	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	4	24	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	4	28	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	4	13	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	4	40	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	4	14	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	4	23	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	4	12	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	4	12	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	258	68	(66)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	34	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	(29)
	336	306	(95)

Los intereses devengados a 31 de marzo de 2018 corresponden al préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, con fecha 8 de marzo de 2018 se aprobó por la Junta General de Accionistas la compensación de este préstamo, mediante un aumento de capital social con prima de emisión (ver nota 11).

El detalle saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

A 31 de marzo de 2019

Descripción	Miles de euros					
	Dividendos pendientes de cobro	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Clientes empresas vinculadas	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Cuentas acreedoras con empresas del grupo y vinculadas	Intereses pendientes de pago
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	70	20	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	603	42	-	-	-	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	161	35	-	-	-	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	463	27	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	300	36	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	97	21	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	536	162	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	117	22	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	148	31	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	1	18	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	140	28	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1.309	73	-	(11.676)	(58)	(7)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	1.248	76	-	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	4.081	456	-	-	-	-
D. Adam Lee Morze	-	-	42	-	-	-
DIVERSIFIED REAL ESTATE ASSETS MANAGEMENT, S.L.	-	-	2	-	(1.750)	-

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

	9.274	1.047	44	(11.676)	(1.808)	(7)
A 31 de marzo de 2018						
Descripción	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Clientes empresas vinculadas	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Cuentas acreedoras con empresas del grupo y vinculadas	Intereses pendientes de pago	
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	29	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	29	-	-	-	-	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	29	-	-	-	-	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	28	-	(11.605)	(53)	(7)	(7)
D. Adam Lee Morze	-	78	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	536	-	(10)	-	-
DIVERSIFIED REAL ESTATE ASSETS MANAGEMENT, S.L. (DREAM)	-	3	-	-	-	-
	339	617	(11.605)	(63)	(7)	(7)

20. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen

Las reservas constituidas proceden todas de rentas sujetas al tipo del 0%.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Todos los dividendos distribuidos proceden íntegramente de rentas sujetas al tipo del 0%.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido con cargo a reservas (Nota 12).

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

- Dividendo de ejercicio 2016 por importe de 134 miles de euros aprobado en la Junta General de accionistas del 29 de junio de 2017.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

- Dividendo del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 por importe de 1.202 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 13 de julio de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.967 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 733 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Con fecha 14 de mayo de 2019 el Consejo de administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 15.000 miles de euros, esto es 0,20 euros por acción. El estado previsional de tesorería formulado por el Consejo de Administración es el siguiente:

Descripción	Miles de euros
Resultado	28.962
Reserva Legal	(2.896)
Anteriores dividendos a cuenta	(17.916)
Dividendo con cargo a resultados (Nota 11)	8.150
Dividendo con cargo a prima de emisión	7.450
Total dividendo a pagar	15.600
Caja Disponible a la fecha de la formulación	16.630

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Konecta Madrid	Avenida de la Industria, 49 Alcobendas, Madrid	30 de mayo de 2016
Konecta Sevilla	Ctra. Prado de la Torre s/n Polígono 5, parcelas 77 - 79 Bollullos de la Mitación, Sevilla	30 de mayo de 2016

La Sociedad matriz tiene participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Sociedad	Fecha de adquisición	Inmueble	Localización
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 de junio de 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellón De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Randolph Spain, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcón - Madrid
Roxbury Spain, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Marismas del Polvorín	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Motril	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19.1ª, Cáceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Merida
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Serena	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre Retail Park San Pedro Del Pinatar	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada UA-1 Plan Parcial "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur Centro Comercial Los Arcos Centro Comercial Bahía Sur Centro Comercial El Faro	Paseo de Zorilla, Valladolid Avenida de Andalucía S/N, Sevilla Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz Avenida de Elvas S/N, Badajoz

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de Socimi son los reflejados en el punto anterior.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

21. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 22 miles de euros y 7 miles de euros, respectivamente. Los honorarios de auditoría recibidos por Grant Thornton, S.L.P. al 31 de marzo de 2018, ascendieron a 8 miles de euros.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad, ascendieron a 15 miles de euros.

22. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de mayo de 2019 el Consejo de administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 15.000 miles de euros, esto es 0,20 euros por acción.

El estado provisional de tesorería formulado por el Consejo de Administración es el siguiente:

Descripción	Miles de euros
Resultado	28.962
Reserva Legal	(2.896)
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	(17.916)
Dividendo con cargo a resultados (Nota 12)	8.150
Dividendo con cargo a prima de emisión	7.450
Total dividendo a pagar	15.600
Caja Disponible	16.630

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Castellana Properties Socimi, S.A. (Castellana Properties) se constituyó en España el 19 de mayo de 2015 en España, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital bajo el nombre de Vinemont Investment, S.A. cambiando su denominación por la actual el 30 de mayo de 2016.

La Sociedad comunicó con fecha 15 de septiembre de 2016 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con fecha 25 de julio de 2018, Castellana Properties comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con el 100% de sus acciones.

En el ejercicio ha realizado ampliaciones de capital por valor de 49 millones de euros, a un valor nominal por acción de 1 euro, con una prima de emisión aparejada de 242 millones de euros. El capital social tras estas ampliaciones asciende a 74.894 miles de euros, representado por 74.893.802 acciones.

A 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018, los tres accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante son Vukile Properties Limited., Morze European Real Estate Ventures y Westbrooke Yield Plus, S.à r.l.

Castellana Properties centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento. En tan solo un año y medio, el valor de mercado de dicha inversión ha pasado de 308 millones de euros a 31 de marzo de 2018 a 916 millones de euros a 31 de marzo de 2019.

El Consejo de Administración de Castellana Properties desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones, un Comité de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que tienen como función esencial, el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La cifra de "Importe neto de la cifra de negocios" derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 5.591 miles de euros a 31 de marzo de 2019 (1.162 miles de euros en el período de 3 meses cerrado al 31 de marzo de 2018).

El EBITDA durante el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2019 asciende a 29.032 miles de euros frente al EBITDA para el período de 3 meses cerrado al 31 de marzo de 2018 que alcanzaba 227 miles de euros. (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).

El valor de mercado de los activos de la compañía a 31 de marzo de 2019, asciende a 26.300 miles de euros, lo que implica un incremento del 16,89% sobre el precio de compra y del 2,14% sobre la cartera like-for-like a 31 de marzo de 2018.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

Los principales motivos de este incremento en la valoración de la cartera en el último año se deben a:

- Crecimiento en cifra de negocio: desde el comienzo del ejercicio, la cifra de negocio derivada del arrendamiento de activos inmobiliarios ha crecido respecto al ejercicio anterior.

La tabla que aparece a continuación muestra el desglose del valor de mercado de la cartera de la Sociedad a 31 de marzo de 2019 determinado por Colliers International Spain (RICS):

Project Name	Acqu. Price	FV MAR 19	DELTA
Konecta	22.500	26.300	16,89%
TOTAL	22.500	26.300	16,89%

3. INFORMACIÓN EPRA

Durante el ejercicio 2019 la Compañía ha pasado a ser miembro de la Asociación EPRA. A continuación, se detallan los ratios definidos en las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA:

Indicadores EPRA	(12 meses) 31/03/2019
Resultado EPRA	20.673
Resultado EPRA por Acción	0,45
EPRA NAV	499.780
EPRA NAV por acción	6,68
EPRA NNNAV	510.283
EPRA NNNAV por acción	6,82
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	5,53%
EPRA "Topped-up" NIY	5,69%
EPRA Vacancy Ratio	2,06%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

EPRA Ingresos e Ingresos EPRA por acción

	(12 meses)
	31/03/2019
Resultado del ejercicio bajo IFRS	58.784
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:	
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(25.816)
(ii) Diferencias negativas en consolidación	(12.295)
Resultado EPRA	20.673
Resultado EPRA por acción	0,45

EPRA Net Asset Value (NAV)

	(12 meses)
	31/03/2019
NAV según estados financieros (*)	497.049
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-
NAV Diluido	497.049
Excluir:	
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	2.346
(v.a) Impuestos diferidos	385
EPRA NAV	499.780
EPRA NAV por acción (en euros)	6,68

Triple NAV (NNNAV)

	(12 meses)
	31/03/2019
EPRA NAV	499.780
Incluir:	
(i) Valor razonable instrumentos financieros	(2.346)
(ii) Valor razonable deuda	(13.234)
(iii) Impuestos diferidos	(385)
EPRA NNNAV	483.815
EPRA NNNAV por acción	6,46

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

EPRA YIELDS	(Miles de €)		
	Oficinas	Retail	Total
Inversiones inmobiliarias	26.300	890.170	916.470
Menos activos bajo remodelación	-	-	-
Inversiones inmobiliarias completadas	26.300	890.170	916.470
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	526	17.803	18.329
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	26.826	907.973	934.799
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	1.872	51.282	53.154
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(11)	(1.467)	(1.478)
Renta neta anual (A)	1.861	49.815	51.676
Bonificaciones o carencias	-	1.534	1.534
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (c)	1.861	51.349	53.210
EPRA NIY (A/B)	6,94%	5,49%	5,53%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	6,94%	5,66%	5,69%

VACANCY RATE	(Miles de €)
	Total
ERV Espacios disponibles	1.160
Total ERV	56.183
EPRA Vacancy rate	2,06%

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil desde el 25 de julio de 2018. Las acciones salieron a cotizar a 6,00 €/acción cerrando a 6,55 €/acción a 31 de marzo de 2019.

5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

Descripción	2019		2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	-	-	-	-
Aumentos/compras	50.790	305	-	-
Disminuciones	(5.320)	(32)	-	-
Al cierre del ejercicio	45.470	273	-	-

Con fecha de 10 de julio de 2018, Castellana Properties suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Dicho contrato entró en vigor el 25 de julio de 2018.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de marzo de 2019 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad y totalizan 45.470 acciones. El coste medio de las acciones propias ha sido de 6 euros por acción.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de marzo de 2019 por importe de 273 miles de euros (0 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad.

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) 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.

b) 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 esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. 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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

Dividendo a cuenta

El 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros, esto es, 0,328 euros por acción. A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que la Sociedad aprobó:

Resultado	12.165
Reserva Legal	(1.217)
Dividendo	10.948
Caja Disponible	12.831

El 15 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.968 miles de euros, esto es, 0,205 euros por acción y una distribución de prima de emisión por importe de 733 miles de euros, esto es, 0,022 euros por acción. A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que la Sociedad aprobó:

Resultado	19.907
Reserva Legal	(1.991)
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	(10.948)
Dividendo	6.968
Caja Disponible	8.671

Distribución del resultado del ejercicio anterior

La distribución del resultado del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 13 de julio de 2018, fue:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	1.335
	1.335
Distribución del resultado	
Reserva legal	133
Distribución de dividendos	1.202
	1.335

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad, a presentar a la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	28.962
Prima de emisión	7.450
	36.412
Aplicación	
Reserva legal	2.896
Dividendo a cuenta 21 de mayo de 2018	10.948
Dividendo a cuenta 15 de noviembre de 2018	6.968
Dividendo a cuenta 14 de mayo de 2019	8.150
Distribución prima de emisión	7.450
	36.412

7. GESTIÓN DE RIESGOS

Castellana Properties tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

La nota 4 de las notas explicativas adjuntas recoge la gestión del riesgo del Grupo.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

Descripción	Días	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Periodo medio de pago a proveedores	40	34
Ratio de operaciones pagadas	21	33
Ratio de operaciones pendientes de pago	52	39

Descripción	Miles de euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Total pagos realizados	10.789	1.148
Total pagos pendientes	15.789	158

9. EL EQUIPO

El equipo de profesionales que integran Castellana Properties constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar sus estrategias y alcanzar sus objetivos.

Castellana Properties es un grupo de inversión inmobiliaria autogestionada que integra el equipo gestor en su estructura organizativa.

Este equipo interno trabaja en exclusiva – y con plena dedicación- para la compañía y sus accionistas. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario y con un profundo conocimiento del mercado. Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

La compañía esta supervisada por un Consejo de Administración con amplia mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal. Este consejo cuenta con el asesoramiento de un Comité de Nombramientos y Retribuciones y un Comité de Auditoría y Control que vela por el cumplimiento de los requisitos de inversión y rentabilidad que ha marcado la compañía.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

La nota 22 de las Notas explicativas adjuntas recoge los hechos ocurridos tras el cierre y antes de la aprobación de las presentes notas.

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

El grupo va a seguir en el próximo ejercicio con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios comerciales en España.

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimientos situados en 2020, así como mantener los buenos niveles de ocupación.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

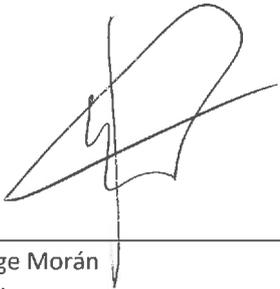
El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 14 de mayo de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las siguientes Cuentas Anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Laurence Gary Rapp
Presidente



D. Alfonso Brunet
Consejero



D. Jorge Morán
Consejero



D. Michael John Potts
Consejero



D. Nigel George Payne
Consejero



D. Adam Lee Morze
Consejero



D. Guillermo Massó
Consejero



Dña. Debora Santamaría
Consejera

⊕ Firma el Secretario del Consejo en nombre de los Consejeros D. Nigel y D. Lee por haberse concertado esto por videoconferencia.