



Castellana Properties Socimi, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al 31 de diciembre de 2017

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Castellana Properties Socimi, S.A. (por encargo de los administradores):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Castellana Properties Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados 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 2a de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se informa en la nota 6 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad cuenta con dos edificios explotados en régimen de alquiler, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance a 31 de diciembre de 2017 por importe de 23.271.152 euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4.2 de la memoria abreviada, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El precio de adquisición de las Inversiones Inmobiliarias está compuesto por Terrenos, Construcciones e Instalaciones Técnicas y se amortizan en función de las vidas útiles asignadas a cada uno de estos epígrafes. La nueva dirección de la Sociedad ha determinado, en base al conocimiento del sector en el que opera y de acuerdo con valoraciones de expertos independientes, la parte del precio de adquisición asignable a cada uno de estos epígrafes así como su correspondiente vida útil, y en base a, ello ha determinado el valor de adquisición minorado por la amortización acumulada correspondiente al 31 de diciembre de 2017. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Para la determinación del valor de cada epígrafe el experto independiente ha empleado metodologías comunes de valoración del suelo e instalaciones basadas en el valor residual y se ha obtenido el valor del edificio descontando del valor de mercado el valor asignado al suelo y las instalaciones. Asimismo, para la determinación del importe recuperable, los expertos independientes han considerado elementos específicos como son los contratos de arrendamiento actuales, así como determinadas hipótesis futuras en relación con tasas de capitalización, rentas estimadas de mercado, operaciones de transacción comparables y otras variables. Todo ejercicio de valoración conlleva un alto grado de juicio e incertidumbre en su estimación en relación con los métodos de valoración empleados y el grado de cumplimiento de las hipótesis futuras contempladas. En consecuencia, esta cuestión ha sido uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría en relación a las citadas inversiones.

En relación a este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- Hemos comprobado la independencia y competencia de los expertos mediante una confirmación por escrito y constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos revisado los cálculos realizados por los expertos independientes y hemos evaluado si las principales hipótesis, variables y métodos utilizados son adecuados mediante reuniones con los directivos de la Sociedad.
- Cuando se ha considerado necesario, hemos recurrido a nuestros especialistas para evaluar mediante métodos alternativos la idoneidad de las principales hipótesis utilizadas.
- Hemos comprobado que la información revelada en las cuentas anuales abreviadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Tal y como se indica en las notas 1 y 9 de la memoria abreviada adjunta, con fecha 29 de junio de 2017 la Sociedad adquirió un conjunto de once sociedades cuyo principal activo eran diferentes inmuebles, como parte de una misma transacción, que figuran registradas por un importe de 109.974.396 euros en el epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas y realizó una adquisición posterior en diciembre que se encuentra registrada por un importe de 25.703.335 euros en el mismo epígrafe. De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal y como se menciona en la nota 4.5.1 c) en el momento de la adquisición, la consideración de dicha transacción como una combinación de negocios o como una adquisición de activos y pasivos tienen una incidencia en la forma de contabilizar la operación en cuanto a la consideración o no de los costes de la transacción como mayor valor de la participación e implica hacer una serie de análisis y juicios de valor. Asimismo, para la valoración posterior, el importe del coste se corregirá por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro, para lo que la Sociedad deberá estimar el importe recuperable de la inversión. Dado que tanto la valoración inicial de estas Inversiones como su valoración posterior implican hacer estimaciones y juicios de valor, esta cuestión ha sido uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría en relación al registro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación de determinados procedimientos tal como se exponen a continuación:

- Hemos comprobado que la totalidad de las adquisiciones de sociedades dependientes durante el presente ejercicio es razonable atendiendo a la documentación soporte. Para ello hemos analizado el contrato de compraventa verificando que la dirección ha aplicado los requerimientos del marco de información financiera aplicable
- Hemos analizado en detalle los términos del contrato de compraventa así como los procesos que se han transferido o no al comprador y se ha verificado que se cumplen los requerimientos para el registro conforme a una adquisición de activos y pasivos.
- Hemos auditado la totalidad de las cuentas anuales abreviadas de las sociedades dependientes de la Sociedad.
- Hemos analizado la correcta activación de los costes de la transacción en la operación de compraventa de las sociedades.
- Hemos obtenido un entendimiento de las políticas y procesos implantados por la Sociedad para la realización las estimaciones del valor recuperable de sus inversiones, determinando que se han aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable y hemos evaluado el modo en que los administradores han realizado las estimaciones del valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo, así como las conclusiones alcanzadas.
- Cabe destacar que, dada la naturaleza inmobiliaria de la actividad de las sociedades dependientes, su valor recuperable está estrechamente vinculado al importe recuperable de las inversiones inmobiliarias por lo que hemos revisado los procedimientos establecidos por los administradores de la Sociedad para la valoración de dichas inversiones inmobiliarias. En particular, hemos comprobado la competencia e independencia de los expertos independientes utilizados por los administradores de la Sociedad y hemos evaluado si las principales hipótesis, variables y métodos utilizados son adecuados.
- Hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2k de la memoria abreviada adjunta, en la que se indica que las cifras comparativas del ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales abreviadas aprobadas del ejercicio 2016, debido al registro contable de las correcciones efectuadas con carácter retroactivo según se indica en la mencionada nota. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación a esta cuestión.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el

principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Grant Thornton S.L.P. Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

30 de mayo de 2018



GRANT THORNTON, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/11273

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

**Cuentas Anuales
Abreviadas**



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

ACTIVO	Nota	31.12.2017	31.12.2016(*)
ACTIVO NO CORRIENTE		<u>159.351.434</u>	<u>23.585.824</u>
Inmovilizado material	5	47.880	-
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		47.880	-
Inversiones inmobiliarias	6	23.271.152	23.291.696
Terrenos		8.025.955	8.025.955
Construcciones		11.805.358	11.676.131
Instalaciones técnicas		3.439.839	3.589.610
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	135.677.731	-
Instrumentos de patrimonio		135.677.731	-
Inversiones financieras a largo plazo	8	354.671	294.128
Otros activos financieros		354.671	294.128
ACTIVO CORRIENTE		<u>6.854.063</u>	<u>1.043.776</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.069.388	38.357
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.3	14.112	-
Clientes empresas del grupo y asociadas	8.3 y 17	2.623.898	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8.3 y 15	431.378	38.357
Inversiones financieras a corto plazo		3.482	-
Otros activos financieros	8.2	3.482	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		729.526	-
Otros activos financieros	17	729.526	-
Periodificaciones a corto plazo		-	1.778
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	3.051.667	1.003.641
Tesorería		3.051.667	1.003.641
TOTAL ACTIVO		<u>166.205.497</u>	<u>24.629.600</u>

(*) Importes reexpresados para el ejercicio 2016

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

	Nota	31.12.2017	31.12.2016(*)
PATRIMONIO NETO		149.181.375	12.765.656
Fondos propios	12	149.181.375	12.765.656
Capital		25.545.505	12.660.000
Capital escriturado		25.545.505	12.660.000
Prima de emisión		115.067.521	-
Reservas		9.901.582	-
Legal y estatutarias		14.876	-
Otras reservas		9.886.706	-
Resultados de ejercicios anteriores		-	(1.578)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-	(1.578)
Resultado del ejercicio		(1.333.233)	107.234
PASIVO NO CORRIENTE		16.351.027	11.853.598
Deudas a largo plazo	13	294.128	11.853.598
Deuda con entidades de crédito		-	11.559.470
Otros pasivos financieros		294.128	294.128
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	17	16.056.899	-
PASIVO CORRIENTE		673.095	10.346
Deudas a corto plazo	13	3.948	(1.266)
Otros pasivos financieros		3.948	(1.266)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		669.147	11.612
Proveedores	13 y 15	47.985	-
Acreedores varios	13 y 15	475.817	1.455
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13 y 15	1.274	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	144.071	10.157
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		166.205.497	24.629.600

(*) Importes reexpresados para el ejercicio 2016



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016 (*)</u>
Importe neto de la cifra de negocios:	16 a)	4.423.137	1.038.936
Prestaciones de servicios		4.423.137	1.038.936
Otros ingresos de explotación:		4.402	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		4.402	-
Gastos de personal:	16 b)	(332.440)	(844)
Sueldos, salarios y asimilados		(310.433)	(136)
Cargas sociales		(22.007)	(708)
Otros gastos de explotación		(3.113.473)	(133.902)
Servicios exteriores	16 d)	(3.003.614)	(133.902)
Tributos		(109.859)	-
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(290.862)	(267.154)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	267.909	(376.044)
Deterioros y pérdidas		267.909	(376.044)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	9	(1.695.055)	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(736.382)	260.992
Gastos financieros:	16 c)	(581.605)	(153.758)
RESULTADO FINANCIERO		(581.605)	(153.758)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.317.987)	107.234
Impuestos sobre beneficios	15	(15.246)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.333.233)	107.234

(*) Importes reexpresados para el ejercicio 2016

Castellana Properties Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS ABREVIADO

	Nota	2017	2016(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(1.333.233)	107.234
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(1.333.233)	107.234

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL 2016		60.000	-	-	-	(1.578)	58.422
Aumento de capital		12.600.000	-	-	-	-	12.600.000
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	148.757	148.757
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	(1.578)	1.578	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016		12.660.000	-	-	(1.578)	148.757	12.807.179
Corrección de errores 2016 (ver nota 2i)	2i	-	-	-	-	(41.523)	(41.523)
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017		12.660.000	-	-	(1.578)	107.234	12.765.656
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	(1.333.233)	(1.333.233)
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	12	23.013.505	115.067.521	(241.293)	-	-	137.839.733
Reducción de capital	12	(10.128.000)	-	10.128.000	-	-	-
Dividendo a cuenta	12	-	-	(132.304)	-	-	(132.304)
Distribución de dividendos	12	-	-	147.179	1.578	(107.234)	41.523
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017		25.545.505	115.067.521	9.901.582	-	(1.333.233)	149.181.375



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1) Actividad

La Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 19 de mayo de 2015 bajo la denominación social Vinemon Investment, S.A. Con fecha 30 de mayo de 2016 la Sociedad cambió su denominación a Castellana Properties Socimi, S.A. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33483, folio 64, hoja M602735. Su domicilio social se encuentra en la Glorieta de Rubén Darío número 3, 1º dcha., C.P. 28010, Madrid.

Constituye el objeto social de la compañía:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
- La tenencia de acciones o participaciones de Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes en los términos previsto en el artículo 42 del Código de Comercio. De acuerdo con los requisitos de incorporación al MAB ha formulado separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Castellana Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2017 han sido formuladas por el consejo de Administración. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 son las primeras que formula Castellana Properties SOCIMI, S.A. por lo que no se presentan cifras comparativas.

La Sociedad está inscrita en el Registro de Entidades Jurídicas del Ministerio de Economía y Hacienda con el N.I.F. A87293015.

La Sociedad está participada a su vez por el grupo de empresas que encabeza Vukile Property Fund Limited, entidad de nacionalidad sudafricana y con N.I.F. N3881057H, que cotiza en la Bolsa de Johannesburgo, Sudáfrica.

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante optó el día 24 de agosto de 2016 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial. Dicha opción fue comunicada a la Delegación Especial de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en fecha 15 de septiembre del mismo año.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

- a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.3) Los bienes inmuebles que integran el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará dispuesto en la letra siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasará a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

La sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las presentes cuentas anuales abreviadas se han formulado por los administradores de la sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016 y la adaptación a las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio y la memoria abreviada, adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y en particular la Adaptación sectorial para empresas inmobiliarias, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

De acuerdo con los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad presenta sus cuentas anuales de forma abreviada. Igualmente, en virtud del artículo 257.3 y 262.3 del mismo cuerpo legal, la Sociedad no formula estado de flujos de efectivo ni informe de gestión.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria abreviada vienen expresadas en euros.

c) Principios contables

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

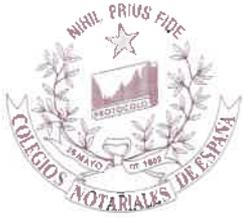
e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 6).
- Valor razonable de las inversiones Inmobiliarias (ver nota 6): La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia, de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
 - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.
 - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

- ~~La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 6).~~
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.6).
- Impuesto de sociedades (nota 4.8). La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar el régimen fiscal establecido en el mismo. En este sentido a juicio del Consejo dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2017, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 15).

La Dirección del Grupo, en base al conocimiento del sector en el que opera la sociedad y de acuerdo a valoraciones de expertos independientes se ha determinado que la vida útil de los



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

inmuebles es de 100 años en lugar de 50 años desde la fecha de apertura del inmueble y ha aplicado esta vida útil desde el 1 de enero de 2017. El impacto del cambio de estimación en el ejercicio ha sido una reducción en el gasto por amortización de 41.496 euros y en ejercicios posteriores supondrá una disminución del gasto anual de amortización similar.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

f) Empresa en funcionamiento

El Consejo de Administración ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

El 5 de diciembre de 2017 las filiales de la sociedad y ésta ha firmado un nuevo contrato de financiación sindicado, siendo sólo las filiales de la Sociedad las prestatarias bajo el mismo para la refinanciación global de su deuda financiera, con la finalidad de racionalizar y adecuar la estructura financiera del Grupo a las necesidades operativas y financieras del mismo y que ha supuesto, como características principales una extensión de los vencimientos, un mecanismo eficiente de desapalancamiento de la deuda y una mejora en su perfil de liquidez (ver nota 13).

El contrato estipula el compromiso, entre otras circunstancias, de cumplir, durante su vigencia, una serie de ratios y covenants, calculados sobre la base de los estados financieros agregados de las sociedades incluidas dentro del perímetro de la financiación y cuyo incumplimiento, siempre y cuando no haya sido dispensado, podría dar lugar a un supuesto de vencimiento anticipado.

De acuerdo con el contrato de crédito otorgado el 5 de diciembre de 2017 entre Caixabank, Banco Popular Español y Banco Santander, (actuando además de prestamista como el Agente) y la Sociedad, el resto de Acreditadas del contrato de financiación se obligan a cumplir los siguientes ratios financieros:

- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda "RCSD" (nota 11) superior a 1,15x.
- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio LTV (nota 11) no superior a:

2018	60%
2019	58%
2020	56%
2021	54%
2022	52%
2023	50%

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio LTV Global (nota 11) no superior a un 65%.

La primera fecha en la que dichos ratios deben cumplirse es el 31 de marzo de 2018.

De acuerdo con el contrato de financiación sindicado, Castellana Properties SOCIMI, S.A. actúa como Socio y sus sociedades dependientes actúan como acreditadas del mismo, otorgando las garantías reales descritas en la nota 18 de la memoria abreviada.

El Consejo de Administración de la sociedad dominante del Grupo considera que el cumplimiento de los presupuestos y del plan de negocio del Grupo junto con las condiciones financieras del mencionado contrato hace que la generación de beneficios y flujos futuros del Grupo en los próximos ejercicios sean suficientes para asegurar la actividad del mismo

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancia abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

h) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance.

i) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

j) Cambios en criterios contables

~~Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.~~

k) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se ha detectado algunos errores significativos en ejercicios anteriores que ha supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 que se explica a continuación:



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

CONCEPTO	PRESENTADO EN CCAA 2016	PRESENTADO A EFECTOS COMPARATIVOS EN CCAA	AJUSTES Y RECLASIFICACIONES A RESULTADO DEL EJERCICIO 2016
ACTIVOS			
Inversiones inmobiliarias - Terrenos y bienes naturales	6.337.000	8.025.955	1.688.955
Inversiones inmobiliarias - Construcciones	17.597.894	12.231.963	(5.365.931)
Inversiones inmobiliarias - Instalaciones técnicas	-	3.676.976	3.676.976
PASIVOS			
Amortización acumulada - Construcciones	(208.543)	(179.788)	28.755
Amortización acumulada - Instalaciones técnicas	-	(87.366)	(87.366)
Deterioro Acumulado - Construcciones	(393.132)	(376.044)	17.088
CUENTA DE RESULTADOS			
Dotación amortización - Construcciones	(208.543)	(179.788)	28.755
Dotación amortización - Instalaciones técnicas	-	(87.366)	(87.366)
Dotación deterioro - Construcciones	(393.132)	(376.044)	17.088

Estos cambios se han debido a que se ha reclasificado el importe pagado por las Inversiones Inmobiliarias entre Terrenos, Construcciones e Instalaciones de acuerdo con la estimación realizada por expertos independientes.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultado que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Pérdidas y ganancias (pérdidas)	(1.333.233)
Total	<u>(1.333.233)</u>
Aplicación	
Resultados negativos ejercicios anteriores	(1.333.233)
Total	<u>(1.333.233)</u>

Con fecha 30 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 200.000 euros. Dado que la Sociedad al cierre del ejercicio 2017 ha tenido pérdidas, el dividendo a cuenta se ha reclasificado a una cuenta a cobrar con socios (ver nota 17).

La distribución del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 148.757 euros de beneficio que ha sido aprobada por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de junio de 2017 antes de la reexpresión (ver nota 2.i), ha sido la siguiente:

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016	148.757
Total	148.757
Aplicación	
A reserva legal	14.876
A reparto de dividendos (ver nota 12)	132.303
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	1.578
Total	148.757

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros. Posteriormente, se rectifica este reparto de dividendos y se aprueba una nueva distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 en junio de 2017 por importe final de 132.304 euros. Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con socios por importe de 417.127 euros (ver nota 17).

4) Normas de registro y valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se



Castellana Properties Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrir.

Los trabajos efectuados por la Sociedad para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	% Anual	Años
Mobiliario	20%	5
Equipos de información	25%	4

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

a.4) Terrenos y bienes naturales

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Los terrenos no se amortizan.

a.5) Utensilios y herramientas

Los utensilios y herramientas incorporados a elementos mecánicos se valoran y amortizan siguiendo las mismas normas que las aplicables a estos.

Con carácter general, aquellos que no formen parte de una máquina y cuyo periodo de utilización se estime inferior a un año se registran como gasto del ejercicio. Cuando el periodo de utilización sea superior a un año, se registran como inmovilizado al adquirirse, procediendo a su regularización al final del ejercicio en función del inventario físico practicado, con baja razonable por demérito.

También se incluyen las plantillas y los moldes utilizados con carácter permanente en fabricaciones de serie, calculándose su depreciación según el periodo de vida útil que se estime. Los moldes por encargo, utilizados para fabricaciones aisladas, no son considerados como inventariables, salvo que tengan valor neto realizable.

a.6) Grandes reparaciones

El importe equivalente a estos costes, en el caso de aquellos elementos que se ven sometidos periódicamente a grandes reparaciones, se amortiza de forma distinta a la del resto del elemento, durante el periodo que media hasta la gran reparación. Cuando estos costes no están

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

especificados en la adquisición o construcción, a efectos de su identificación, se utiliza el precio actual de mercado de una reparación similar.

Cuando se realiza la gran reparación, su coste se registra en el valor contable del inmovilizado como una sustitución, siempre y cuando se cumplan las condiciones para su reconocimiento. Asimismo, se da de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado.

a.7) Bienes asociados a los arrendamientos operativos y otras operaciones de naturaleza similar

Las inversiones realizadas que no sean separables de aquellos elementos utilizados mediante arrendamientos calificados como operativos, se contabilizan como inmovilizado material cuando cumplen la definición de activos.

La amortización de estas inversiones se realiza en función de su vida útil, que será la duración del contrato de arrendamiento o cesión, incluido el periodo de renovación cuando existen evidencias que soporten que la misma se vaya a producir, cuando ésta sea inferior a la vida económica del activo

a.8) Inmovilizado en curso y anticipos

Se incluyen todos los pagos a cuenta incurridos en las compras de los inmuebles, instalaciones técnicas, otro inmovilizado antes de la entrega efectiva de los mismos o puesta en condiciones de uso.

b) Deterioro de valor del inmovilizado material

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa, mediante el denominado "test de deterioro" si existen indicios de que algún inmovilizado material, con vida útil indefinida, o en su caso alguna unidad generadora de efectivo puedan estar deteriorados, en cuyo caso se procede a estimar su importe recuperable efectuando las correspondientes correcciones valorativas.

Los cálculos del deterioro de los elementos del inmovilizado material se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado.

4.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias están compuestas por terrenos, construcciones e instalaciones técnicas que se encuentran arrendados a terceros. Las construcciones se amortizan de forma lineal sobre la vida útil estimada de 100 años desde la fecha de inauguración de los edificios (2005 el inmueble de Madrid y 2007 el inmueble de Sevilla) y las instalaciones sobre una vida útil estimada de 35 años.



Castellana Properties Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Tal y como se indica en la nota 2.5, la nueva Dirección del Grupo, en base al conocimiento del sector en el que opera la sociedad y de acuerdo a valoraciones de expertos independientes ha determinado que la vida útil de los inmuebles es de 100 años en lugar de 50 años y ha aplicado este cambio de estimación a partir del 1 de enero de 2017.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material. Se valora inicialmente por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Después del reconocimiento inicial, se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de las inversiones inmobiliarias, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento, son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

Se realizan traspasos de bienes a inversiones inmobiliarias cuando, y solo cuando, hay un cambio en su uso.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.3.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

4.3 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Los cálculos por deterioro se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad tiene registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (ver nota 6).

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. La pérdida por deterioro se debe registrar con cargo a los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.4 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.



Castellana Properties Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tenía suscritos contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

b) Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

c) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, debiéndose aplicar, en su caso, en relación con empresas del grupo el criterio incluido en el apartado 2 de la norma relativa a empresas del grupo y los criterios para determinar el coste de la combinación establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios.

En el caso especial de la Sociedad en el que la inversión en participaciones en empresas del grupo se ha considerado que no es un negocio, los gastos derivados de la compra se incluyen como mayor valor del activo.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su ~~valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor~~ razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5.2 Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

a) Débitos y partidas a pagar

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

b) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento, siempre que su efecto sea significativo, y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Baja de un pasivo

La sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar

4.6 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

4.6.1 Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

4.6.2 Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria abreviada.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

~~La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minorará del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.~~

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.8 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imposables, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocido, y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Régimen tributario SOCIMI

La sociedad comunicó el día 15 de septiembre de 2016 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por el Accionista Único en fecha 24 de agosto de 2018, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, previsto en la Ley 11/2009.

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio 2016, sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, (en particular, la Sociedad exclusivamente no cumple el requisito de cotización de sus acciones previsto en la Ley 11/2009, artículo 4, lo que se prevé suceda a lo largo del mes de julio 2018), ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen se compensarán con las rentas positivas que en su caso, tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el artículo 26 de la LIS.



Castellana Properties Socimi, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

4.9 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por ventas de inmuebles se reconocen cuando la sociedad ha transferido al comprador, los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes y no mantiene su gestión ni retiene el control efectivo de los mismos.

4.10 Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. El consejo de Administración considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales, en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Las inversiones inmobiliarias, destinadas a la minimización del impacto medioambiental y mejora del medio ambiente, se encuentran valoradas al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un incremento de la productividad, capacidad, eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de estos bienes, se capitalizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos devengados por las actividades medioambientales realizadas o por aquellas actividades realizadas para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad se registran de acuerdo con el principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia de la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

5) Inmovilizado material

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Las altas habidas en el ejercicio 2017 corresponden a mobiliario, equipos para el procesamiento de información y equipos electrónicos que se encuentran en las oficinas de la compañía, con dirección en su domicilio social.

(Euros)	31.12.2016	Altas	31.12.2017
Mobiliario	-	29.713	29.713
Equipos para proceso información	-	20.692	20.692
Coste Total	-	50.405	50.405
Amortización acumulada Mobiliario	-	(988)	(988)
Amortización acumulada Equipos para proceso información	-	(1.537)	(1.537)
Amortización Acumulada Total	-	(2.525)	(2.525)
Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
Total Deterioro	-	-	-
Valor Neto Contable Ejercicio	-	47.880	47.880

La Sociedad no tiene ningún elemento totalmente amortizado del inmovilizado material a 31 de diciembre del 2017.

6) Inversiones inmobiliarias

La composición y movimientos de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2017 y 2016 han sido los siguientes:

(Euros)	31.12.2016 (*)	Altas	Bajas	31.12.2017
Ejercicio 2017				
Terrenos y bienes naturales	8.025.955	-	-	8.025.955
Edificios	12.231.963	-	(116)	12.231.847
Instalaciones técnicas	3.676.976	-	-	3.676.976
Coste Total	23.934.894	-	-	23.934.778
Amortización acumulada Edificios	(179.788)	(138.566)	-	(318.354)
Amortización acumulada Instalaciones técnicas	(87.366)	(149.770)	-	(237.137)
Amortización Acumulada Total	(267.154)	(288.336)	-	(555.490)
Correcciones valorativas por deterioro	(376.044)	267.909	-	(108.135)
Total Deterioro	(376.044)	267.909	-	(108.135)
Valor Neto Contable Ejercicio 2017	23.291.696	(20.427)	-	23.271.152

(*) Importes reexpresados para el ejercicio 2016



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

(Euros)	01.01.2016	Altas	31.12.2016
Ejercicio 2016*			
Terrenos y bienes naturales	-	8.025.955	8.025.955
Edificios	-	12.231.963	12.231.963
Instalaciones técnicas	-	3.676.976	3.676.976
Coste Total	-	23.934.894	23.934.894
Amortización acumulada Edificios	-	(179.788)	(179.788)
Amortización acumulada Instalaciones técnicas	-	(87.366)	(87.366)
Amortización Acumulada Total	-	(267.154)	(267.154)
Correcciones valorativas por deterioro	-	(376.044)	(376.044)
Total Deterioro	-	(376.044)	(376.044)
Valor Neto Contable Ejercicio 2016*	-	23.291.696	23.291.696

(*) Importes reexpresados para el ejercicio 2016

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con edificios de oficinas y un parking destinados a su explotación en régimen de alquiler.

El detalle de las inversiones inmobiliarias mantenidas por la sociedad quedaría como sigue:

- Edificio situado en Alcobendas, en la Avenida de la Industria (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de mayo de 2016. El edificio cuenta con una superficie total construida de 16.055 m² y una superficie bruta alquilable de 11.046 m². La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 7.415.662 euros como terrenos, 8.049.848 euros como construcciones y 2.604.673 euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único arrendatario.
- Edificio situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla). Este inmueble fue adquirido por la Sociedad con fecha 30 de mayo de 2016. El edificio cuenta con una superficie total construida de 10.870 m² y una superficie bruta alquilable de 5.698 m². La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 610.293 euros como terrenos, 4.182.116 euros como construcciones y 1.072.302 euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único arrendatario.

La valoración de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por expertos bajo la hipótesis "valor de mercado" siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

A continuación se informa sobre el valor en libros y valor razonable neto de los costes de ventas de las inversiones inmobiliarias, según tasación de experto independiente, a 31 de diciembre de 2017:

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Tasa de descuento
Inmueble Sevilla	5.559.151	5.560.000	9,25%
Inmueble Alcobendas	17.712.001	19.900.000	10,25%
	23.271.152	25.460.000	

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

El valor razonable se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado como conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 los Consejeros estiman que no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad tenía constituidas garantías hipotecarias afectas a estos inmuebles anteriormente descritos a 31 de diciembre de 2016 (ver Nota 18). Dicho crédito hipotecario fue amortizado en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2017, fecha en que los inmuebles fueron de nuevo hipotecados en garantía del préstamo senior concedido a las filiales referido en el punto 2.f anterior.

En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.795.651 euros (1.038.936 euros en el ejercicio 2016) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 348.736 euros (133.902 euros en 2016).

Existen indicios de deterioro en el edificio de Sevilla ya que su valor recuperable individualizado, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es inferior a su valor neto contable individualizado. El movimiento del deterioro relacionado con el inmueble situado en Bollulllos de la Mitación (Sevilla) es el siguiente:

	Euros
	Importe
Deterioro acumulado a 31.12.2016 (*)	376.044
Reversión del deterioro	(267.909)
Deterioro acumulado a 31.12.2017	108.135

(*) Importes reexpresados para el ejercicio 2016

El préstamo sindicado detallado en la nota 2 d cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad.

7) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Arrendamiento operativo

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

	31.12.2017	31.12.2016
Menos de un año	1.849.521	1.764.768
Entre uno y cinco años	7.969.837	8.823.840
Más de cinco años	20.178.311	14.843.976
	<u>29.997.669</u>	<u>25.432.584</u>

Como arrendatarios, el único contrato de arrendamiento operativo con que cuentan es con Grupo Konectanet, S.L. con vencimiento el 31 de mayo de 2031.

8) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo y deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

8.1) Inversiones financieras a largo plazo.

8.1.1) Fianzas depositadas en las instituciones públicas pertinentes. Estas fianzas depositadas provienen de las fianzas que la Sociedad ha recibido de su arrendatario, contempladas bajo contrato de arrendamiento. Estas fianzas recibidas se encuentran recogidas dentro del epígrafe "Deudas a largo plazo" del balance de situación abreviado y detalladas en la Nota 13.

La totalidad de la fianza será devuelta al finalizar los contratos de arrendamiento que tiene la compañía con su único arrendatario con vencimiento el 31 de mayo de 2031.

8.1.2) Otras fianzas depositadas (en el ejercicio 2017). Corresponden a las fianzas depositadas por el arrendamiento de la nueva oficina del domicilio de la Sociedad (58.400 euros), aparcamiento (490 euros) y renting de un vehículo (1.653 euros).

	31.12.2017	31.12.2016
Más de cinco años	354.675	294.128

8.2) Inversiones financieras a corto plazo.

El detalle de cada una de las categorías de "Inversiones financieras a corto plazo" del balance de situación abreviado corresponden al siguiente detalle:

2017	Inversiones financieras a corto plazo	
	Otras inversiones financieras a corto plazo	Total
<u>Categorías:</u>		
Débitos y partidas a cobrar	3.482	3.482
	<u>3.482</u>	<u>3.482</u>

A 31 de diciembre de 2016 no había ninguna partida dentro de este epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo".

8.3) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 está formado por el siguiente detalle:

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	
	2017	2016
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	14.112	-
Cientes empresas del grupo y asociadas (ver Nota 17)	2.623.898	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver Nota 15)	431.378	38.357
Total	3.069.388	38.357

El saldo de "Clientes" se presenta neto de correcciones por deterioro. Las correspondientes provisiones se dotan en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro de los activos.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no han existido correcciones por deterioro por insolvencias comerciales.

9) Inversiones financieras en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo

El 29 de junio de 2017 Castellana Properties adquiere el 100% de las participaciones de 11 sociedades limitadas españolas. Dichas sociedades son: Junction Parque Mérida SLU, Junction Parque Granada SLU, Junction Parque Huelva SLU, Junction Parque Motril SLU, Junction Parque Villanueva 1 SLU, Junction Parque Villanueva Fase 2 SLU, Junction Parque Cáceres SLU, Junction Parque Principado SLU, Junction Parque Castellón SLU, Randolph Spain SLU y Roxbury Spain SLU.

El precio inicial acordado entre las partes se fijó en 193.000.000 euros en base al "Fair Value" de las inversiones inmobiliarias y se ajustó al "NAV Statements". De dicho ajuste se obtuvo un precio inicial de compraventa de 106.148.856 euros. El método de pago se decidió abonarse en dos partes, en la primera parte se debe pagar la cuantía de 100.748.856€ mediante un cheque bancario nominativo. El importe restante de 5.400.000€ se debía pagar antes del 30 de noviembre de 2017 mediante transferencia. Sin embargo, esta cantidad pendiente se ha reducido como consecuencia de un ajuste en el precio de compra estipulado en el acuerdo. Por lo que el importe que la Sociedad debe pagar al vendedor antes del 30 de noviembre de 2017 es de 4.438.338 € más los intereses devengados en ese periodo. Por tanto el precio pagado y acordado por la compra de las once sociedades ha sido de 105.187.195 euros. Para financiar esta operación Vukile Property Fund Limited concede un préstamo a Castellana por la cantidad de 4.475.000€, que esta utilizará para pagar el importe aplazado (ver nota 13 y 17) y adicionalmente se ha realizado una ampliación de capital descrita en la nota 12.

El 4 de diciembre de 2017, Castellana adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad limitada, inicialmente denominada Netece Servicios Empresariales, SLU, que cambia su denominación social tras la adquisición a Junction Parque Alameda. La sociedad se compra el 4 de diciembre de 2017 por 3.000 €, posteriormente el 5 de diciembre de 2017, se adquieren los 2 activos inmobiliarios a 2 vendedores distintos. El precio acordado fue de 27.398.390 euros, parte del cual 11.860.000 euros será financiado a través de un Upstream Loan con Junction Parque Alameda, S.L.U. (Nota 13 y 17).

Adicionalmente la Sociedad de acuerdo con la norma descrita ha activado una serie de gastos incurridos de carácter incremental y directamente atribuibles a la compraventa de las participaciones por importe de 4.787.201 euros.



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Denominación sociedad	Valoración de la participación en libros	Porcentaje posesión	Capital	Reservas	Prima emisión	Resultados ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado ejercicio 2017	Fondos propios de la participación
JUNCTION PARQUE MERIDA SLU	12.000.523	100%	(3.750.000)	258.141	-	-	-	(854.014)	(3.305.873)
JUNCTION PARQUE GRANADA SLU	22.040.738	100%	(3.000)	(243.303)	-	-	(11.797.372)	(1.442.237)	(13.470.991)
JUNCTION PARQUE HUELVA SLU	13.954.591	100%	(3.000)	(322.801)	-	-	(8.233.585)	(1.976.912)	(11.036.692)
JUNCTION PARQUE MOTRIL SLU	4.388.456	100%	(2.000)	6.445	-	-	(2.598.155)	(340.929)	(2.934.179)
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 SLU	3.335.471	100%	(125.413)	(276.058)	-	223.801	(194.510)	(160.500)	(941.710)
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA FASE 2 SLU	4.758.667	100%	(773.973)	172.897	-	-	(528.636)	(1.125.713)	(1.257.713)
JUNCTION PARQUE CACERES SLU	4.624.940	100%	(3.000)	2.748	-	-	(2.440.670)	(376.420)	(2.817.530)
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO SLU	17.126.103	100%	(3.000)	(32.829)	-	-	(5.909.260)	(1.483.551)	(7.139.640)
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN SLU	3.872.769	100%	(3.000)	(1.967)	-	-	(1.808.112)	(221.867)	(2.034.946)
RANDOLPH SPAIN SLU	11.376.263	100%	(299.052)	12.405	(9.534.260)	(3.834.532)	3.636.927	(2.438.253)	(12.464.983)
ROXBURY SPAIN SLU	13.492.135	100%	(771.000)	(73.880)	(3.446.979)	(6.520.730)	(1.787.421)	(5.727.214)	(27.136.253)
JUNCTION PARQUE ALAMEDA SLU	23.708.335	100%	(3.000)	(431)	(27.205.390)	-	-	1.362.909	(26.045.822)
	135.637.731								

10) Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de créditos y liquidez.

A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

No existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

Otro riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que la Sociedad elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto no han podido ser estudiados por la Sociedad. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de fianzas o depósitos adicionales.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance así como la financiación que se detalla en la Nota 13.

c) Riesgo de interés:

La sociedad no concede créditos ni mantiene ningún activo financiero que esté sometido ni afectado por las posibles fluctuaciones de los tipos de interés.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, la Sociedad cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por la Sociedad.

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable.

No existe riesgo de tipo de cambio.

d) Riesgo de ocupación:

Los ingresos de la Sociedad están condicionados a la ocupación los inmuebles arrendados.

11) Efectivo y otros activos líquidos exigibles

Euros	2017	2016
Cuentas corrientes	3.051.667	1.003.641
Total efectivo y resto activos líquidos	3.051.667	1.003.641

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Al 31 de diciembre de 2017 no existían restricciones a la disponibilidad de la tesorería de la Sociedad.

12) Fondos Propios

a) Capital social

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

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

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2016 el capital social ascendía a 12.660.000 euros, representado por 2.532.000 acciones, de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 28 de junio de 2017, se produce una reducción de capital de 10.128.000 euros, constituyéndose por el mismo importe una reserva indisponible. La reducción de capital se lleva a cabo mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en las que se divide



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

el capital social, fijado en 5 euros, en 4 euros, resultando un valor nominal por acción tras la adopción del acuerdo de reducción de un euro por acción, quedando el capital social fijado en 2.532.000 euros.

En esa misma fecha, 28 de junio de 2017, se amplía el capital en 17.180.172 euros, mediante la emisión de 17.180.172 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 85.900.854 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Found Limited.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, se amplía el capital en 5.833.333 euros, mediante la emisión de 5.833.333 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 29.166.667 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Found Limited.

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2017 el capital social asciende a 25.545.505 euros, representado por 25.545.505 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Las sociedades que cuentan con una participación igual o superior al 10% son las siguientes:

	Porcentaje participación
Vukile Property Found Limited	<hr/> 98,70%

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio esta reserva no se encontraba totalmente constituida.

c) Dividendo a cuenta

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros. Posteriormente, se rectifica este reparto de dividendos y se aprueba una nueva distribución de dividendos del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 en junio de 2017 por importe final de 132.304 euros. Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con socios por importe de 417.127 euros (ver nota 17).

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 200.000 euros (ver nota 3). Posteriormente se han obtenido pérdidas en el ejercicio 2017. Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con socios por importe de 200.000 euros (ver nota 17).

13) Deudas a largo plazo y a corto plazo

A cierre del ejercicio 2017 y 2016, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

2017	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 17)	Intereses devengados pendientes de pago con empresas del grupo (Nota 17)	Total
<u>Categorías:</u>				
Débitos y partidas a pagar	294.128	16.042.106	14.793	16.351.027
	<u>294.128</u>	<u>16.042.106</u>	<u>14.793</u>	<u>16.351.027</u>



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

2016	Deudas a largo plazo			Total
	Deudas con entidades de crédito (Nota 6)	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18)	
<u>Categorías:</u>				
Débitos y partidas a pagar	11.559.470	294.128	-	11.853.598
	11.559.470	294.128	-	11.853.598

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

2016	Deudas a corto plazo	
	Otros	Total
<u>Categorías:</u>		
Débitos y partidas a pagar	(1.265)	(1.265)
	(1.265)	(1.265)

A 31 de diciembre de 2017 dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” del balance de situación abreviado se incluye:

- A 28 de noviembre de 2017, la Sociedad formaliza un Shareholder Loan con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por 4.475.000 euros, capitalizado en mayo de 2018 y que devenga intereses anuales del 3.5%.
- El 5 de diciembre, la Sociedad formaliza un Upstream Loan con su participada Junction Parque Alameda, S.L.U. por 11.860.000 euros, con fecha de vencimiento 20 de noviembre de 2023 y que devenga intereses trimestrales del 2.55% más el tipo de referencia Euribor a 3 meses.
- El 5 de diciembre de 2017, la Sociedad amortiza el principal y los intereses pendientes hasta ese momento del préstamo hipotecario mantenido con Bankia (ver párrafo siguiente) por un total de 11.586.397 euros, y se genera una deuda con grupo.

A 31 de diciembre de 2016 dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” del balance de situación abreviado se incluía:

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con Bankia con fecha 30 de

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

mayo de 2016 por importe de 11.860.000 euros a largo plazo (no existen cuotas pendientes de pago a corto plazo al 31 de diciembre de 2016). El préstamo se formalizó por un importe total de 11.860.000 euros, devengando un tipo de interés fijo para el primer periodo del 1,988% y un tipo de interés variable semestral para los periodos siguientes del 1,988% más el tipo de referencia Euribor tomado a la fecha de revisión, incrementado en 2 puntos. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de septiembre de 2024. La diferencia entre los 11.860.000 euros anteriormente comentados y el saldo mantenido en balance, se debe a la valoración, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo

Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:

- o Edificio situado en Alcobendas valorado por 19.400.000 euros (ver Nota 5)
- o Edificio situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla) valorado por 5.380.000 euros (ver Nota 5)

Las tasaciones han sido efectuadas por un tercero independiente en condiciones normales de mercado.

Otros pasivos financieros:

- A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene registradas fianzas recibidas de su arrendatario, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 294.128 euros. A 31 de diciembre de 2016 el importe de fianzas recibidas era el mismo. Su vencimiento está asociado a lo indicado en la nota 8.

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

	2019	2020	2021	2022	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.475.000	-	3.495.827	3.000.585	5.085.487	16.056.899
Otros pasivos financieros					294.128	294.128
	<u>4.475.000</u>	<u>-</u>	<u>3.495.827</u>	<u>3.000.585</u>	<u>5.379.615</u>	<u>16.351.027</u>

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	2018	2019	2020	2021	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	279.059	478.387	478.387	478.387	10.145.780	11.860.000
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	294.128	294.128
	<u>279.059</u>	<u>478.387</u>	<u>478.387</u>	<u>478.387</u>	<u>10.439.908</u>	<u>12.154.128</u>



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

b) Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad junto con todas las participadas por esta han formalizado un préstamo sindicado con las entidades Caixabank, Banco Popular y Banco Santander, actuando como agente este último, mediante el cual se ha liquidado el préstamo anterior y se financia la compra de los inmuebles adquiridos por Junction Parque Alameda. El préstamo cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad y las filiales y la pignoración por parte de la Sociedad de las acciones o participaciones en las filiales. Adicionalmente las sociedades acreditadas deben cumplir anualmente una serie de ratios calculados sobre los estados financieros agregados de las mismas, que son Junction Parque Mérida, S.L.U, Junction Parque Villanueva I, S.L.U. Junction Parque Villanueva II, S.L.U, Junction Parque Motril, S.L.U., Junction Parque Huelva, S.L.U., Junction Parque Granada, S.L.U, Junction Parque Cáceres, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Junction Parque Castellón, S.L.U., Randolph Spain, S.L.U., Junction Parque Castellón, S.L.U. y Junction Parque Alameda, S.L.U. Estos ratios son:

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda, "RCSD": cociente entre (i) el Flujo de Caja Generado y (ii) el Servicio de la Deuda, correspondiente al periodo de cálculo de que se trate de conformidad con lo previsto en el presente Contrato.
- Ratio LTV: en cada momento, el cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor Total de los Inmuebles.
- Ratio LTV Global: en cada momento el cociente entre el Endeudamiento Financieros del Grupo y el Valor Global de Cartera.

La primera fecha en la que dichos ratios deben cumplirse es el 31 de marzo de 2018.

El préstamo mencionado tiene una duración total de 6 años a nivel de grupo, con amortización del principal en tres plazos, 2021, 2022 y 2023. El tipo de interés esta referenciado al Euribor, siendo el aplicado para 2017 el 1.429350%. Estos préstamos han sido capitalizados en el ejercicio 2017 (Ver nota 13)

La estructura de garantías es la siguiente:

Garantía de primer requerimiento otorgada por la Sociedad en relación a los contratos de la Financiación y garantías a primer requerimiento otorgadas por las acreditadas en relación con los contratos de cobertura.

Hipotecas de máximo de primer rango sobre cada uno de los inmuebles de la Sociedad y las filiales

Prendas de primer rango sobre la totalidad de las participaciones sociales que conforman el capital social de cada una de las acreditadas.

Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto.

Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de las acreditadas y el socio en cada una de las cuentas.

Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de cobertura.

Promesas de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto a suscribir en el futuro.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Las entidades acreedoras podrán ejercitar cualquiera de las garantías por el orden que estimen adecuado.

Las entidades acreedoras convinieron en este acto que las cantidades recibidas por cualquiera de ellas como consecuencia de la ejecución de las garantías, se aplicarán a prorrata al pago de cada uno de los contratos de la financiación en proporción al importe de su saldo de deuda exigible y no pagarla.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviada la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

14) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance abreviado de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" es el siguiente:

Concepto	31.12.17	31.12.16
Proveedores	47.985	-
Acreedores varios	475.817	1.455
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.274	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	144.071	10.157
Total	669.147	11.612

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de agosto, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	52 días	1 día

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Cuenta	2017	
	Saldo deudores	Saldo acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	431.378	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	134.406
Organismos de la Seguridad Social	-	9.665
	431.378	144.071



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Cuenta	2016	
	Saldos deudores Corriente	Saldos acreedores Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	38.357	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	9.842
Organismos de la Seguridad Social	-	315
	<u>38.357</u>	<u>10.157</u>

A 31 de diciembre de 2017, el gasto por Impuesto de Sociedades es cero, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el cálculo del impuesto de sociedades fue como sigue:

	2017	2016 (*)
Resultado contable	(1.333.233)	148.757
Base imponible previa	(1.333.233)	148.757
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen especial (-)	-	-
Base imponible	(1.333.233)	148.757

(*) Importes del 2016 sin reexpresar

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017 y 2016 del Impuesto sobre Sociedades y el ejercicio 2017 y 2016 para los demás impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

La Sociedad no ha provisionado importe alguno en concepto de gravamen del 19% dado que el mismo sería satisfecho, en caso de aplicar, por los accionistas.

16) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por ejercicio es la siguiente:

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

	31.12.17	31.12.16
Importe neto de la cifra de negocios	4.423.137	1.038.936
	4.423.137	1.038.936

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos por el alquiler de los inmuebles descritos al arrendatario en la nota 6, así como a la refacturación de gastos tanto a los inquilinos por importe de 301.213 euros como a las compañías del grupo por importe de 2.302.109 euros, por gastos incurridos en su nombre.

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Sueldos, salarios y asimilados	310.433	136
Cargas sociales	22.007	708
	332.440	844

c) Gastos financieros

La composición del epígrafe "Gastos financieros" de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Deudas con empresas del grupo (Nota 17)	34.557	-
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	547.048	153.758
Total	581.605	153.758

d) Servicios exteriores

La composición del epígrafe "Servicios exteriores" de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Arrendamientos y cánones	24.785	-
Reparaciones y conservación	178	-
Servicios profesionales independientes	1.961.609	132.151
Primas de seguros	142.412	1.619
Servicios bancarios y similares	649.247	132
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	11.138	-
Suministros	924	-
Otros servicios	212.919	-
Total	3.003.614	133.902



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

La Sociedad ha incurrido en gastos registrados dentro de "Servicios profesionales independientes" relativos al proceso de refinanciación de la deuda detallado en la nota 2 d en nombre de las sociedades dependientes que posteriormente han sido refacturados (ver nota 17).

17) Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones y saldos con partes vinculadas.

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	Refacturación de gastos incurridos	Gastos intereses
Total		2.616.779	34.557

El detalle de los saldos con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	CLIENTES	CUENTA CORRIENTE CON SOCIOS Y ADMINISTRADORES	PRESTAMOS DE EMPRESAS DEL GRUPO	INTERESES PENDIENTES DE PAGO
JUNCTION PARQUE ALAMEDA SLU	1.674.295	112.400	-	-
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 SLU	53.043	-	-	-
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA FASE 2 SLU	62.948	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA SLU	106.395	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL SLU	58.789	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA SLU	164.840	-	-	-
JUNCTION PARQUE CACERES SLU	60.197	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO SLU	117.815	-	-	-
ROXBURY SPAIN SLU	88.925	-	-	-
RANDOLPH SPAIN SLU	107.673	-	-	-
JUNCTION PARQUE MERIDA SLU	72.642	-	-	-
JUNCTION PARQUE CASTELLON SLU	56.336	-	-	-
ADAM LEE MORZE	-	77.993	-	-
DREAM SL	-	2.925	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	536.208	(4.475.000)	(739)
NETECE SERVICIOS EMPRESARIALES SLU	-	-	(11.567.106)	(14.054)
TOTAL	2.623.898	729.526	(16.042.106)	(14.793)

A 31 de diciembre de 2016 no había saldos con partes vinculadas.

A cierre de 2017, la compañía tiene registrada una provisión de intereses a pagar en 2018, por 14.788 euros por el préstamo shareholder loan firmado durante 2017 con Vukile Property Fund Limited, detallado en la Nota 13.

A cierre de 2017, existen saldos por importe de 115.882 euros con la sociedad dependiente Junction Parque Alameda, S.L.U. derivados de la liquidación de la deuda bancaria mantenida a 31 de diciembre de 2016 con la entidad financiera Bankia y posterior formalización de la deuda con esta sociedad dependiente durante el ejercicio 2017 según lo expuesto en la nota 13.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

18) Otra información

a) Personal medio empleado por categorías y personal a cierre de ejercicio.

En el ejercicio 2016 no hubo empleados, las funciones de dirección se ejercían desde la cabecera del grupo.

En el ejercicio 2017 el número de empleados medio es de 1,16. A final de 2017 el número total de empleados es de 8, que se distribuyen por sexos y categorías de la siguiente forma:

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	4	1	5
Administrativos	3	-	3
	7	1	8

b) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Consejeros

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de la Sociedad y personas vinculadas al mismo a que se refiere el artículo 231, declaran que no existen situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad y que han sido comunicadas de acuerdo a lo establecido en dicho artículo.

Los importes devengados en el ejercicio 2017 por los miembros del Consejo de Administración, por el cargo de sus funciones como consejeros han sido de 24.000 euros (sin importes devengados en el ejercicio 2016).

Los importes recibidos por la Alta Dirección (incluyendo a los miembros del Consejo de Administración) en 2017 han sido de 162.484 euros en concepto de sueldos y salarios (sin importes devengados en el ejercicio 2016), entendiéndose por Alta Dirección aquellas personas claves de la gerencia que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades del Grupo, sin perjuicio de que su relación no pueda ser calificada de Alta Dirección desde el punto de vista del Derecho Laboral. El Grupo considera Alta Dirección a las siguientes personas.:

- Alfonso Brunet
- Rubén Pérez Maillo
- Adam Lee Morze

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2017	2016
Servicios de auditoría	9.000	8.000



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Total	9.000	8.000
--------------	--------------	--------------

Adicionalmente, Grant Thornton S.L.P. sociedad unipersonal ha prestado servicios por otros trabajos por valor de 301.403 euros en el ejercicio 2017

19) Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 respecto a la información de cuestiones medioambientales.

20) Hechos posteriores al cierre

Con fecha 8 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas ha aprobado la ampliación de capital en la Sociedad Dominante mediante la compensación del préstamo formalizado con fecha 28 de noviembre de 2017 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por 4.475.000 euros y que devenga intereses anuales del 3.5%. A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas esta ampliación se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

Con fecha 24 de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido a la sociedad IC NON RESIDENTS S.L. la totalidad de participaciones sociales de la sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. El precio en que se efectúa esta transmisión es de un euro por participación social, lo que hace un total efectivo de 3.000 euros.

Con fecha 8 de mayo de 2018 se ha realizado una aportación dineraria del accionista mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 42.700.000 euros.

Con fecha 9 de mayo de 2018, la Sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. ha adquirido a la sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. la propiedad del inmueble HABANERAS SHOPPING CENTRE situado en la Avda. Rosa Mazón Valero 7 en la provincia de Alicante (España). El precio de la transacción ha sido de 80.626.864 euros.

La Junta General de Accionistas ha aprobado con fecha 21 de diciembre de 2017 la modificación del cierre económico de Sociedad al 31 de marzo.

No se han producido hechos relevantes adicionales con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas.

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

21) Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi. Ley 11/2009

Procedemos a detallar la siguiente información:

INFORMACION EXIGIDA EN EL ARTICULO 11.1	EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2016
a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	No existen reservas procedentes del ejercicio 2015	No existen reservas procedentes del ejercicio 2015
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0% o del 19%	Reserva legal: 14.876 euros	No resulta de aplicación este apartado al ser el presente ejercicio el primero en que es de aplicación el régimen de SOCIMIs
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 que proceden de rentas sujetas al tipo de gravamen general	No existen	No resulta de aplicación este apartado al ser el presente ejercicio el primero en que es de aplicación el régimen de SOCIMIs
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, que proceden de rentas sujetas al tipo de gravamen 0% o del 19%	- Dividendo a cuenta por importe de 549.431 € con cargo a beneficios del ejercicio 2016 distribuidos el 23 de marzo de 2017, rectificándose posteriormente a un importe de 132.304 euros por insuficiencia del resultado final - Dividendos a cuenta distribuidos por importe de 200.000 euros con cargo a beneficios del ejercicio 2017 distribuidos en fecha 30 de marzo de 2017 (que ha resultado íntegramente a un exceso debido al resultado finalmente negativo del ejercicio)	No resulta de aplicación este apartado al ser el presente ejercicio el primero en que es de aplicación el régimen de SOCIMIs



Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen general	No existen	No resulta de aplicación este apartado al ser el presente ejercicio el primero en que es de aplicación el régimen de SOCIMIs
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen general	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores	No se han distribuido en el ejercicio dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores
e) Fecha de distribución de los dividendos ^a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Vid. Supra c-1.	No resulta de aplicación este apartado al ser el presente ejercicio el primero en que es de aplicación el régimen de SOCIMIs
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Los dos inmuebles de la sociedad fueron adquiridos en fecha 30 de mayo de 2016 (nota 6)	Los dos inmuebles de la sociedad fueron adquiridos en fecha 30 de mayo de 2016 (nota 6)
f-2) Fecha de adquisición de las	- Respecto de Junction Parque	La Sociedad no tenía, a

Castellana Properties Socimi, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	Mérida, S.L., Junction Parque Villanueva 1, S.L., C51 Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L., Junction Parque Motril, .L., Junction Parque Huelva, S.L., Junction Parque Granada, S.L., Junction Parque Cáceres, S.L, Junction Parque Principado, S.L., Junction Parque Castellón, S.L., Randolph Spain, S.L. y Roxbury Spain, S.L.: el 29 de junio de 2017. - Respecto de Junction Parque Alameda, S.L.: 4 de diciembre de 2017	fecha 31 de diciembre de 2016, participaciones en ninguna entidad
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Son los referidos en f-1 y f-2	Son los referidos en f-
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 que se hayan dispuesto en el ejercicio	No existen	No resulta de aplicación este apartado al ser el presente ejercicio el primero en que es de aplicación el régimen de SOCIMIs

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros abreviados objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados.



FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 40.

Madrid, 25 de mayo de 2018

D. Adam Lee Morze
Presidente del Consejo de Administración

D. Mike Potts
Consejero

D. Laurence Rapp
Consejero

D. Chad Morze
Consejero

D. Alfonso Brunet
Consejero

D. Rubén Pérez
Consejero

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 40.

Madrid, 25 de mayo de 2018



D. Adam Lee Morze
Presidente del Consejo de Administración

D. Mike Potts
Consejero

D. Laurence Rapp
Consejero

D. Chad Morze
Consejero



D. Alfonso Brunet
Consejero



D. Rubén Pérez
Consejero



FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, declaro firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 40.

Madrid, 25 de mayo de 2018


D. Adam Lee Morze
Presidente del Consejo de Administración

D. Mike Potts
Consejero

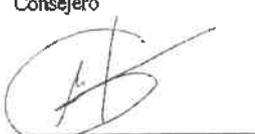
D. Laurence Rapp
Consejero



D. Chad Morze
Consejero



D. Alfonso Brunet
Consejero



D. Rubén Pérez
Consejero

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 40.

Madrid, 25 de mayo de 2018

D. Adam Lee Morze
Presidente del Consejo de Administración

D. Mike Potts
Consejero

D. Laurence Rapp
Consejero

D. Chad Morze
Consejero



D. Alfonso Brunet
Consejero



D. Rubén Pérez
Consejero





YO, FRANCISCO JAVIER VIGIL DE QUIÑONES PARGA,
Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con
residencia en esta Capital. -----

DOY FE: Que lo anteriormente fotocopiado en los
veintiséis folios precedentes, en numeración
inversamente correlativa al del presente, de la
Mutualidad de los Colegios Notariales de España,
serie UE., sellados con el de mi notaría,
concuera bien y fielmente con su original exhibido
a que me remito y devuelvo, si bien las firmas se
encuentran en folios diferentes. -----

Madrid, a 4 de Junio de 2018.-

