

Madrid, 15 de noviembre de 2018

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "**Castellana**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**") hace pública la siguiente información:

- 1) Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado a 30 de septiembre de 2018.
- 2) Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado a 30 de septiembre de 2018.
- 3) Balance de situación individual a 30 de septiembre de 2018
- 4) Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual del periodo de seis meses finalizado a 30 de septiembre de 2018.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

Castellana Properties SOCIMI, S.A.
Don Alfonso Brunet
Consejero Delegado



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de revisión limitada de estados
Financieros intermedios resumidos consolidados
al 30 de septiembre de 2018



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio resumido consolidado a 30 de septiembre de 2018, y la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2400, Encargos de Revisión de Estados Financieros. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2018 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

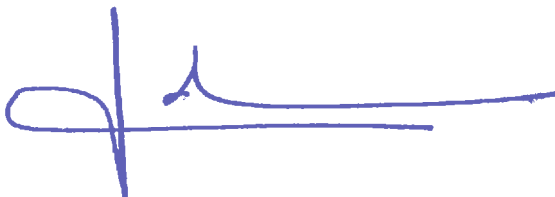
Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre “Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.”

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

13 de noviembre de 2018

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Num. 01/18/12091

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO
Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al periodo de
seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018

Nota

Balance intermedio resumido consolidado

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado

Notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados

- 1 Actividad e información general
 - 2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados
 - 3 Cambios significativos en el ejercicio corriente sobre el que se informa
 - 4 Gestión del riesgo financiero
 - 5 Información financiera por segmentos
 - 6 Inversiones inmobiliarias
 - 7 Préstamos y partidas a cobrar
 - 8 Capital y prima de emisión
 - 9 Reservas y ganancias acumuladas
 - 10 Débitos y partidas a pagar
 - 11 Provisiones y contingencias
 - 12 Consejo de administración y otras retribuciones
 - 13 Transacciones con partes vinculadas
 - 14 Otra información
 - 15 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI
 - 16 Hechos posteriores
- Informe de gestión correspondiente a los estados financieros intermedios resumidos consolidados

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Notas	A 30 de septiembre de 2018	A 31 de marzo de 2018
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado material		72	58
Inversiones inmobiliarias	6	406.260	308.050
Otros activos financieros no corrientes	7	2.889	2.329
Activos por impuesto diferido		52	-
		409.273	310.437
Activos corrientes			
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7	363	546
Cientes empresas vinculadas	7 y 13	280	617
Otros créditos con las Administraciones Públicas		656	920
Periodificaciones a corto plazo		74	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		14.231	16.026
		15.604	18.109
Total activos		424.877	328.546

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Notas	A 30 de septiembre de 2018	A 31 de marzo de 2018
Patrimonio neto			
Capital social	8	33.968	26.298
Prima de emisión	8	155.845	118.832
Reserva Legal	9	148	15
Otras reservas	9	9.422	8.548
Acciones en patrimonio propias	8	(300)	-
Ganancias acumuladas	9	28.064	22.711
Dividendo a cuenta	9	(10.948)	-
Resultado del ejercicio		18.412	6.651
Ajustes por cambio de valor	9	(329)	(210)
		234.282	182.845
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	10	180.853	138.936
Instrumentos financieros derivados	10	329	210
Pasivos por impuesto diferido		437	437
Otros pasivos financieros no corrientes	10	5.201	4.142
		186.820	143.725
Pasivos corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	10	133	144
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.697	1.369
Otras deudas con administraciones públicas		945	463
Total pasivos corrientes		3.775	1.976
Total pasivos		190.595	145.701
Total Patrimonio neto y pasivos		424.877	328.546

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 (*)
Actividades continuadas			
Prestación de servicios	5	13.404	4.220
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5 y 6	12.095	2.114
Gastos de personal	5	(1.100)	(40)
Otros gastos de explotación	5	(3.332)	(410)
Otros resultados	5	77	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		21.144	5.884
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros	5 y 10	(2.732)	(394)
RESULTADO FINANCIERO		(2.732)	(394)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		18.412	5.490
Impuestos sobre beneficios		-	(71)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		18.412	5.419
GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
Ganancia básica y diluida por acción	8	0,57	0,48

(*) Cifras no sujetas a revisión limitada

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
 (Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 (*)
Resultado consolidado del periodo	5	18.412	5.419
Otro resultado global consolidado			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Otros resultados		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
Coberturas de flujos de efectivo		(119)	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		-	-
Total resultado global consolidado del periodo		18.293	5.419

(*) Cifras no sujetas a revisión limitada

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 (*)
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	5	18.412	5.490
Ajustes del resultado		(9.248)	(1.720)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(12.095)	(2.114)
Variación de provisiones		115	-
Gastos financieros		2.732	394
Cambios en el capital corriente		2.889	2.691
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	405	(2.144)
Otros activos corrientes	7	264	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	2.289	3.033
Otros pasivos corrientes		(516)	525
Otros activos y pasivos no corrientes		447	1.277
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		12.053	6.461
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones			
Inmovilizado material		(14)	(11)
Inversiones inmobiliarias	6	(86.115)	(198.985)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(86.129)	(198.996)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		45.257	103.081
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	45.557	103.081
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(300)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	10	39.174	94.508
Cobros por deuda financiera		41.039	89.502
Cobros por deuda financiera con accionistas		-	5.400
Pago de intereses		(1.865)	(394)
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		(12.150)	0
Dividendos	9	(12.150)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		72.281	197.589
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.795)	5.054

(*) Cifras no sujetas a revisión limitada

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)

	Atribuible a los propietarios de la sociedad dominante						Operaciones de cobertura Nota 9	TOTAL
	Capital Nota 8	Prima de emisión Nota 8	Reservas Nota 9	Acciones en patrimonio propias Nota 8	Ganancias acumuladas Nota 9	Dividendo a cuenta Nota 9		
SALDO 31 DE MARZO DE 2017	12.660		(139)				260	12.781
Resultado del período							5.159	5.159
Otro resultado global del período								0
Resultado global total del período	(10.128)		10.128				5.159	5.159
Reducción de capital	17.180	85.901						0
Ampliación de capital								103.081
Otros movimientos			233					233
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	7.052	85.901	10.361					103.314
SALDO 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017 (*)	19.712	85.901	10.222				5.419	121.254
Resultado del período							21.150	21.150
Otro resultado global del período								(210)
Resultado global total del período							21.150	20.940
Distribución del resultado			(1.319)				(19.918)	(134)
Ampliación de capital (Nota 8)	6.586	32.931	(340)		21.103			39.177
IFRS 9 (Nota 2.2)						1.608		1.608
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	6.586	32.931	(1.659)		22.711		(19.918)	40.651
SALDO 31 DE MARZO DE 2018	26.298	118.832	8.563		22.711		6.651	182.845
Resultado del período							18.412	18.412
Otro resultado global del período								(119)
Resultado global total del período							18.412	18.293
Distribución del resultado anterior			133				(6.651)	(1.202)
Aumento de capital (Nota 8)	7.670	37.013	874		5.316			45.557
Distribución de dividendos (Nota 9)						(10.948)		(10.948)
Operaciones con acciones propias (Nota 8)				(300)				(300)
Otros movimientos						37		37
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	7.670	37.013	1.007	(300)	5.353	(10.948)	(6.651)	33.144
SALDO 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018	33.968	155.845	9.570	(300)	28.064	(10.948)	18.412	234.282

(*) Cifras no sujetas a revisión limitada

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante, "Sociedad") se constituyó en España el 19 de mayo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital bajo el nombre de Vinemont Investment, S.A., cambiando su denominación por la actual el 30 de mayo de 2016. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Glorieta de Rubén Darío, 3 – 1ª Planta derecha, 28010 Madrid.

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

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

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

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

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

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

Con fecha 21 de diciembre de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de fecha de ejercicio social de las sociedades que forman el Grupo, a 31 de marzo de cada año (anteriormente 31 de diciembre). Por lo anterior, el ejercicio social de la sociedad matriz y sus filiales comprende el período de 12 meses entre el 1 de abril y el 31 de marzo del año siguiente.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

a) Régimen regulatorio

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

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

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley Socimis permite la aplicación del Régimen fiscal de Socimis en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de Socimis, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

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

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Castellana Properties Socimi, S.A, es matriz de un Grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de septiembre de 2018:

Sociedad	Domicilio Social	Objeto Social	Participación %	Fecha de toma de control
Junction Parque Castellón S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Randolph Spain, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

Roxbury Spain, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	5 de diciembre de 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	9 de mayo de 2018

El 30 de junio de 2017 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de 11 de las sociedades detalladas en el cuadro anterior. Dichas sociedades están dedicadas a la inversión inmobiliaria, al igual que la Sociedad dominante y son propietarias de diversos activos inmobiliarios. Dicha operación fue considerada y definida como una adquisición de activos, al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo con IFRS 3.

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad adquirió a través de su filial, Junction Parque Alameda, S.L.U. (anteriormente denominada Netece Servicios Empresariales, S.L.), dos activos: el Parque Comercial Pinatar Park (San Pedro del Pinatar, Murcia) y el Centro Comercial Alameda (Pulianas, Granada).

Con fecha 9 de mayo de 2018 la Sociedad adquirió a través de su filial, Junction Parque Habaneras, S.L.U. (anteriormente denominada Socatena Servicios y Gestiones, S.L.), el Centro Comercial Habaneras (Torrevieja, Alicante).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los periodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia" y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias, activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos derivados) a valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y aprobados por el Consejo de Administración el 8 de noviembre de 2018. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

2.2 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2018:

- NIIF 4 (Modificación) "Aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro" – Modificaciones de la NIIF 4"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las modificaciones afectan a NIIF 1 y NIC 28 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Las principales modificaciones se refieren a:
 - o NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"
 - o NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos"
- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones"
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias"
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera"
- NIIF 9 - Instrumentos financieros: La NIIF 9 sustituye a la NIC 39 a partir del ejercicio anual iniciado el 1 de enero de 2018 y afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo. El nuevo enfoque de clasificación de activos se basa en las características contractuales de los flujos de efectivo de los activos y el modelo de negocio de la entidad, esto ha supuesto un cambio en la denominación, pero no ha tenido impactos en la valoración de los activos y pasivos financieros del Grupo.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Por otro lado, en relación con las modificaciones contractuales de los instrumentos financieros pasivos que de acuerdo a lo establecido en la NIC 39 no suponían baja del balance al ser consideradas modificaciones no sustanciales, la nueva norma contempla que se deben contabilizar como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias. El Grupo refinanció en ejercicios anteriores parte de su deuda y ha registrado en las reservas acumuladas el impacto de este cambio por un importe inicial de 1.608 miles de euros.

La nueva norma establece un modelo de deterioro de valor de los activos financieros basado en las pérdidas esperadas frente al antiguo modelo de pérdidas incurridas. El Grupo ha realizado un análisis del riesgo de crédito del activo financiero desde su reconocimiento inicial y ha concluido que no tiene ningún impacto contable en su modelo dado que el activo financiero a cobrar, cuentas a cobrar principalmente por la venta de inmuebles, y su cobro se liquidan en el mismo momento que se reconoce el ingreso y por tanto el riesgo de crédito es inexistente. Por otro lado, los anticipos de clientes se cobran antes del reconocimiento de ingresos, registrando a la vez un pasivo por el mismo importe. El Grupo considera por tanto que el riesgo de crédito de los anticipos está cubierto con los pasivos reconocidos y no tiene impacto la aplicación de la nueva norma. Adicionalmente, el Grupo cuenta con una deuda cuya recuperabilidad ha sido analizada de forma individualizada teniendo ya en cuenta la pérdida esperada y el riesgo de crédito de la contraparte con lo que la aplicación de la nueva norma no tiene impactos adicionales.

- NIIF 15 – Reconocimiento de ingresos: la NIIF 15 es la nueva norma de reconocimiento de ingresos con clientes de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. El nuevo modelo de reconocimiento de ingresos en 5 etapas no ha supuesto ningún impacto ni en la valoración de los ingresos ni en el momento en el tiempo de reconocimiento de los mismos y por tanto no se han registrados ajustes al saldo inicial de reservas por primera aplicación de esta norma.

El Grupo reconoce los ingresos en el momento de la transmisión de la propiedad de los inmuebles como venía haciendo bajo NIC 18 que coincide con la elevación a público de los contratos de compraventa. Los ingresos se valoran por el precio de transmisión del inmueble y no se ha identificado impacto financiero significativo por los anticipos de clientes que se reconocen en el momento de su cobro, registrando a la vez un pasivo por la obligación de entrega de los inmuebles.

Los costes incrementales de la obtención de un contrato, en concreto las comisiones de ventas, se activan en el balance de situación como gastos anticipados hasta la efectiva transmisión de la propiedad de los inmuebles y el reconocimiento de los ingresos tal y como venía haciendo anteriormente. La activación de los gastos está sujeta a que la entidad espere recuperar dichos costes con la venta de los bienes.

Del análisis de las normas contables e interpretaciones de aplicación desde el 1 de enero de 2018 no se ha identificado que se produzca ningún impacto significativo que deba ser incluido en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación

A la fecha de firma de estos estados financieros resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

- NIIF 16 – Arrendamientos: la NIIF 16 – Arrendamientos, va a sustituir en los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019 a la NIC 17 – Arrendamientos. Esta nueva norma propone para el arrendatario un modelo único en el que todos los arrendamientos (se podrán excluir los arrendamientos poco significativos y aquellos con un período de arrendamiento inferior a doce meses) y se mantiene para el arrendador un modelo dual basado en la actual NIC 17 y los arrendamientos serán financieros u operativos.

- NIIF 9 (Modificación) “Componente de pago anticipado con compensación negativa”

No se espera que las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

C) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

A la fecha de formulación de estos estados financieros resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”
- NIIF 17 “Contratos de seguros”
- CINIIF 23, “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias”
- NIC 28 (Modificación) “Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos”
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015 – 2017: Las modificaciones afectan a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:
 - o NIIF 3 “Combinaciones de negocios”
 - o NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”
 - o NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias”
 - o NIC 23 “Costes por intereses”

- NIC 19 (Modificación) “Modificación, reducción o liquidación del plan”

No se espera que las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.3 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados requiere que los administradores de la sociedad dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

▪ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 30 de septiembre de 2018. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de aquellos instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza su juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes en la fecha de cada balance. El Grupo ha usado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de interés que no se negocian en mercados activos.

▪ Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (Socimi), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.4 Consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

2.5 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité de inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración.

2.6 Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden centros comerciales y retail Parks y demás estructuras en propiedad. Las inversiones inmobiliarias también incluyen la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de gastos de reparaciones y mantenimiento se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Si la valoración obtenida para una propiedad mantenida en arrendamiento es neta de todos los pagos que se espera que se realicen, cualquier pasivo registrado por separado en el balance al respecto de arrendamiento se añade de nuevo a llegar al valor en libros de la inversión inmobiliaria para los fines contables.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable al final del período de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor de libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16. Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que reverte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.7 Inmovilizado material

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

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

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

	% de amortización
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	25%
Otro inmovilizado	10%

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

Cuando el valor contable de un activo inmovilizado es superior a su valor recuperable estimado, su valor contable se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable (Nota 2.8).

2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

2.9 Existencias

Las existencias del Grupo surgen cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Posteriormente se valoran al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre de este período, el Grupo no tiene existencias.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.10 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.11 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados.

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

continua, sobre la alta efectividad de los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses. Los derivados de negociación se clasifican como activos o pasivos corrientes.

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados dentro de “otras (pérdidas)/ganancias – netas”.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados en los periodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista cubierta tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de “ingresos / gastos financieros”. Sin embargo, cuando la transacción prevista que se cubre conlleva el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo, existencias o inmovilizado material), las pérdidas y ganancias anteriormente diferidas en el patrimonio neto se traspasan desde patrimonio y se incluyen en la valoración inicial del coste del activo. Las cantidades diferidas se registran definitivamente en el coste de los bienes vendidos, en caso de las existencias, o en la amortización, en el caso del inmovilizado material.

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados dentro de “otras (pérdidas)/ganancias – netas”.

2.12 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Deuda financiera

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

2.13 Compensación de instrumentos financieros

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

2.14 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los propietarios de la sociedad, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las acciones ordinarias entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por los elementos de incentivos en acciones ordinarias emitidos durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

Para las ganancias diluidas por acción se ajustan las cifras empleadas en la determinación de las ganancias básicas por acción, a tener en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

2.15 Impuestos corrientes y diferidos

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

Para aquellas Sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

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

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

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

2.16 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 2.19).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.17 Planes de incentivos a largo plazo

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

La Dirección de la Compañía está analizando actualmente las distintas opciones de esta retribución a largo plazo y tiene intención de implantarlo en la segunda mitad del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019.

2.18 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

2.19 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Ingresos por intereses

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

2.20 Distribución de dividendos

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

La sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

2.21 Empresa en funcionamiento

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL EJERCICIO CORRIENTE SOBRE EL QUE SE INFORMA

Con fecha 9 de mayo de 2018 la Sociedad adquirió a través de su filial, Junction Parque Habaneras, S.L.U. (anteriormente denominada Socatena Servicios y Gestiones, S.L.), el Centro Comercial Habaneras (Torrevieja, Alicante) por un importe de 83.807 miles de euros (incluyendo costes de adquisición). En esa misma fecha, se cerró la financiación de dicho activo con Aareal Bank por un importe de 42.330 miles de euros.

Por otro lado, el pasado 25 de julio de 2018, la Sociedad matriz empezó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 30 de septiembre de 2018 aproximadamente el 78% (100% en marzo de 2018) de su financiación está referenciada a tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés).

Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés producirá como máximo un aumento de 742 miles de euros o una disminución de 742 miles de euros, respectivamente, en el gasto financiero. La simulación se hace

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

En función de los distintos escenarios, el Grupo gestiona su riesgo de tipo de interés sobre los flujos de efectivo utilizando permutas de tipo de interés de fijo a variable. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos a tipos de interés variable en préstamos a tipos de interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notariales contratados. Los tipos de interés fijos varían entre el 1,50% y el 2,00% y los tipos de interés variables entre el 1,40% y el 1,60%.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes, por los instrumentos financieros derivados, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios. El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por el Consejo de Administración. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito por tipología de activo financiero, excepto derivados financieros y fianzas, es el siguiente:

	Miles de euros	
	<u>30.09.2018</u>	<u>31.03.2018</u>
Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	643	1.163
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.231	16.026
	<u>14.874</u>	<u>17.189</u>

Las fianzas a devolver a los inquilinos del Grupo se retendrán en caso de que todos los saldos a pagar por parte de éstos al Grupo no fueran satisfechos o se produjera un incumplimiento en los contratos de alquiler.

El valor razonable del efectivo y otros activos líquidos equivalentes se aproxima al valor en libros reflejado en el cuadro superior.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

c) Riesgo de liquidez

La predicción de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla los límites ni los índices establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo, se suele invertir en cuentas corrientes remuneradas a un interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente para proporcionar la holgura apropiada por las predicciones anteriormente mencionadas. A la fecha del balance el Grupo mantiene efectivo por 14.231 miles de euros (16.026 miles de euros a 31 de marzo de 2018) que se espera que generen flujos de entrada de efectivo.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 9).

En el caso de que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Castellana Properties Socimi, S.A., la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera neta a coste amortizado / (Deuda financiera neta a coste amortizado + Patrimonio neto) a 30 de septiembre de 2018 y a 31 de marzo de 2018:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>30.09.2018</u>	<u>31.03.2018</u>
Deuda financiera neta (Nota 10)	167.084	123.264
Patrimonio Neto	234.282	182.845
Apalancamiento	41,6%	40,3%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

El ratio de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como: (Deuda financiera neta a coste amortizado) / (Valor razonable de inversiones inmobiliarias) a 30 de septiembre de 2018 y a 31 de marzo de 2018 es del 41% y 40%, respectivamente y el objetivo del Grupo mantener estos ratios entre 50-60%:

	Miles de euros	
	<u>30.09.2018</u>	<u>31.03.2018</u>
Deuda financiera neta (Nota 10)	167.084	123.264
Valor Razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)	406.260	308.050
Apalancamiento	41,1%	40,0%

4.3 Estimación del valor razonable

La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable, clasificados por método de valoración. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

La tabla siguiente presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. Véase la Nota 6 donde se informa sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

30 de septiembre de 2018

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Deudas a largo plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	329	-	329
Total pasivos	-	329	-	329

31 de marzo de 2018

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Deudas a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	210	-	210
Total pasivos	-	210	-	210

El valor razonable de permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados basados en curvas de tipos de interés estimadas.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 no se han producido transferencias de niveles.

4.4 Compensación de activos y pasivos financieros

Los únicos activos y pasivos financieros de Grupo sujetos a compensación son, respectivamente, fianzas depositadas en organismos oficiales y fianzas a devolver a los inquilinos, que conforme la intención del Grupo esos activos y pasivos financieros se liquidarán sobre una base bruta.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El comité de inversiones junto con el Consejo de Administración son la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisan dichos órganos a efectos de asignar recursos y evaluar el rendimiento. La dirección analiza el rendimiento de los segmentos operativos en base a resultado del periodo. La dirección considera por separado las actividades de retail y oficinas.

Período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018

	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	11.961	1.106	337	13.404
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	11.709	386	-	12.095
Gastos de personal	-	-	(1.100)	(1.100)
Otros gastos de explotación	(2.188)	(103)	(1.041)	(3.332)
Otros resultados	27	-	50	77
Resultado de explotación	21.509	1.389	(1.754)	21.144
Ingresos financieros				
Gastos financieros	(2.732)	-	-	(2.732)
Resultado financiero	(2.732)	-	-	(2.732)
Resultado antes de impuestos	18.777	1.389	(1.754)	18.412
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	18.777	1.389	(1.754)	18.412

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

Período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017

	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	2.980	1.240	-	4.220
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.822	292	-	2.114
Gastos de personal	-	-	(40)	(40)
Otros gastos de explotación	(76)	(127)	(207)	(410)
Otros resultados	-	-	-	-
Resultado de explotación	4.726	1.405	(247)	5.884
Ingresos financieros				
Gastos financieros	(394)	-	-	(394)
Resultado financiero	(394)	-	-	(394)
Resultado antes de impuestos	4.332	1.405	(247)	5.490
Impuestos sobre las ganancias	-	-	(71)	(71)
Resultado del periodo	4.332	1.405	(318)	5.419

Los importes que se facilitan al comité de inversiones y el Consejo de Administración respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

30 de septiembre de 2018

	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Activos no corrientes				
Inversiones inmobiliarias	380.120	26.140	-	406.260
Otros activos no corrientes	2.535	355	123	3.013
	382.655	26.495	123	409.273
Activos corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	363	-	280	643
Otros activos corrientes	9.131	2.948	2.882	14.961
	9.494	2.948	3.162	15.604
Pasivos no corrientes				
Préstamos y créditos bancarios	180.853	-	-	180.853
Otros pasivos no corrientes	5.236	294	437	5.967
	186.089	294	437	186.820
Pasivos corrientes	3.616	-	159	3.775

31 de marzo de 2018

	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Activos no corrientes				
Inversiones inmobiliarias	282.300	25.750	-	308.050
Otros activos no corrientes	1.974	355	58	2.387
	284.274	26.105	58	310.437
Activos corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	576	1.507	-	2.083
Otros activos corrientes	10.657	2.685	2.684	16.026
	11.233	4.192	2.684	18.109
Pasivos no corrientes				
Préstamos y créditos bancarios	138.936	-	-	138.936
Otros pasivos no corrientes	4.495	294	-	4.789
	143.431	294	-	143.725
Pasivos corrientes	1.976	-	-	1.976

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 31.12.2017	304.140
Adquisiciones	-
Desembolsos posteriores capitalizados	-
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.910
Saldo a 31.03.2018	308.050
Adquisiciones	80.627
Desembolsos posteriores capitalizados	5.488
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	12.095
Saldo a 30.09.2018	406.260

Durante el período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2018 el Grupo ha adquirido un inmueble, a través de su filial, Junction Parque Habaneras, S.L.U. el Centro Comercial Habaneras (Torrevieja, Alicante) por un importe de 83.807 miles de euros (incluyendo costes de adquisición).

En la Nota 15 se refleja un desglose de los inmuebles incluidos dentro de este epígrafe.

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre determinados inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 406.260 miles de euros (308.050 miles de euros a 31 de marzo de 2018), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por la Sociedad. A 30 de septiembre de 2018, el importe nominal de esta financiación asciende a 188.330 miles de euros (146.000 miles de euros a 31 de marzo de 2018) (Nota 10).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017
Ingresos por arrendamiento	13.067	4.220
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.291)	(203)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	10.776	4.017

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Menos de un año	23.127	17.102
Entre uno y cinco años	50.300	37.561
Más de cinco años	19.326	22.607
	92.753	77.270

c) Seguros

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

d) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de marzo de 2018:

	Miles de euros			
	30.09.2018		31.03.2018	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	373.464	406.260	289.657	308.050

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición. El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Colliers International).

El “Valor de Mercado” 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 con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada (“yield”) a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad ("yield") produciría los siguientes impactos:

30 de septiembre de 2018

		Miles de euros	
RESULTADO TEÓRICO			
VARIACIÓN YIELD			
		(0,25%)	0,25%
Retail		7.110	(7.180)
Oficinas		460	(460)
		7.570	(7.640)
<hr/>			
YIELDS			
Retail	5% - 6,75%		
Oficinas	7,10% - 9,15%		
<hr/>			
TASAS DE DESCUENTO			
Retail	7,5% - 10%		
Oficinas	9,25% - 10,25%		

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
 (Expresadas en miles de euros)

31 de marzo de 2018

Miles de euros		
RESULTADO TEÓRICO		
VARIACIÓN YIELD		
	(0,25%)	0,25%
Retail	5.500	(5.210)
Oficinas	460	(440)
	5.960	(5.650)
YIELDS		
Retail	5% - 6,75%	
Oficinas	7,10% - 9,15%	
TASAS DE DESCUENTO		
Retail	7,5% - 10%	
Oficinas	9,25% - 10,25%	

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la nota 4.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que están disponibles, basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 no se han producido transferencias de niveles.

El EPRA NAV del Grupo Castellana se sitúa a 30 de septiembre de 2018 en 234.996 miles de euros (6,92 euros/acción).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

7. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Otros activos financieros	2.889	2.329
	2.889	2.329
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por prestaciones de servicios	363	546
- Clientes por prestaciones de servicios - vinculadas (Nota 13)	280	617
	643	1.163
	3.532	3.492

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

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

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 30 de septiembre de 2018, habían vencido cuentas a cobrar a clientes y deudores varios no vinculados por importe de 432 miles de euros (621 miles de euros a 31 de marzo de 2018), de los cuales han sido provisionados 190 miles de euros (75 miles de euros a 31 de marzo de 2018) según la política de antigüedad de saldos de clientes establecida y la evaluación de los mismos realizada por el Grupo. Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 121 miles de euros pendientes de facturar (0 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

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

	Miles de euros	
	30.09.18	31.03.18
Hasta 3 meses	259	621
Entre 3 y 6 meses	32	-
Más de 6 meses	141	-
	432	621

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

El movimiento de la provisión por insolvencias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Saldo inicial	(75)	(44)
Dotación	(115)	(31)
Reversión	-	-
Aplicación	-	-
Saldo final	(190)	(75)

8. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

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

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

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

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

En esa misma fecha, 28 de junio de 2017, se amplía el capital en 17.180 miles de euros, mediante la emisión de 17.180.172 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 85.901 miles de euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Fund Limited.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Con fecha 4 de diciembre de 2017, se amplía el capital en 5.833 miles de euros, mediante la emisión de 5.833.333 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 29.167 miles de euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista, Vukile Property Fund Limited.

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2017 el capital social asciende a 25.546 miles de euros, representado por 25.545.505 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 8 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas ha aprobado la ampliación de capital mediante la compensación del préstamo formalizado con fecha 28 de noviembre de 2017 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 4.475 miles de euros de principal más 42 miles de euros de intereses devengados capitalizados. Acordó ampliar el capital social en la cifra de 753 miles de euros mediante la emisión de 752.790 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 3.764 miles de euros.

Tras esta operación, a 31 de marzo de 2018 el capital social asciende a 26.298 miles de euros, representado por 26.298.295 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

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

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

Tras esta última ampliación, a 30 de septiembre de 2018, el capital social asciende a 33.968 miles de euros, representado por 33.967.703 acciones.

A 30 de septiembre de 2018 y 31 de marzo de 2018, el único accionista que posee más de un 10% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante es Vukile Properties Limited.

El desglose del capital social a 30 de septiembre de 2018 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Capital escriturado	33.968	26.298
Capital no desembolsado	-	-
	33.968	26.298

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
 (Expresadas en miles de euros)

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones propias

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	30.09.2018		31.03.2018	
	Número acciones propias	Miles de euros	Número acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	-	-	-	-
Aumentos/compras	50.000	300	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Al cierre del ejercicio	50.000	300	-	-

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de septiembre de 2018 representan el 0,15% del capital social de la Sociedad y totalizan 50.000 acciones. El coste medio de las acciones propias ha sido de 6 euros por acción.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de septiembre de 2018 por importe de 300 miles de euros.

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

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	<u>Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018</u>	<u>Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017</u>
Beneficio neto (miles de euros)	18.412	5.419
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	32.284.535	11.356.788
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	31.421	0
Ganancias básicas y diluidas básico por acción (euros)	<u>0,57</u>	<u>0,48</u>

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

9. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas

A 30 de septiembre de 2018 un importe de 148 miles de euros (15 miles de euros a 31 de marzo de 2018) corresponde a la reserva legal. Dicha reserva ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Reserva Legal	148	15
Otras Reservas	9.422	8.548
Reserva de cobertura	(329)	(210)
Acciones propias	(300)	-
Total Reservas	8.941	8.353
Ganancias acumuladas		
Resultados acumulados	29.400	22.845
Distribución de dividendos	(12.284)	(134)
Total ganancias acumuladas	17.116	22.711

Bajo el epígrafe de Otras Reservas se registran, principalmente los gastos asociados a la emisión de acciones y a las dos ampliaciones de capital llevadas a cabo. El importe de dichos gastos asciende a 705 miles de euros y corresponde principalmente a bancos y asesores.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante, Castellana Properties Socimi, S.A. del ejercicio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018 que aprobó la Junta General de Accionistas del 13 de julio de 2018 fue la siguiente:

	Miles de euros
	2018
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias	1.335
<u>Aplicación</u>	
Reserva legal	133
Dividendos	1.202
	1.335

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

La distribución del resultado de 2018 aprobada incluía la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 1.202 miles de euros, que fue abonado a sus accionistas en junio de 2018.

Dividendo a cuenta

Con fecha 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración, ha aprobado el reparto de un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por un importe de 10.948 miles de euros, el cual fue abonado el mismo día.

10. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	180.853	138.936
- Otros pasivos financieros	5.201	4.142
- Instrumentos financieros derivados	329	210
	186.383	143.288
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	133	144
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.721	1.369
- Cuentas acreedores con vinculadas	976	-
	2.830	1.513
	189.213	144.801

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

Las fianzas recibidas de los inquilinos con motivo de los contratos de arrendamiento se registran como otros pasivos financieros a largo plazo.

El epígrafe de acreedores y otras cuentas a pagar recoge, principalmente, importes provisionados relacionados con las operaciones de adquisición de inmuebles que realiza la Sociedad, la financiación obtenida durante el presente ejercicio, así como los saldos a pagar por las inversiones de los activos en curso.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de 2 préstamos concedidos al Grupo. Los vencimientos de estas deudas con entidades de crédito por su importe nominal se presentan a continuación:

Año de vencimiento	Miles de euros			
	30.09.2018		31.03.2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2018	-	-	-	-
2019	-	-	-	-
2020	-	-	-	-
2021	43.800	-	43.800	-
>2022	144.530	-	102.200	-
Total	188.330	-	146.000	-

La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 7.477 miles de euros (7.064 miles de euros en 31 de marzo de 2018) por la formalización de los costes de la deuda. A 30 de septiembre de 2018 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 135 miles de euros (144 miles de euros a 31 de marzo de 2018). Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 1.433 miles de euros (394 miles de euros al 30 de septiembre de 2017). El resto de gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias se corresponde con los intereses de los derivados de cobertura y el gasto financiero por el coste amortizado.

Durante el período el Grupo ha firmado financiaciones por importe de 42.330 miles de euros (146.000 miles de euros a 30 de marzo de 2018).

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 30 de septiembre de 2018 asciende a un importe de 406.260 miles de euros (Nota 6), 308.050 miles de euros a 31 de marzo de 2018.

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con las participadas detalladas posteriormente, formalizaron un préstamo sindicado con las entidades CaixaBank, Banco Popular y Banco Santander, actuando como agente este último, mediante el cual se ha liquidado la financiación anterior existente en el Grupo en ese momento y se financia la compra de los inmuebles adquiridos por la sociedad Junction Parque Alameda, S.L.U. por un importe total de 146 millones de euros cuyo vencimiento se sitúa en 2023. Dicho préstamo está garantizado con activos tal y como se muestra en la siguiente tabla:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
 (Expresadas en miles de euros)

Sociedad	Inmueble	Nominal pendiente	
		30/09/2018	31/03/2018
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	2.924	2.924
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	13.593	13.593
Randolph Spain, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	12.436	12.436
Roxbury Spain, S.L.U.		8.941	8.941
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	12.466	12.466
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	3.594	3.594
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	23.359	23.359
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	3.856	3.856
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	6.176	6.176
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Retail Park La Serena	2.523	2.523
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	4.368	4.368
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	51.764	51.764
	Retail Park San Pedro Del Pinatar		
TOTAL		146.000	146.000

Con fecha 9 de mayo de 2018, la sociedad filial Junction Parque Habaneras, S.L.U. firmó un préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG por un importe de 42.330 miles de euros garantizado con el activo Centro Comercial Habaneras y con un vencimiento que se sitúa en 2025.

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad y se calculan semestralmente. A 30 de septiembre de 2018, el Grupo cumple con la totalidad de estos ratios.

11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 30 de septiembre de 2018 y a 31 de marzo de 2018 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

12. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 209 miles de euros (12 miles de euros a 30 de septiembre de 2017), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 162 miles de euros (12 miles de euros a 30 de septiembre de 2017).

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

13. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

Ingresos	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017
Prestación de servicios	280	-
	280	-

Gastos	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017
Facturación servicios	(976)	-
	(976)	-

El detalle de saldos es el siguiente:

DETALLE SALDOS ACTIVO	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Adam Lee Morze	-	78
Morzal Properties Iberia, S.A.	280	-
Dream, SL	-	3
Vukile Property Fund Limited	-	536
	280	617

DETALLE SALDOS PASIVO	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Dream, SL	976	-
	976	-

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

14. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de empleados distribuido por categorías en el periodo de 6 meses financiados en dichas fechas, es el siguiente:

Categorías	30.09.2018	30.09.2017
Directores	5	-
Titulados superiores	4	-
Becario	1	-
Administrativos y otros	2	-
	12	-

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

No se han distribuido con cargo a reservas (Nota 9).

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

- Dividendo de ejercicio 2016 por importe de 134 miles de euros aprobado en la Junta General de accionistas del 29 de junio de 2017.
- Dividendo del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 por importe de 1.202

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 13 de julio de 2018.

- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2018.

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

La sociedad matriz es propietaria de los siguientes inmuebles destinados al arrendamiento:

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

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

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

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

No es de aplicación.

16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 16 de octubre de 2018 se ha convocado la Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebrará el próximo 27 de noviembre de 2018. En dicha Junta se va a proponer a los accionistas la adquisición, mediante una operación de aumento de capital suscrito por aportación no dineraria de las participaciones en el capital social de la sociedad Morzal Property Iberia S.L. ("Morzal"). Morzal adquirió el 31 de julio de 2018 los siguientes cuatro centros comerciales en España, anteriormente propiedad de Unibail-Rodamco-Westfield: centro comercial Los Arcos en Sevilla; centro comercial Bahía Sur en Cádiz; centro comercial el Faro en Badajoz, y centro comercial Vallsur en Valladolid. Estos cuatro centros suman en total una superficie bruta alquilable de 121.338 M2 y fueron adquiridos por Morzal como porfolio por un precio global (incluyendo costes de la transacción) de 490 millones de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

Castellana Properties centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento. En tan solo un año y medio, el valor de mercado de dicha inversión ha pasado de 24 millones de euros a 31 de marzo de 2017 a 406 millones de euros a 30 de septiembre de 2018.

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La Sociedad, desde su primera adquisición, en el ejercicio 2016, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que han supuesto unas ganancias acumuladas a 30 de septiembre de 2018 de 29,4 millones de euros a nivel consolidado.

La cifra de "Importe neto de la cifra de negocios" derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 13.404 miles de euros a 30 de septiembre de 2018 (4.220 miles de euros en el mismo período en 2017).

El EBITDA durante el período de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 asciende a 21.144 miles de euros frente al EBITDA para el mismo período de 2017 que alcanzaba 5.884 miles de euros. (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

3. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad matriz cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil desde el 25 de julio de 2018. Las acciones salieron a cotizar a 6,00 €/acción cerrando a 6,30 €/acción a 30 de septiembre de 2018.

4. ACCIONES PROPIAS

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	2017		31.03.2018	
	Número acciones propias	Miles de euros	Número acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	-	-	-	-
Aumentos/compras	50.000	300	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Al cierre del ejercicio	50.000	300	-	-

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de septiembre de 2018 representan el 0,15% del capital social de la Sociedad y totalizan 50.000 acciones. El coste medio de las acciones propias ha sido de 6 euros por acción.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de septiembre de 2018 por importe de 300 miles de euros.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

5. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

La tabla de abajo recoge la distribución del resultado del ejercicio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018 que fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 13 de julio de 2018:

	Miles de euros
	2018
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias	1.335
<u>Aplicación</u>	
Reserva legal	133
Dividendos	1.202
	1.335

La distribución del resultado de 2018 aprobada incluía la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 1.202 miles de euros, que fue abonado a sus accionistas en junio de 2018.

Dividendo a cuenta

Con fecha 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración, ha aprobado el reparto de un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por un importe de 10.948 miles de euros, el cual fue abonado el mismo día.

6. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

7. EL EQUIPO

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

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

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

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

8. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

La nota 16 de las Notas explicativas adjuntas recoge los hechos ocurridos tras el cierre y antes de la aprobación de las presentes notas.

9. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

El grupo va a seguir durante el segundo semestre de ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios comerciales en España.

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimiento situado en 2019, así como la mejora de la ocupación.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE
2018**

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 8 de noviembre de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados y el informe de gestión consolidado intermedio correspondientes al período comprendido entre el 1 de abril de 2018 y el 30 de septiembre de 2018, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Laurence Gary Rapp
Presidente



D. Alfonso Brunet
Consejero




D. Jorge Morán
Consejero



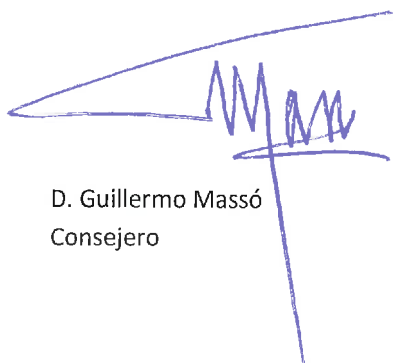
D. Michael John Potts
Consejero

*No consta la firma de
CONECTARSE A LA REUNIÓN DEL
CONSEJO POR VIDEOCONFERENCIA*

D. Nigel George Payne
Consejero



D. Adam Lee Morze
Consejero



D. Guillermo Massó
Consejero



CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. BALANCE DE SITUACIÓN

	A 30 de septiembre de 2018	A 31 de marzo de 2018
Activos		
Activos no corrientes		
Inmovilizado material	72	58
Inversiones inmobiliarias	23.197	23.271
Inversiones financieras en empresas del grupo	183.284	136.884
Instrumentos financieros derivados	-	-
Otros activos financieros no corrientes	355	355
Activos por impuesto diferido	-	-
	206.908	160.567
Activos corrientes		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	699	809
Clientes empresas del Grupo y asociadas	-	617
Periodificaciones a corto plazo	9	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.897	5.369
	6.605	6.795
Total activos	213.513	167.362

	A 30 de septiembre de 2018	A 31 de marzo de 2018
Patrimonio neto		
Capital social	33.968	26.298
Prima de emisión	155.845	118.832
Reserva Legal	148	15
Otras reservas	9.422	9.881
Acciones en patrimonio propias	(300)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	0	(1.333)
Dividendo a cuenta	(10.948)	-
Resultado del ejercicio	13.001	1.335
Ajustes por cambio de valor	0	0
	201.136	155.028

Pasivos

Pasivos no corrientes

Préstamos y créditos bancarios	0	294
Deudas con empresas del grupo	11.651	11.612
Otros pasivos financieros no corrientes	294	0
	11.945	11.906

Pasivos corrientes

Deudas con empresas del grupo	8	62
Otros pasivos financieros	2	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	401	359
Otras deudas con administraciones públicas	21	0
Provisiones a corto plazo	0	7
Total pasivos corrientes	432	428
Total pasivos	12.377	12.334
Total Patrimonio neto y pasivos	213.513	167.362

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017
Actividades continuadas		
Prestación de servicios	2.331	1.240
Gastos de personal	(1.100)	(40)
Otros gastos de explotación	(854)	(1.355)
Dotación a la amortización	(128)	(177)
Reversión deterioro inversiones inmobiliarias	49	65
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	298	(267)
Ingresos financieros		
De participaciones en instrumentos de patrimonio empresas del grupo	12.388	0
Gastos financieros	(174)	(171)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	489	
RESULTADO FINANCIERO	12.703	(171)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	13.001	(438)
Impuestos sobre beneficios	-	
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	13.001	(438)
GANANCIAS POR ACCIÓN		
Ganancia básica y diluida por acción	0,40	(0,04)