



Madrid, 14 de noviembre de 2019

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 2019.
- 2) Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado a 30 de septiembre de 2019.
- 3) Balance de Situación Individual a 30 de septiembre de 2019 y Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual a 30 de septiembre de 2019.

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

Castellana Properties SOCIMI, S.A.

D. 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 2019

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 a 30 de septiembre de 2019, y la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados 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 resumidos consolidados 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 resumidos 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 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". 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 2019 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 2019. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

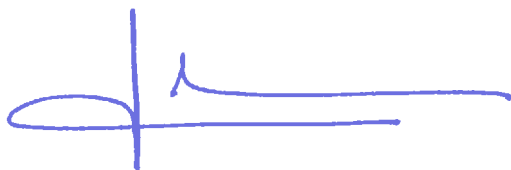
Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2019 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios resumidos consolidados presentados, de los que no forma parte, así como la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2019. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Castellana Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Preparación de este informe de revisión

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 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/18706

SELLO CORPORATIVO 30,00 EUR

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 2019

Nota

Balance intermedio resumido consolidado

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado

Estado de flujos de efectivo 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 Operaciones y saldos 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)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 30 de septiembre de 2019 (*)	A 31 de marzo de 2019
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado intangible		12	-
Inmovilizado material		86	83
Inversiones inmobiliarias	6	1.028.400	916.470
Otros activos financieros no corrientes	7	6.844	5.982
Activos por impuesto diferido		43	52
		1.035.385	922.587
Activos corrientes			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	3.340	2.714
Clientes empresas vinculadas	7 y 13	55	44
Otros créditos con las Administraciones Públicas		973	1.714
Otros activos financieros		14	-
Periodificaciones a corto plazo		502	168
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		53.151	29.722
		58.035	34.362
Total activos		1.093.420	956.949

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

(*) Período no auditado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		A 30 de septiembre de 2019 (*)	A 31 de marzo de 2019
Patrimonio neto y pasivos			
Patrimonio neto			
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante			
Capital social	8	86.271	74.894
Prima de emisión	8	417.609	360.436
Reserva Legal	9	3.044	148
Otras reservas	9	(4.793)	(4.742)
Acciones en patrimonio propias	8	(258)	(273)
Ganancias acumuladas	9	57.886	40.359
Dividendo a cuenta		-	(17.916)
Resultado del ejercicio		33.847	46.489
Ajustes por cambio de valor	9	(3.709)	(2.346)
		589.897	497.049
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	10	477.107	437.115
Instrumentos financieros derivados	10	3.709	2.346
Pasivos por impuesto diferido		437	437
Otros pasivos financieros no corrientes	10	12.767	11.686
		494.020	451.584
Pasivos corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	10	2.530	144
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	10 y 13	349	1.750
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	3.895	3.915
Otros pasivos	10	1.306	1.008
Otras deudas con administraciones públicas		1.423	1.499
		9.503	8.316
Total pasivos		503.523	459.900
Total Patrimonio neto y pasivos		1.093.420	956.949

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.
 (*) Período no auditado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESÚMIDA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 (*)
Actividades continuadas			
Prestación de servicios	5	44.411	13.404
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5 y 6	7.579	12.095
Gastos de personal	5	(2.160)	(1.100)
Otros gastos de explotación	5	(9.899)	(3.332)
Otros resultados		(8)	77
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		39.923	21.144
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros	5 y 10	(6.076)	(2.732)
RESULTADO FINANCIERO		(6.076)	(2.732)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		33.847	18.412
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		33.847	18.412
GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
Ganancia básica y diluida por acción	8	0,45	0,57

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

(*) Período no auditado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
 (Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 (*)
Beneficio del ejercicio	5	33.847	18.412
Otro resultado global			
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
Coberturas de flujos de efectivo			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Coberturas de flujos de efectivo		(1.363)	(119)
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos			
Total resultado global del ejercicio		32.484	18.293

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.
 (*) Período no auditado

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

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reserva legal (Nota 9)	Otras Reservas (Nota 9)	Acciones en patrimonio propias (Nota 8)	Ganancias Acumuladas (Nota 9)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor (Nota 9)	TOTAL
SALDO A 31 DE MARZO DE 2018	26.298	118.832	15	8.548	-	22.711	6.651	-	(210)	182.845
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	18.412	-	-	18.412
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(119)	(119)
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	-	18.412	-	(119)	18.293
Distribución del resultado anterior	-	-	133	-	-	5.316	(6.651)	-	-	(1.202)
Aumento de capital	7.670	37.013	-	874	-	-	-	-	-	45.557
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(10.948)	-	(10.948)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(300)	-	-	-	-	(300)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	37	-	-	-	37
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	7.670	37.013	133	874	(300)	5.353	(6.651)	(10.948)	-	33.144
SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (*)	33.968	155.845	148	9.422	(300)	28.064	18.412	(10.948)	(329)	234.282
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	28.077	-	-	28.077
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.017)	(2.017)
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	-	28.077	-	(2.017)	26.060
Distribución del resultado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	40.926	205.325	-	(14.167)	-	12.295	-	-	-	244.379
Distribución de dividendos	-	(734)	-	-	-	-	-	(6.968)	-	(7.702)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	3	27	-	-	-	-	30
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	40.926	204.591	-	(14.164)	27	12.295	-	(6.968)	-	236.707
SALDO A 31 DE MARZO DE 2019	74.894	360.436	148	(4.742)	(273)	40.359	46.489	(17.916)	(2.346)	497.049
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	33.847	-	-	33.847
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.363)	(1.363)
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	-	33.847	-	(1.363)	32.484
Distribución del resultado anterior	-	-	2.896	-	-	17.527	(46.489)	26.066	-	-
Aumento de capital	11.377	64.623	-	(54)	-	-	-	-	-	75.946
Distribución de dividendos	-	(7.450)	-	-	-	-	-	(8.150)	-	(15.600)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	3	15	-	-	-	-	18
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	11.377	57.173	2.896	(51)	15	17.527	(46.489)	17.916	-	60.364
SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (*)	86.271	417.609	3.044	(4.793)	(258)	57.886	33.847	-	(3.709)	589.897

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

(*) Período no auditado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
 (Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 (*)
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	5	33.847	18.412
Ajustes del resultado		(1.362)	(9.248)
Amortización del inmovilizado		5	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(7.579)	(12.095)
Variación de provisiones		128	115
Gastos financieros		6.076	2.732
Otros ingresos y gastos		8	-
Cambios en el capital corriente		(1.699)	2.889
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	284	405
Otros activos corrientes	7	(348)	264
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	(1.841)	2.289
Otros pasivos corrientes		(12)	(516)
Otros activos y pasivos no corrientes		218	447
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		30.786	12.053
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(104.372)	(86.129)
Inmovilizado material		(21)	(14)
Inversiones inmobiliarias	6	(104.351)	(86.115)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(104.372)	(86.129)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		75.964	45.257
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	75.949	45.557
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(6)	(300)
Enajenación de instrumentos de patrimonio		21	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	10	36.651	39.174
Cobros por deuda financiera		41.074	41.039
Pago de intereses		(4.423)	(1.865)
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		(15.600)	(12.150)
Dividendos	9	(15.600)	(12.150)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		97.015	72.281
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		23.429	(1.795)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		29.722	16.026
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		53.151	14.231

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.
 (*) Período no auditado

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 18 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. aprobó las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019.

Estos Estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 13 de noviembre de 2019.

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 cumplen los requisitos mencionados.

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
 (Expresadas en miles de euros)

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 2019:

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
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
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	27 de noviembre 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).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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).

Combinación de negocios

Con fecha 27 de noviembre de 2018 la Sociedad adquirió a través de una ampliación de capital por aportación no dineraria el 100% de la Sociedad, Morzal Property Iberia, S.L.U. cuyos accionistas eran Vukile Properties Limited (50,85%), Morze European Real Estate Ventures (34,19%) y Westbrooke Yield Plus, S.à r.l. (14,96%).

Esta ampliación de capital se realizó por un valor de 39.000 miles de euros, 39.000 miles de acciones de un euro de valor nominal por acción y con una prima de emisión de 195.000 miles de estos, es decir, de cinco euros por acción. Morzal Property Iberia, S.L.U. es propietaria de cuatro centros comerciales, el Faro (Badajoz), Vallsur (Valladolid), Bahía Sur (San Fernando, Cádiz) y Los Arcos (Sevilla).

El detalle de la contraprestación de adquisición, los activos netos adquiridos y la diferencia negativa de consolidación es el siguiente:

	Miles de euros
<u>Contraprestación de la adquisición:</u>	
Acciones emitidas	39.000
Prima de emisión asociada a la emisión de acciones	195.000
Reservas consolidadas	12.295
	246.295
<u>Activos y pasivos reconocidos como resultado de la adquisición:</u>	
Inversiones inmobiliarias	491.700
Tesorería	12.235
Otros activos a largo plazo	3.141
Cuentas comerciales a cobrar	1.529
Otros activos a corto plazo	122
Deuda financiera	(249.921)
Otros pasivos a largo plazo	(6.635)
Cuentas comerciales a pagar	(5.233)
Otras cuentas a pagar	(340)
Saldos con la Hacienda Pública	(303)
	246.295

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 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 2019, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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.

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.

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 o en el patrimonio neto.

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 preparados y formulados por el Consejo de Administración el 13 de noviembre de 2019. 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 2019:
 - NIIF 16 – Arrendamientos: En enero de 2016, el IASB publicó esta nueva norma, fruto de un proyecto conjunto con el FASB, que deroga la NIC 17 "Arrendamientos". La NIIF 16 define un arrendamiento como un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Los arrendatarios reconocen un pasivo por arrendamiento que refleje los pagos futuros por arrendamiento y un "activo por derecho de uso" para casi todos los contratos de arrendamiento. Este es un cambio significativo en comparación con la NIC 17, según la cual los arrendatarios debían hacer una distinción entre un arrendamiento financiero (reconocido en el balance) y un arrendamiento operativo (fuera del balance). La NIIF 16 otorga a los arrendatarios exenciones opcionales para ciertos arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente sea de escaso valor.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

En cuanto a la contabilización por parte del arrendador, se decidió no incorporar cambios sustanciales, manteniéndose requisitos similares a los de la NIC 17 anteriormente vigente. Esta norma es aplicable a ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 9 (Modificación) "Componente de pago anticipado con compensación negativa": Los términos de instrumentos con características de pago anticipado con compensación negativa, donde el prestamista podría verse obligado a aceptar un importe de pago anticipado sustancialmente menor que las cantidades no pagadas de principal e intereses, eran incompatibles con la noción de "indemnización adicional razonable" por la rescisión anticipada de un contrato según la NIIF 9. En consecuencia, dichos instrumentos no tendrían flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses, que los llevaba a contabilizarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. La modificación de la NIIF 9 aclara que una parte puede pagar o recibir una compensación razonable cuando se rescinde un contrato anticipadamente, lo que podría permitir que estos instrumentos se valoren a coste amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado global.

La modificación es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias": La interpretación proporciona requisitos que se suman a los de la NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias", especificando cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización del impuesto sobre las ganancias. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre en su tratamiento contable.

La interpretación es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIC 28 (Modificación) "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos": Esta modificación de alcance limitado aclara que los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto que, en sustancia, forman parte de la inversión neta en la asociada o en el negocio conjunto, pero a los que no se aplican el método de la participación, se contabilizan según los requisitos de la NIIF 9 "Instrumentos financieros". Asimismo, el IASB ha publicado un ejemplo que ilustra cómo deben aplicarse los requisitos de la NIC 28 y la NIIF 9 con respecto a dichos intereses a largo plazo.

La modificación es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIC 19 (Modificación) "Modificación, reducción o liquidación del plan": Esta modificación especifica cómo las empresas deben determinar los gastos por pensiones cuando se producen cambios en un plan de prestaciones definidas.

La modificación es efectiva a partir del 1 de enero de 2019.

- 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:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

- ✓ NIIF 3 "Combinaciones de negocios": Se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control del negocio
- ✓ NIIF 11 "Acuerdos conjuntos": No se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control conjunto del negocio.
- ✓ NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias": Todas las consecuencias impositivas del pago de dividendos se contabilizan de la misma manera.
- ✓ NIC 23 "Costes por intereses": Cualquier préstamo específico originalmente realizado para desarrollar un activo apto se considera como parte de los préstamos genéricos cuando el activo esté listo para su uso o venta.

Del análisis de las normas contables e interpretaciones de aplicación desde el 1 de enero de 2019 no se ha identificado que se produzca ningún impacto significativo que deba ser incluido en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

- b) 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"
- NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio"
- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) "Definición de material"
- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) "Reforma del tipo de interés de referencia"

No se espera que las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto significativo en estos estados financieros resumidos consolidados.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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 matriz 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 matriz está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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-empresa, 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 (Nota 5).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.6 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

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:

	<u>% de amortización</u>
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%

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).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.8 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.

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

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.

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. La determinación del valor razonable de las mismas se ha descrito en la nota 6.

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.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en 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)

2.9 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.

El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.

2.10 Activos financierosPréstamos 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.

2.11 Pasivos financierosDébitos 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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.

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.

2.12 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 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".

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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”.

2.13. 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. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

2.15. 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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.

2.16 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 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.17 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 periodo 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 2.20).

2.18 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 el segundo semestre del ejercicio 2020.

2.19 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.20 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.

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.

2.21 Transacciones entre partes vinculadas

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

2.22 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

- 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.

2.23 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, a efectos comparativos, 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 y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de septiembre de 2019 se presentan con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 y el balance consolidado intermedio resumido se presenta con información relacionada con el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2019.

2.24 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.

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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 el Grupo ha adquirido cuatro inmuebles, dos a través de la Sociedad matriz y dos a través de su filial, Morzal Property Iberia S.L.U.

De los dos primeros, uno es la fase II del parque de medianas Pinatar Park (la fase I es propiedad de la filial del Grupo Junction Parque Alameda, S.L.U) situado en San Pedro del Pinatar (Murcia) por un importe de 3.796 miles de euros (incluyendo costes de adquisición) y el otro es el Centro Comercial Puerta Europa (Algeciras, Cádiz) por un importe de 57.887 miles de euros (incluyendo costes de adquisición). El tercero y cuarto se trata de dos Unidades anexas a los edificios de Bahía Sur y los Arcos que ya poseía la Sociedad, por importe de 20.072 y 17.784 miles de euros respectivamente (incluyendo costes de adquisición) (Nota 6).

Con fecha 29 de marzo de 2019 la Sociedad Dominante formalizó una ampliación del préstamo sindicado, en forma de una línea de CAPEX con las entidades CaixaBank y Banco Santander por importe máximo de 8.000 miles de euros cuyo vencimiento se sitúa en 2023. Al 31 de marzo de 2019 se habían dispuesto 6.019 miles de euros y el 24 de julio de 2019 se dispusieron de los 1.981 miles de euros restantes.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo sindicado con las entidades Liberbank y Banco Pichincha por importe de 23.000 miles de euros mediante el cual se financia la compra del Centro Comercial Puerta Europa y con un vencimiento que se sitúa en 2031.

Con fecha 24 de septiembre de 2019 la sociedad filial Morzal Property Iberia, S.L. formalizó una ampliación del préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG para la compra de dos activos anexos a dos Centros comerciales ya de su propiedad “Bahía Sur” y “Los Arcos” por importe máximo de 47.490 miles de euros cuyo vencimiento se sitúa en 2025, de los cuales, al 30 de septiembre de 2019 se han dispuesto 18.500 miles de euros (Ver Nota 10).

Con fecha 11 de julio de 2019 el Consejo de Administración acordó una ampliación de capital dineraria por importe de 3.892 miles de euros, con la emisión de 3.892.216 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 5,68 euros por acción, esto es 22.108 miles de euros.

Con fecha 17 de septiembre de 2019 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 7.485 miles de euros, con la emisión de 7.485.029 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 5,68 euros por acción, esto es 42.515 miles de euros.

Tras estas dos ampliaciones, a 30 de septiembre de 2019, el capital social asciende a 86.271 miles de euros, representado por 86.271.047 acciones (Nota 10).

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 2019 aproximadamente el 39,59% (33,76% a 31 de marzo de 2019) 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).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 816 miles de euros o una disminución de 816 miles de euros, respectivamente, en el gasto financiero (742 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior). La simulación se hace 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 notacionales contratados. Los tipos de interés fijos varían entre el 1,80% y el 1,90% y los tipos de interés variables entre el 1,40% y el 2,25%.

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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

Descripción	Miles de euros	
	A 30 de septiembre de 2019	A 31 de marzo de 2019
Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	3.395	2.758
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	53.151	29.722
	56.546	32.480

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

 c) Riesgo de liquidez

La previsión 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 vencimiento de la deuda de la Sociedad a valor nominal es el siguiente:

Descripción	Miles de euros			
	30.09.2019		31.03.2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2020	933	2.530	2.508	144
2021	46.012	-	45.204	-
2022	40.439	-	39.000	-
2023	66.688	-	65.307	-
>2024	337.358	-	298.330	-
	491.430	2.530	450.349	144

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo, se suele invertir en cuentas corrientes remuneradas a un interés de mercado. A la fecha del balance el Grupo mantiene efectivo por 53.151 miles de euros (29.722 miles de euros a 31 de marzo de 2019).

El fondo de maniobra de la Sociedad al 30 de septiembre de 2019 es de 48.532 miles de euros (26.046 miles de euros al 31 de marzo de 2019).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

 d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de las 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 / (Deuda financiera neta + Patrimonio neto)), entendiendo la Deuda financiera neta como deuda a valor nominal + Valoración derivados – Efectivo y equivalentes. A 30 de septiembre de 2019 y a 31 de marzo de 2019:

Descripción	Miles de euros	
	A 30 de septiembre de 2019	A 31 de marzo de 2019
Deuda financiera neta (Nota 10)	444.518	423.117
Patrimonio Neto	589.897	497.049
Apalancamiento	43,0%	46,0%

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

El ratio de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como: (Deuda financiera neta) / (Valor razonable de inversiones inmobiliarias) a 30 de septiembre de 2019 y a 31 de marzo de 2019 es del 43,2% y 46,2%, respectivamente y el objetivo del Grupo mantener estos ratios entre 40-50%:

	Miles de euros	
	A 30 de septiembre de 2019	A 31 de marzo de 2019
Deuda financiera neta (Nota 10)	444.518	423.117
Valor Razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)	1.028.400	916.470
Apalancamiento	43,2%	46,2%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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.

30 de septiembre de 2019	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos				
Deudas a largo plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	(3.709)	-	(3.709)
Total pasivos	-	(3.709)	-	(3.709)

31 de marzo de 2019	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos				
Deudas a largo plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	(2.346)	-	(2.346)
Total pasivos	-	(2.346)	-	(2.346)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 2019 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. La intención del Grupo es que en el caso de que se liquiden lo harán sobre una base bruta y, por tanto, no han sido compensados.

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 los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica tres segmentos sobre los que se debe informar: Retail, Oficinas y Corporativo.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades:

Período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019

Descripción	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	43.321	1.090	-	44.411
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7.569	10	-	7.579
Gastos de personal	-	-	(2.160)	(2.160)
Otros gastos de explotación	(8.767)	(144)	(988)	(9.899)
Otros resultados	(2)	-	(6)	(8)
Resultado de explotación	42.121	956	(3.154)	39.923
Ingresos financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	(5.923)	(153)	-	(6.076)
Resultado financiero	(5.923)	(153)	-	(6.076)
Resultado antes de impuestos	36.198	803	(3.154)	33.847
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	36.198	803	(3.154)	33.847

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 2018

Descripción	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	(2.583)	(149)	-	(2.732)
Resultado financiero	(2.583)	(149)	-	(2.732)
Resultado antes de impuestos	18.926	1.240	(1.754)	18.412
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	18.926	1.240	(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)

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.

30 de septiembre de 2019

Descripción	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	1.002.090	26.310	-	1.028.400
Otros activos no corrientes	6.530	299	156	6.985
Activos no corrientes	1.008.620	26.609	156	1.035.385
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.310	-	1.058	4.368
Otros activos corrientes	33.002	-	20.665	53.667
Activos corrientes	36.312	-	21.723	58.035
Total Activos	1.044.932	26.609	21.879	1.093.420
Préstamos y créditos bancarios	477.107	-	-	477.107
Otros pasivos no corrientes	16.619	294	-	16.913
Pasivos no corrientes	493.726	294	-	494.020
Pasivos corrientes	5.176	-	4.327	9.503
Total Pasivos	498.902	294	4.327	503.523

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 2019

Descripción	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	890.170	26.300	-	916.470
Otros activos no corrientes	5.676	299	142	6.117
Activos no corrientes	895.846	26.599	142	922.587
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.584	101	1.787	4.472
Otros activos corrientes	29.238	38	614	29.890
Activos corrientes	31.822	139	2.401	34.362
Total Activos	927.668	26.738	2.543	956.949
Préstamos y créditos bancarios	437.115	-	-	437.115
Otros pasivos no corrientes	14.175	294	-	14.469
Pasivos no corrientes	451.290	294	-	451.584
Pasivos corrientes	3.215	95	5.006	8.316
Total Pasivos	454.505	389	5.006	459.900

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
Saldo a 31.03.18	308.050
Adquisiciones	576.545
Desembolsos posteriores capitalizados	6.059
Ganancia / (Pérdida) neta de ajustes al valor razonable	25.816
Saldo a 31.03.19	916.470
Adquisiciones	99.539
Desembolsos posteriores capitalizados	4.812
Ganancia / (Pérdida) neta de ajustes al valor razonable	7.579
Saldo a 30.09.19	1.028.400

Durante el período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 el Grupo ha adquirido cuatro inmuebles, dos a través de la Sociedad matriz y dos a través de su filial, Morzal Property Iberia S.L.U.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

De los dos primeros, uno es la fase II del parque de medianas Pinatar Park (la fase I es propiedad de la filial del Grupo Junction Parque Alameda, S.L.U) situado en San Pedro del Pinatar (Murcia) por un importe de 3.796 miles de euros (incluyendo costes de adquisición) y el otro es el Centro Comercial Puerta Europa (Algeciras, Cádiz) por un importe de 57.887 miles de euros (incluyendo costes de adquisición). El tercero y cuarto se trata de dos Unidades anexas a los edificios de Bahía Sur y los Arcos que ya poseía la Sociedad, por importe de 20.072 y 17.784 miles de euros respectivamente (incluyendo costes de adquisición).

En el periodo anterior, con fecha 9 de mayo de 2018, el Grupo adquirió 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). El 27 de noviembre de 2018, parte de los accionistas de la Sociedad matriz del Grupo realizaron una ampliación de capital por aportación no dineraria, aportándose las acciones de la filial Morzal Properties Iberia, S.L.U. Dicha filial es propietaria de cuatro centros comerciales, el Faro (Badajoz), Vallsur (Valladolid), Bahía Sur (San Fernando, Cádiz) y Los Arcos (Sevilla), los cuales tenían un valor a la fecha de integración de 491.700 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 1.028.400 miles de euros (916.470 miles de euros a 31 de marzo de 2019), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por la Sociedad. A 30 de septiembre de 2019, el importe nominal de esta financiación asciende a 493.830 miles de euros (450.349 miles de euros a 31 de marzo de 2019) (Nota 10).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Descripción	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018
Ingresos por arrendamiento	44.411	13.067
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(8.911)	(2.291)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	35.500	10.776

Dentro de "ingresos por arrendamiento" se ha registrado un ingreso de 8.600 miles de euros por la cancelación anticipada de un contrato de arrendamiento en el inmueble El Faro, propiedad de la filial Morzal Properties Iberia, S.L.U.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

Descripción	30.09.19	31.03.19
Menos de un año	49.433	46.735
Entre uno y dos años	35.213	32.751
Entre dos y tres años	26.691	25.026
Entre tres y cuatro años	17.292	16.320
Entre cuatro y cinco años	11.885	11.221
Más de cinco años	30.420	30.557
	170.934	162.610

c) Seguros

El Grupo 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.

d) Obligaciones

Al cierre del ejercicio el Grupo tiene desembolsados 2.000 miles de euros en concepto de opción de compra sobre un terreno adjunto al inmueble "Los Arcos (Sevilla)" (2.000 miles de euros al 31 de marzo de 2019).

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de marzo de 2019:

Descripción	Miles de euros			
	30.09.2019		31.03.2019	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	969.536	1.028.400	865.185	916.470
	969.536	1.028.400	865.185	916.470

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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, 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.

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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:

A 30 de septiembre de 2019

Variación YIELD	(0,250%)	0,250%
Retail	18.500	(18.050)
Oficinas	420	(430)
Land & Purchase Option	640	(565)
Resultado Teórico	19.560	(19.045)

A 31 de marzo de 2019

Variación YIELD	(0,250%)	0,250%
Retail	15.880	(15.530)
Oficinas	430	(430)
Land & Purchase Option	640	(565)
Resultado Teórico	16.950	(16.525)

El rango de las Yields y tasas de descuento aplicadas es el siguiente:

A 30 de septiembre de 2019	Mínimo	Máximo
YIELDS		
Retail	5,00%	7,00%
Oficinas	7,00%	9,25%
Tasas de descuento		
Retail	7,00%	9,00%
Oficinas	7,75%	8,75%

A 31 de marzo de 2019	Mínimo	Máximo
YIELDS		
Retail	5,00%	6,50%
Oficinas	7,15%	9,20%
Tasas de descuento		
Retail	7,00%	8,75%
Oficinas	8,00%	9,00%

El efecto en la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados tiene el siguiente impacto en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

	30/09/2019		31/03/2019	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento del 10% de renta de mercado	78.180	78.180	64.940	64.940
Disminución del 10% de renta de mercado	(77.735)	(77.735)	(65.415)	(65.415)

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 2019 no se han producido transferencias de niveles.

El EPRA NAV del Grupo Castellana se sitúa a 30 de septiembre de 2019 en 594.001 miles de euros (6,89 euros/acción), a 31 de marzo de 2019 era de 499.781 miles de euros (6,68 euros/acción).

Los honorarios totales ingresados por Colliers International Spain (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

7. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

El detalle de este epígrafe a 30 de septiembre de 2019 y 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.09.19	31.03.2019
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Otros activos financieros	6.844	5.982
	6.844	5.982
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.340	2.714
- Clientes empresas vinculadas (Nota 13)	55	44
- Otros activos financieros	14	-
	3.409	2.758
	10.253	8.740

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 competentes en cada Comunidad Autónoma.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 30 de septiembre de 2019, habían vencido cuentas a cobrar a clientes y deudores varios no vinculados por importe de 1.605 miles de euros (1.197 miles de euros a 31 de marzo de 2019), de los cuales han sido provisionados 165 miles de euros (166 miles de euros a 31 de marzo de 2019) según la evaluación de los mismos realizada por el Grupo.

Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 1.900 miles de euros pendientes de facturar, principalmente por renta variable relativa al año 2019 de las sociedades del grupo Morzal Properties Iberia, S.L., Junction Parque Habaneras S.L.U. y Junction Parque Principado S.L.U y por saldos pendientes de liquidar de la compraventa con el vendedor de los activos que posee la sociedad Morzal Property Iberia, S.L. (1.683 miles de euros a 31 de marzo de 2019).

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

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

Descripción	Miles de euros	
	30.09.19	31.03.2019
Hasta 3 meses	642	474
Entre 3 y 6 meses	840	638
Más de 6 meses	123	85
	1.605	1.197

El saldo vencido entre 3 y 6 meses incluye principalmente facturaciones al vendedor de los activos propiedad de la Sociedad Morzal Property Iberia, S.L.U. por liquidaciones de la compraventa. La sociedad no estima ningún riesgo en la cobrabilidad del mismo.

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

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

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

Descripción	Miles de euros	
	30.09.19	31.03.2019
Saldo inicial	(166)	(75)
Dotación	(133)	(161)
Reversión	132	70
Aplicación	2	-
Saldo final	(165)	(166)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

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.

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

Con fecha 11 de julio de 2019 el Consejo de Administración acordó una ampliación de capital dineraria por importe de 3.892 miles de euros, con la emisión de 3.892.216 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 5,68 euros por acción, esto es 22.108 miles de euros.

Con fecha 17 de septiembre de 2019 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 7.485 miles de euros, con la emisión de 7.485.029 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 5,68 euros por acción, esto es 42.515 miles de euros.

Tras esta última ampliación, a 30 de septiembre de 2019, el capital social asciende a 86.271 miles de euros, representado por 86.271.047 acciones.

A 30 de septiembre de 2019 los 2 accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad son Vukile Properties Limited y Morze European Real Estate Ventures. A 31 de marzo de 2019 los 3 accionistas que poseían más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad eran Vukile Properties Limited, Morze European Real Estate Ventures y Westbrooke Yield Plus, S.à r.l..

El desglose es el siguiente:

	30.09.2019		31.03.2019	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Properties Limited	71.204.716	83%	52.916.295	73%
Morze European Real Estate Ventures	13.333.333	15%	13.333.333	18%
Westbrooke Yield Plus	-	-	5.833.333	8%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

El desglose del capital social a 30 de septiembre de 2019 y 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30.09.19	31.03.19
Capital escriturado	86.271	74.894
Capital no desembolsado	-	-
	86.271	74.894

b) Prima de emisión

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

c) Acciones propias

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

Descripción	30.09.19		31.03.19	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	45.470	273	-	-
Aumentos/compras	800	6	50.790	305
Disminuciones	(3.445)	(21)	(5.320)	(32)
Al cierre del ejercicio	42.825	258	45.470	273

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de septiembre de 2019 representan el 0,05% del capital social de la Sociedad y totalizan 42.825 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 2019 por importe de 258 miles de euros (273 miles de euros a 31 de marzo de 2019).

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
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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.

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

Descripción	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018
Beneficio neto (miles de euros)	33.847	18.412
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	75.872.173	32.284.535
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	44.341	31.421
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	0,45	0,57

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 2019.

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

A 30 de septiembre de 2019 un importe de 3.044 miles de euros (148 miles de euros a 31 de marzo de 2019) 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.

Descripción	Miles de euros	
	30.09.19	31.03.2019
Reserva Legal	3.044	148
Otras Reservas	(4.793)	(4.742)
Reserva de cobertura	(3.709)	(2.346)
Acciones propias	(258)	(273)
Total reservas	(5.716)	(7.213)
Resultados acumulados	85.288	41.695
Distribución de dividendos	(27.402)	(1.336)
Total ganancias acumuladas	57.886	40.359

Bajo el epígrafe de Otras Reservas a 30 de septiembre de 2019 se registran, principalmente, los gastos asociados a la emisión de acciones y a las ampliaciones de capital llevadas a cabo en el ejercicio anterior por importe de 14.634 miles de euros.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante, Castellana Properties Socimi, S.A. del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2019 que aprobó la Junta General de Accionistas del 18 de junio de 2019 fue la siguiente:

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

Adicionalmente, la Sociedad realizó una distribución de reservas con cargo a prima de emisión por importe de 7.450 miles de euros.

10. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Descripción	Miles de euros	
	30.09.2019	31.03.2019
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	477.107	437.115
Otros pasivos financieros	12.767	11.686
Instrumentos financieros derivados	3.709	2.346
	493.583	451.147
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	2.530	144
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo (Nota 13)	349	1.750
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.895	3.915
Otros pasivos	1.306	1.008
	8.080	6.817
	501.663	457.964

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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.

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de 5 préstamos concedidos al Grupo.

Los vencimientos de estas deudas con entidades de crédito por su importe nominal se presentan a continuación:

Descripción	Miles de euros			
	30.09.2019		31.03.2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2020	933	2.530	2.508	144
2021	46.012	-	45.204	-
2022	40.439	-	39.000	-
2023	66.688	-	65.307	-
>2024	337.358	-	298.330	-
	491.430	2.530	450.349	144

La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 14.323 miles de euros (13.234 miles de euros en 31 de marzo de 2019) por la formalización de los costes de la deuda. A 30 de septiembre de 2019 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 130 miles de euros (144 miles de euros a 31 de marzo de 2019). Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 3.990 miles de euros (1.433 miles de euros al 30 de septiembre de 2018). 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 43.481 miles de euros (304.349 miles de euros a 31 de marzo de 2019).

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 30 de septiembre de 2019 asciende a un importe de 1.028.400 miles de euros (Nota 6), 916.470 miles de euros a 31 de marzo de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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:

Sociedad	Inmueble	30.09.2019	31.03.2019
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		
		146.000	146.000

Con fecha 27 de marzo de 2019 la Sociedad Dominante, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con las participadas detalladas posteriormente, formalizaron una ampliación del préstamo sindicado, en forma de una línea de CAPEX con las entidades CaixaBank y Banco Santander, actuando como agente este último, por importe máximo de 8.000 miles de euros cuyo vencimiento se sitúa en 2023. Al 31 de marzo de 2019 se habían dispuesto 6.019 miles de euros y el 24 de julio de 2019 se dispusieron de los 1.981 miles de euros restantes.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

La disposición por sociedad es la siguiente:

Sociedad	Inmueble	30.09.2019	31.03.2019
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	-	-
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	-	-
Randolph Spain, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	264	264
Roxbury Spain, S.L.U.		-	-
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	203	177
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	387	365
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	6.189	4.356
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	-	-
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	13	2
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Retail Park La Serena	-	-
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	410	403
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	534	452
	Retail Park San Pedro Del Pinatar	-	-
		8.000	6.019

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.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la sociedad filial Morzal Property Iberia, S.L. (aportada en la ampliación de capital por aportación no dineraria descrita en la Nota 10) firmó un préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG por un importe de 256 millones de euros, con la entidad Aareal Bank AG garantizado con los 4 activos correspondientes a los centros comerciales "El Faro", "Bahía Sur", "Los Arcos" y "Vallsur".

Con fecha 24 de septiembre de 2019 la sociedad filial Morzal Property Iberia, S.L. formalizó una ampliación del préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG para la compra de dos activos anexos a dos Centros comerciales ya de su propiedad "Bahía Sur" y "Los Arcos" por importe máximo de 47.490 miles de euros cuyo vencimiento se sitúa en 2025, de los cuales, al 30 de septiembre de 2019 se han dispuesto 18.500 miles de euros.

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo sindicado con las entidades Liberbank y Banco Pichincha por importe de 23.000 miles de euros mediante el cual se financia la compra del Centro Comercial Puerta Europa y con un vencimiento que se sitúa en 2031.

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 2019, el Grupo cumple con la totalidad de estos ratios.

11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 30 de septiembre de 2019 el Grupo tiene constituidos tres avales técnicos a favor de terceros por importe de 107 miles de euros, cuyo vencimiento está ligado a la ejecución de la obra (107 miles de euros a 31 de marzo de 2019).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 2019, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 729 miles de euros (209 miles de euros a 30 de septiembre de 2018), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 554 miles de euros (162 miles de euros a 30 de septiembre de 2018).

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

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

Descripción	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018
Ingresos		
Prestación de servicios	-	280
Refacturación gastos	17	-
	17	280
Gastos		
Facturación de servicios	-	(976)
Refacturación gastos	(41)	-
Intereses financieros	(349)	-
	(390)	(976)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

El detalle saldos mantenidos con partes vinculadas a 30 de septiembre de 2019 y 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30.09.2019	31.03.2019
Saldos deudores (Nota 7)		
D. Adam Lee Morze	42	42
Diversified Real Estate Assets Management, S.L. (DREAM)	2	2
Vukile Property Fund Limited	11	-
	55	44
Saldos acreedores (Nota 10)		
Vukile Property Fund Limited	(349)	-
Diversified Real Estate Assets Management, S.L. (DREAM)	-	(1.750)
	(349)	(1.750)

14. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de empleados distribuido por categorías en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, es el siguiente:

Categorías	30.09.19	30.09.18
Directores	7	5
Titulados superiores	16	4
Becario	-	1
Administrativos y otros	3	2
	26	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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

- 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.

- 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 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 13 de julio de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.967 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 8.150 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 14 de mayo de 2019.

- 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
Retail Park San Pedro Del Pinatar (Fase II)	UA-1 Plan Parcial "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)	17 de junio de 2019
Puerta Europa	A-7 Km-106 11203, Algeciras (Cádiz)	31 de julio de 2019

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Sociedad	Fecha de adquisición	Inmueble	Localización
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Mérida
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
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur	Paseo de Zorilla, Valladolid
		Centro Comercial Los Arcos	Avenida de Andalucía S/N, Sevilla
		Centro Comercial Bahía Sur	Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz
		Centro Comercial El Faro	Avenida de Elvas S/N, Badajoz

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 13 de noviembre de 2019 el Consejo de administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta con cargo a resultados por importe de 17.025 miles de euros, esto es 0,1974 euros por acción y un reparto de prima de emisión por importe de 2.107 miles de euros, esto es 0,0244 euros por acción.

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

Resultado	19.893
Reserva Legal	(1.989)
Reserva voluntaria	(879)
Dividendo con cargo a resultados	17.025
Reparto de prima de emisión	2.107
Total dividendo a pagar	19.132
 Caja Disponible	 20.745

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 2019

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

En el ejercicio ha realizado ampliaciones de capital por valor de 11 millones de euros, a un valor nominal por acción de 1 euro, con una prima de emisión aparejada de 65 millones de euros. El capital social tras estas ampliaciones asciende a 86.271 miles de euros, representado por 86.271.047 acciones.

A 30 de septiembre de 2019 los 2 accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad son Vukile Properties Limited y Morze European Real Estate Ventures. A 31 de marzo de 2019 los 3 accionistas que poseían más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad eran Vukile Properties Limited, Morze European Real Estate Ventures y Westbrooke Yield Plus, S.à r.l..

Castellana Properties centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento. El valor de mercado de dicha inversión ha pasado de 916 millones de euros a 31 de marzo de 2019 a 1.028 millones de euros a 30 de septiembre de 2019.

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La 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 2019 de 85 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 44.411 miles de euros a 30 de septiembre de 2019 (13.404 miles de euros en el mismo período en 2018).

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 2019

El EBITDA durante el período de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 asciende a 39.923 miles de euros frente al EBITDA para el mismo período de 2018 que alcanzaba 21.144 miles de euros. (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).

3. INFORMACIÓN EPRA

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

Indicadores EPRA	(6 meses)	(12 meses)
	30/09/2019	31/03/2019
Resultado EPRA	26.268	20.673
Resultado EPRA por Acción	0,20	0,45
EPRA NAV	594.000	499.780
EPRA NAV por acción	6,89	6,68
EPRA NNNAV	575.574	483.815
EPRA NNNAV por acción	6,68	6,46
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	5,68%	5,53%
EPRA "Topped-up" NIY	5,91%	5,69%
EPRA Vacancy Ratio	1,29%	2,06%
EPRA Cost Ratio (Incluyendo coste de los vacíos)	16,06%	-
EPRA Cost Ratio (Excluyendo coste de los vacíos)	12,19%	-

EPRA Ingresos e Ingresos EPRA por acción	(6 meses)	(12 meses)
	30/09/2019	31/03/2019
Resultado del ejercicio bajo IFRS	33.847	46.489
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(7.579)	(25.816)
(ii) Diferencias negativas en consolidación	-	-
Resultado EPRA	26.268	20.673
Resultado EPRA por acción	0,30	0,45
Ajustes específicos de la Compañía	(8.600)	-
Resultado EPRA ajustado	17.668	20.673
Resultado EPRA ajustado por acción	0,20	0,45

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 2019
EPRA Net Asset Value (NAV)

	30/09/2019	31/03/2019
NAV según estados financieros (*)	589.897	497.049
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV Diluido	589.897	497.049
Excluir:		
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	3.709	2.346
(v.a) Impuestos diferidos	394	385
EPRA NAV	594.000	499.780
EPRA NAV por acción (en euros)	6,89	6,68

Triple NAV (NNNAV)

	30/09/2019	31/03/2019
EPRA NAV	594.000	499.780
Incluir:		
(i) Valor razonable instrumentos financieros	(3.709)	(2.346)
(ii) Valor razonable deuda	(14.323)	(13.234)
(iii) Impuestos diferidos	(394)	(385)
EPRA NNNAV	575.574	483.815
EPRA NNNAV por acción	6,68	6,46

	(6 meses) 30/09/2019		
EPRA YIELDS	Oficinas	Retail	Total
Inversiones inmobiliarias	26.310	1.002.090	1.028.400
Menos activos bajo remodelación	-	(93.359)	(93.359)
Inversiones inmobiliarias completadas	26.310	908.731	935.041
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	526	18.175	18.701
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	26.836	926.906	953.742
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	1.910	55.521	57.431
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(20)	(3.207)	(3.227)
Renta neta anual (A)	1.890	52.314	54.204
Bonificaciones o carencias	-	2.119	2.119
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (c)	1.890	54.433	56.323
EPRA NIY (A/B)	7,04%	5,64%	5,68%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	7,04%	5,87%	5,91%

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 2019

EPRA YIELDS	(12 meses)		
	31/03/2019		
	Oficinas	Retail	Total
Inversiones inmobiliarias	26.300	890.170	916.470
Menos activos bajo remodelación	-	-	-
Inversiones inmobiliarias completadas	26.300	890.170	916.470
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	526	17.803	18.329
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	26.826	907.973	934.799
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	1.872	51.282	53.154
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(11)	(1.467)	(1.478)
Renta neta anual (A)	1.861	49.815	51.676
Bonificaciones o carencias	-	1.534	1.534
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (c)	1.861	51.349	53.210
EPRA NIY (A/B)	6,94%	5,49%	5,53%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	6,94%	5,66%	5,69%

VACANCY RATE

	(6 meses)	(12 meses)
	30/09/2019	31/03/2019
ERV Espacios disponibles	872	1.160
Total ERV	67.503	56.183
EPRA Vacancy rate	1,29%	2,06%

COST RATIO	30/09/2019
	(Miles de €)
Incluir:	
Gastos administrativos y corporativos	3.139
Gastos operativos no repercutidos	1.388
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	4.527
Coste de los vacíos	(1.092)
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	3.435

Gross Rent	28.189
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	16,06%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	12,19%

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 2019

4. 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 6,80 €/acción a 30 de septiembre de 2019.

5. ACCIONES PROPIAS

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

Descripción	30.09.19		31.03.19	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	45.470	273	-	-
Aumentos/compras	800	6	50.790	305
Disminuciones	(3.445)	(21)	(5.320)	(32)
Al cierre del ejercicio	42.825	258	45.470	273

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de septiembre de 2019 representan el 0,05% del capital social de la Sociedad y totalizan 42.825 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 2019 por importe de 258 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 2019

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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

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

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

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

7. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

8. 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.

9. 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.

10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

El grupo va a seguir durante el segundo semestre de ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020 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 2020, 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 2019

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 13 de noviembre de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados y el informe de gestión consolidado intermedio correspondientes al período comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 30 de septiembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



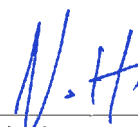
D. Laurence Gary Rapp
Presidente



D. Alfonso Brunet
Consejero



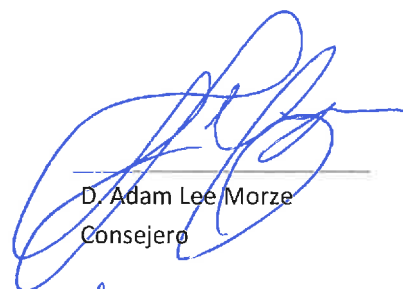
D. Jorge Morán
Consejero



D. Michael John Potts
Consejero



D. Nigel George Payne
Consejero



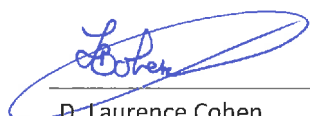
D. Adam Lee Morze
Consejero



D. Guillermo Massó
Consejero



Dña. Debora Santamaría
Consejera



D. Laurence Cohen
Consejero

*) D. NIGEL GEORGE PAYNE NO FIRMA AL HABERSE CONECTADO A LA REUNIÓN DEL CONSEJO POR VIDEO CONFERENCIA



CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. BALANCE DE SITUACIÓN

	A 30 de septiembre de 2019	A 31 de marzo de 2019
Activos		
Activos no corrientes		
Inmovilizado inmaterial	12	-
Inmovilizado material	85	83
Inversiones inmobiliarias	84.497	23.053
Inversiones financieras en empresas del grupo	433.006	421.005
Otros activos financieros no corrientes	1.056	357
	518.656	444.498
Activos corrientes		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	80	101
Clientes empresas del Grupo y asociadas	1.144	1.091
Otros créditos con las administraciones públicas	551	1.216
Otros activos financieros	19.699	9.274
Periodificaciones a corto plazo	24	39
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	21.091	615
	42.589	12.336
Total activos	561.245	456.834

	A 30 de septiembre de 2019	A 31 de marzo de 2019
Patrimonio neto		
Capital social	86.271	74.894
Prima de emisión	417.609	360.436
Reserva Legal	3.045	148
Otras reservas	(4.793)	(4.742)
Acciones en patrimonio propias	(258)	(273)
Dividendo a cuenta	-	(17.916)
Resultado del ejercicio	19.893	28.962
	521.767	441.509

Pasivos

Pasivos no corrientes

Préstamos y créditos bancarios	21.635	-
Deudas con empresas del grupo	11.702	11.676
Otros pasivos financieros no corrientes	1.666	294

	35.003	11.970
Pasivos corrientes		
Deudas con empresas del grupo	1.995	65
Otros pasivos financieros	1.009	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.193	3.041
Otras deudas con administraciones públicas	278	199
Provisiones a corto plazo	-	50
Total pasivos corrientes	4.475	3.355
Total pasivos	39.478	15.325
Total Patrimonio neto y pasivos	561.245	456.834

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

	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018
Actividades continuadas		
Prestación de servicios	4.673	2.111
Gastos de personal	(2.159)	(1.100)
Otros gastos de explotación	(1.483)	(634)
Dotación a la amortización	(243)	(128)
Reversión deterioro inversiones inmobiliarias	-	538
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	788	787
Ingresos financieros		
De participaciones en instrumentos de patrimonio empresas del grupo	19.699	12.388
Gastos financieros	(594)	(174)
RESULTADO FINANCIERO	19.105	12.214
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	19.893	13.001
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	19.893	13.001