DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO ("MAB-SOCIMI")

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOVIEMBRE DE 2019

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el "**Mercado**" o el "**MAB**") (en adelante Circular MAB 4/2018) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido (en adelante el **"Documento de Ampliación"**).

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "**Castellana**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**") en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 4/2018.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

ÍNDICE iii

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN 1

1.1. Documento Informativo de Incorporación 1

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 2

1.3. Identificación completa de la entidad emisora 2

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN 5

2.1 Finalidad de la ampliación de capital 5

2.2 Información pública disponible 7

2.3 Información financiera 8

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación 8

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento 9

2.6 Declaración sobre el capital circulante 9

2.7 Factores de riesgo 9

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL 11

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital 11

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta dela ampliación de capital 12

3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración 12

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos 12

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI 13

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS 14

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 15

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor 15

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor 15

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB 16

ANEXO I Informe elaborado por el Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A. 17

ANEXO II Informe especial en relación con la ampliación de capital de Castellana Properties SOCIMI, S.A. 18

ANEXO III Cuentas Anuales consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2019 de Castellana Properties SOCIMI, S.A. 19

ANEXO IV Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 junto con el informe de revisión limitada del auditor 20

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "**Castellana**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**") preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 25 de julio de 2018, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante "**DIIM**"), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, modificada por la Circular 1/2019, de 29 de octubre de 2019, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante, Circular del MAB 2/2018).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (http://www.castellanasocimi.es), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/07/05360_Folleto_20180720.pdf), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a las Sociedad y a su negocio.

Adicionalmente, Castellana preparó con ocasión de la ampliación de capital social no dineraria efectuada en enero de 2019 y con ocasión de la ampliación de capital social dineraria efectuada en julio de 2019, los correspondientes Documentos de Ampliación Reducido al Mercado, en adelante "**DAR enero 2019**" y "**DAR julio 2019**" respectivamente.

Ambos documentos fueron preparados de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 4/2018, de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Los mencionados DAR enero 2019 y DAR julio 2019 pueden consultarse en la página web de la Sociedad (http://www.castellanasocimi.es), así como en la página web del MAB: DAR enero 2019 https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2019/01/05360_Folleto_20190124.pdf, DAR julio 2019 https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2019/07/05360_Folleto_20190730.pdf donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a las Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Alfonso Brunet Morales-Arce, en nombre y representación de la Sociedad, como Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado el 13 de noviembre de 2019, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante "**DAR noviembre 2019**"), cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del MAB 4/2018

D. Alfonso Brunet Morales-Arce, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora

Castellana Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, Glorieta de Rubén Darío, número 3, 1ª planta derecha, 28010 de Madrid y con N.I.F. A-87293015.

Castellana es la matriz dominante de un grupo de catorce sociedades dependientes participadas al 100% por la Sociedad. La finalidad de estas sociedades es la gestión de sus correspondientes activos inmobiliarios. Todas las sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación "Vinemont Investment, S.A." con domicilio social en la calle Ayala, número 66 de Madrid, por medio de escritura elevada a público el día 19 de mayo de 2015 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 1727 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 33483, Libro 0, Folio 61, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 1ª y fecha 25 de mayo de 2015.

El día 25 de noviembre de 2015, el accionista único de la Sociedad tomó la decisión de modificar el domicilio social de la Sociedad a la calle Alcalá, número 61, 3ª planta, 28014 de Madrid. También modificó el artículo 2 de los Estatutos Sociales, referido al objeto social de la Sociedad y aprobó un texto refundido de los Estatutos Sociales e incluyó los nuevos artículos, 4bis y 13, con la finalidad de incorporar a los requisitos exigidos para la solicitud de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 1 de enero de 2016, estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 25 de noviembre de 2015 ante el Notario de Madrid, D. José Luis Martínez-Gil Vich, bajo el número 2.774 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 10 de diciembre de 2015, Tomo 33.483, Libro 0, Folio 64, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 4ª.

Posteriormente, con fecha 27 de mayo de 2016, y con el objetivo igualmente de adaptar los Estatutos Sociales al régimen fiscal especial de SOCIMIs, la Sociedad modificó el artículo 35

(aplicación del resultado), y adicionalmente, modificó su denominación social a la actual "Castellana Properties SOCIMI, S.A." por medio de escritura otorgada el día 30 de mayo de 2016 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez Plaza, bajo el número 1.563 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 4 de agosto de 2016, Tomo 33.483, Libro 0, Folio 69, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 5ª.

El objeto social de Castellana está indicado en el artículo 2º de sus estatutos sociales (en adelante los "**Estatutos Sociales**"), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante la "**Ley de SOCIMIs**"), es el siguiente:

"ARTÍCULO 2º.- *Objeto Social –*

La Sociedad tiene por objeto social, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

(a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;

(b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

(c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal a estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "Ley de SOCIMIs");

(d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Entre estas, podrán desarrollarse las siguientes:

(a) En general, la suscripción, adquisición derivativa, tenencia, disfrute, administración enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales, excepto aquellas actividades sometidas a legislación especial; y

(b) La gestión y administración de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales, de conformidad con lo previsto en el artículo 107 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y las disposiciones que la desarrollen, sustituyan o modifiquen.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos."

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital

Introducción

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 17 de septiembre de 2019 acordó aumentar el capital social en 7.485.029 euros mediante la emisión de 7.485.029 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 5,680000839008105 (en adelante "**5,68**") euros por acción, lo que resulta un tipo de emisión de 6,68 euros por acción. El importe de la ampliación asciende a 50.000.000 euros, de los cuales, 7.485.029 euros corresponden al capital social y 42.514.971 euros a prima de emisión.

Finalidad de la ampliación de capital

El aumento de capital llevado a cabo mediante compensación de créditos se estimó conveniente para la Sociedad puesto que supuso cancelar, en su mayor parte, el pasivo derivado de la financiación prestada por el accionista mayoritario Vukile Property Fund Limited (en adelante "**Vukile**") para la adquisición del centro comercial "Puerta Europa Shopping Center" y la compra de ciertos inmuebles situados en los centros comerciales de Bahía Sur y Los Arcos pertenecientes a El Corte Inglés, S.A., reduciendo las necesidades de financiación bancaria de la Sociedad, con la inmediata mejora de la situación de tesorería y de liquidez y aumentando al mismo tiempo los fondos propios y la solvencia de la Sociedad.

Los créditos cuya compensación constituyeron el contravalor del aumento de capital propuesto, resultaban de lo siguiente:

a) Un préstamo suscrito entre Vukile como prestamista y la Sociedad como prestataria, el 20 de mayo de 2019 por importe de 11.000.000 euros en virtud del cual se acordó que Vukile financiaría a la Sociedad para la compra de ciertos inmuebles situados en los centros comerciales de Bahía Sur y Los Arcos pertenecientes a El Corte Inglés, S.A. y ciertos proyectos de gasto de capital y desarrollo. Dicho contrato fue modificado el día 22 de julio de 2019 para cambiar la fecha de vencimiento del préstamo quedando ésta fijada en el 29 de julio de 2019. El saldo vivo del préstamo, esto es, 11.000.000 euros, fue declarado en su totalidad el 29 de julio de 2019 de mutuo acuerdo, liquido vencido y exigible.

b) Un contrato de préstamo a corto plazo suscrito entre Vukile como prestamista y la Sociedad como prestataria el 22 de julio de 2019 por importe de 39.000.000 euros por urgente necesidad de fondos para financiar parcialmente la adquisición por la Sociedad del centro comercial "Puerta Europa Shopping Center" y con vencimiento el día 29 de julio de 2019. El saldo vivo del préstamo, esto es, 39.000.000 euros fue declarado en su totalidad el 29 de julio de 2019 de mutuo acuerdo, liquido vencido y exigible.

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, El Consejo de Administración de Castellana procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, publicado con fecha 1 de agosto de 2019 como anexo al anuncio de convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas para el día 17 de septiembre de 2019 y adjunto como Anexo I al presente DAR.

Se hace constar que los intereses devengados de ambos préstamos fueron pagados por la Sociedad a Vukile.

Como consecuencia de la ampliación de capital, el accionista mayoritario Vukile recibe acciones de Castellana en la proporción establecida, explicada en el siguiente epígrafe del presente Documento de Ampliación Reducido.

Asimismo, se adjuntan en el Anexo II del presente DAR el informe realizado por el auditor de la Sociedad relativo a la ampliación de capital por compensación de créditos cuyos créditos se indican anteriormente.

Valoración de la aportación y ampliación de capital de Castellana

La propuesta de aumento de capital por compensación de créditos realizada por el Consejo de Administración de Castellana ascendió a un importe total de 50.000.000 euros, de los cuales 7.485.029 euros corresponden al capital social y 42.514.971 euros a prima de emisión. Dicho aumento se efectuó mediante la emisión de 7.485.029 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de un euro de valor nominal cada una de ellas, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes y con una prima de emisión por acción de 42.514.971/7.485.029 euros, de lo que resultó un tipo de emisión por acción de 5,68 euros.

El Consejo de Administración considera fiel con la valoración real de las acciones que se propone emitir el valor neto de los activos (considerando plusvalías latentes de activos) o NAV de la Sociedad. En este sentido, de la información facilitada al Consejo de Administración, se desprendía que el NAV por acción a 31 de marzo de 2019 (último comunicado mediante hecho relevante el pasado 16 de mayo de 2019) era de 6,68 euros por acción.

Por tanto, el Consejo de Administración consideró que el valor que se debía tener en cuenta a los efectos de este aumento es el 6,68 euros, lo que implicaba una prima de emisión de 42.514.971/7.485.029 euros por acción, es decir, 5,68 euros por acción.

Castellana, tras la ampliación de capital por compensación de créditos indicada en el presente DAR, cuenta con dos accionistas directos, dos de ellos con una participación directa superior al 5% del capital social, las cuales se detallan a continuación:

Accionistas directos	Pre-ampliación de C.S.	Nuevas acciones	Post- ampliación de C.S.	% part.
Vukile Property Fund Limited	63.719.687	7.485.029	71.204.716	82,54%
Morze European Real Estate Ventures	13.333.333	-	13.333.333	15,46%
Minoritarios	1.690.173	-	1.690.173	1,96%
Autocartera	42.825	-	42.825	0,05%
Total	**78.786.018**	**7.485.029**	**86.271.047**	**100%**

Adicionalmente, una persona jurídica tiene una participación indirecta en el capital social de la Sociedad superior al 5% a través de Morze European Real Estate Ventures, de acuerdo con el siguiente detalle:

Accionistas	% part. en MEREV	% part. en Castellana
Lava Capital Partners Limited	**63%**	**9,80%**

Por último, destacamos que hay un administrador, Don Adam Lee Morze, que tiene una participación igual o superior al 1% de la Sociedad de forma directa e indirecta (don Adam Lee Morze ostenta una participación del 25% en la sociedad Lava Capital Partners Limited y una participación del 51% en la Sociedad Diversified Real Estate Asset Management, S.L., a su vez accionista de Castellana con un 1,07% del capital):

Consejero	% part. en Castellana
Part.directa	0,37%
Part. indirecta	2,47%
% part. Total	**2,85%**

2.2 Información pública disponible

De conformidad con los dispuesto en la Circular MAB 6/2018 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, se declara que toda la información periódica y relevante desde su incorporación al MAB, está disponible en la página web de la Sociedad **(https://www.castellanasocimi.es/**), así como en la página web del MAB **(https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/07/05360_Folleto_20180720.pdf)** donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular MAB 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Castellana Properties SOCIMI, S.A.

2.3 Información financiera

De conformidad con la Circular MAB 6/2018, con fecha 16 de mayo de 2019, se publicaron las cuentas anuales consolidadas e individuales de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2019 y el Informe de Gestión del ejercicio 2019 junto con el correspondiente informe de auditoría independiente. El informe de auditoría se presentó sin salvedades. Las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2019 fueron auditadas por PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante "**PwC**").

Con fecha 14 de noviembre, se publicaron los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019, junto con el informe de revisión limitada del auditor. El informe de revisión limitada se presentó sin salvedades y el auditor fue PwC.

Dicha información financiera ha sido elaborada de forma consistente con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, teniendo con consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo.

Se adjuntan como Anexo III las Cuentas Anuales consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2019 de la Sociedad.

Se adjuntan como Anexo IV los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 junto con el informe de revisión limitada.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación

La última información financiera publicada por la Sociedad corresponde a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 junto con el informe de revisión limitada del auditor, incluyéndose dicha información financiera en el hecho relevante publicado el 14 de noviembre de 2019. A fecha del presente Documento, la Compañía ha seguido la misma tendencia, sin variaciones significativas.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento

La información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros no difiere de la publicada a través del Hecho Relevante con fecha 13 de noviembre de 2019, y la información respecto al grado de cumplimiento no difiere de la publicada a través del hecho relevante de fecha 14 de noviembre de 2019. Se deja expresa constancia de que para la preparación de la información financiera histórica actualizada se han utilizado criterios de medición comparables y coherentes.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara que, después de haber efectuado el análisis necesario, realizado con la diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del Documento de Ampliación.

2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de julio de 2018, en el DAR de enero de 2019 y en el DAR de julio de 2019. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM, en el DAR de enero de 2019 y en el DAR de julio de 2019, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación, se indican los factores de riesgo más relevantes:

*Influencia actual de Vukile Property Fund Limited (en adelante "**Vukile**")*

La Sociedad se encuentra controlada al 82,5% por Vukile, teniendo en cuenta la presente ampliación de capital, REIT sudafricana cotizada en la Bolsa de Johannesburgo (JSE) y en la Bolsa de Namibia, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Nivel de endeudamiento y riesgo de subida de tipos de interés

A 30 de septiembre de 2019, la Sociedad y sus sociedades dependientes (en adelante el "**Grupo**") tenía una deuda con entidades de crédito por un importe total de 479.637 miles de euros, devengando intereses variables y fijos. Dicha deuda ha sido contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias. Existen contratos de cobertura de tipo de interés que eliminan, en su gran mayoría, el riesgo vinculado al mismo durante los próximos 5 años. También existe la obligación del cumplimiento anual de una serie de covenants, indicados en el apartado 2.12.1 del DIIM. A fecha 30 de septiembre de 2019, el ratio Net Loan to Value sobre la deuda neta nominal del Grupo asciende a 42,88%.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Castellana.

Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente documento de ampliación todos los activos inmobiliarios propiedad del Grupo se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que el Grupo incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados del Grupo pasarían a ser de su propiedad.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital

El capital social de Castellana antes de la ampliación de capital ascendía a 78.786.018 euros, representado por 78.786.018 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.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Castellana, celebrada el 17 de septiembre de 2019, acordó aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan (la "**Ampliación de capital**"):

Importe de la emisión y acciones que se emitirán:

La Junta General de Accionistas de Castellana acordó aumentar el capital social en 7.485.029 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 7.485.029 acciones ordinarias (las "**Nuevas Acciones**") de un euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Dicha ampliación de capital fue desembolsada mediante aportaciones no dinerarias, concretamente, las acciones que se emitieron para ejecutar el aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. La escritura de fecha 1 de octubre de 2019 está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 37.816, Libro 0, Folio 117, Hoja M 602735, Inscripción 38ª y fecha 21 de octubre de 2019.

La valoración de las nuevas acciones se calculó de acuerdo con la valoración neta de los activos (considerando plusvalías latentes de los activos) o NAV de la Sociedad por acción a 31 de marzo de 2019 (último comunicado mediante hecho relevante el pasado 16 de mayo de 2019), el cual asciende a 6,68 euros.

Para ello, acordó emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de SEIS EUROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS (€ 6,68) (el "**Precio de Suscripción**") de los cuales, un euro (€ 1) se corresponden con el valor nominal de las acciones y cinco euros con sesenta y ocho céntimos (€ 5,68) con la correspondiente prima de emisión.

Capital resultante de la operación:

El capital resultante de Castellana es de OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUARENTA Y SIETE EUROS (€ 86.271.047), dividido en OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUARENTA Y SIETE (86.271.047) acciones de UN EURO (€ 1) de valor nominal cada una de ellas.

Incorporación a negociación:

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación Reducido.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

No aplica.

3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración

La totalidad de las acciones emitidas han sido suscritas íntegramente por el accionista principal de Castellana. Vukile ha suscrito un total de 7.485.029 acciones de la ampliación de capital descrita en este documento.

No ha acudido a la presente ampliación de capital ningún directivo ni Consejero de la Sociedad.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores.

Las acciones son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Las acciones emitidas en virtud de la ampliación de capital pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, modificada por la Circular 1/2019, de 29 de octubre de 2019, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 2 de noviembre de 2017 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad con Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que, a la fecha, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como Asesor Registrado y como Proveedor de Liquidez.

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. con C.I.F. B-79031290 y domicilio en el Paseo de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, elaboró un informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, en calidad de auditor que se emitió con fecha 30 de julio de 2019 (ver Anexo II).

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación Reducido, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Castellana en relación a la incorporación a negociación de las acciones resultantes de la ampliación de capital en el MAB.

- Ashurst L.L.P., con N.I.F. N0066146B y domicilio en Alcalá, 44, Madrid ha prestado servicios de asesoramiento legal.

ANEXO I **Informe elaborado por el Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A.**

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

1. OBJETO DEL INFORME

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

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

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

2.1 Descripción del aumento de capital

Se propone a la Junta General de Accionistas aumentar el capital social de la Sociedad en la cifra de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL VEINTINUEVE EUROS (7.485.029 €) con una prima de emisión global de CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN EUROS (42.514.971 €). Dicho aumento se efectuaría mediante la emisión de 7.485.029 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes y con una prima de emisión por acción de 42.514.971/7.485.029 €, de lo que resultaría un tipo de emisión por acción de 6,68 € por acción.

Sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un valor de cotización a día 25 de julio de 2019 (último disponible) de 6,51 € por acción, un valor medio ponderado en el último semestre previo al día 25 de julio de 2019 de 6,51 € por acción, o un valor medio ponderado en el último semestre previo al día 25 de julio de 2019 de 6,53 € por acción, la valoración descrita en el párrafo anterior se justifica por el hecho de que el Consejo de Administración considera que el valor de cotización no llega a recoger, por la limitada variación diaria y volumen de acciones negociables, el valor real de las acciones.

Así, debe tenerse en cuenta que, tras un valor de cotización en el momento de salida al Mercado Alternativo Bursátil (**"MAB"**) de 6 € por acción, la cotización ha subido hasta el valor actual 6,51 € por acción como consecuencia de la compra, en distintas fechas y por distintos precios, de un total de solamente 10.444 acciones. Dicho importe representa un porcentaje del 0,00014% del total del capital social en manos de accionistas (esto es, excluidas las acciones en autocartera). En consecuencia, el Consejo de Administración entiende que es aconsejable no atender sólo al valor de cotización actual de la acción

como indicador del valor de las mismas, máxime dada la relevancia del aumento que se acomete, que supera en 717 veces el importe del volumen negociado hasta la fecha.

Considera el Consejo de Administración que es mucho más fiel con la valoración real de las acciones que se propone emitir el valor neto de los activos (considerando plusvalías latentes de los activos) o NAV de la Sociedad. En este sentido, de la información facilitada al Consejo de Administración, se desprende que el NAV por acción a 31 de marzo de 2019 (último comunicado oficialmente) era de 6,68 € por acción.

Por tanto, el Consejo de Administración considera que el valor que se debe tener en cuenta a los efectos de este aumento es el de 6,68 €, lo que implica una prima emisión de 42.514.971/7.485.029 € por acción.

Se hace constar que el 11 de julio de 2019, el Consejo de Administración, en ejercicio de la delegación de facultades prevista en el artículo 297 b) de la Ley de Sociedades de Capital realizada por la Junta General de Accionistas, acordó un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente y posibilidad de suscripción incompleta, que se encuentra en curso actualmente. En caso de que este aumento fuera suscrito íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascendería a SETENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DIECIOCHO EUROS (78.786.018 €), dividido en 78.786.018 acciones de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas. A los efectos legales oportunos, se deja constancia de que las acciones representativas del capital social existente hasta la fecha, a excepción de las mencionadas en relación con el proceso de aumento de capital en curso, se encuentran íntegramente desembolsadas.

De esta forma, mediante el aumento propuesto, y teniendo en cuanta el aumento acordado por el Consejo de Administración el 11 de julio de 2019 descrito en el párrafo anterior, el capital social de la Sociedad pasaría a ser de OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUARENTA Y SIETE EUROS (86.271.047 €), dividido en 86.271.047 acciones, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas.

2.2 Subscripción de las nuevas acciones

La totalidad de las acciones emitidas serían suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited, sociedad constituida e inscrita conforme a las leyes de Sudáfrica, con domicilio social en One-on-Ninth Building, ground floor, corner Glenhove Rd and 9th Street - Melrose Estate, Johannesburgo, Sudáfrica e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2002/027194/06 y con N.I.F. español número N-3.881.057-H (**"Vukile"**).

2.3 Informe sobre los créditos a compensar

Los créditos cuya compensación constituiría el contravalor del aumento de capital propuesto, resultan de lo siguiente:

(a) un préstamo suscrito entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, el 20 de mayo de 2019 por un importe de 11.000.000 €, en virtud del cual se acordó que Vukile financiaría a la Sociedad para la compra de los inmuebles situados en los centros comerciales de Bahía Sur y Los Arcos pertenecientes a El Corte Inglés, S.A. y ciertos proyectos de gastos de capital y desarrollo. Dicho contrato fue modificado el día 22 de julio de 2019 para cambiar la fecha de vencimiento del préstamo quedando ésta fijada en el 29 de julio de 2019. El saldo vivo del préstamo, esto es, 11.000.000 €, ha sido declarado en su totalidad en el día de hoy y de mutuo acuerdo líquido, vencido y exigible; y

(b) un contrato de préstamo a corto plazo suscrito entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, el 22 de julio de 2019 por un importe de 39.000.000 €, por urgente necesidad de fondos para financiar parcialmente la adquisición por la Sociedad del centro comercial "Puerta Europa Shopping Center" y con vencimiento el día 29 de julio de 2019. El saldo vivo del préstamo, esto es, 39.000.000 €, ha sido declarado en su totalidad en el día de hoy y de mutuo acuerdo líquido, vencido y exigible.

Se hace constar que los intereses devengados de ambos préstamos han sido pagados por la Sociedad a Vukile.

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

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

2.4 Correspondencia con la contabilidad

Se hace constar expresamente, de conformidad con lo previsto en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, la concordancia de los datos relativos a todos los créditos antes descritos con la contabilidad social.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El aumento de capital llevado a cabo mediante compensación de créditos se estima conveniente para la Sociedad puesto que supone cancelar, en su mayor parte, el pasivo derivado de la financiación prestada por el socio Vukile para la adquisición de los centros comerciales "Puerta Europa Shopping Center", "Bahía Sur" y "Los Arcos", reduciendo las necesidades de financiación bancaria de la Sociedad, con la inmediata mejora de la situación de tesorería y de liquidez y aumentando al mismo tiempo los fondos propios y la solvencia de la Sociedad.

De esta manera la Sociedad reduciría su pasivo y fortalecería sus fondos propios a los efectos de mejorar su relación entre deuda y capital social, de forma que su estructura de fondos propios fuera más sólida.

4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

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

"***Artículo 6.- Capital social.***

El capital social es de 86.271.047 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 86.271.047 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de UN EURO de valor nominal cada una de ellas."

En Madrid, a 29 de julio de 2019.

Constan las firmas.

ANEXO II Informe especial en relación con la ampliación de capital de Castellana Properties SOCIMI, S.A.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

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

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre propuesta de aumentar el capital en 7.485.029 euros junto con una prima de emisión de 42.514.971 euros por compensación de créditos, formulada por los Administradores el 29 de julio de 2019, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

30 de julio de 2019

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/15732
30,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

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

1. OBJETO DEL INFORME

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

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

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

2.1 Descripción del aumento de capital

Se propone a la Junta General de Accionistas aumentar el capital social de la Sociedad en la cifra de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL VEINTINUEVE EUROS (7.485.029 €) con una prima de emisión global de CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN EUROS (42.514.971 €). Dicho aumento se efectuaría mediante la emisión de 7.485.029 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes y con una prima de emisión por acción de 42.514.971/7.485.029 €, de lo que resultaría un tipo de emisión por acción de 6,68 € por acción.

Sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un valor de cotización a día 25 de julio de 2019 (último disponible) de 6,51 € por acción, un valor medio ponderado en el último semestre previo al día 25 de julio de 2019 de 6,51 € por acción, o un valor medio ponderado en el último semestre previo al día 25 de julio de 2019 de 6,53 € por acción, la valoración descrita en el párrafo anterior se justifica por el hecho de que el Consejo de Administración considera que el valor de cotización no llega a recoger, por la limitada variación diaria y volumen de acciones negociables, el valor real de las acciones.

Así, debe tenerse en cuenta que, tras un valor de cotización en el momento de salida al Mercado Alternativo Bursátil (**"MAB"**) de 6 € por acción, la cotización ha subido hasta el valor actual 6,51 € por acción como consecuencia de la compra, en distintas fechas y por distintos precios, de un total de solamente 10.444 acciones. Dicho importe representa un porcentaje del 0,00014% del total del capital social en manos de accionistas (esto es, excluidas las acciones en autocartera). En consecuencia, el Consejo de Administración entiende que es aconsejable no atender sólo al valor de cotización actual de la acción

como indicador del valor de las mismas, máxime dada la relevancia del aumento que se acomete, que supera en 717 veces el importe del volumen negociado hasta la fecha.

Considera el Consejo de Administración que es mucho más fiel con la valoración real de las acciones que se propone emitir el valor neto de los activos (considerando plusvalías latentes de los activos) o NAV de la Sociedad. En este sentido, de la información facilitada al Consejo de Administración, se desprende que el NAV por acción a 31 de marzo de 2019 (último comunicado oficialmente) era de 6,68 € por acción.

Por tanto, el Consejo de Administración considera que el valor que se debe tener en cuenta a los efectos de este aumento es el de 6,68 €, lo que implica una prima emisión de 42.514.971/7.485.029 € por acción.

Se hace constar que el 11 de julio de 2019, el Consejo de Administración, en ejercicio de la delegación de facultades prevista en el artículo 297 b) de la Ley de Sociedades de Capital realizada por la Junta General de Accionistas, acordó un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente y posibilidad de suscripción incompleta, que se encuentra en curso actualmente. En caso de que este aumento fuera suscrito íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascendería a SETENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DIECIOCHO EUROS (78.786.018 €), dividido en 78.786.018 acciones de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas. A los efectos legales oportunos, se deja constancia de que las acciones representativas del capital social existente hasta la fecha, a excepción de las mencionadas en relación con el proceso de aumento de capital en curso, se encuentran íntegramente desembolsadas.

De esta forma, mediante el aumento propuesto, y teniendo en cuanta el aumento acordado por el Consejo de Administración el 11 de julio de 2019 descrito en el párrafo anterior, el capital social de la Sociedad pasaría a ser de OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUARENTA Y SIETE EUROS (86.271.047 €), dividido en 86.271.047 acciones, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas.

2.2 Subscripción de las nuevas acciones

La totalidad de las acciones emitidas serían suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited, sociedad constituida e inscrita conforme a las leyes de Sudáfrica, con domicilio social en One-on-Ninth Building, ground floor, corner Glenhove Rd and 9th Street - Melrose Estate, Johannesburgo, Sudáfrica e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2002/027194/06 y con N.I.F. español número N-3.881.057-H (**"Vukile"**).

2.3 Informe sobre los créditos a compensar

Los créditos cuya compensación constituiría el contravalor del aumento de capital propuesto, resultan de lo siguiente:

(a) un préstamo suscrito entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, el 20 de mayo de 2019 por un importe de 11.000.000 €, en virtud del cual se acordó que Vukile financiaría a la Sociedad para la compra de los inmuebles situados en los centros comerciales de Bahía Sur y Los Arcos pertenecientes a El Corte Inglés, S.A. y ciertos proyectos de gastos de capital y desarrollo. Dicho contrato fue modificado el día 22 de julio de 2019 para cambiar la fecha de vencimiento del préstamo quedando ésta fijada en el 29 de julio de 2019. El saldo vivo del préstamo, esto es, 11.000.000 €, ha sido declarado en su totalidad en el día de hoy y de mutuo acuerdo líquido, vencido y exigible; y

(b) un contrato de préstamo a corto plazo suscrito entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, el 22 de julio de 2019 por un importe de 39.000.000 €, por urgente necesidad de fondos para financiar parcialmente la adquisición por la Sociedad del centro comercial "Puerta Europa Shopping Center" y con vencimiento el día 29 de julio de 2019. El saldo vivo del préstamo, esto es, 39.000.000 €, ha sido declarado en su totalidad en el día de hoy y de mutuo acuerdo líquido, vencido y exigible.

Se hace constar que los intereses devengados de ambos préstamos han sido pagados por la Sociedad a Vukile.

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

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

2.4 Correspondencia con la contabilidad

Se hace constar expresamente, de conformidad con lo previsto en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, la concordancia de los datos relativos a todos los créditos antes descritos con la contabilidad social.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El aumento de capital llevado a cabo mediante compensación de créditos se estima conveniente para la Sociedad puesto que supone cancelar, en su mayor parte, el pasivo derivado de la financiación prestada por el socio Vukile para la adquisición de los centros comerciales "Puerta Europa Shopping Center", "Bahía Sur" y "Los Arcos", reduciendo las necesidades de financiación bancaria de la Sociedad, con la inmediata mejora de la situación de tesorería y de liquidez y aumentando al mismo tiempo los fondos propios y la solvencia de la Sociedad.

De esta manera la Sociedad reduciría su pasivo y fortalecería sus fondos propios a los efectos de mejorar su relación entre deuda y capital social, de forma que su estructura de fondos propios fuera más sólida.

4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

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

"***Artículo 6.- Capital social.***

El capital social es de 86.271.047 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 86.271.047 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de UN EURO de valor nominal cada una de ellas."

En Madrid, a 29 de julio de 2019.

Constan las firmas.

ANEXO III Cuentas Anuales consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2019 de Castellana Properties SOCIMI, S.A.

Castellana Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de marzo de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Inversiones inmobiliarias	
Las inversiones inmobiliarias constituyen un 96% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 3.2, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 una variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 25.816 miles de euros, según lo descrito en la nota 6. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 916.470 miles de euros a 31 de marzo de 2019. El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacional de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.3 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. En el cálculo de los valores, el Grupo considera factores específicos como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final. La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.	Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias, comprobamos la documentación clave de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio. Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: - Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. - Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada. - Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la Dirección del Grupo. - Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas. - Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones de mercado. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el enfoque de la Dirección es razonable y está soportado por la evidencia disponible.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Combinación de negocios	
Tal y como se indica en la nota 1.b) de la memoria consolidada adjunta, con fecha 27 de noviembre de 2018, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas acordó aumentar el capital social en 39 millones de acciones ordinarias mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de la Sociedad Morzal Property Iberia, S.L.U. con un valor neto de 246 millones de euros. Dicha transacción ha sido considerada como una combinación de negocios de acuerdo a NIIF 3. El Grupo contabiliza las combinaciones de negocios a través del reconocimiento a su valor razonable de los activos y pasivos identificables, así como de los pasivos contingentes que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF 3 para su reconocimiento. La importancia de las estimaciones y juicios de valoración que conlleva este tipo de transacciones hace que la combinación de negocios sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.	Hemos realizado un entendimiento de la naturaleza de la transacción y del tratamiento contable acorde con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea aplicables. La combinación de negocios realizada ha exigido nuestro análisis de la identificación y valoración de los activos adquiridos y pasivos asumidos. Hemos obtenido las escrituras de ampliación de capital de la Sociedad dominante, así como los informes de externos y otros documentos relevantes, y hemos analizado los mismos a través de reuniones con la Dirección para evaluar si la aportación no dineraria cumple con la definición de combinación de negocio establecida en la NIIF 3. Adicionalmente, hemos obtenido un conocimiento completo de las condiciones de la operación, incluyendo la contraprestación transferida, y de los estados contables relacionados con la adquisición, y hemos procedido a revisar las asignaciones de valor y valoraciones de los activos adquiridos y de las obligaciones registradas. Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Como resultado de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias.

Otras cuestiones

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

14 de mayo de 2019

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/11141
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

ÍNDICE DE LAS NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Balance Consolidado

Cuenta de resultados Consolidada

Estado del Resultado Global Consolidado

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Notas a los estados financieros consolidados

1. Actividad e información general
2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas
3. Normas de registro y valoración
4. Gestión del riesgo
5. Información financiera por segmentos
6. Inversiones inmobiliarias
7. Análisis de instrumentos financieros
8. Préstamos y partidas a cobrar
9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
10. Fondos propios
11. Reservas y ganancias acumuladas
12. Débitos y partidas a pagar
13. Instrumentos financieros derivados
14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal
15. Ingresos y gastos
16. Resultado financiero
17. Provisiones y contingencias
18. Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el consejo de administración de la sociedad dominante
19. Operaciones y saldos con partes vinculadas
20. Exigencias informativas derivadas de la condición de socimi, ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012
21. Honorarios de auditoría
22. Hechos posteriores

Informe de Gestión Consolidado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros A 31 de marzo de 2019	Miles de euros A 31 de marzo de 2018
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado material		83	58
Inversiones inmobiliarias	6	916.470	308.050
Otros activos financieros no corrientes	7	5.982	2.277
Activos por impuesto diferido	14	52	52
		922.587	**310.437**
Activos corrientes			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	2.714	546
Clientes empresas vinculadas	7	44	617
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	1.714	920
Periodificaciones a corto plazo		168	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	29.722	16.026
		34.362	**18.109**
Total activos		**956.949**	**328.546**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros A 31 de marzo de 2019	A 31 de marzo de 2018
Patrimonio neto y pasivos			
Patrimonio neto			
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante			
Capital social	10	74.894	26.298
Prima de emisión	10	360.436	118.832
Reserva Legal	11	148	15
Otras reservas	11	(4.742)	8.548
Acciones en patrimonio propias	10	(273)	-
Ganancias acumuladas	11	40.359	22.711
Dividendo a cuenta	11	(17.916)	-
Resultado del ejercicio	11	46.489	6.651
Ajustes por cambio de valor	11	(2.346)	(210)
		497.049	**182.845**
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	7	437.115	138.936
Instrumentos financieros derivados	7	2.346	210
Pasivos por impuesto diferido	14	437	437
Otros pasivos financieros no corrientes	7	11.686	4.142
		451.584	**143.725**
Pasivos corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	7	144	144
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	6.365	1.369
Otros pasivos	7	308	-
Otras deudas con administraciones públicas	14	1.499	463
		8.316	**1.976**
Total pasivos		**459.900**	**145.701**
Total Patrimonio neto y pasivos		**956.949**	**328.546**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019	Ejercicio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018
Actividades continuadas			
Prestación de servicios	15	42.403	5.154
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	25.816	3.910
Gastos de personal	15	(2.695)	(216)
Otros gastos de explotación	15	(11.683)	(1.068)
Otros resultados		36	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**53.877**	**7.780**
Gastos financieros	16	(7.388)	(1.129)
RESULTADO FINANCIERO		**(7.388)**	**(1.129)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**46.489**	**6.651**
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		**46.489**	**6.651**
GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
Ganancia básica y diluida por acción	10	**1,00**	**0,26**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2019	Ejercicio de 3 meses finalizado al 31 de marzo de 2018
Beneficio del ejercicio	**15**	**46.489**	**6.651**
Otro resultado global			
Partidas que no se reclasificarán a resultados			
Otros resultados		-	-
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados			
Coberturas de flujos de efectivo	**13**	(2.136)	91
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos			
Total resultado global del ejercicio		**44.353**	**6.742**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reserva legal (Nota 11)	Otras Reservas (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Ganancias Acumuladas (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Dividendo a cuenta (Nota 11)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11)	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	**25.546**	**115.068**	**15**	**-**	**-**	**11.041**	**18.615**	**-**	**(301)**	**169.984**
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	6.651	-	-	**6.651**
Otro resultado global del período	-	-	-	-	-	-	-	-	91	**91**
Resultado global total del período	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**6.651**	**-**	**91**	**6.742**
Distribución del resultado anterior	-	-	-	8.548	-	10.067	(18.615)	-	-	-
Aumento de capital	752	3.764	-	-	-	(5)	-	-	-	4.511
Adopción IFRS 9	-	-	-	-	-	1.608	-	-	-	1.608
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	**752**	**3.764**	**-**	**8.548**	**-**	**11.670**	**(18.615)**	**-**	**-**	**6.119**
SALDO A 31 DE MARZO DE 2018	**26.298**	**118.832**	**15**	**8.548**	**-**	**22.711**	**6.651**	**-**	**(210)**	**182.845**
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	46.489	-	-	**46.489**
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.136)	**(2.136)**
Resultado global total del periodo	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**46.489**	**-**	**(2.136)**	**44.353**
Distribución del resultado anterior	-	-	133	-	-	5.316	(6.651)	-	-	**(1.202)**
Aumento de capital (Nota 10)	48.596	242.338	-	(13.293)	-	12.295	-	-	-	**289.936**
Distribución de dividendos (Nota 11)	-	(734)	-	-	-	-	-	(17.916)	-	**(18.650)**
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	-	3	(273)	-	-	-	-	**(270)**
Otros movimientos	-	-	-	-	-	37	-	-	-	**37**
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	**48.596**	**241.604**	**133**	**(13.290)**	**(273)**	**17.648**	**(6.651)**	**(17.916)**	**-**	**269.851**
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**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2019	Miles de euros Ejercicio de 3 meses finalizado al 31 de marzo de 2018
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**15**	**46.489**	**6.651**
Ajustes del resultado		**(19.272)**	**(2.779)**
Amortización del inmovilizado		8	2
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(25.816)	(3.910)
Variación de provisiones		(852)	-
Gastos financieros		7.388	1.129
Cambios en el capital corriente		**7.919**	**(181)**
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(1.408)	151
Otros activos corrientes	7	(168)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	5.317	(332)
Otros pasivos corrientes		339	-
Otros activos y pasivos no corrientes		3.839	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**-**	**42**
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	42
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**35.136**	**3.733**
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(91.754)**	**(32)**
Inmovilizado material		(32)	(13)
Inversiones inmobiliarias	6	(91.722)	-
Otros activos financieros		-	(19)
Cobros por desinversiones		**-**	**-**
Inversiones inmobiliarias		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(91.754)**	**(32)**
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**43.370**	**(5)**
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	43.643	(5)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(273)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio		-	-
Otros cobros		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**12**	**46.221**	**(721)**
Cobros por deuda financiera		51.475	-
Reembolso de deuda financiera		-	-
Cobro de intereses		-	-
Pago de intereses		(5.176)	(653)
Otras deudas		(78)	(68)
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		**(19.277)**	**-**
Dividendos	11	(19.277)	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**70.314**	**(726)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**13.696**	**2.975**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		**16.026**	**13.051**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		**29.722**	**16.026**

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 14 de mayo de 2019. Los Administradores de la Sociedad dominante presentarán estas Cuentas Anuales Consolidadas ante la Junta General de Accionistas, y se espera que las mismas sean aprobadas sin cambios.

a) Régimen regulatorio

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

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

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

ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

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

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

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

b) Sociedades dependientes

La Sociedad Dominante es matriz de un Grupo de sociedades dependientes cuyos principales datos al 31 de marzo de 2019 son los siguientes:

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).

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, 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. Ésta es propietaria de cuatro centros comerciales, el Faro (Badajoz), Vallsur (Valladolid), Bahía Sur (San Fernando, Cádiz) y Los Arcos (Sevilla).

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

	Miles de euros
Contraprestación de la adquisición:	
Acciones emitidas	39.000
Prima de emisión asociada a la emisión de acciones	195.000
Reservas consolidadas	12.295
	246.295
Activos y pasivos reconocidos como resultado de la adquisición:	
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 LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los períodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

2.1. Bases de presentación

Para los períodos presentados en estas Cuentas Anuales Consolidadas, el Grupo ha elaborado las cuentas de las sociedades individuales de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, con las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de cada una de las sociedades que lo componen.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad Dominante 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, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas con arreglo a las 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 las Cuentas Anuales Consolidadas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas 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 financieros derivados) a valor razonable con cambios en resultados o en el patrimonio neto.

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

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

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

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

Por otro lado, en relación con las modificaciones contractuales de los instrumentos financieros pasivos que de acuerdo a lo establecido en la NIC 39 no suponían baja del balance al ser consideradas modificaciones no sustanciales, la nueva norma contempla que se deben contabilizar como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias. El impacto de la adopción de la NIIF 9 se registró en las reservas acumuladas de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2018 por importe de 1.608 miles de euros.

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

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

Del análisis de las normas contables e interpretaciones de aplicación desde el 1 de enero de 2018 no se ha identificado que se produzca ningún impacto significativo que deba ser incluido en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

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

A la fecha de firma de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

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

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

- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias"

- NIC 28 (Modificación) "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos"

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

- 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:

    - NIIF 3 "Combinaciones de negocios"
    - NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"
    - NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias"
    - NIC 23 "Costes por intereses"

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

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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, 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"

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

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas 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, e 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.

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 de 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.

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

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

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

(c) Enajenaciones de dependientes

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

2.5.Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité de inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración (Nota 5).

2.6. 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 (Régimen Socimi), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

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

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

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

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

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

2.7. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estas cuentas anuales consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018.

La Sociedad ha reclasificado el importe de otros pasivos financieros, presentados en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de marzo de 2018 en el corto plazo, al largo plazo para hacer comparativa la información con el presente ejercicio y para ajustar el vencimiento de los mismo a la realidad.

2.8. Principio de empresa en funcionamiento

Estas Cuentas Anuales consolidadas han sido preparadas 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. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

3.2.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. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

Las inversiones se presentan a 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 futuras 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 los 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 revierte 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 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.

3.3.Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

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

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

3.4.Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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.

3.5.Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

Deuda financiera

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

3.6.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, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados en los períodos 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 coste de los bienes vendidos, en caso de las existencias, o en amortización, en 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".

3.7.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.

3.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.9. Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

3.10. Impuestos corrientes y diferidos

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

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.

3.11. Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

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 3.14).

3.12. 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 a lo largo del ejercicio 2020.

3.13. 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.

3.14. 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 en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de 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 efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

3.15. 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.

4. GESTIÓN DEL RIESGO

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 31 de marzo de 2019 aproximadamente el 33,76% (100% a 31 de marzo de 2018) de su financiación está referenciada a tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés producirá como máximo un aumento de 1.480 miles de euros o una disminución de 1.480 miles de euros, respectivamente, en el gasto financiero. 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 nocionales contratados. Los tipos de interés fijos varían entre el 1,8% y el 1,9% y los tipos de interés variables entre el 1,5% y el 2%.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes, por los instrumentos financieros derivados, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por el Consejo de Administración. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

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

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

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)	2.758	1.163
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	29.722	16.026
	32.480	**17.189**

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 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 sus obligaciones financieras. Estas previsiones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento de 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			
	31.03.2019		31.03.2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2020	2.508	144	-	144
2021	45.204	-	43.800	-
2022	39.000	-	37.595	-
2023	65.307	-	64.605	
>2024	298.330	-	-	-
	450.349	**144**	**146.000**	**144**

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo se suele invertir en cuentas corrientes remuneradas a un interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente para proporcionar la holgura apropiada por las predicciones anteriormente mencionadas. A la fecha del balance el Grupo mantiene efectivo por 29.722 miles de euros (16.026 miles de euros a 31 de marzo de 2018) que se espera que generen flujos de entrada de efectivo.

El fondo de maniobra de la Sociedad al 31 de marzo de 2019 es de 26.046 miles de euros (16.133 miles de euros al 31 de marzo de 2018).

d) Riesgo fiscal

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

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 la Sociedad Dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera neta a coste amortizado / (Deuda financiera neta a coste amortizado + Patrimonio neto)) a 31 de marzo de 2019 y a 31 de marzo de 2018:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Deuda financiera neta (Nota 9 y 12)	407.537	123.054
Patrimonio Neto (Nota 10 y 11)	497.049	182.845
Apalancamiento	**45,05%**	**40,23%**

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

Los ratios de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como Deuda financiera a coste amortizado entre Valor razonable de inversiones inmobiliarias, al 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 son del 45 % y del 40%, respectivamente, y el objetivo del Grupo es mantener estos ratios entre 50-60%.

4.3. Estimación del valor razonable de activos financieros

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.

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)**

31 de marzo de 2018	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	-	(210)	-	**(210)**
Total pasivos	-	**(210)**	-	**(210)**

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

Durante el ejercicio 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 a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018:

Ejercicio 2019	Miles de euros			
Descripción	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	39.555	2.848	-	**42.403**
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	25.266	550	-	**25.816**
Gastos de personal	-	-	(2.695)	**(2.695)**
Otros gastos de explotación	(9.482)	(411)	(1.790)	**(11.683)**
Otros resultados	-	-	36	**36**
Resultado de explotación	**55.339**	**2.987**	**(4.449)**	**53.877**
Gastos financieros	(7.388)	-	-	**(7.388)**
Resultado financiero	**(7.388)**	**-**	**-**	**(7.388)**
Resultado antes de impuestos	**47.951**	**2.987**	**(4.449)**	**46.489**
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	**47.951**	**2.987**	**(4.449)**	**46.489**

Ejercicio 2018	Miles de euros			
Descripción	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	4.635	519	-	**5.154**
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3.720	190	-	**3.910**
Gastos de personal	-	-	(216)	**(216)**
Otros gastos de explotación	(719)	(122)	(227)	**(1.068)**
Otros resultados	-	-	-	-
Resultado de explotación	**7.636**	**587**	**(443)**	**7.780**
Ingresos financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	(1.034)	-	(95)	**(1.129)**
Resultado financiero	**(1.034)**	**-**	**(95)**	**(1.129)**
Resultado antes de impuestos	**6.602**	**587**	**(538)**	**6.651**
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	**6.602**	**587**	**(538)**	**6.651**

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. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

Ejercicio 2019	Miles de euros			
Descripción	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	652	-	29.890
Activos corrientes	**31.822**	**753**	**1.787**	**34.362**
Total Activos	**927.668**	**27.352**	**1.929**	**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**

Ejercicio 2018	Miles de euros			
Descripción	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	282.300	25.750	-	308.050
Otros activos no corrientes	1.974	355	58	2.387
Activos no corrientes	**284.274**	**26.105**	**58**	**310.437**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	576	1.507	-	2.083
Otros activos corrientes	10.657	2.685	2.684	16.026
Activos corrientes	**11.233**	**4.192**	**2.684**	**18.109**
Total Activos	**295.507**	**30.297**	**2.742**	**328.546**
Préstamos y créditos bancarios	138.936	-	-	138.936
Otros pasivos no corrientes	4.495	294	-	4.789
Pasivos no corrientes	**143.431**	**294**	**-**	**143.725**
Pasivos corrientes	**1.976**	**-**	**-**	**1.976**
Total Pasivos	**145.407**	**294**	**-**	**145.701**

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 31.12.2017	**304.140**
Adquisiciones	-
Desembolsos posteriores capitalizados	-
Ganancia / (Pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.910
Saldo a 31.03.2018	**308.050**
Adquisiciones	576.545
Desembolsos posteriores capitalizados	6.059
Ganancia / (Pérdida) neta de ajustes al valor razonable	25.816
Saldo a 31.03.2019	**916.470**

Con fecha 9 de mayo de 2018, el Grupo ha adquirido un inmueble, a través de su filial, Junction Parque Habaneras, S.L.U. el Centro Comercial Habaneras (Torrevieja, Alicante) por un importe de 83.807 miles de euros (incluyendo costes de adquisición).

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 20 se refleja el desglose de los inmuebles incluidos dentro de este epígrafe.

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre determinados inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 916.470 miles de euros (308.050 miles de euros a 31 de marzo de 2018), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por la Sociedad. A 31 de marzo de 2019, el importe nominal de esta financiación asciende a 450.349 miles de euros (146.000 miles de euros a 31 de marzo de 2018) (Nota 12).

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	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Ingresos por arrendamiento	**42.403**	**5.154**
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(9.893)	(841)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	32.510	**4.313**

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

Descripción	Miles de euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Menos de un año	46.735	17.102
Entre uno y cinco años	85.318	37.561
Más de cinco años	30.557	22.607
	162.610	**77.270**

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 ha desembolsado 2.000 miles de euros en concepto de opción de compra sobre un terreno adjunto al inmueble ``Los Arcos (Sevilla)´´.
A 31 de marzo de 2018 no tenía contraída ninguna obligación adicional a las ya incluidas en la nota.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2019 y al 31 de marzo de 2018:

Descripción	Miles de euros			
	31.03.2019		31.03.2018	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	865.185	916.470	289.657	308.050
	865.185	**916.470**	**289.657**	**308.050**

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

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

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

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

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

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 relizadas para sus cálculos.

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

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)**
YIELDS		
Retail	5,00%	6,50%
Oficinas	7,15%	9,20%
Tasas de descuento		
Retail	7,00%	8,75%
Oficinas	8,00%	9,00%

A 31 de marzo de 2018		
Variación YIELD	**(0,25%)**	**0,25%**
Retail	5.500	(5.210)
Oficinas	460	(440)
Resultado Teórico	**5.960**	**(5.650)**
YIELDS		
Retail	5,00%	6,75%
Oficinas	7,10%	9,15%
Tasas de descuento		
Retail	7,50%	10,00%
Oficinas	9,25%	10,25%

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:

	31/03/2019		31/03/2018	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento del 10% de renta de mercado	64.940	64.940	22.730	22.730
Disminución del 10% de renta de mercado	(65.415)	(65.415)	(22.130)	(22.130)

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la nota 4.3. 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 ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 y el 31 de marzo de 2018 no se han producido transferencias de niveles.

El EPRA NAV del Grupo Castellana se sitúa a 31 de marzo de 2019 en 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 5,0% del total de los ingresos totales de la compañía.

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos, derivados y otros	
	31.03.2019	**31.03.2018**
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	5.982	2.277
	5.982	**2.277**

	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
	31.03.2019	**31.03.2018**
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	2.758	1.163
	2.758	**1.163**
Total activos financieros	**8.740**	**3.440**

Bajo el epígrafe "Otros activos financieros" el Grupo registra el importe correspondiente a las fianzas depositadas en los diferentes organismos públicos derivadas de los arrendamientos.

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, derivados y otros	
	31.03.2019	**31.03.2018**	**31.03.2019**	**31.03.2018**
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	437.115	138.936	11.686	4.142
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	-	-	2.346	210
	437.115	**138.936**	**14.032**	**4.352**

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, derivados y otros	
	31.03.2019	**31.03.2018**	**31.03.2019**	**31.03.2018**
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	144	144	6.673	1.369
	144	**144**	**6.673**	**1.369**
Total pasivos financieros	**437.259**	**139.080**	**20.705**	**5.721**

b) Análisis por vencimientos

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

A 31 de marzo de 2019	Miles de euros					
	Activos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Otras inversiones financieras:						
- Fianzas constituidas a largo plazo	2.037	923	1.105	503	1.414	**5.982**
Deudores comerciales:						
- Deudores comerciales	2.758	-	-	-	-	**2.758**
	4.795	**923**	**1.105**	**503**	**1.414**	**8.740**

	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Deudas:						
-Derivados	-	306	453	1.587	-	**2.346**
- Fianzas recibidas a largo plazo	4.473	1.743	2.001	997	2.472	**11.686**
-Deudas con entidades de crédito	2.411	43.542	37.567	63.148	290.591	**437.259**
Acreedores comerciales:						
- Acreedores y otras cuentas a pagar	6.673	-	-	-	-	**6.673**
	13.557	**45.591**	**40.021**	**65.732**	**293.063**	**457.964**

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7):		
- Otros activos financieros	5.982	2.277
	5.982	**2.277**
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7):		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.714	546
- Clientes empresas vinculadas (Nota 19)	44	617
	2.758	**1.163**
	8.740	**3.440**

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.

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de marzo de 2019, habían vencido cuentas a cobrar a clientes por importe de 1.197 miles de euros (621 miles de euros a 31 de marzo de 2018), de los cuales han sido provisionados 166 miles de euros (75 miles de euros a 31 de marzo de 2018) según la política de antigüedad de saldos de clientes establecida en base a NIIF 9 y la evaluación de los mismos realizada por el Grupo.

Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 1.683 miles de euros pendientes de facturar, principalmente por renta variable relativa al año 2018 de las sociedades del grupo Morzal Properties Iberia, S.L., Junction Parque Habaneras S.L.U. y Junction Parque Principado S.L.U. (0 miles de euros a 31 de marzo de 2018) y por saldos pendientes de liquidar de la compraventa con el vendedor de los activos que posee la sociedad Morzal Property Iberia, S.L..

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	
	31.03.2019	31.03.2018
Hasta 3 meses	474	621
Entre 3 y 6 meses	638	-
Más de 6 meses	85	-
	1.197	**621**

El saldo vencido entre 3 y 6 meses incluye principalmente facturaciones al Vendedor de la Sociedad Morzal 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	
	31.03.2019	31.03.2018
Saldo inicial	**(75)**	**(44)**
Dotación	(161)	(31)
Reversión	70	-
Aplicación	-	-
Saldo final	**(166)**	**(75)**

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Efectivo y otros activos líquidos exigibles		
Cuentas corrientes	29.722	16.026
	29.722	**16.026**

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Al 31 de marzo de 2019 existían restricciones a la disponibilidad de un total de 3.197 miles de euros (748 miles de euros al 31 de marzo de 2018).

10. FONDOS PROPIOS

a) Capital y prima de emisión

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 aprobó la ampliación de capital mediante la compensación del préstamo formalizado con fecha 28 de noviembre de 2017 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 4.475 miles de euros de principal más 42 miles de euros de intereses devengados capitalizados. Acordó ampliar el capital social en la cifra de 752 miles de euros mediante la emisión de 752.790 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 3.764 miles de euros.

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

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

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

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 27 de noviembre de 2018 acordó aumentar el capital social en 39.000 miles de euros mediante la emisión de 39.000.000 acciones ordinarias como aportación no dineraria. Las nuevas acciones se emitieron por 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.

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

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

El desglose es el siguiente:

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

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

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Capital escriturado	74.894	26.298
Capital no desembolsado	-	-
	74.894	**26.298**

b) Prima de Emisión

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

c) Acciones propias

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

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

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

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

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

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 Dominante y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad Dominante.

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta 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) neta 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	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Beneficio neto (miles de euros)	46.489	6.651
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	46.383.159	25.737.885
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	38.993	-
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	1,00	0,26

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 las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2019.

11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

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

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Reserva Legal	148	15
Otras Reservas	(4.742)	8.548
Reserva de cobertura	(2.346)	(210)
Acciones propias	(273)	-
Total reservas	**(7.213)**	**8.353**
Resultados acumulados	41.695	22.845
Distribución de dividendos	(1.336)	(134)
Total ganancias acumuladas	**40.359**	**22.711**

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

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

Distribución del resultado

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

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	28.962
Prima de emisión	7.450
	36.412
Aplicación	
Reserva legal	2.896
Dividendo a cuenta 21 de mayo de 2018	10.948
Dividendo a cuenta 15 de noviembre de 2018	6.968
Dividendo a cuenta 14 de mayo de 2019 (Nota 22)	8.150
Distribución prima de emisión	7.450
	36.412

Dividendo a cuenta

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

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

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

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

Distribución resultado ejercicio anterior

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

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

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	437.115	138.936
Otros pasivos financieros	11.686	4.142
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	2.346	210
	451.147	**143.288**
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	144	144
Acreedores y otras cuentas a pagar	4.615	1.369
Acreedores, empresas vinculadas (Nota 19)	1.750	-
Otros pasivos	308	-
	6.817	**1.513**
	457.964	**144.801**

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

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

El epígrafe de acreedores y otras cuentas a pagar recoge, principalmente, importes provisionados relacionados con las operaciones de adquisición de inmuebles que realiza el Grupo, 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 4 préstamos concedidos a la Sociedad. Los vencimientos de estas deudas con entidades de crédito por su importe nominal se presentan a continuación:

Descripción	Miles de euros			
	31.03.2019		31.03.2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2020	2.508	144	-	144
2021	45.204	-	43.800	-
2022	39.000	-	37.595	-
2023	65.307	-	64.605	
>2024	298.330	-	-	-
	450.349	**144**	**146.000**	**144**

La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 13.234 miles de euros (7.064 miles de euros en 31 de marzo de 2018) por la formalización de los costes de la deuda. A 31 de marzo de 2019 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 144 miles de euros (144 miles de euros a 31 de marzo de 2018). Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 4.444 miles de euros (881 miles de euros al 31 de marzo de 2018). El resto de los 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 304.349 miles de euros, incluyendo la combinación de negocios de Morzal (146.000 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 31 de marzo de 2019 asciende a un importe de 916.470 miles de euros (Nota 6), 308.050 miles de euros a 31 de marzo de 2018.

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con las participadas detalladas posteriormente, formalizaron un préstamo sindicado con las entidades CaixaBank, Banco Popular y Banco Santander, actuando como agente este último, mediante el cual se liquidó 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	31.03.2019	31.03.2018
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	2.924	2.924
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	13.593	13.593
Randolph Spain, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	12.436	12.436
Roxbury Spain, S.L.U.		8.941	8.941
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	12.466	12.466
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	3.594	3.594
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinepolis	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 Retail Park San Pedro Del Pinatar	51.764	51.764
		146.000	**146.000**

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

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 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, de los cuales, al 31 de marzo de 2019 se han dispuesto 6.019 miles de euros. La disposición por sociedad es la siguiente:

Sociedad	Inmueble	31.03.2019	31.03.2018
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	-
Roxbury Spain, S.L.U.		-	-
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	177	-
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	365	-
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinepolis	4.356	-
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	-	-
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	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	403	-
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	452	-
	Retail Park San Pedro Del Pinatar	-	-
		6.019	**-**

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

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

Descripción	Días	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Periodo medio de pago a proveedores	41	27
Ratio de operaciones pagadas	41	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	42	23

Descripción	Miles de euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Total pagos realizados	26.247	3.192
Total pagos pendientes	1.725	225

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

					Miles de euros	
					31.03.2019	31.03.2018
Concepto	Clasificación	Entidad	Nocional	Vencimiento	Pasivo No corriente	Pasivo No corriente
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	17.619	30/06/2021	(124)	(23)
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	22.800	30/06/2021	(158)	(30)
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	3.381	30/06/2021	(24)	(4)
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	15.123	30/06/2022	(182)	3
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	19.570	30/06/2022	(235)	5
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	2.902	30/06/2022	(36)	1
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	25.988	05/12/2023	(664)	(94)
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	33.630	05/12/2023	(817)	(78)
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	4.987	05/12/2023	(106)	10
			146.000		**(2.346)**	**(210)**

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

La cobertura de flujos de efectivo mediante swaps de tipo de interés (permuta financiera) permite cambiar deuda a tipo de interés variable por deuda a tipo fijo, donde los flujos de efectivo futuros a cubrir son los pagos futuros por intereses de los préstamos contratados (Nota 12). Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Derechos de cobro		
Activos por impuesto diferido	52	52
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.520	431
H.P. Retenciones y pagos a cuenta	194	489
	1.766	**972**
Obligaciones de pago		
Pasivos por impuesto diferido	437	437
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.292	463
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	175	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	32	-
	1.936	**900**

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

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	46.489	-	**46.489**	-	(2.136)	**(2.136)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**46.489**			**(2.136)**

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

Activos y Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 hay registrados pasivos por impuestos diferidos por 437 miles de euros que corresponden a diferencias temporarias imponibles de la sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U. por diferencia entre amortización fiscal y contable y 52 miles de euros de activo por impuesto diferido, que corresponden también en su mayoría a la sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U.

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar antes de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI es el siguiente:

	Miles de euros			
Ejercicio	**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**	**ROXBURY SPAIN, S.L.U.**	**RANDOLPH SPAIN, S.L.U.**	**Total**
2008	-	2.243	-	**2.243**
2009	-	2.011	704	**2.715**
2010	-	-	665	**665**
2012	-	1.191	1.323	**2.514**
2013	-	187	937	**1.124**
2014	-	1.033	458	**1.491**
2015	2	-	-	**2**
2017	1.586	-	-	**1.586**
	1.588	**6.665**	**4.087**	**12.340**

La sociedad no tiene activadas estas bases imponibles.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Ingresos por alquileres	34.280	4.726
Refacturación de gastos inquilinos	8.123	428
	42.403	**5.154**

b) Gastos de personal

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

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Sueldos y salarios	(2.394)	(171)
Indemnizaciones	(4)	-
Seguridad Social	(217)	(15)
Otros gastos sociales	(80)	(30)
	(2.695)	**(216)**

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

Descripción	Número de empleados	
	2019	2018
Directores	5	4
Titulados superiores	11	3
Administrativos y otros	2	1
	17	**8**

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) ni a 31 de marzo de 2019 ni 31 de marzo de 2018.

c) Otros gastos de explotación

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

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(9.893)	(841)
Otros servicios exteriores	(1.790)	(227)
	(11.683)	**(1.068)**

16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2019 y del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018, clasificados por categorías es:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Gastos financieros		
Intereses deudas entidades de crédito	(6.560)	(881)
Intereses deudas empresas grupo	-	(10)
Gasto por derivados	(828)	(238)
	(7.388)	**(1.129)**

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de marzo 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. A 31 de marzo de 2018 el Grupo no tenía provisiones ni pasivos contingentes.

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

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

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

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

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

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

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

19. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle transacciones con partes vinculadas a 31 de marzo de 2019 y del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Ingresos		
Prestación de servicios	1.103	-
	1.103	**-**
Gastos		
Facturación de servicios	(23.655)	-
Intereses financieros	-	(10)
	(23.655)	**(10)**

La facturación de servicios por empresas vinculadas incluye 16.438 miles de euros facturados por accionistas de la Sociedad en concepto de intermediación por atracción de fondos a la misma y 7.128 miles de euros por intermediación en operaciones inmobiliarias.

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

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Saldos deudores (Nota 8)		
D. Adam Lee Morze	42	78
Diversified Real Estate Assets Management, S.L. (DREAM)	2	3
Vukile Property Fund Limited	-	536
	44	**617**
Saldos acreedores (Nota 12)		
Diversified Real Estate Assets Management, S.L. (DREAM)	(1.750)	-
	(1.750)	**-**

El saldo acreedor está registrado en el epígrafe de Acreedores y otras cuentas a pagar, y la sociedad a procederá a su abono en abril de 2019.

20. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

No se han distribuido con cargo a reservas, sólo con cargo a prima de emisión (Nota 11).

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 con cargo a Prima de Emisión por importe de 733 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.

- Con fecha 14 de mayo de 2019 el Consejo de administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 15.600 miles de euros, esto es 0,21 euros por acción. El estado previsional de tesorería formulado por el Consejo de Administración es el siguiente:

Resultado	28.962
Reserva Legal	(2.896)
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	(17.916)
Dividendo con cargo a resultados (Nota 11)	**8.150**
Dividendo con cargo a prima de emisión	**7.450**
Total dividendo a pagar	**15.600**
Caja Disponible	**16.630**

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

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

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

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

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 Kinepolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19.1ª, Caceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Merida
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Serena	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada
		Retail Park San Pedro Del Pinatar	UA-1 Plan Parcial "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur	Paseo de Zorilla, Valladolid
		Centro Comercial Los Arcos	Avenida de Andalucia 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

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

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

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

No es de aplicación.

21. Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 146 miles de euros (Al 31 de marzo de 2018, 85 miles de euros prestados por Grant Thornton, S.L.P.) y 7 miles de euros (Al 31 de marzo de 2018, 30 miles de euros prestados por Grant Thornton, S.L.P.), respectivamente.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados al Grupo, ascendieron a 14 miles de euros (2018: 0 miles de euros prestados por Grant Thornton, S.L.P.).

22. Hechos posteriores

Con fecha 14 de mayo de 2019 el Consejo de administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 15.600 miles de euros, esto es 0,21 euros por acción.

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

Resultado	28.962
Reserva Legal	(2.896)
Dividendos a cuenta repartidos con anterioridad	(17.916)
Dividendo con cargo a resultados (Nota 11)	**8.150**
Dividendo con cargo a prima de emisión	**7.450**
Total dividendo a pagar	**15.600**
Caja Disponible	**16.630**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

1. ESTRUCTURA ORGANIZACTIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La 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 31 de marzo de 2019 de 88 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 42.403 miles de euros a 31 de marzo de 2019 (5.154 miles de euros en el período de 3 meses cerrado al 31 de marzo de 2018).

El EBITDA durante el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2019 asciende a 53.877 miles de euros frente al EBITDA para el período de 3 meses cerrado al 31 de marzo de 2018 que alcanzaba 7.780 miles de euros. (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).

El valor de mercado de los activos de la compañía a 31 de marzo de 2019, asciende a 916.470 miles de euros, lo que implica un incremento del 11% sobre el precio de compra y del 6,5% sobre la cartera like-for-like a 31 de marzo de 2018.

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

- Gestión activa: el potencial de crecimiento de la cartera es consecuencia de la gestión activa de los activos, debido a la actividad de arrendamiento junto con revisiones de renta y renovaciones de contratos de alquiler.
- Activos en remodelación: La valoración de los activos en remodelación aumentó un 18,4% en 2019.
- Crecimiento en cifra de negocio: desde el comienzo del ejercicio, la cifra de negocio derivada del arrendamiento de activos inmobiliarios ha crecido respecto al ejercicio anterior.

Las tablas que aparecen a continuación muestran el desglose del valor de mercado de nuestra cartera a 31 de marzo de 2019 determinado por Colliers International Spain (RICS):

Project Name	Acqu. Price	FV MAR 19	DELTA
London	193.000	228.190	18,23%
Alameda	65.311	73.420	12,42%
Konecta	22.500	26.300	16,89%
Habaneras	80.627	88.780	10,11%
West	459.585	494.760	7,65%
TOTAL	**821.023**	**911.450**	**11,01%**
Other assets (West)	3.336	5.020	50,48%
	824.359	**916.470**	**11,17%**

3. INFORMACIÓN EPRA

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

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

EPRA Ingresos e Ingresos EPRA por acción	(12 meses) 31/03/2019
Resultado del ejercicio bajo IFRS	**46.489**
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:	
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(25.816)
(ii) Diferencias negativas en consolidación	-
Resultado EPRA	**20.673**
Resultado EPRA por acción	**0,45**

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

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

(Miles de €)

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

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

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad 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 6,55 €/acción a 31 de marzo de 2019.

5. ACCIONES PROPIAS

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

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

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

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

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

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 Dominante 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.

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

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

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

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

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

Dividendo a cuenta

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

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

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

Resultado	19.907
Reserva Legal	(1.991)
Anterior dividendo a cuenta	(10.948)
Dividendo	**6.968**
Caja Disponible	**8.671**

Distribución del resultado del ejercicio anterior

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

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

Distribución del resultado

El dividendo a distribuir por el Grupo Castellana es sobre el resultado Spanish Gaap del ejercicio. La siguiente tabla recoge una conciliación entre el resultado IFRS y el resultado Spanish Gaap, que sirve de base para el reparto del dividendo:

Reconciliación Spanish GAAP vs IFRS	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2019	Ejercicio de 3 meses finalizado al 31 de marzo de 2018
Resultado del ejercicio bajo Spanish GAAP	**28.962**	**1.335**
Ajustes:		
(i) Consolidación	(13.145)	1.595
(ii) Amortización inversiones inmobiliarias	4.856	531
(iii) Revalorización inversiones inmobiliarias	25.816	3.190
Resultado del ejercicio bajo IFRS	**46.489**	**6.651**

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

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

7. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

Descripción	Días	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Periodo medio de pago a proveedores	41	27
Ratio de operaciones pagadas	41	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	42	23

Descripción	Miles de euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Total pagos realizados	26.247.249	3.192.210
Total pagos pendientes	1.725.341	225.389

9. EL EQUIPO

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

Castellana Properties es un grupo de inversión inmobiliaria 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.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

La nota 22 de las Notas explicativas adjuntas recoge los hechos ocurridos tras el cierre y antes de la formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

D. Laurence Gary Rapp
Presidente

D. Alfonso Brunet
Consejero

D. Jorge Morán
Consejero

D. Michael John Potts
Consejero

D. Nigel George Payne
Consejero

D. Adam Lee Morze
Consejero

D. Guillermo Massó
Consejero

Dña. Debora Santamaría
Consejera

(*) Firma el Secretario del Consejo en nombre de los Consejeros D. Nigel y D. Lee al no estar en la presente sino conectados por videoconferencia.

ANEXO IV Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 junto con el informe de revisión limitada del auditor

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.

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

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 RESUMIDA 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			
Partidas que no se reclasificarán a resultados			
Coberturas de flujos de efectivo			
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados			
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

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

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.

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).

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
Contraprestación de la adquisición:	
Acciones emitidas	39.000
Prima de emisión asociada a la emisión de acciones	195.000
Reservas consolidadas	12.295
	246.295
Activos y pasivos reconocidos como resultado de la adquisición:	
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.

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 consolidadas 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.

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:

- ✓ 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.

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.

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

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

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

(c) Enajenaciones de dependientes

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

2.5 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité de inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración (Nota 5).

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:

	% de amortización
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).

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.

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 financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

2.11 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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".

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.

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.

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 período de arrendamiento.

b) Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 2.20).

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.

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.

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.

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).

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 nocionales 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.

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).

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%**

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)**

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

	Miles de euros			
Descripción	**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**

Período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018

	Miles de euros			
Descripción	**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**

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

	Miles de euros			
Descripción	**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**

	Miles de euros			
Descripción	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.

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 Property Iberia, S.L.U.

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**

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 relizadas para sus cálculos.

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

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:

	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.

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)**

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.

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%

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.

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 consolidadas 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.

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.

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.

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.

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 Kinepolis	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 Retail Park San Pedro Del Pinatar	51.764	51.764
		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.

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 Kinepolis	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).

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)**

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.

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

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 Kinepolis	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

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, Merida
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Serena	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada
		Retail Park San Pedro Del Pinatar	UA-1 Plan Parcial "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur	Paseo de Zorilla, Valladolid
		Centro Comercial Los Arcos	Avenida de Andalucia 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

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 ORGANIZACTIVA 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).

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) 30/09/2019	(12 meses) 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) 30/09/2019	(12 meses) 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**

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	Oficinas	Retail	(12 meses) 31/03/2019 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) 30/09/2019	(12 meses) 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%**

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.

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

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

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

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

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

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.

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