



Madrid, 1 de junio de 2021

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Castellana**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME GROWTH**") pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- 1) Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2021.
- 2) Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2021.
- 3) Informe actualizado sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

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

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

**Castellana Properties Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de marzo de 2021

Informe de gestión consolidado

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 2021, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, 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 2021, 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 95% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 3.3, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2021 una variación negativa del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 45.464 miles de euros, según lo descrito en la nota 6. El total de las inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 987.160 miles de euros a 31 de marzo de 2021.

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.

En las notas 4.1.e y 6.e de las cuentas anuales consolidadas se menciona que los valoradores externos del Grupo han incluido una "incertidumbre material de valoración" sobre los centros comerciales y un parque de medianas como consecuencia de la pandemia COVID-19. Por consiguiente, consideran que debe atribuirse a la valoración de estos activos un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. Esto representa una incertidumbre de estimación significativa en relación con la valoración de estas inversiones inmobiliarias.

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, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Hemos considerado la idoneidad de los desgloses realizados en las notas 4.1.e y 6.e de las cuentas anuales consolidadas donde se explica que existe una incertidumbre material de valoración, como resultado de la pandemia de COVID-19, para los centros comerciales y un parque de medianas.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
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.	Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el enfoque de la Dirección es razonable y está soportado por la evidencia disponible.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, 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, así como 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 2021 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.

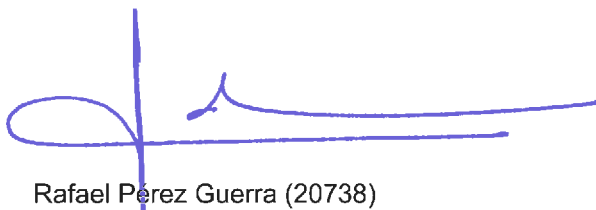
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo.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

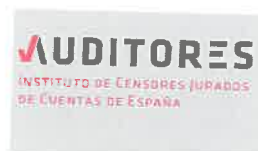
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

28 de mayo de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/11979

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 2021 e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2021

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

- 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 empresas del grupo y 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 2021	A 31 de marzo de 2020
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado intangible		21	21
Inmovilizado material		117	119
Inversiones inmobiliarias	6	987.160	1.003.490
Otros activos financieros no corrientes	7	6.750	6.970
		994.048	1.010.600
Activos corrientes			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 8	3.927	1.943
Clientes empresas vinculadas	7 y 19	659	44
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	2.420	177
Otros activos financieros corrientes	7	702	-
Periodificaciones a corto plazo		1.364	912
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	34.916	49.058
		43.988	52.134
Total activos		1.038.036	1.062.734

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2021.

BALANCE CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2021	A 31 de marzo de 2020
Patrimonio neto y pasivos			
Patrimonio neto			
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante			
Capital social	10	86.271	86.271
Prima de emisión	10	376.952	400.568
Reserva Legal	11	5.376	3.044
Otras reservas	11	10.107	10.042
Acciones en patrimonio propias	11	(355)	(228)
Ganancias acumuladas	11	51.728	57.886
Dividendo a cuenta	10	-	(17.025)
Otros instrumentos de patrimonio neto	10	2.000	1.000
Resultado del ejercicio	10	(31.856)	17.162
Ajustes por cambio de valor	11 y 13	(2.056)	(2.620)
		498.167	556.100
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	7 y 12	443.666	477.386
Instrumentos financieros derivados	7 y 13	1.992	2.620
Pasivos por impuesto diferido	14	437	437
Otros pasivos financieros no corrientes	7	11.289	13.161
		457.384	493.604
Pasivos corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	7 y 12	49.483	3.469
Instrumentos financieros derivados	7 y 13	64	-
Deudas con empresas de grupo a corto plazo	7 y 19	17.645	332
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	10.790	6.530
Acreedores, empresas vinculadas	7 y 19	-	11
Otros pasivos financieros corrientes	7	2.249	-
Otros pasivos	7	1.287	1.308
Otras deudas con administraciones públicas	14	967	1.380
		82.485	13.030
Total pasivos		539.869	506.634
Total Patrimonio neto y pasivos		1.038.036	1.062.734

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2021.

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

(Expresada en miles de euros)



	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2021	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2020
Actividades continuadas			
Prestación de servicios	15	55.379	79.753
Gastos de personal	15	(4.719)	(4.684)
Otros gastos de explotación	15	(24.299)	(22.149)
Otros resultados		111	70
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ANTES DE VALORACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS		26.472	52.990
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(45.464)	(23.355)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(18.992)	29.635
Gastos financieros	16	(12.864)	(12.473)
RESULTADO FINANCIERO		(12.864)	(12.473)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(31.856)	17.162
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		(31.856)	17.162
GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
Ganancia básica y diluida por acción	10	(0,37)	0,21

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2021	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2020
Beneficio del ejercicio	15	(31.856)	17.162
Otro resultado global			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Otros resultados		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
Coberturas de flujos de efectivo	13	564	(274)
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos			
Total resultado global del ejercicio		(31.292)	16.888

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2021.

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 10)	Otras Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Ganancias Acumuladas (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 10)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11 y 13)	TOTAL
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 período	-	-	-	-	-	-	17.162	-	-	-	17.162
Otro resultado global del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(274)	(274)
Resultado global total del período	-	-	-	-	-	-	17.162	-	-	(274)	16.888
Distribución del resultado anterior	-	-	2.896	-	-	17.527	(46.489)	26.066	-	-	-
Aumento de capital	11.377	64.623	-	(157)	-	-	-	-	-	-	75.843
Distribución de dividendos	-	(9.557)	-	-	-	-	-	(25.175)	-	-	(34.732)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	7	45	-	-	-	-	-	52
Otros movimientos	-	(14.934)	-	14.934	-	-	-	-	1.000	-	1.000
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	11.377	40.132	2.896	14.784	45	17.527	(46.489)	891	1.000	-	42.163
SALDO A 31 DE MARZO DE 2020	86.271	400.568	3.044	10.042	(228)	57.886	17.162	(17.025)	1.000	(2.620)	556.100
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	(31.856)	-	-	-	(31.856)
Otro resultado global del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	564	564
Resultado global total del período	-	-	-	-	-	-	(31.856)	-	-	564	(31.292)
Distribución del resultado anterior	-	-	2.332	65	-	(6.158)	(17.162)	20.923	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(23.616)	-	-	-	-	-	(3.898)	-	-	(27.514)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(127)	-	-	-	-	-	(127)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000	-	1.000
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(23.616)	2.332	65	(127)	(6.158)	(17.162)	17.025	1.000	-	(26.641)
SALDO A 31 DE MARZO DE 2021	86.271	376.952	5.376	10.107	(355)	51.728	(31.856)	-	2.000	(2.056)	498.167

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2021.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2021	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2020
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	15	(31.856)	17.162
Ajustes del resultado		64.635	36.761
Amortización del inmovilizado		40	12
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	45.464	23.355
Variación de provisiones		6.267	869
Gastos financieros		12.864	12.473
Otros ingresos y gastos		-	52
Cambios en el capital corriente		(8.291)	3.224
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 8	(5.767)	3.480
Otros activos corrientes	7 y 8	(453)	(744)
Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 12	(741)	731
Otros pasivos corrientes		(1.225)	(730)
Otros activos y pasivos no corrientes		(105)	487
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		24.488	57.147
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(28.313)	(110.443)
Inmovilizado inmaterial		-	(23)
Inmovilizado material		(38)	(45)
Inversiones inmobiliarias	6	(28.275)	(110.375)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(28.313)	(110.443)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(128)	75.894
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	(1)	75.849
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(143)	(5)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	10	16	50
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	12	15.886	31.470
Cobros por deuda financiera		8.854	40.843
Cobros por Deudas con empresas vinculadas		17.500	-
Pago de intereses		(10.468)	(9.373)
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		(27.515)	(34.732)
Dividendos	11	(27.515)	(34.732)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(11.757)	72.632
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(15.582)	19.336
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		49.058	29.722
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		33.476	49.058

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2021

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no 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 15 de septiembre de 2020, 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 2020.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 27 de mayo de 2021. 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

a) Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

b) Sociedades dependientes

La Sociedad Dominante es matriz de un Grupo de sociedades dependientes cuyos principales datos al 31 de marzo de 2021 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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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 Consolidadas se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional del Grupo.

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 2020:

- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) "Definición de materialidad (o importancia relativa)".
- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia".
- NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio"
- Modificaciones de las referencias al Marco conceptual en las NIIF.
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19".

A efectos de las NIIF-UE, las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y son de aplicación a más tardar desde el 1 de junio de 2020 para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo 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 [NIC 8.29]:

- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9.
- NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2".

Las modificaciones aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, si bien se permite su aplicación anticipada.

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

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 17 (Modificación) "Modificaciones de la NIIF 17"
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"
- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto"
- NIC 37 (Modificación) "Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato"
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco Conceptual"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020:
 - ✓ NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"
 - ✓ NIIF 9 "Instrumentos financieros"
 - ✓ NIIF 16 "Arrendamientos"
 - ✓ NIC 41 "Agricultura"
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"

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 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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, el Grupo determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio el Grupo 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 del Grupo.
- 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.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

2.4. Consolidación

(a) Dependientes

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

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

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

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

(c) Enajenaciones de dependientes

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

2.5. Información financiera por segmentos

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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 consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020.

La Cuenta de resultados consolidada ha cambiado su estructura con respecto al ejercicio anterior para reflejar el resultado de explotación antes y después de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias para una mejor comprensión del lector.

2.8. 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.

El fondo de maniobra de la Sociedad Dominante al 31 de marzo de 2021 es negativo en 38.497 miles de euros (Fondo de maniobra positivo de 39.104 miles de euros al 31 de marzo de 2020). Este Fondo de maniobra negativo se debe principalmente a la reclasificación al corto plazo de deudas con entidades bancarias por importe de 49.345 miles de euros y un préstamo con su principal accionista Vukile Property Fund Limited de 17.500 miles de euros.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas el Grupo ha acordado la modificación del calendario de su financiación sindicada, situando el vencimiento de su amortización en el corto plazo por importe de 43.800 miles de euros en junio de 2022 (ver nota 22) y ha firmado un acuerdo con su accionista situando el vencimiento de este préstamo en julio de 2022 (ver nota 19 y 22), por lo que, teniendo en cuenta esta circunstancia el fondo de maniobra se situaría en positivo en 22.803 miles de euros.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

A 31 de marzo de 2021 el Grupo cuenta con una elevada posición de tesorería de 34.916 miles de euros. El apalancamiento (Ver nota 4.2) se sitúa en un 48,86% en línea con el mercado. A pesar de la situación generada por la Covid 19, durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 los flujos operativos generados por el grupo ascienden a 24.488 miles de euros. Asimismo, la Compañía sigue contando con el apoyo de su principal accionista.

2.9. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas a las Cuentas Anuales Consolidadas u otros asuntos, el Grupo, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1. 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 el Grupo, 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.

3.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

La vida útil 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 3.4).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
(Expresadas en miles de euros)



CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

3.3. 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 inmobiliarias 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 o pérdida 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.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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 el Grupo 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Deuda financiera

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

3.7.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 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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 traspaşa inmediatamente a la cuenta de resultados dentro de “otras (pérdidas)/ganancias - netas”.

3.8. Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y se 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.

3.9. 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.

3.10. 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 Dominante, 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.

3.11. Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal Socimi, la Sociedad Dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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.

3.12. 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 3.15).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

3.13. 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 Dominante, de opciones sobre las mismas o con retribuciones dinerarias referenciadas al valor de las acciones, corresponde a la Junta General de accionistas.

La Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020 aprobó un Plan de incentivos a largo plazo basado en acciones. Dicho plan tiene una vigencia de 9 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando para cada período de cálculo, se cumplan las condiciones establecidas en el plan. El primer ciclo es el período comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022 (ver nota 18).

3.14. 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.

3.15. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, el Impuesto sobre el Valor Añadido y otros impuestos relacionados con las ventas, esto es, en base a los contratos de arrendamiento suscritos y de forma lineal a lo largo del periodo de arrendamiento. En el caso de que existan incentivos, estos se imputarán de forma lineal de acuerdo al vencimiento del contrato."

Prestación de servicios

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Ingresos por intereses

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

3.16. 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 2021 aproximadamente el 40,65% (39,59% a 31 de marzo de 2020) 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.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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 2.043 miles de euros o una disminución de 1.694 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 nominales contratados. Los tipos de interés fijos varían entre el 1,8% y el 1,9% y los tipos de interés variables entre el 1,4% y el 2,2%.

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	
	31/03/2021	31/03/2020
Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)	4.586	1.987
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	34.916	49.058
	39.502	51.045

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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 del Grupo a valor nominal es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	
	No corriente	Corriente
Marzo 2022	-	49.483
Marzo 2023	40.439	-
Marzo 2024	66.688	-
Marzo 2025	1.150	-
> Marzo 2026	345.062	-
	453.339	49.483

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2020	
	No corriente	Corriente
Marzo 2021	-	3.469
Marzo 2022	46.012	-
Marzo 2023	40.439	-
Marzo 2024	66.688	-
> Marzo 2025	337.358	-
	490.497	3.469

A la fecha del balance el Grupo mantiene efectivo por 34.916 miles de euros (49.058 miles de euros a 31 de marzo de 2020).

El fondo de maniobra del Grupo al 31 de marzo de 2021 es negativo en 38.497 miles de euros (Fondo de maniobra positivo de 39.104 miles de euros al 31 de marzo de 2020). Este Fondo de maniobra negativo se debe principalmente a la reclasificación al corto plazo de deudas con entidades bancarias por importe de 49.345 miles de euros y un préstamo con su principal accionista Vukile Property Fund Limited de 17.500 miles de euros.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas el Grupo ha acordado la modificación del calendario de su financiación sindicada, situando el vencimiento de su amortización en el corto plazo por importe de 43.800 miles de euros en junio de 2022 (ver nota 22) y ha firmado un acuerdo con su accionista situando el vencimiento de este préstamo en julio de 2022 (ver nota 19 y 22), por lo que, teniendo en cuenta esta circunstancia el fondo de maniobra se situaría en positivo en 22.803 miles de euros.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

A 31 de marzo de 2021 el Grupo cuenta con una elevada posición de tesorería de 34.916 miles de euros. El apalancamiento (Ver nota 4.2) se sitúa en un 48,86% en línea con el mercado. A pesar de la situación generada por la Covid 19, durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 los flujos operativos generados por el grupo ascienden a 24.488 miles de euros. Asimismo, la Compañía sigue contando con el apoyo de su principal accionista.

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.

e) Otros Riesgos

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Esta pandemia está afectado a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Los Administradores y la Dirección del Grupo han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

El Grupo ha favorecido la comunicación entre la propiedad y los operadores para conocer así con exactitud y a la mayor brevedad la situación de cada uno de ellos, para poder tomar las mejores decisiones adaptadas a cada situación particular. Entre estas actuaciones, el Grupo tomó la decisión de bonificar la renta mínima garantizada del mes de abril y mayo a aquellos inquilinos que no pudieron desarrollar su actividad como consecuencia del “Estado de Alarma”.

Desde el inicio de la pandemia el Grupo Castellana ha tendido la mano y apoyado a todos sus inquilinos para alcanzar, juntos, la mejor solución para ambas partes. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas el Grupo Castellana ha cerrado acuerdos con el 94,5% de los inquilinos y un 5,5% se encuentra en fases muy avanzadas, habiendo bonificado rentas en el ejercicio fiscal terminado el 31 de marzo de 2021 por importe de 18.796 miles de euros.

No obstante, el Grupo tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados. Los Administradores y la Dirección del Grupo continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

- Riesgo de liquidez:

La Dirección del Grupo realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. El Grupo se encuentra en una posición muy robusta ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 34.916 miles de euros, el nivel de apalancamiento se sitúa en un 48,86% en línea con el mercado (ver nota 4.2).

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance consolidado:

No se han producido incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos, situándose el porcentaje de insolvencias en torno al 4,77%.

Con motivo del COVID-19 nos estamos enfrentando a una serie de circunstancias sin precedentes y, en este sentido, los valoradores del grupo, al 30 de septiembre de 2020 emitieron una valoración sobre la base de una "Incertidumbre material de valoración" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 del Global Red Book de RICS sobre todos los activos de la cartera. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. A 31 de marzo de 2021, esta "Incertidumbre material de valoración" ha recaído sólo sobre los Centros comerciales y un Parque de medianas, habiéndose eliminado del resto de activos de la cartera. El Grupo contabiliza a valor razonable las inversiones inmobiliarias en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente cuyas hipótesis ya reflejan potenciales impactos del COVID-19.

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance consolidado, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Dirección y los Administradores del Grupo han evaluado y concluido que los recursos financieros del Grupo siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección del Grupo podrían verse afectados.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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 2021 y a 31 de marzo de 2020:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Deuda financiera neta (Nota 12)	475.878	432.129
Patrimonio neto (Nota 10)	498.167	556.100
Apalancamiento	48,86%	43,73%

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 2021 y 31 de marzo de 2020 son del 48 % y del 43%, respectivamente, y el objetivo del Grupo es mantener estos ratios entre 40-50%.

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).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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 2021	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 y corto plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	(2.056)	-	(2.056)
Total pasivos	-	(2.056)	-	(2.056)

31 de marzo de 2020	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	-	(2.620)	-	(2.620)
Total pasivos	-	(2.620)	-	(2.620)

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020:

Ejercicio 2021	Miles de euros			
Descripción	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	53.044	2.335	-	55.379
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(45.344)	(120)	-	(45.464)
Gastos de personal	-	-	(4.719)	(4.719)
Otros gastos de explotación	(21.898)	(272)	(2.129)	(24.299)
Otros resultados	128	-	(17)	111
Resultado de explotación	(14.070)	1.943	(6.865)	(18.992)
Gastos financieros	(12.103)	(317)	(444)	(12.864)
Resultado financiero	(12.103)	(317)	(444)	(12.864)
Resultado antes de impuestos	(26.173)	1.626	(7.309)	(31.856)
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	(26.173)	1.626	(7.309)	(31.856)

Ejercicio 2020	Miles de euros			
Descripción	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	77.561	2.190	2	79.753
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(23.425)	70	-	(23.355)
Gastos de personal	-	-	(4.684)	(4.684)
Otros gastos de explotación	(19.369)	(284)	(2.496)	(22.149)
Otros resultados	-	-	70	70
Resultado de explotación	34.767	1.976	(7.108)	29.635
Gastos financieros	(11.789)	(337)	(347)	(12.473)
Resultado financiero	(11.789)	(337)	(347)	(12.473)
Resultado antes de impuestos	22.978	1.639	(7.455)	17.162
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	22.978	1.639	(7.455)	17.162

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

Ejercicio 2021	Descripción	Miles de euros			
		Retail	Oficinas	Corporativo	Total
	Inversiones inmobiliarias	960.910	26.250	-	987.160
	Otros activos no corrientes	6.392	294	202	6.888
	Activos no corrientes	967.302	26.544	202	994.048
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.927	-	659	4.586
	Otros activos corrientes	35.542	-	3.860	39.402
	Activos corrientes	39.469	-	4.519	43.988
	Total Activos	1.006.771	26.544	4.721	1.038.036
	Préstamos y créditos bancarios	435.997	7.669	-	443.666
	Otros pasivos no corrientes	13.424	294	-	13.718
	Pasivos no corrientes	449.421	7.963	-	457.384
	Préstamos y créditos bancarios	46.124	3.360	-	49.484
	Otros pasivos corrientes	11.739	-	21.262	33.001
	Pasivos corrientes	57.863	3.360	21.262	82.485
	Total Pasivos	507.284	11.323	21.262	539.869

Ejercicio 2020	Miles de euros			
Descripción	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	977.120	26.370	-	1.003.490
Otros activos no corrientes	6.642	294	174	7.110
Activos no corrientes	983.762	26.664	174	1.010.600
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.943	-	44	1.987
Otros activos corrientes	49.590	-	557	50.147
Activos corrientes	51.533	-	601	52.134
Total Activos	1.035.295	26.664	775	1.062.734
Préstamos y créditos bancarios	466.420	10.966	-	477.386
Otros pasivos no corrientes	15.924	294	-	16.218
Pasivos no corrientes	482.344	11.260	-	493.604
Préstamos y créditos bancarios	3.469	-	-	3.469
Otros pasivos no corrientes	5.186	409	3.966	9.561
Pasivos corrientes	8.655	409	3.966	13.030
Total Pasivos	490.999	11.669	3.966	506.634

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
Saldo a 31/03/2019	916.470
Adquisiciones	99.589
Desembolsos posteriores capitalizados	10.786
Ganancia/ (Pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(23.355)
Saldo a 31/03/2020	1.003.490
Adquisiciones	-
Desembolsos posteriores capitalizados	29.134
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(45.464)
Saldo a 31/03/2021	987.160

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 el Grupo no ha adquirido ningún inmueble.

En el periodo anterior, el Grupo adquirió dos inmuebles a través de la Sociedad matriz y dos unidades a través de su filial, Morzal Property Iberia S.L.U. De los dos primeros, uno fue 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 fue 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 trató de dos Unidades anexas a los edificios de Bahía Sur y los Arcos que ya poseía la Sociedad del Grupo Morzal Property Iberia S.L.U., por importe de 20.081 y 17.825 miles de euros respectivamente (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 987.160 miles de euros (1.003.490 miles de euros a 31 de marzo de 2020), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por el Grupo. A 31 de marzo de 2021, el importe nominal de esta financiación asciende a 502.822 miles de euros (493.966 miles de euros a 31 de marzo de 2020) (Nota 12).

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Ingresos por arrendamiento	55.379	79.753
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(22.170)	(19.653)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	33.209	60.100

Al 31 de marzo de 2020 dentro de "ingresos por arrendamiento" se registró 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.

A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas el Grupo Castellana ha cerrado acuerdos con el 94,5% de los inquilinos y un 5,5% se encuentra en fases muy avanzadas con los que espera llegar a acuerdos de similares características en el corto plazo. Los citados acuerdos contemplan condonaciones y bonificaciones de rentas, las cuáles han sido imputadas a la cuenta de resultados del Grupo en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2021, debido a que el impacto de la linealización de las mismas no es significativo.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

Descripción	31/03/2021	31/03/2020
Menos de un año	53.086	48.024
Entre uno y dos años	38.708	35.257
Entre dos y tres años	29.126	23.909
Entre tres y cuatro años	22.988	16.708
Entre cuatro y cinco años	15.759	10.738
Más de cinco años	42.083	34.890
	201.750	169.526

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.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

d) Obligaciones

Al cierre del ejercicio el Grupo tiene desembolsados 2.787 miles de euros en concepto de opción de compra sobre un terreno adjunto al inmueble “Los Arcos (Sevilla)” (2.578 miles de euros al 31 de marzo de 2020).

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2021 y al 31 de marzo de 2020:

Descripción	Miles de euros			
	31/03/2021		31/03/2020	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	965.659	987.160	936.525	1.003.490
	965.659	987.160	936.525	1.003.490

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.

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.

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

31/03/2021

Variación YIELD	(0,250%)	0,250%
Retail	17.360	(16.960)
Oficinas	410	(410)
Land & Purchase Option	330	(320)
Resultado Teórico	18.100	(17.690)

31/03/2020

Variación YIELD	(0,250%)	0,250%
Retail	18.420	(17.900)
Oficinas	430	(410)
Land & Purchase Option	350	(325)
Resultado Teórico	19.200	(18.635)

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

A 31 de marzo de 2021	Mínimo	Máximo
YIELDS		
Retail	5,00%	7,00%
Oficinas	7,00%	9,25%
Tasas de descuento		
Retail	7,25%	9,25%
Oficinas	7,50%	8,75%
A 31 de marzo de 2020		
YIELDS		
Retail	5,00%	7,00%
Oficinas	7,00%	9,25%
Tasas de descuento		
Retail	7,25%	9,00%
Oficinas	7,75%	8,75%

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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:

	31/03/2021		31/03/2020	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento del 10% de renta de mercado	68.740	68.740	76.250	76.250
Disminución del 10% de renta de mercado	(68.650)	(68.650)	(76.165)	(76.165)

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 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 2021 y el 31 de marzo de 2020 no se han producido transferencias de niveles.

El EPRA NAV del Grupo Castellana se sitúa a 31 de marzo de 2021 en 500.659 (5,81 euros/acción) y a 31 de marzo de 2020 en 559.158 miles de euros (6,48 euros/acción).

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “Pandemia Global” la aparición del coronavirus COVID-19. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, se han implementado restricciones al transporte y la actividad empresarial se ha visto afectada en muchos sectores.

Con motivo del COVID-19 nos estamos enfrentando a una serie de circunstancias sin precedentes y, en este sentido, los valoradores del grupo, al 30 de septiembre de 2020 emitieron una valoración sobre la base de una “Incertidumbre material de valoración” de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 del Global Red Book de RICS sobre todos los activos de la cartera. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. A 31 de marzo de 2021, esta “Incertidumbre material de valoración” ha recaído sólo sobre los Centros comerciales y un Parque de medianas, habiéndose eliminado del resto de activos de la cartera.

No obstante, la valoración de los activos del grupo a 31 de marzo de 2021 recoge una estimación del potencial impacto que esta situación podría tener en los ingresos netos, expectativas de crecimiento y descuentos, entre otras, procedentes de cada inmueble. Este impacto ha supuesto una reducción del valor de la cartera del Grupo Castellana de un 1,6% con respecto al 31 de marzo de 2020.

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. 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	
		31/03/2021	31/03/2020
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)		6.750	6.970
		6.750	6.970
		Activos financieros a corto plazo	
		Créditos, derivados y otros	
		31/03/2021	31/03/2020
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)		5.288	1.987
		5.288	1.987
Total activos financieros		12.038	8.957

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	443.666	477.386	11.289	13.161
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	-	-	1.992	2.620
	443.666	477.386	13.281	15.781
Miles de euros				
Pasivos financieros a corto plazo				
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, derivados y otros	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	49.483	3.469	31.971	8.181
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	-	-	64	-
	49.483	3.469	32.035	8.181
Total pasivos financieros	493.149	480.855	45.316	23.962

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

b) Análisis por vencimientos

A 31 de marzo de 2021, 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 2021

Miles de euros						
Activos financieros						
	Marzo 2022	Marzo 2023	Marzo 2024	Marzo 2025	Años posteriores	Total
Otras inversiones financieras:						
- Fianzas constituidas	702	627	684	724	4.715	7.452
Deudores comerciales:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	3.927	-	-	-	-	3.927
- Clientes empresas de grupo y asociadas	659	-	-	-	-	659
	5.288	627	684	724	4.715	12.038
Pasivos financieros						
	Marzo 2022	Marzo 2023	Marzo 2024	Marzo 2025	Años posteriores	Total
Deudas:						
- Derivados	64	336	1.656	-	-	2.056
- Fianzas recibidas	2.249	1.075	1.175	1.207	7.832	13.538
-Deudas con entidades de crédito	49.483	38.553	65.556	1.129	338.428	493.149
Deudas con empresas del grupo y asociadas:	17.645	-	-	-	-	17.645
Acreedores y otras cuentas a pagar:	10.790	-	-	-	-	10.790
Otros pasivos:	1.287					1.287
	81.518	39.964	68.387	2.336	346.260	538.465

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7):		
- Otros activos financieros	6.750	6.970
	6.750	6.970
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7):		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.927	1.943
- Clientes empresas vinculadas (Nota 19)	659	44
- Otros activos financieros	702	-
	5.288	1.987
	12.038	8.957

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 y a corto 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 2021, habían vencido cuentas a cobrar a clientes por importe de 3.698 miles de euros (937 miles de euros a 31 de marzo de 2020), de los cuales han sido provisionados 1.506 miles de euros (345 miles de euros a 31 de marzo de 2020) 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 1.735 miles de euros pendientes de facturar, principalmente por renta variable relativa al año 2020 de las sociedades del grupo Morzal Properties Iberia, S.L., y Junction Parque Principado S.L.U. (1.351 miles de euros a 31 de marzo de 2020) y provisión por ingresos de zonas comunes pendientes de facturar.

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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	
	31/03/2021	31/03/2020
Hasta 3 meses	1.073	564
Entre 3 y 6 meses	1.154	118
Más de 6 meses	1.471	255
	3.698	937

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	
	31/03/2021	31/03/2020
Saldo inicial	(345)	(166)
Dotación	(2.071)	(195)
Reversión	884	14
Aplicación	26	2
Saldo final	(1.506)	(345)

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Efectivo y otros activos líquidos exigibles		
Cuentas corrientes	34.916	49.058
	34.916	49.058

Al 31 de marzo de 2021 existían restricciones a la disponibilidad de un total de 3.772 miles de euros (3.574 miles de euros al 31 de marzo de 2020).

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

10. FONDOS PROPIOS

a) Capital y prima de emisión

A 31 de marzo de 2021 y 2020, el capital social asciende a 86.271 miles de euros, representado por 86.271.047 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de marzo de 2021 y 2020 los accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante son Vukile Property Fund Limited y Morze European Real Estate Ventures.

El desglose es el siguiente:

	31/03/2021		31/03/2020	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Properties Limited	71.209.613	83%	71.204.716	83%
Morze European Real Estate Ventures	13.333.333	15%	13.333.333	15%

El desglose del capital social a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Capital escriturado	86.271	86.271
Capital no desembolsado	-	-
	86.271	86.271

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.

El desglose de la prima de emisión a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Prima de emisión	376.952	400.568
	376.952	400.568

Con fecha 18 de junio y 11 de noviembre de 2020 el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo por importe de 17.420 miles de euros y 6.196 miles de euros respectivamente, con cargo a prima de emisión.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

c) Acciones propias

El movimiento habido durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Descripción	2021		2020	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	37.882	228	45.470	273
Aumentos/compras	22.901	142	800	5
Disminuciones	(2.610)	(15)	(8.388)	(50)
Al cierre del ejercicio	58.173	355	37.882	228

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 Dominante. 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 2021 representan el 0,07% del capital social de la Sociedad, el 0,04% a 31 de marzo de 2020, y totalizan 58.173 acciones, 37.882 acciones a 31 de marzo de 2020. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo de 2020 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 2021 por importe de 355 miles de euros (228 miles de euros al 31 de marzo de 2020).

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:

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

Descripción	31/03/2021	31/03/2020
Beneficio neto (miles de euros)	(31.856)	17.162
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	86.221.047	81.071.610
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	49.358	42.092
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	(0,37)	0,21

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 2021.

11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

A 31 de marzo de 2021 un importe de 5.376 miles de euros (3.044 miles de euros al 31 de marzo de 2020), 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	
	31/03/2021	31/03/2020
Reserva Legal	5.376	3.044
Otras Reservas	10.107	10.042
Reserva de cobertura	(2.056)	(2.620)
Acciones propias	(355)	(228)
Total reservas	13.072	10.238
Resultados acumulados	100.053	85.288
Distribución de dividendos	(48.325)	(27.402)
Total ganancias acumuladas	51.728	57.886

Bajo el epígrafe de Otras Reservas a 31 de marzo de 2021 se registra una reserva indisponible por importe de 10.128 miles de euros como consecuencia de una reducción de capital llevada a cabo por la Sociedad Dominante 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. La variación respecto al periodo anterior hace referencia al reparto del resultado del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020 a reserva voluntaria por importe de 65 miles de euros.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Distribución del resultado

A cierre de 31 de marzo de 2021, La Sociedad Dominante arroja pérdidas por 4.811 miles de euros por lo que el Consejo de Administración propondrá la siguiente distribución del resultado a la Junta General de Accionistas:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	(4.811)
	(4.811)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.811)
	(4.811)

Distribución de prima de emisión

Con fecha 11 de noviembre de 2020, el Consejo de Administración de Castellana acordó distribuir prima de emisión por importe de 6.196 miles de euros, esto es, 0,07186 euros por acción que fue efectivo el 27 de noviembre de 2020.

Distribución resultado ejercicio anterior

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 2020 que aprobó la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020 fue la siguiente:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	23.320
	23.320
Aplicación	
Reserva legal	2.332
Dividendo	20.923
Reservas voluntarias	65
	23.320

Adicionalmente, la Sociedad Dominante realizó una distribución al accionista con cargo a prima de emisión por importe de 19.527 miles de euros.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	443.666	477.386
Otros pasivos financieros	11.289	13.161
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	1.992	2.620
	456.947	493.167
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	49.483	3.469
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	64	-
Deudas con empresas de grupo a corto plazo (Nota 19)	17.645	332
Acreedores y otras cuentas a pagar	10.790	6.530
Acreedores, empresas vinculadas (Nota 19)	-	11
Otros pasivos financieros corrientes	2.249	-
Otros pasivos	1.287	1.308
	81.518	11.650
	538.465	504.817

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 y a corto plazo.

El epígrafe de acreedores y otras cuentas a pagar recoge, principalmente, saldos a pagar por las inversiones de los activos en curso, provisiones relativas a la gestión de los inmuebles y la provisión por facturas pendientes de abonar a inquilinos con motivo de las bonificaciones concedidas en el ejercicio.

El valor contable de las deudas y partidas a pagar del Grupo está denominado en euros.

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	
	No corriente	Corriente
marzo 2022	-	49.483
marzo 2023	40.439	-
marzo 2024	66.688	-
marzo 2025	1.150	-
> marzo 2026	345.062	-
	453.339	49.483

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2020	
	No corriente	Corriente
Marzo 2021	-	3.469
Marzo 2022	46.012	-
Marzo 2023	40.439	-
Marzo 2024	66.688	-
> Marzo 2025	337.358	-
	490.497	3.469

El Grupo tiene incluidos en el coste amortizado en balance 9.673 miles de euros (13.111 miles de euros en 31 de marzo de 2020) por la formalización de los costes de la deuda. A 31 de marzo de 2021 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 138 miles de euros (136 miles de euros a 31 de marzo de 2020). Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 8.759 miles de euros (8.468 miles de euros al 31 de marzo de 2020). 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 dispuesto 8.854 miles de euros de la 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 (43.481 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020).

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, a 31 de marzo de 2021 se han dispuesto 27.354 miles de euros.

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 31 de marzo de 2021 asciende a un importe de 987.160 miles de euros (Nota 6), 1.003.490 miles de euros a 31 de marzo de 2020 y el préstamo de la sociedad del Grupo Morzal Property Iberia, SLU, está garantizado adicionalmente con una prenda sobre el 100% de las participaciones sociales de la prestataria.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con las participadas detalladas posteriormente, formalizaron un préstamo sindicado con las entidades CaixaBank, Banco Popular y Banco Santander, actuando como agente este último, mediante el cual se 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	31/03/2021	31/03/2020
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	2.924	2.924
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	13.593	13.593
Randolph Spain, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	12.436	12.436
Roxbury Spain, S.L.U.		8.941	8.941
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	12.466	12.466
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	3.594	3.594
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	23.359	23.359
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	3.856	3.856
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	6.176	6.176
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Retail Park La Serena	2.523	2.523
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	4.368	4.368
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	51.764	51.764
	Retail Park San Pedro Del Pinatar		
		146.000	146.000

Con fecha 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. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo de 2021 se había dispuesto la totalidad de la financiación. La disposición por sociedad es la siguiente:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
(Expresadas en miles de euros)

Sociedad	Inmueble	31/03/2021	31/03/2020
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	203
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	387	387
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	6.190	6.190
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	-	-
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	12	12
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	410
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	534	534
	Retail Park San Pedro Del Pinatar	-	-
		8.000	8.000

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo 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, a 31 de marzo de 2021 se han dispuesto 27.354 miles de euros (18.500 miles de euros al 31 de marzo de 2020).

El Grupo firmó diversos waivers con sus principales entidades financieras por los cuales, se eximió al Grupo del cumplimiento de los covenants incluidos en sus financiaciones hasta el 31 de marzo de 2021 (inclusive). Asimismo, y para la financiación sindicada, acordó la modificación de la fecha de amortización de sus vencimientos a corto plazo (3.333 miles de euros), situando su vencimiento en junio de 2021.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas el Grupo ha acordado la modificación del calendario de su financiación sindicada, situando el vencimiento de su amortización por importe de 43.800 miles de euros en junio de 2022 (ver nota 22).

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan semestralmente. A 31 de marzo de 2021, el Grupo cumple con la totalidad de estos ratios.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
(Expresadas en miles de euros)

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	
	31/03/2021	31/03/2020
Periodo medio de pago a proveedores	48	35
Ratio de operaciones pagadas	47	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	94	46

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Total pagos realizados	73.755	43.553
Total pagos pendientes	1.279	2.333

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Concepto	Clasificación	Entidad	Nocional	Vencimiento	Miles de euros			
					31/03/2021		31/03/2020	
					No corriente Pasivo	Corriente Pasivo	No corriente Pasivo	Corriente Pasivo
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	17.619	30/06/2021	-	(26)	(96)	-
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	22.800	30/06/2021	-	(33)	(125)	-
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	3.381	30/06/2021	-	(5)	(18)	-
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	15.123	30/06/2022	(135)	-	(191)	-
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	19.570	30/06/2022	(175)	-	(249)	-
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	2.902	30/06/2022	(26)	-	(37)	-
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	25.988	05/12/2023	(680)	-	(777)	-
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	33.630	05/12/2023	(859)	-	(996)	-
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	4.987	05/12/2023	(117)	-	(131)	-
			146.000		(1.992)	(64)	(2.620)	-

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, debido a que a nivel consolidado, los derivados de la compañía se consideran eficaces.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	2.088	-
H.P. Retenciones y pagos a cuenta	332	177
	2.420	177
Obligaciones de pago		
Pasivos por impuesto diferido	437	437
Hacienda Pública, acreedora por IVA	822	1.170
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	103	173
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	42	37
	1.404	1.817

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	(31.856)	-	(31.856)	564	-	564
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	706	-	706	-	-	-
Diferencias temporarias	24.679	-	24.679	-	-	-
Ajustes de consolidación	20.659	-	20.659	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	14.188	-	14.188	-	-	564

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 2021 y 31 de marzo de 2020 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Bases impositivas negativas pendientes de compensar

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

Ejercicio	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	-	-	-
2017	-	-	-
	6.665	4.087	10.752

El Grupo no tiene activadas estas bases impositivas.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Ingresos por alquileres	40.660	64.740
Refacturación de gastos inquilinos	14.719	15.013
	55.379	79.753

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
(Expresadas en miles de euros)

b) Gastos de personal

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

Descripción	Miles de euros	
	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados	(4.336)	(4.318)
Seguridad Social	(383)	(366)
	(4.719)	(4.684)

Dentro de gastos de personal se ha registrado un coste de 1.000 miles de euros (1.000 miles de euros a 31 de marzo de 2020) en relación con el plan de incentivos a largo plazo (nota 18).

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

Descripción	Número de empleados	
	2021	2020
Directores	6	7
Titulados superiores	19	17
Administrativos y otros	3	3
	28	27

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 del personal de la Sociedad Dominante es la siguiente:

Ejercicio 2021

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	2	6
Titulados superiores	7	13	20
Administrativos y otros	-	2	2
	11	17	28

Ejercicio 2020

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	2	6
Titulados superiores	7	11	18
Administrativos y otros	-	3	3
	11	16	27

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) ni a 31 de marzo de 2021 ni a 31 de marzo de 2020.

c) Otros gastos de explotación

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

Descripción	Miles de euros	
	2021	2020
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(22.170)	(19.653)
Otros servicios exteriores	(2.129)	(2.496)
	(24.299)	(22.149)

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo de 2020, clasificados por categorías es:

Descripción	Miles de euros	
	2021	2020
Gastos financieros		
Intereses deudas entidades de crédito	(11.406)	(11.227)
Intereses deudas empresas vinculadas (Nota 18)	(444)	(349)
Gasto por derivados	(1.014)	(897)
	(12.864)	(12.473)

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de marzo de 2021 el Grupo tiene constituidos tres avales técnicos a favor de terceros por importe de 148 miles de euros (148 miles de euros a 31 de marzo de 2020), cuyo vencimiento está ligado a la ejecución de la obra.

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 2021, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 1.465 miles de euros (1.206 miles de euros a 31 de marzo de 2020), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 1.043 miles de euros (834 miles de euros a 31 de marzo de 2020).

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Por otro lado, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad Dominante (Nota 3.13). El primer período de cálculo es el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022. A 31 de marzo de 2021, la Sociedad Dominante ha estimado un coste de 2.000 miles de euros, el cual se ha registrado bajo el epígrafe de Otros Instrumentos de Patrimonio.

19. OPERACIONES Y SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y PARTES VINCULADAS

El detalle transacciones con partes vinculadas a 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2021	2020
Ingresos		
Refacturación gastos	697	299
	697	299
Gastos		
Otros gastos	-	(41)
Intereses financieros	(444)	(349)
	(444)	(390)

El Grupo ha registrado un ingreso correspondiente al gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ver Nota 2.16), refacturado a sus principales accionistas por aquellas empresas que están en su accionariado que superan el 5% y tributan a menos del 10%.

Los gastos por intereses financieros se corresponden con los gastos devengados por un préstamo formalizado con Vukile Property Fund Limited el día 14 de julio de 2020, por importe de 17.500 miles de euros cuyo vencimiento es el 13 de julio de 2021. Al 31 de marzo de 2020 los gastos por intereses financieros se correspondían con los gastos devengados por un préstamo formalizado con Vukile Property Fund Limited el día 20 de mayo de 2019, por importe de 50.000 miles de euros. Este préstamo se capitalizó el día 17 de septiembre de 2019.

El detalle saldos mantenidos con empresas de grupo y partes vinculadas a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Saldos deudores (Nota 8)		
D. Adam Lee Morze	42	42
Diversified Real Estate Assets Management, S.L. (DREAM)	2	2
Morze European Real Estate Ventures (MEREV)	615	-
	659	44
Saldos acreedores (Nota 12)		
Vukile Property Fund Limited	17.645	343
	17.645	343

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Con fecha 14 de julio de 2020, la Sociedad matriz Castellana Properties SOCIMI, S.A. firmó un préstamo con su principal accionista Vukile Property Fund Limited por importe de 17.500 miles de euros cuyo vencimiento era el 23 de julio de 2020. Con fecha 16 de septiembre el Grupo firmó una adenda a este contrato por el que amplió el vencimiento del mismo a julio de 2021 y a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas el Grupo ha firmado una adenda a este contrato por el que amplía el vencimiento del mismo a julio de 2022. Este préstamo devenga un tipo de interés anual del 3,5%.

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.
- 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.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 17.025 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de noviembre de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 3.898 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
 - Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.420 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
 - Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 53 miles de euros aprobado en por la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020.
 - Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 6.196 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 11 de noviembre de 2020.
- 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
Parque Comercial Pinatar Fase II	UA-1 Plan Parcial "Área 3e" Manzana P-9, San Pedro de Pintar, Murcia	17 de junio de 2019
Centro Comercial Puerta Europa	A7, km 106, en Algeciras, Cádiz	31 de julio de 2019

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

La Sociedad matriz tiene participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de 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
Junction Parque Huelva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Marismas del Polvorín	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Motril	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19.1ª, Cáceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Merida
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Serena	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Retail Park San Pedro Del Pinatar	UA-1 Plan Parcial "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
		Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
		Centro Comercial Vallsur	Paseo de Zorilla, Valladolid
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Los Arcos	Avenida de Andalucía S/N, Sevilla
		Centro Comercial Bahía Sur	Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz
		Centro Comercial El Faro	Avenida de Elvas S/N, Badajoz

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.

- Reservas voluntarias por 65 miles de euros procedentes del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020, no distribuidas ni utilizadas para compensar pérdidas.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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 166 miles de euros (a 31 de marzo de 2020, 161 miles de euros) y 10 miles de euros (a 31 de marzo de 2020, 9 miles de euros), respectivamente.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento, otros servicios de verificación y otros servicios prestados al Grupo, ascendieron a 6 miles de euros (a 31 de marzo de 2020, 49 miles de euros).

22. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 13 de abril de 2021 la Sociedad del Grupo, Morzal Property Iberia S.L.U. adquirió un edificio de oficinas adjunto al inmueble “Los Arcos (Sevilla)”.

Con fecha 14 de mayo de 2021, el principal accionista de la compañía ha acordado la modificación de la fecha de amortización de su financiación a corto plazo por importe de 17.500 miles de euros, situando su vencimiento en julio de 2022.

Adicionalmente, con fecha 18 de mayo de 2021 el Grupo ha acordado la modificación del calendario de su financiación sindicada, situando el vencimiento de su amortización en el corto plazo por importe de 43.800 miles de euros en junio de 2022 de la que Castellana Properties Socimi es garante.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Castellana Properties Socimi, S.A. (Castellana Properties) 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.

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 BME Growth ((Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) con el 100% de sus acciones. A 31 de marzo de 2021 y 2020, el capital social asciende a 86.271 miles de euros, representado por 86.271.047 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de marzo de 2021 y 2020 los accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante son Vukile Property Fund Limited y Morze European Real Estate Ventures.

Castellana Properties centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento. En tan solo tres años, el valor de mercado de dicha inversión ha pasado de 308 millones de euros a 31 de marzo de 2018 a 987 millones de euros a 31 de marzo de 2021.

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 del Grupo, 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 del Grupo.

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 del Grupo.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El Grupo, 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 2021 de 52 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 55.379 miles de euros a 31 de marzo de 2021 (79.753 miles de euros en el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2020). Esta caída en el importe neto de la cifra de negocios viene causada por la pandemia del Covid 19.

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Esta pandemia está afectado a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

El Grupo ha favorecido la comunicación entre la propiedad y los operadores para conocer así con exactitud y a la mayor brevedad la situación de cada uno de ellos, para poder tomar las mejores decisiones adaptadas a cada situación particular. Entre estas actuaciones, el Grupo tomó la decisión de bonificar la renta mínima garantizada del mes de abril y mayo a aquellos inquilinos que no pudieron desarrollar su actividad como consecuencia del “Estado de Alarma”.

Desde el inicio de la pandemia el Grupo Castellana ha tendido la mano y apoyado a todos sus inquilinos para alcanzar, juntos, la mejor solución para ambas partes. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas el Grupo Castellana ha cerrado acuerdos con el 94,5% de los inquilinos y un 5,5% se encuentra en fases muy avanzadas, habiendo bonificado rentas en el ejercicio fiscal terminado el 31 de marzo de 2021 por importe de 18.796 miles de euros.

No obstante, el Grupo tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados. Los Administradores y la Dirección del Grupo continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

El resultado de explotación durante el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2021 asciende a (18.992) miles de euros frente al resultado de explotación para el período cerrado al 31 de marzo de 2020 que alcanzaba 29.635 miles de euros.

El valor de mercado de los activos de la compañía a 31 de marzo de 2021, asciende a 987.160 miles de euros, lo que implica un incremento del 7,12% sobre el precio de compra y un descenso del 1,63% respecto al ejercicio anterior.

3. INFORMACIÓN EPRA

Desde el ejercicio 2019 la Compañía es miembro de la Asociación EPRA. A continuación, se detallan los ratios definidos en las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA:

Indicadores EPRA

	31/03/2021	31/03/2020
Resultado EPRA	13.608	31.917
Resultado EPRA por Acción	0,16	0,39
Resultado EPRA ajustado	32.404	31.917
Resultado EPRA ajustado por acción	0,38	0,39
EPRA NAV	500.660	559.157
EPRA NAV por acción	5,81	6,48
EPRA NNNAV	488.494	542.990
EPRA NNNAV por acción	5,67	6,30
EPRA NRV	528.196	558.720
EPRA NRV por acción	6,13	6,48
EPRA NTA	500.202	558.699
EPRA NTA por acción	5,80	6,48
EPRA NDV	488.494	542.989
EPRA NDV por acción	5,66	6,30
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	3,92%	5,74%
EPRA "Topped-up" NIY	6,01%	6,05%
EPRA Vacancy Ratio	2,87%	1,20%
EPRA Cost Ratio (Incluyendo coste de los vacíos)	29,16%	18,20%
EPRA Cost Ratio (Excluyendo coste de los vacíos)	28,01%	16,03%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Incluyendo coste de los vacíos)	19,91%	18,20%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Excluyendo coste de los vacíos)	19,13%	16,03%

3.1 Resultado EPRA y Resultado EPRA por acción

	31/03/2021	31/03/2020
Resultado del ejercicio bajo IFRS	(31.856)	17.162
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	45.464	23.355
(ii) Diferencias negativas en consolidación	-	-
Resultado EPRA	13.608	40.517
Resultado EPRA por acción	0,16	0,50
Ajustes específicos de la Compañía	18.796	(8.600)
Resultado EPRA ajustado	32.404	31.917
Resultado EPRA ajustado por acción	0,38	0,39

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

El ajuste específico hace referencia a las bonificaciones concedidas en el ejercicio por importe de 18.796 miles de euros con motivo de la Pandemia por Covid 19.

3.2 Indicadores EPRA NAV

En octubre de 2019, EPRA ha modificado el cálculo de sus ratios EPRA NAV y EPRA NNNAV, sustituyéndolo por otros tres nuevos ratios para ajustarse a las casuísticas del sector y a las peticiones del mercado e inversores. Estos nuevos ratios son de aplicación para aquellos ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2020.

3.2.1 Metodología previa: EPRA NAV y EPRA NNNAV

EPRA NAV y EPRA NAV por acción

	31/03/2021	31/03/2020
NAV según estados financieros (*)	498.167	556.100
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV Diluido	498.167	556.100
Excluir:		
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	2.056	2.620
(v.a) Impuestos diferidos	437	437
EPRA NAV	500.660	559.157
EPRA NAV por acción (en euros)	5,81	6,48

EPRA NNNAV y EPRA NNNAV por acción

	31/03/2021	31/03/2020
EPRA NAV	500.660	559.158
Incluir:		
(i) Valor razonable instrumentos financieros	(2.056)	(2.620)
(ii) Valor razonable deuda	(9.673)	(13.111)
(iii) Impuestos diferidos	(437)	(437)
EPRA NNNAV	488.494	542.990
EPRA NNNAV por acción (en euros)	5,67	6,30

3.2.2 Nueva metodología: EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

	31/03/2021	31/03/2021	31/03/2021
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Patrimonio Neto atribuido a los accionistas	498.167	498.167	498.167
Incluir/Excluir:	-	-	-
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV diluido	498.167	498.167	498.167
Incluir:	-	-	-
ii.a) Revalorización de las inversiones inmobiliarias (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.b) Revalorización de las inversiones inmobiliarias bajo remodelación (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.c) Revalorización de otras inversiones no recurrentes	-	-	-
iii) Revalorización de los arrendamientos cuando se registren como arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos disponibles para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	498.167	498.167	498.167
Excluir:	2.056	2.035	-
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios	-	-	-
(vi) Valor razonable instrumentos financieros	2.056	2.056	-
(vi) Fondo de comercio como resultado de impuestos diferidos	-	-	-
(vii.a) Fondo de comercio reflejado en el balance	-	-	-
(vii.a) Intangibles reflejados en el balance	-	(21)	-
Incluir:	27.973	-	(9.673)
viii) Valor de mercado del interés fijo de la deuda	-	-	(9.673)
ix) Revaloración de intangibles a valor de mercado	-	-	-
x) Impuesto de transmisión patrimonial	27.973	-	-
EPRA NAV	528.196	500.202	488.494
EPRA NAV por acción (en euros)	6,13	5,80	5,67

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

3.3 EPRA NIY y EPRA “Topped-up” NIY

	31/03/2021		
	Oficinas	Retail	Total
Inversiones inmobiliarias	26.250	960.910	987.160
Menos proyectos en desarrollo	-	(103.415)	(103.415)
Inversiones inmobiliarias completadas	26.250	857.495	883.745
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	525	17.150	17.675
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	26.775	874.645	901.420
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	1.977	36.240	38.217
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	2	(2.852)	(2.850)
Renta neta anual (B)	1.979	33.388	35.367
Bonificaciones o carencias	-	18.796	18.796
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	1.979	52.184	54.163
EPRA NIY (B/A)	7,39%	3,82%	3,92%
EPRA “topped-up” NIY (C/A)	7,39%	5,97%	6,01%

	31/03/2020		
	Oficinas	Retail	Total
Inversiones inmobiliarias	26.310	977.180	1.003.490
Menos proyectos en desarrollo	-	(90.080)	(90.080)
Inversiones inmobiliarias completadas	26.310	887.100	913.410
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	526	17.742	18.268
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	26.836	904.842	931.678
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	1.919	53.526	55.445
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	-	(1.962)	(1.962)
Renta neta anual (B)	1.919	51.564	53.483
Bonificaciones o carencias	-	2.859	2.859
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	1.979	54.423	56.342
EPRA NIY (B/A)	7,15%	5,70%	5,74%
EPRA “topped-up” NIY (C/A)	7,15%	6,01%	6,05%

3.4 EPRA Vacancy Rate

	31/03/2021	31/03/2020
ERV Espacios disponibles	1.555	745
Total ERV	55.259	61.909
EPRA Vacancy Rate (*)	2,81%	1,20%

(*) No hemos tenido en cuenta el ERV de las superficies de almacenes ni las superficies de los proyectos en desarrollo.

El EPRA Vacancy refleja el porcentaje entre las rentas de las superficies vacías a valor de mercado con respecto a las rentas del total del portfolio a valor de mercado.

El Vacancy rate a 31/03/2021 se sitúa en 2,81%, se ha incrementado ligeramente respecto al ejercicio anterior debido fundamentalmente a que estamos llevando a cabo una desocupación estratégica en dos de nuestros centros comerciales (El Faro y Los Arcos) como consecuencia de los proyectos de reposicionamiento.

3.5 EPRA Cost Ratio

	31/03/2021	31/03/2020
Gastos administrativos y corporativos	6.931	7.151
Gastos operativos no repercutidos	4.872	3.033
EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	11.803	10.184
Coste de los vacíos	(464)	(1.214)
EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	11.339	8.970
Ingresos brutos del alquiler (incluidas bonificaciones Covid-19)	40.481	55.947
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	29,16%	18,20%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	28,01%	16,03%

Gastos administrativos y corporativos

Se han incluido los gastos de personal y los costes asociados a estructura no imputables a los activos.

Gastos operativos no repercutidos

Se han incluido los gastos operativos no repercutibles a los arrendatarios por importe de 3.662 miles de euros y los gastos correspondientes a provisiones por morosidad por 1.210 miles de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021



Coste de los vacíos

Corresponde con el coste directamente imputable a los locales vacíos de la cartera. No se han considerado los costes directamente imputables a las unidades en desarrollo.

Ingresos brutos del alquiler (incluidas bonificaciones Covid-19)

Se han incluido los ingresos por arrendamiento recurrentes y las bonificaciones concedidas a los inquilinos en este ejercicio con motivo del Covid-19 por importe de 18.796 miles de euros.

El incremento en el EPRA Cost Ratio a 31.03.21 respecto de 31.03.20 es directamente atribuible al impacto de las provisiones por morosidad por importe de 1.210 miles de euros que ha incrementado el gasto operativo no repercutible y al impacto de las bonificaciones temporales concedidas por Covid-19 por importe de 18.796 miles de euros.

EPRA Cost Ratio ajustado por la Compañía

En el siguiente cálculo se ha considerado los ingresos brutos del alquiler (excluyendo bonificaciones Covid-19 por importe de 18.796 miles de euros). Observamos que con este ajuste, El EPRA Cost Ratio a 31.03.21 se encuentra en línea con el EPRA Cost Ratio a 31.03.20.

	31/03/2021	31/03/2020
Gastos administrativos y corporativos	6.931	7.151
Gastos operativos no repercutidos	4.872	3.033
EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	11.803	10.184
Coste de los vacíos	(464)	(1.214)
EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	11.339	8.970
Ingresos brutos del alquiler (excluidas bonificaciones Covid-19)	59.277	55.947
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	19,91%	18,20%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	19,13%	16,03%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021



3.6 EPRA Like-for-like rental growth

	Oficinas	Retail	Total
Ingreso neto por rentas 31.03.20	1.912	51.192	53.104
Like for like incremento de rentas	58	347	405
Like for like gastos de inmuebles no recuperables	7	14	21
Rentas anualizadas de adquisiciones en FY20	-	2.279	2.279
Gastos de inmuebles no recuperables anualizados de adquisiciones en FY 20	-	(840)	(840)
Bonificaciones temporales Covid-19	-	(18.796)	(18.796)
Otros ingresos	-	647	647
Ingreso neto por rentas 31.03.21	1.977	34.843	36.820

	Oficinas	Retail	Total
Valoración 31.03.20	26.370	881.980	908.350
Like for like	(120)	(29.255)	(29.375)
Valoración 31.03.21	26.250	852.725	878.975

No hemos tenido en cuenta la valoración de los proyectos en desarrollo (reposicionamiento) ni de los solares que ascienden a 108.185 miles de euros de valor de mercado.

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021**

3.7 EPRA Capital expenditure

A continuación, se detalla el capex invertido en los ejercicios fiscales 2021 y 2020 por tipología de activo y concepto.

	2021			2020		
	Oficinas	Retail	Total	Oficinas	Retail	Total
Adquisiciones	-	-	-	-	99.589	99.589
Proyectos en desarrollo	-	20.526	20.526	-	3.404	3.404
Inversión en activos	-	8.608	8.608	-	7.382	7.382
Incremento de superficie alquilable	-	-	-	-	-	-
No incremento de superficie alquilable	-	5.452	5.452	-	4.878	4.878
Incentivos al arrendatario	-	3.156	3.156	-	2.504	2.504
Otros gastos capitalizados	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros capitalizados	-	-	-	-	-	-
Total CapEx	-	29.134	29.134	-	110.375	110.375
Conversión de provisión a tesorería	-	-	-	-	-	-
Total salida de CapEx en tesorería	-	29.134	29.134	-	110.375	110.375

El Grupo Castellana no tiene ningún acuerdo de joint Ventures y todos los activos de la cartera se encuentran localizados en España.

Todos los costes asociados a la adquisición, reforma y aumento del valor del activo se capitalizan.

Adquisiciones

En el ejercicio 2020, el Grupo adquirió dos inmuebles a través de la Sociedad matriz y dos unidades a través de su filial, Morzal Property Iberia S.L.U. De los dos primeros, uno fue 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 fue 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 trató de dos Unidades anexas a los edificios de Bahía Sur y los Arcos que ya poseía la Sociedad del grupo Morzal Property Iberia S.L.U. , por importe de 20.081 y 17.825 miles de euros respectivamente (incluyendo costes de adquisición).

Proyectos en desarrollo

Se han incluido los costes de los proyectos en desarrollo de las unidades adquiridas al Corte Inglés (ECI). Estos proyectos en desarrollo se están llevando a cabo en nuestros centros de Bahía Sur, Los Arcos y El Faro.

Inversión en activos – No incremento de superficie alquilable

Corresponde con la inversión en CapEx realizada en nuestros activos consistente en trabajos de renovación. Estas inversiones no han supuesto un incremento de más de un 10% de la superficie comercializable en ninguno de los activos.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021



Incentivos al arrendatario

Corresponde con el CapEx invertido para el acondicionamiento de los locales, incluye las contribuciones concedidas a los inquilinos.

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad matriz cotizan en el BME Growth ((Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el 25 de julio de 2018. Las acciones salieron a cotizar a 6,00 €/acción cerrando a 5,75€/acción a 31 de marzo de 2021 (7,10 €/acción a 31 de marzo de 2020).

5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Descripción	2021		2020	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	37.882	228	45.470	273
Aumentos/compras	22.901	142	800	5
Disminuciones	(2.610)	(15)	(8.388)	(50)
Al cierre del ejercicio	58.173	355	37.882	228

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 Dominante. 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 2021 representan el 0,07% del capital social de la Sociedad, el 0,04% a 31 de marzo de 2020, y totalizan 58.173 acciones, 37.882 acciones a 31 de marzo de 2020. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo de 2020 ha sido de 6 euros por acción.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad Dominante al 31 de marzo de 2021 por importe de 355 miles de euros (228 miles de euros al 31 de marzo de 2020).

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021



Distribución resultado ejercicio anterior

La distribución del resultado y de reservas del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 15 de septiembre de 2020, fue:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	23.320
	23.320
Distribución del resultado	
Reserva legal	2.332
Distribución de dividendos	20.923
Reservas voluntarias	65
	23.320

Adicionalmente, la Sociedad Dominante realizó una distribución al accionista con cargo a prima de emisión por importe de 19.527 miles de euros.

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 2021	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2020
Resultado del ejercicio bajo Spanish GAAP	(4.811)	23.321
Ajustes:		
(i) Consolidación	8.083	7.210
(ii) Amortización inversiones inmobiliarias	10.336	9.986
(iii) Deterioro inversiones inmobiliarias	(45.464)	(23.355)
Resultado del ejercicio bajo IFRS	(31.856)	17.162

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021



La propuesta de distribución del resultado 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	
Resultado del ejercicio	(4.811)
	(4.811)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.811)
	(4.811)

Distribución de prima de emisión

Con fecha 11 de noviembre de 2020, el Consejo de Administración de Castellana acordó distribuir prima de emisión por importe de 6.196 miles de euros, esto es, 0,07186 euros por acción que fue efectivo el 27 de noviembre de 2020.

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 del Grupo es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021



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 2021	Ejercicio 2020
Periodo medio de pago a proveedores	48	35
Ratio de operaciones pagadas	47	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	94	46

Descripción	Miles de euros	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Total pagos realizados	73.755	43.553
Total pagos pendientes	1.279	2.333

9. EL EQUIPO

El equipo de profesionales que integran Castellana Properties constituye una de las principales fortalezas del Grupo. 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

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 DEL GRUPO

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 2021-2022, así como mantener los buenos niveles de ocupación.

Con referencia a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, el Grupo seguirá tomando las medidas necesarias encaminadas a mantener los activos funcionando con la mayor tasa de ocupación, favoreciendo para ello la comunicación entre la propiedad y los operadores conociendo así con exactitud y a la mayor brevedad la situación de cada uno de ellos, para poder tomar las mejores decisiones adaptadas a cada situación particular.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
MARZO DE 2021



El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 27 de mayo de 2021, 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 2021, 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

Castellana Properties Socimi, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de marzo de 2021

Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Castellana Properties Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de inversiones en empresas del grupo La Sociedad mantiene inversiones en empresas del grupo por importe de 433.200 miles de euros, tal como se detalla en la nota 8 de las cuentas anuales. A 31 de marzo de 2021, las participaciones en empresas del grupo se han visto deterioradas en 9.178 miles de euros (nota 16). Las inversiones se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. En relación con el valor razonable, se ha de considerar las inversiones inmobiliarias que las empresas del grupo poseen y, en concreto, la valoración que los valoradores externos independientes de los activos inmobiliarios han emitido. Dicha valoración se ha realizado sobre la base de una “incertidumbre material de valoración” para algunos activos, de acuerdo con la normativa de VPS3 y VPGA10 del Global Red Book de RICS. Consecuentemente debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención tal y como se describe en la nota 4.1.d. Se trata de un aspecto más relevante de la auditoría por la magnitud del epígrafe y porque conlleva un alto nivel de juicio y estimación por parte de la dirección.	En nuestra prueba del análisis sobre la recuperación del valor de las inversiones en empresas del grupo, utilizamos nuestro conocimiento para concluir sobre si el valor y las hipótesis usadas por la dirección son adecuadas. En particular: • Comparamos el coste de las participadas con los resultados y reservas correspondientes a cada inversión y su evolución respecto al ejercicio anterior. • Usamos nuestro conocimiento técnico para concluir si el valor y las hipótesis usadas por la dirección son adecuados. En particular, confirmamos la razonabilidad de las plusvalías tácitas existentes procedentes de las valoraciones de los activos inmobiliarios y comprobamos los cálculos aritméticos. Hemos considerado la idoneidad de los desgloses realizados en la nota 4.1.d de las cuentas anuales donde se explica que existe una “incertidumbre material de valoración”, como resultado de la pandemia de COVID-19, en relación con algunas inversiones inmobiliarias del grupo. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales. Como resultado de nuestras pruebas, consideramos que las estimaciones de la dirección soportan suficientemente el importe reconocido como Inversiones en empresas del grupo.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

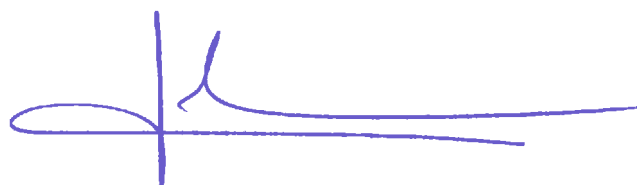
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

28 de mayo de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/11980

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 e Informe de Gestión del ejercicio 2021

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES

Balance

Cuenta de pérdidas y ganancias

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Memoria de las Cuentas Anuales

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

Informe de Gestión

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2021	A 31 de marzo de 2020
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado intangible		21	21
Inmovilizado material	5	90	89
Inversiones inmobiliarias	6	83.897	83.929
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	433.200	437.715
Otros activos financieros no corrientes	7	1.093	1.056
		518.301	522.810
Activos corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.802	1.506
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 9	299	114
Clientes empresas del grupo y asociadas	7 y 19	844	1.348
Clientes empresas vinculadas	7 y 19	659	44
Inversiones financieras a corto plazo		2.804	2.963
Periodificaciones a corto plazo		132	103
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	9.426	17.906
		14.164	22.478
Total activos		532.465	545.288

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2021	A 31 de marzo de 2020
Patrimonio neto			
Capital social	11	86.271	86.271
Prima de emisión	11	376.952	400.568
Reserva legal	12	5.377	3.045
Otras reservas	12	10.107	10.042
Acciones en patrimonio propias	11	(355)	(228)
Otros instrumentos de patrimonio neto	18	2.000	1.000
Resultado del ejercicio	12	(4.811)	23.321
Dividendo a cuenta	12	-	(17.025)
		475.541	506.994
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	7 y 13	22.241	21.661
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7, 13 y 19	8.199	11.719
Otros pasivos financieros no corrientes	7 y 13	1.560	1.661
		32.000	35.041
Pasivos corrientes			
Deudas con entidades de crédito a corto plazo		345	-
Otros pasivos financieros a corto plazo		112	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 13 y 19	21.210	339
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.257	2.914
Acreedores varios y otras cuentas a pagar	7 y 13	1.764	1.567
Acreedores empresas del grupo	7, 13 y 19	-	11
Otros Pasivos	7 y 13	1.287	1.030
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	206	306
		24.924	3.253
Total pasivos		56.924	38.294
Total Patrimonio neto y pasivos		532.465	545.288

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2021.

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

(Expresada en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020
Actividades continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		16.556	34.054
Prestaciones de servicios	15	11.361	11.392
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo	15	5.195	22.662
Gastos de personal	15	(4.720)	(4.685)
Otros gastos de explotación	15	(5.104)	(4.194)
Otros resultados		-	(18)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(1.111)	(832)
Deterioro de valor de participaciones a largo plazo en empresas del grupo	8 y 15	(9.178)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.557)	24.325
Gastos financieros	16	(1.254)	(1.004)
RESULTADO FINANCIERO		(1.254)	(1.004)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.811)	23.321
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(4.811)	23.321

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020
Beneficio del ejercicio	15	(4.811)	23.321
Otro resultado global		-	-
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		-	-
Total resultado global del ejercicio		(4.811)	23.321

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2021.

Descripción	Capital escriturado (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reserva legal y estatutaria (Nota 12)	Otras reservas (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 18)	TOTAL
SALDO A 31 DE MARZO DE 2019	74.894	360.436	148	(4.742)	(273)	28.962	(17.916)	-	441.509
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	23.321	-	-	23.321
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	-	2.897	-	-	(28.962)	-	-	(26.065)
Aumento de capital	11.377	64.623	-	(157)	-	-	-	-	75.843
Distribución de dividendos	-	(9.557)	-	-	-	-	891	-	(8.666)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	7	45	-	-	-	52
Otros movimientos	-	(14.934)	-	14.934	-	-	-	1.000	1.000
SALDO A 31 DE MARZO DE 2020	86.271	400.568	3.045	10.042	(228)	23.321	(17.025)	1.000	506.994
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	(4.811)	-	-	(4.811)
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	-	2.332	65	-	(23.321)	20.924	-	-
Distribución de dividendos	-	(23.616)	-	-	-	-	(3.898)	-	(27.514)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(127)	-	-	-	(127)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(1)	1.000	999
SALDO A 31 DE MARZO DE 2021	86.271	376.952	5.377	10.107	(355)	(4.811)	-	2.000	475.541

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2021.

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

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2021	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2020
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	(4.811)	23.321
Ajustes del resultado		8.543	(18.825)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	1.111	833
Correcciones valorativas por deterioro	16	9.178	-
Variación de provisiones		2.195	2.001
Gastos financieros	16	1.254	1.004
Ingreso por participaciones en instrumentos de patrimonio		(5.195)	(22.663)
Cambios en el capital corriente		(1.277)	55
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(292)	931
Otros activos corrientes	7	(29)	(64)
Acreedores y otras cuentas a pagar	13	98	(944)
Otros pasivos corrientes		(943)	(541)
Otros activos y pasivos no corrientes		(111)	673
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.883	24.264
Cobros de dividendos		2.883	24.264
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		5.338	28.815
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(2.320)	(73.736)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	8	(2.118)	(12.000)
Inmovilizado intangible	5 y 6	(4)	(14)
Inmovilizado material	5 y 6	(11)	(23)
Inversiones inmobiliarias	6	(187)	(61.699)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(2.320)	(73.736)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(127)	75.894
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	-	75.849
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(143)	(5)
Enajenación de instrumentos de patrimonio		16	50
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	13	16.144	21.050
Deudas con entidades de crédito		-	21.632
Deudas con empresas vinculadas	19	17.500	-
Pago de intereses		(1.356)	(582)
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		(27.515)	(34.732)
Dividendos	12	(27.515)	(34.732)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(11.498)	62.212
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(8.480)	17.291
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		17.906	615
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		9.426	17.906

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no 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 es cabecera de un grupo de sociedades dependientes en los términos previsto en el artículo 42 del Código de Comercio. De acuerdo con los requisitos de incorporación al MAB ha formulado separadamente Cuentas Anuales Consolidadas.

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

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

Con fecha 15 de septiembre de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. aprobó las Cuentas Anuales individuales y consolidadas del período terminado el 31 de marzo 2020.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Castellana Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo Castellana. Las Cuentas Anuales Consolidadas se depositan en el Registro Mercantil de Madrid. Los administradores de la Sociedad formularon las Cuentas Anuales Consolidadas el 27 de mayo de 2021. Las presentes Cuentas Anuales, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad con fecha 27 de mayo de 2021. Se someterán a la aprobación de la Junta de Accionistas y se estima que serán aprobadas sin cambios.

a) Régimen regulatorio

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

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

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley Socimis permite la aplicación del Régimen fiscal de Socimis en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de Socimis, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. 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 BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el 25 de julio de 2018, formando parte del segmento socimis.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

2.1. Distribución de dividendos y reparto obligatorio de dividendos

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

2.2. Comparación de la información

La información contenida en estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020.

2.3. Principio de empresa en funcionamiento

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

El fondo de maniobra de la Sociedad al 31 de marzo de 2021 es negativo en 10.760 miles de euros (Fondo de maniobra positivo de 19.225 miles de euros al 31 de marzo de 2020). Este fondo de maniobra negativo se debe principalmente a un préstamo con su principal accionista Vukile Property Fund Limited de 17.500 miles de euros

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales la Sociedad ha firmado un acuerdo con su accionista situando el vencimiento de este préstamo en julio de 2022 (ver nota 19 y 22), por lo que, teniendo en cuenta esta circunstancia el fondo de maniobra se situaría en 6.740 miles de euros.

2.4. Agrupación de partidas

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

2.5. Principios contables no obligatorios

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1. 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.

3.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

Cuando el valor contable de un activo inmovilizado es superior a su valor recuperable estimado, su valor contable se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable (Nota 3.4).

3.3. Inversiones inmobiliarias

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Descripción	% de amortización
Construcciones	1%
Instalaciones técnicas	3%

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

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 3.4.

3.4. Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

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

3.5. 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

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

3.6. 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.

3.7. 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 la Sociedad tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3.9. Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.10. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3.11. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

Cuando la Sociedad es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 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 Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020 aprobó un Plan de incentivos a largo plazo basado en acciones. Dicho plan tiene una vigencia de 9 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando para cada período de cálculo, se cumplan las condiciones establecidas en el plan. El primer ciclo es el período comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022 (ver nota 18).

3.13. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3.14. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, el Impuesto sobre el Valor Añadido y otros impuestos relacionados con las ventas, esto es, en base a los contratos de arrendamiento suscritos y de forma lineal a lo largo del periodo de arrendamiento. En el caso de que existan incentivos, estos se imputarán de forma lineal de acuerdo al vencimiento del contrato.

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

Ingresos y gastos derivados de la actividad de la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades

La Sociedad tiene como actividad principal la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades, adicional a la actividad el arrendamiento de inmuebles de los que es propietaria.

Formarán parte del importe neto de la cifra de negocios los dividendos procedentes de participaciones en el capital y otros ingresos derivados de dicha actividad, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones. El resto de los ingresos y gastos asociados a esta actividad se reconocen dentro del resultado de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

4.1. Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 31 de marzo de 2021 el 100% de su financiación está referenciada a tipo variable (100% a 31 de marzo de 2020). Los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable se denominan en euros. El tipo de interés variable varía entre el 2,05% y el 2,06%.

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera con entidades de crédito y con empresas del grupo y partes vinculadas.

La Sociedad 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, la Sociedad 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 266 miles de euros o una disminución de 117 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.

b) Riesgo de crédito

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero de la Sociedad. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez de la Sociedad 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 la Sociedad no incumpla sus obligaciones financieras. Estas previsiones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda de la Sociedad, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento de los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 se muestra en la Nota 7.

A la fecha del balance la Sociedad mantiene efectivo por 9.426 miles de euros (17.906 miles de euros a 31 de marzo de 2020).

El fondo de maniobra de la Sociedad al 31 de marzo de 2021 es negativo en 10.760 miles de euros (Fondo de maniobra positivo de 19.225 miles de euros al 31 de marzo de 2020). Este fondo de maniobra negativo se debe principalmente a un préstamo con su principal accionista Vukile Property Fund Limited de 17.500 miles de euros

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales la Sociedad ha firmado un acuerdo con su accionista situando el vencimiento de este préstamo en julio de 2022 (ver nota 19 y 22), por lo que, teniendo en cuenta esta circunstancia el fondo de maniobra se situaría en 6.740 miles de euros.

d) Otros Riesgos

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Esta pandemia está afectado a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes Cuentas Anuales, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

La Sociedad ha favorecido la comunicación entre la propiedad y los operadores para conocer así con exactitud y a la mayor brevedad la situación de cada uno de ellos, para poder tomar las mejores decisiones adaptadas a cada situación particular. Entre estas actuaciones, la Sociedad tomó la decisión de bonificar la renta mínima garantizada del mes de abril y mayo a aquellos inquilinos que no pudieron desarrollar su actividad como consecuencia del “Estado de Alarma”.

Desde el inicio de la pandemia la Sociedad ha tendido la mano y apoyado a todos nuestros inquilinos para alcanzar, juntos, la mejor solución para ambas partes. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, la Sociedad ha cerrado acuerdos con el 93,6% de los inquilinos y un 6,4% se encuentra en fases muy avanzadas, habiendo bonificado rentas en el ejercicio fiscal terminado el 31 de marzo de 2021 por importe de 1.700 miles de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

No obstante, la Sociedad tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

- Riesgo de liquidez:

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. La Sociedad se encuentra en una posición muy robusta ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 9.426 miles de euros.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos:

No se han producido incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos, situándose el porcentaje de insolvencias en torno al 3,66%.

Con motivo del COVID-19 nos estamos enfrentando a una serie de circunstancias sin precedentes y, en este sentido, los valoradores del grupo, al 30 de septiembre de 2020 emitieron una valoración sobre la base de una "Incertidumbre material de valoración" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 del Global Red Book de RICS sobre todos los activos de la cartera. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención.

A 31 de marzo de 2021, dentro del grupo Castellana, esta "Incertidumbre material de valoración" ha recaído sólo sobre los Centros comerciales y un Parque de medianas, habiéndose eliminado del resto de activos de la cartera. Esto podría tener un impacto en la participación de la sociedad en empresas del grupo propietarias de centros comerciales.

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, la Sociedad ha experimentado una disminución del valor de sus participaciones en otras empresas, siendo este producido por los impactos del COVID-19. El deterioro de las participaciones en empresas del grupo por un importe de 9.178 miles de euros corresponde a sus filiales Randolph Spain, S.L.U, Roxbury Spain, S.L.U, Junction Parque Granada, S.L.U y Morzal Property Iberia, S.L.U.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección de la Sociedad podrían verse afectados.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

5. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y movimientos del Inmovilizado material en el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo de 2020 han sido los siguientes:

Descripción	Miles de euros
Valor contable a 31/03/2019	83
Adquisiciones	14
Dotación amortización	(8)
Saldo a 31/03/2020	89
Coste	110
Amortización acumulada	(21)
Valor contable a 31/03/2020	89
Adquisiciones	11
Dotación amortización	(10)
Saldo a 31/03/2021	90
Coste	121
Amortización acumulada	(31)
Valor contable a 31/03/2021	90

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

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

La Sociedad no tiene ningún elemento totalmente amortizado del inmovilizado material a 31 de marzo de 2021 ni a 31 de marzo de 2020.

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

(Expresada en miles de euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Descripción	Miles de euros			
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Total
Valor contable a 31/03/2019	8.026	11.744	3.283	23.053
Adquisiciones	6.353	41.995	13.351	61.699
Dotación amortización	-	(416)	(407)	(823)
Reversión del deterioro	-	-	-	-
Saldo a 31/03/2020	14.379	53.323	16.227	83.929
Coste	14.379	54.226	17.028	85.633
Amortización acumulada	-	(903)	(801)	(1.704)
Deterioro acumulado	-	-	-	-
Valor contable a 31/03/2020	14.379	53.323	16.227	83.929
Adquisiciones	100	882	82	1.064
Dotación amortización	-	(431)	(665)	(1.096)
Reversión del deterioro	-	-	-	-
Saldo a 31/03/2021	14.479	53.774	15.644	83.897
Coste	14.479	55.108	17.110	86.697
Amortización acumulada	-	(1.334)	(1.466)	(2.800)
Deterioro acumulado	-	-	-	-
Valor contable a 31/03/2021	14.479	53.774	15.644	83.897

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

- Edificio situado en Alcobendas, en la Avenida de la Industria (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de mayo de 2016. El edificio cuenta con una superficie total construida de 16.055 m² y una superficie bruta alquilable de 10.100 m². La Sociedad ha registrado este inmueble en su balance por un valor bruto de 7.415 miles de euros como terrenos, 8.045 miles de euros como construcciones y 2.605 miles de euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único arrendatario.
- Edificio situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla). Este inmueble fue adquirido por la Sociedad con fecha 30 de mayo de 2016. El edificio cuenta con una superficie total construida de 10.870 m² y una superficie bruta alquilable de 5.674 m². La Sociedad ha registrado este inmueble en su balance por un valor bruto de 611 miles de euros como terrenos, 4.186 miles de euros como construcciones y 1.072 miles de euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único arrendatario.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

- Parque comercial Pinatar Fase II situado en San Pedro de Pinatar, en la UA-1 Plan Parcial "Área 3e" Manzana P-9 (Murcia). Este inmueble fue adquirido por la Sociedad con fecha 17 de junio de 2019. El edificio cuenta con una superficie total construida de 5.616 m² y una superficie bruta alquilable de 2.623,93 m². La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance por un valor bruto de 1.522 miles de euros como terrenos, 1.948 miles de euros como construcciones y 327 miles de euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a varios arrendatarios.
- Centro comercial Puerta Europa situado en la A7, km 106, en Algeciras, (Cádiz). Este inmueble fue adquirido por la Sociedad con fecha 31 de julio de 2019. El edificio cuenta con una superficie total construida de 41.302 m² y una superficie bruta alquilable de 29.732 m², incluidas las terrazas y las zonas de almacenamiento. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance por un valor bruto de 4.931 miles de euros como terrenos, 40.929 miles de euros como construcciones y 13.106 miles de euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a varios arrendatarios.

Se han constituido diferentes garantías hipotecarias sobre los dos primeros inmuebles, cuyo valor de mercado a 31 de marzo de 2021 asciende a 26.250 miles de euros (26.370 miles de euros a 31 de marzo de 2020), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación sindicada obtenida por el Grupo Castellana, en la que la Sociedad actúa como socio, siendo las sociedades Junction Parque Mérida, S.L.U., Junction Parque Villanueva I, S.L.U., Junction Parque Villanueva II, S.L.U., Junction Parque Motril, S.L.U., Junction Parque Huelva, S.L.U., Junction Parque Granada, S.L.U., Junction Parque Cáceres, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Junction Parque Castellón, S.L.U., Randolph Spain, S.L.U., Roxbury Spain, S.L.U. y Junction Parque Alameda, S.L.U. las acreditadas de dicho préstamo. A 31 de marzo de 2021, el importe nominal de esta financiación asciende a 154.000 miles de euros (154.000 miles de euros a 31 de marzo de 2020), distribuida entre todas las sociedades acreditadas que participan en el préstamo sindicado que cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad y el resto de las acreditadas.

Para la compra del Parque Comercial Pinatar Fase II, cuyo valor de mercado asciende a 3.770 miles de euros, no se ha constituido ninguna garantía hipotecaria.

Para la compra del centro comercial Puerta Europa, cuyo valor de mercado asciende a 65.010 miles de euros, se han constituido diferentes garantías. A 31 de marzo de 2021, el importe nominal de esta financiación asciende a 23.000 miles de euros (23.000 miles de euros a 31 de marzo de 2020).

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

(Expresada en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Descripción	Miles de euros	
	2021	2020
Ingresos por arrendamiento (Nota 15)	7.789	6.568
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (Nota 15)	(3.237)	(1.879)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	4.552	4.689

A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, la Sociedad ha cerrado acuerdos con el 93,6% de los inquilinos y un 6,4% se encuentra en fases muy avanzadas con los que espera llegar a acuerdos de similares características en el corto plazo. Los citados acuerdos contemplan condonaciones y bonificaciones de rentas, las cuáles han sido imputadas a la cuenta de resultados de la Sociedad en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2021, debido a que el impacto de la linealización de las mismas no es significativo.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

Descripción	31/03/2021	31/03/2020
Menos de un año	6.174	5.615
Entre uno y dos años	5.179	4.942
Entre dos y tres años	4.437	4.259
Entre tres y cuatro años	3.842	3.829
Entre cuatro y cinco años	3.218	3.291
Más de cinco años	15.297	18.841
	38.147	40.777

c) Seguros

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

d) Pérdidas por deterioro

Al 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo 2020 la Sociedad no tiene deterioro.

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

(Expresada en miles de euros)

e) Obligaciones

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

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS
7.1. Análisis por categorías

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

		Miles de euros	
		Activos financieros a largo plazo	
		Créditos, derivados y otros	
		31/03/2021	31/03/2020
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)		1.093	1.056
		1.093	1.056
		Activos financieros a corto plazo	
		Créditos, derivados y otros	
		31/03/2021	31/03/2020
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)		4.606	4.469
		4.606	4.469
Total activos financieros		5.699	5.525

		Miles de euros	
		Pasivos financieros a largo plazo	
		Créditos, derivados y otros	
		31/03/2021	31/03/2020
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)		32.000	35.041
		32.000	35.041
		Pasivos financieros a corto plazo	
		Créditos, derivados y otros	
		31/03/2021	31/03/2020
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)		24.718	2.947
		24.718	2.947
Total pasivos financieros		56.718	37.988

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

(Expresada en miles de euros)

7.2. Análisis por vencimientos

A 31 de marzo de 2021 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 2021

Miles de euros							
Activos financieros							
	Marzo 2022	Marzo 2023	Marzo 2024	Marzo 2025	Marzo 2026	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Fianzas Constituidas	74	138	118	120	60	657	1.167
Dividendo a cobrar de empresas del grupo	2.730	-	-	-	-	-	2.730
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	299	-	-	-	-	-	299
Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.503	-	-	-	-	-	1.503
	4.606	138	118	120	60	657	5.699
Pasivos financieros							
	Marzo 2022	Marzo 2023	Marzo 2024	Marzo 2025	Marzo 2026	Años posteriores	Total
Deudas							
Fianzas Recibidas	112	198	168	171	85	938	1.672
Deudas con entidades de crédito	345	954	1.129	1.129	1.129	17.900	22.586
Deudas con empresas del grupo y asociadas	21.210	2.997	5.202	-	-	-	29.409
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreedores varios	1.764	-	-	-	-	-	1.764
Otros pasivos	1.287	-	-	-	-	-	1.287
	24.718	4.149	6.499	1.300	1.214	18.838	56.718

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

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

(Expresada en miles de euros)

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

A 31 de marzo de 2021 y 2020, el detalle de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es el siguiente:

A 31 de marzo de 2021
Miles de euros

Denominación social	Porcentaje de posesión	Valor bruto de la participación en libros	Provisión por deterioro participación	Valor neto de la participación en libros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado ejercicio	Dividendo a cuenta	Fondos propios de la participada
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3.815	-	3.815	3	-	77	1.868	55	(44)	1.959
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	17.625	-	17.625	3	-	577	6.693	886	(709)	7.450
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	100%	13.211	(1.039)	12.172	300	9.534	645	1.637	918	(734)	12.300
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	100%	18.099	(1.038)	17.061	171	-	1.242	12.911	187	(149)	14.362
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	14.553	-	14.553	3	-	852	9.332	325	(260)	10.252
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	4.312	-	4.312	3	-	107	2.598	58	(46)	2.720
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	22.339	(791)	21.548	3	-	801	12.408	24	(19)	13.217
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	100%	4.579	-	4.579	3	-	126	2.488	146	(117)	2.646
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	11.825	-	11.825	3.750	-	459	181	462	(370)	4.482
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	100%	3.274	-	3.274	125	-	749	195	26	(21)	1.074
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	100%	4.584	-	4.584	774	-	219	83	224	(179)	1.121
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	29.182	-	29.182	3	-	397	28.464	642	(514)	28.992
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	42.829	-	42.829	3	-	532	42.811	674	(539)	43.481
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	252.151	(6.310)	245.841	39.000	195.000	3.745	18.151	(11.013)	-	244.883
		442.378	(9.178)	433.200	44.144	204.534	10.528	139.820	(6.386)	(3.701)	388.939

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

(Expresada en miles de euros)

A 31 de marzo de 2020

Miles de euros

Denominación social	Porcentaje de posesión	Valor bruto de la participación en libros	Provisión por deterioro participación	Valor neto de la participación en libros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado ejercicio	Dividendo a cuenta	Fondos propios de la participada
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3.815	-	3.815	3	-	51	1.868	129	(103)	1.948
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	17.445	-	17.445	3	-	330	6.513	1.231	(985)	7.092
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	100%	13.080	-	13.080	300	9.534	471	1.506	875	(700)	11.986
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	100%	15.900	-	15.900	171	-	1.129	10.713	566	(453)	12.126
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	14.493	-	14.493	3	-	714	9.272	691	(553)	10.127
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	4.312	-	4.312	3	-	67	2.599	198	(158)	2.709
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	22.339	-	22.339	3	-	583	12.408	1.092	(874)	13.212
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	100%	4.532	-	4.532	3	-	80	2.441	230	(184)	2.570
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	11.644	-	11.644	3.750	-	329	-	649	(467)	4.261
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	100%	3.274	-	3.274	125	-	736	194	64	(51)	1.068
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	100%	4.501	-	4.501	774	-	155	-	318	(255)	992
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	28.953	-	28.953	3	-	1	28.235	1.981	(1.585)	28.635
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	42.717	-	42.717	3	-	1	42.699	2.655	(2.124)	43.234
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	250.709	-	250.709	39.000	195.000	(158)	16.709	19.515	(14.170)	255.896
		437.715	-	437.715	44.144	204.534	4.489	135.157	30.194	(22.662)	395.856

A 31 de marzo de 2021 las participaciones en empresas del grupo se han visto deterioradas en 9.178 miles de euros (a 31 de marzo de 2020 no existía deterioro alguno). Aquellas filiales del grupo en las que no se ha deteriorado la participación se debe a que existe una plusvalía latente que hace que el valor del patrimonio de las filiales sea mayor que la participación de las mismas en la Sociedad Dominante.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7):		
Otros activos financieros	1.093	1.056
	1.093	1.056
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7):		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	299	114
Cientes empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	844	1.348
Cientes empresas vinculadas	659	44
Otros activos financieros	2.804	2.963
	4.606	4.469
	5.699	5.525

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.

El importe de Otros activos financieros a corto plazo recoge las fianzas que se encuentran depositadas a corto plazo y los dividendos pendientes de cobro de sus filiales (Ver Nota 19).

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de marzo de 2021, habían vencido cuentas a cobrar a clientes por importe de 294 miles de euros (95 miles de euros a 31 de marzo de 2020), de los cuales han sido provisionados 49 miles de euros (10 miles de euros a 31 de marzo 2020), según la evaluación de los saldos de clientes realizada por la Sociedad.

Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 54 miles de euros pendientes de facturar, por renta variable relativa al año 2020 del Centro Comercial Puerta Europa (29 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 la Sociedad espera recuperar.

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Hasta 3 meses	207	44
Entre 3 y 6 meses	84	17
Más de 6 meses	80	34
	371	95

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

(Expresada en miles de euros)

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	
	31/03/2021	31/03/2020
Saldo inicial	(10)	-
Dotación	(65)	(10)
Reversión	25	-
Aplicación	1	-
Saldo final	(49)	(10)

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Efectivo y otros activos líquidos exigibles		
Cuentas corrientes	9.426	17.906
	9.426	17.906

Al 31 de marzo de 2021 existen restricciones a la disponibilidad de un total de 251 miles de euros (380 miles de euros a 31 de marzo de 2020).

11. FONDOS PROPIOS

 a) Capital

A 31 de marzo de 2021 y 2020, el capital social asciende a 86.271 miles de euros, representado por 86.271.047 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de marzo de 2021 y 2020 los accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad son Vukile Property Fund Limited y Morze European Real Estate Ventures.

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

(Expresada en miles de euros)

El desglose es el siguiente:

	31/03/2021		31/03/2020	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Property Fund Limited	71.209.613	83%	71.204.716	83%
Morze European Real Estate Ventures	13.333.333	15%	13.333.333	15%

El desglose del capital social a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Capital escriturado	86.271	86.271
	86.271	86.271

 b) Prima de emisión

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

Con fecha 18 de junio y 11 de noviembre de 2020 el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo por importe de 17.420 miles de euros y 6.196 miles de euros respectivamente, con cargo a prima de emisión.

El desglose de la prima de emisión a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Prima de emisión	376.952	400.568
	376.952	400.568

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

(Expresada en miles de euros)

 c) Acciones propias

El movimiento habido durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Descripción	2021		2020	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	37.882	228	45.470	273
Aumentos/compras	22.901	142	800	5
Disminuciones	(2.610)	(15)	(8.388)	(50)
Al cierre del ejercicio	58.173	355	37.882	228

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 31 de marzo de 2021 representan el 0.07% del capital social de la Sociedad, el 0,04% a 31 de marzo de 2020, y totalizan 58.173 acciones, 37.882 acciones a 31 de marzo de 2020. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo de 2020 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 2021 por importe de 355 miles de euros (228 miles de euros a 31 de marzo de 2020).

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

12. RESERVAS Y RESULTADO DEL EJERCICIO

A 31 de marzo de 2021 un importe de 5.377 miles de euros (3.045 miles de euros al 31 de marzo de 2020), 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	
	31/03/2021	31/03/2020
Reserva Legal	5.377	3.045
Otras Reservas	10.107	10.042
Acciones propias	(355)	(228)
Total reservas	15.129	12.859

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

(Expresada en miles de euros)

Bajo el epígrafe de Otras Reservas a 31 de marzo de 2021 se registra 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. La variación respecto al periodo anterior hace referencia al reparto del resultado del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020 a reserva voluntaria por importe de 65 miles de euros.

Distribución del resultado

A cierre de 31 de marzo de 2021, la Sociedad arroja pérdidas por 4.811 miles de euros por lo que el Consejo de Administración propondrá la siguiente distribución del resultado a la Junta General de Accionistas:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	(4.811)
	(4.811)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.811)
	(4.811)

Distribución de prima de emisión

Con fecha 11 de noviembre de 2020, el Consejo de Administración de Castellana acordó distribuir prima de emisión por importe de 6.196 miles de euros, esto es, 0,07186 euros por acción que fue efectivo el 27 de noviembre de 2020.

Distribución del resultado ejercicio anterior

La distribución del resultado a 31 de marzo de 2020, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 15 de septiembre de 2020, fue la siguiente:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	23.321
	23.321
Aplicación	
Reserva legal	2.332
Dividendo	20.924
Reservas voluntarias	65
	23.321

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

(Expresada en miles de euros)

Adicionalmente, la Sociedad realizó una distribución al accionista con cargo a prima de emisión por importe de 19.527 miles de euros.

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	22.241	21.661
Deudas con empresas del grupo y asociadas	8.199	11.719
Otros pasivos financieros	1.560	1.661
	32.000	35.041
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	345	-
Otros Pasivos financieros	112	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	21.210	339
Acreedores varios y otras cuentas a pagar	1.764	1.567
Acreedores empresas del grupo	-	11
Otros Pasivos	1.287	1.030
	24.718	2.947
	56.718	37.988

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 y con empresas del grupo y asociadas, 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 y a corto plazo.

El epígrafe de acreedores y otras cuentas a pagar recoge, principalmente, saldos a pagar por las inversiones de los activos en curso, provisiones relativas a la gestión de los inmuebles y la provisión por facturas pendientes de abonar a inquilinos con motivo de las bonificaciones concedidas en el ejercicio.

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

Deudas con entidades de crédito

Este epígrafe del balance corresponde a los préstamos que la Sociedad formalizó el día 31 de julio de 2019 con la entidad financiera Banco Pichincha España por 8.000 miles de euros y la entidad financiera Liberbank por 15.000 miles de euros, ambos con fecha de vencimiento a 30 de junio de 2031 y que devengan un interés anual del 2,05%.

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

(Expresada en miles de euros)

El vencimiento de los epígrafes “Deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo” por su importe nominal se presentan a continuación:

Descripción	Miles de euros			
	31/03/2021		31/03/2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
marzo 2022	-	345	344	-
marzo 2023	977	-	977	-
marzo 2024	1.150	-	1.150	-
marzo 2025	1.150	-	1.150	-
> marzo 2026	19.378	-	19.378	-
	22.655	345	23.000	-

Deudas con empresas del grupo y asociadas

Este epígrafe del balance incluye el Upstream Loan que la Sociedad formalizó el día 5 de diciembre de 2017 con su participada Junction Parque Alameda, S.L.U. por importe de 11.860 miles de euros, con fecha de vencimiento el 20 de noviembre de 2023, que devenga un interés anual del 2,55% más el tipo de referencia Euribor a 3 meses y, el préstamo formalizado con Vukile Property Fund Limited el día 14 de julio de 2020, por importe de 17.500 miles de euros cuyo vencimiento es el 13 de julio de 2021 y que devengó un interés anual del 3,50%.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales la Sociedad ha firmado un acuerdo con su accionista situando el vencimiento de este préstamo en julio de 2022 (ver nota 19 y 22).

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

Descripción	Miles de euros			
	31/03/2021		31/03/2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
marzo 2022	-	21.210	3.558	-
marzo 2023	3.054	-	3.054	-
marzo 2024	5.248	-	5.248	-
marzo 2025	-	-	-	-
> marzo 2026	-	-	-	-
	8.302	21.210	11.860	-

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

(Expresada en miles de euros)

La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 517 miles de euros (1.480 miles de euros en 31 de marzo de 2020) por la formalización de los costes de la deuda. A 31 de marzo de 2021 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 152 miles de euros (339 miles de euros a 31 de marzo de 2020). Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 1.254 miles de euros (1.004 miles de euros al 31 de marzo de 2020).

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

El Grupo firmó diversos waivers con sus principales entidades financieras por los cuales, se eximió al Grupo del cumplimiento de los covenants incluidos en sus financiaciones hasta el 31 de marzo de 2021 (inclusive). Asimismo, y para la financiación sindicada, acordó la modificación de la fecha de amortización de sus vencimientos a corto plazo (3.333 miles de euros), situando su vencimiento en junio de 2021.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales el Grupo ha acordado la modificación del calendario de su financiación sindicada, situando el vencimiento de su primer tramo en junio de 2022 (Ver Nota 22).

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 2021, 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	
	31/03/2021	31/03/2020
Periodo medio de pago a proveedores	46	33
Ratio de operaciones pagadas	45	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	76	41

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Total pagos realizados	5.914	5.541
Total pagos pendientes	150	362

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudores por IVA	-	-
	-	-
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	73	101
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	91	168
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	42	37
	206	306

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios 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	(4.811)	-	(4.811)	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	697	-	697	-	-	-
Diferencias temporarias	10.225	-	10.225	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	6.011	-	6.011	-	-	-

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.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

(Expresada en miles de euros)

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	
	2021	2020
Ingresos por alquileres	5.234	5.141
Refacturación de gastos inquilinos	2.555	1.427
Ingresos por servicios a compañías del grupo (Nota 19)	3.177	4.451
Refacturación de gastos a compañías del grupo (Nota 19)	395	373
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo (Nota 19)	5.195	22.662
	16.556	34.054

b) Gastos de Personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados	(4.337)	(4.319)
Seguridad Social	(383)	(366)
	(4.720)	(4.685)

Dentro de gastos de personal se ha registrado un coste de 1.000 miles de euros en relación con el plan de incentivos a largo plazo (nota 18) (1.000 miles de euros en 2020).

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

Descripción	Número de empleados	
	2021	2020
Directores	6	7
Titulados superiores	19	17
Administrativos y otros	3	3
	28	27

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

(Expresada en miles de euros)

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 del personal de la Sociedad es la siguiente:

Ejercicio 2021

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	2	6
Titulados superiores	7	13	20
Administrativos y otros	-	2	2
	11	17	28

Ejercicio 2020

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	2	6
Titulados superiores	7	11	18
Administrativos y otros	-	3	3
	11	16	27

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) ni a 31 de marzo de 2021 ni a 31 de marzo de 2020.

c) Otros gastos de explotación

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

Descripción	Miles de euros	
	2021	2020
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(3.237)	(1.879)
Otros servicios exteriores	(1.867)	(2.315)
	(5.104)	(4.194)

d) Deterioro de valor de participaciones a largo plazo en empresas del grupo

El importe de este epígrafe asciende a 9.178 miles de euros y corresponde a las participaciones que mantiene la Sociedad con las filiales Randolph Spain, S.L.U, Roxbury Spain, S.L.U, Junction Parque Granada, S.L.U y Morzal Property Iberia, S.L.U.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe durante el ejercicio 2021 y 2020, clasificados por categorías es:

Descripción	Miles de euros	
	2021	2020
Gastos financieros		
Intereses deudas entidades de crédito	(563)	(393)
Intereses deudas empresas grupo y asociadas (Nota 19)	(691)	(611)
	(1.254)	(1.004)

Los intereses de deudas con entidades de crédito corresponden a la financiación bancaria recibida para la compra del C.C. Puerta Europa el 31 de julio de 2019.

Los intereses de deudas con empresas del grupo ascienden a 691 miles de euros, 247 miles de euros hacen referencia al Upstream Loan con Junction Parque Alameda, S.L.U. por importe de 11.860 miles de euros firmado el 5 diciembre de 2017 (Nota 13), y 444 miles de euros hacen referencia al préstamo Shareholder con Vukile Property Fund Limited por importe de 17.500 miles de euros firmado el 14 de julio de 2020 (Nota 13).

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo de 2020 la Sociedad no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

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

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

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

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.

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

(Expresada en miles de euros)

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2021, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 1.465 miles de euros (1.206 miles de euros a 31 de marzo de 2020), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 1.043 miles de euros (834 miles de euros a 31 de marzo de 2020).

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

Por otro lado, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 3.12). El primer período de cálculo es el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022. A 31 de marzo de 2021, la Sociedad ha estimado un coste de 2.000 miles de euros, el cual se ha registrado bajo el epígrafe de Otros Instrumentos de Patrimonio.

19. OPERACIONES Y SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y PARTES VINCULADAS

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2021 y el periodo terminado el 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

Descripción	Miles de euros			
	Ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	Ingresos por refacturación de gastos a compañías del grupo	Ingresos por servicios a compañías del grupo	Gastos por intereses devengados
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	44	-	97	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	709	7	161	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	735	4	137	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	149	4	116	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	260	7	139	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	46	-	103	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	19	32	169	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	116	-	103	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	422	4	126	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	21	2	95	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	179	2	108	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	514	155	197	(247)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	539	26	263	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	1.442	152	1.363	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	(444)
	5.195	395	3.177	(691)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2020

Descripción	Miles de euros			
	Ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	Ingresos por refacturación de gastos a compañías del grupo	Ingresos por servicios a compañías del grupo	Gastos por intereses devengados
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	103	3	127	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	985	3	227	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	700	1	203	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	453	1	159	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	553	3	197	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	158	3	136	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	874	35	267	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	184	3	137	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	467	3	176	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	51	1	122	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	255	1	146	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1.585	158	378	(262)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	2.124	17	413	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	14.170	141	1.763	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	(349)
	22.662	373	4.451	(611)

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

(Expresada en miles de euros)

El detalle saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

A 31 de marzo de 2021

Descripción	Miles de euros					
	Dividendos pendientes de cobro	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Clientes empresas vinculadas	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Cuentas acreedoras con empresas del grupo y vinculadas	Intereses pendientes de pago
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	44	19	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	528	34	-	-	-	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	604	30	-	-	-	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	149	24	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	200	30	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	47	20	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	19	40	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	69	21	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	241	27	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	21	18	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	96	22	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	285	128	-	(11.757)	-	(7)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	427	60	-	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	-	371	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	(17.500)	-	(145)
D. ADAM LEE MORZE	-	-	42	-	-	-
DIVERSIFIED REAL ESTATE ASSETS MANAGEMENT, S.L.	-	-	2	-	-	-
MORZE EUROPEAN REAL ESTATE VENTURES	-	-	615	-	-	-
	2.730	844	659	(29.257)	-	(152)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

A 31 de marzo de 2020

Descripción	Miles de euros					
	Dividendos pendientes de Cobro	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Clientes empresas vinculadas	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Cuentas acreedoras con empresas del grupo y vinculadas	Intereses pendientes de pago
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	35	38	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	323	62	-	-	-	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	244	56	-	-	-	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	231	46	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	206	56	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	66	40	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	279	75	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	69	41	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	161	51	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	17	37	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	88	43	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	440	173	-	(11.719)	-	(7)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	804	107	-	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	-	523	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	-	(11)	(332)
D. ADAN LEE MORZE	-	-	42	-	-	-
DIVERSIFIED REAL ESTATE ASSETS MANAGEMENT, S.L.	-	-	2	-	-	-
	2.963	1.348	44	(11.719)	(11)	(339)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Dividendo de ejercicio 2016 por importe de 134 miles de euros aprobado en la Junta General de accionistas del 29 de junio de 2017.
- 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.
- 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.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 17.025 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de noviembre de 2019.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 3.898 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.420 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 53 miles de euros aprobado en por la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 6.196 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 11 de noviembre de 2020.

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

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Konecta Madrid	Avenida de la Industria, 49 Alcobendas, Madrid	30 de mayo de 2016
Konecta Sevilla	Ctra. Prado de la Torre s/n Polígono 5, parcelas 77 - 79 Bollullos de la Mitación, Sevilla	30 de mayo de 2016
Parque Comercial Pinatar Fase II	UA-1 Plan Parcial "Área 3e" Manzana P-9, San Pedro de Pinatar, Murcia	17 de junio de 2019
Centro Comercial Puerta Europa	A7, km 106, en Algeciras, Cádiz	31 de julio de 2019

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

(Expresada en miles de euros)

La Sociedad matriz tiene participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de 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 Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19.1ª, Caceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Merida
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Serena	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada
		Retail Park San Pedro Del Pinatar	UA-1 Plan Parcial "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torre Vieja, Alicante
		Centro Comercial Vallsur	Paseo de Zorilla, Valladolid
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Los Arcos	Avenida de Andalucía S/N, Sevilla
		Centro Comercial Bahía Sur	Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz
		Centro Comercial El Faro	Avenida de Elvas S/N, Badajoz

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.

- Reservas voluntarias por 65 miles de euros procedentes del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020, no distribuidas ni utilizadas para compensar pérdidas.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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 108 miles de euros (a 31 de marzo de 2020, 104 miles de euros) y 10 miles de euros (a 31 de marzo de 2020, 9 miles de euros), respectivamente.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad, ascendieron a 6 miles de euros (a 31 de marzo de 2020, 49 miles de euros).

22. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de mayo de 2021, el principal accionista de la compañía ha acordado la modificación de la fecha de amortización de su financiación a corto plazo por importe de 17.500 miles de euros, situando su vencimiento en julio de 2022.

Con fecha 18 de mayo de 2021 el Grupo ha acordado la modificación del calendario de su financiación sindicada, situando el vencimiento de su primer tramo en junio de 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Castellana Properties Socimi, S.A. (Castellana Properties) 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.

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 BME Growth ((Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) con el 100% de sus acciones. A 31 de marzo de 2021 y 2020, el capital social asciende a 86.271 miles de euros, representado por 86.271.047 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de marzo de 2021 y 2020 los accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad son Vukile Property Fund Limited y Morze European Real Estate Ventures.

Castellana Properties centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento. En tan solo tres años, el valor de mercado de dicha inversión ha pasado de 308 millones de euros a 31 de marzo de 2018 a 987 millones de euros a 31 de marzo de 2021.

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 2021 de 52 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 55.379 miles de euros a 31 de marzo de 2021 (79.753 miles de euros en el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2020). Esta caída en el importe neto de la cifra de negocios viene causada por la pandemia del Covid 19.

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Esta pandemia está afectado a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

El Grupo ha favorecido la comunicación entre la propiedad y los operadores para conocer así con exactitud y a la mayor brevedad la situación de cada uno de ellos, para poder tomar las mejores decisiones adaptadas a cada situación particular. Entre estas actuaciones, el Grupo tomó la decisión de bonificar la renta mínima garantizada del mes de abril y mayo a aquellos inquilinos que no pudieron desarrollar su actividad como consecuencia del “Estado de Alarma”.

Desde el inicio de la pandemia el Grupo Castellana ha tendido la mano y apoyado a todos sus inquilinos para alcanzar, juntos, la mejor solución para ambas partes. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas el Grupo Castellana ha cerrado acuerdos con el 94,5% de los inquilinos y un 5,5% se encuentra en fases muy avanzadas, habiendo bonificado rentas en el ejercicio fiscal terminado el 31 de marzo de 2021 por importe de 18.796 miles de euros.

No obstante, el Grupo tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados. Los Administradores y la Dirección del Grupo continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

El resultado de explotación durante el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2021 asciende a (18.992) miles de euros frente al resultado de explotación para el período cerrado al 31 de marzo de 2020 que alcanzaba 29.635 miles de euros.

El valor de mercado de los activos de la compañía a 31 de marzo de 2021, asciende a 987.160 miles de euros, lo que implica un incremento del 7,12% sobre el precio de compra y un descenso del 1,63% respecto al ejercicio anterior.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

3. INFORMACIÓN EPRA

Desde el ejercicio 2019 la Compañía es miembro de la Asociación EPRA. A continuación, se detallan los ratios definidos en las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA:

Indicadores EPRA

	31/03/2021	31/03/2020
Resultado EPRA	13.608	31.917
Resultado EPRA por Acción	0,16	0,39
Resultado EPRA ajustado	32.404	31.917
Resultado EPRA ajustado por acción	0,38	0,39
EPRA NAV	500.660	559.157
EPRA NAV por acción	5,81	6,48
EPRA NNNAV	488.494	542.990
EPRA NNNAV por acción	5,67	6,30
EPRA NRV	528.196	558.720
EPRA NRV por acción	6,13	6,48
EPRA NTA	500.202	558.699
EPRA NTA por acción	5,80	6,48
EPRA NDV	488.494	542.989
EPRA NDV por acción	5,66	6,30
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	3,92%	5,74%
EPRA "Topped-up" NIY	6,01%	6,05%
EPRA Vacancy Ratio	2,87%	1,20%
EPRA Cost Ratio (Incluyendo coste de los vacíos)	29,16%	18,20%
EPRA Cost Ratio (Excluyendo coste de los vacíos)	28,01%	16,03%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Incluyendo coste de los vacíos)	19,91%	18,20%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Excluyendo coste de los vacíos)	19,13%	16,03%

3.1 Resultado EPRA y Resultado EPRA por acción

	31/03/2021	31/03/2020
Resultado del ejercicio bajo IFRS	(31.856)	17.162
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	45.464	23.355
(ii) Diferencias negativas en consolidación	-	-
Resultado EPRA	13.608	40.517
Resultado EPRA por acción	0,16	0,50
Ajustes específicos de la Compañía	18.796	(8.600)
Resultado EPRA ajustado	32.404	31.917
Resultado EPRA ajustado por acción	0,38	0,39

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

El ajuste específico hace referencia a las bonificaciones concedidas en el ejercicio por importe de 18.796 miles de euros con motivo de la Pandemia por Covid 19.

3.2 Indicadores EPRA NAV

En octubre de 2019, EPRA ha modificado el cálculo de sus ratios EPRA NAV y EPRA NNNAV, sustituyéndolo por otros tres nuevos ratios para ajustarse a las casuísticas del sector y a las peticiones del mercado e inversores. Estos nuevos ratios son de aplicación para aquellos ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2020.

3.2.1 Metodología previa: EPRA NAV y EPRA NNNAV

EPRA NAV y EPRA NAV por acción

	31/03/2021	31/03/2020
NAV según estados financieros (*)	498.167	556.100
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV Diluido	498.167	556.100
Excluir:		
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	2.056	2.620
(v.a) Impuestos diferidos	437	437
EPRA NAV	500.660	559.157
EPRA NAV por acción (en euros)	5,81	6,48

EPRA NNNAV y EPRA NNNAV por acción

	31/03/2021	31/03/2020
EPRA NAV	500.660	559.158
Incluir:		
(i) Valor razonable instrumentos financieros	(2.056)	(2.620)
(ii) Valor razonable deuda	(9.673)	(13.111)
(iii) Impuestos diferidos	(437)	(437)
EPRA NNNAV	488.494	542.990
EPRA NNNAV por acción (en euros)	5,67	6,30

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

3.2.2 Nueva metodología: EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

	31/03/2021	31/03/2021	31/03/2021
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Patrimonio Neto atribuido a los accionistas	498.167	498.167	498.167
Incluir/Excluir:	-	-	-
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV diluido	498.167	498.167	498.167
Incluir:	-	-	-
ii.a) Revalorización de las inversiones inmobiliarias (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.b) Revalorización de las inversiones inmobiliarias bajo remodelación (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.c) Revalorización de otras inversiones no recurrentes	-	-	-
iii) Revalorización de los arrendamientos cuando se registren como arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos disponibles para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	498.167	498.167	498.167
Excluir:	2.056	2.035	-
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios	-	-	-
(vi) Valor razonable instrumentos financieros	2.056	2.056	-
(vi) Fondo de comercio como resultado de impuestos diferidos	-	-	-
(vii.a) Fondo de comercio reflejado en el balance	-	-	-
(vii.a) Intangibles reflejados en el balance	-	(21)	-
Incluir:	27.973	-	(9.673)
viii) Valor de mercado del interés fijo de la deuda	-	-	(9.673)
ix) Revaloración de intangibles a valor de mercado	-	-	-
x) Impuesto de transmisión patrimoniales	27.973	-	-
EPRA NAV	528.196	500.202	488.494
EPRA NAV por acción (en euros)	6,13	5,80	5,67

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

3.3 EPRA NIY y EPRA “Topped-up” NIY

	31/03/2021		
	Oficinas	Retail	Total
Inversiones inmobiliarias	26.250	960.910	987.160
Menos proyectos en desarrollo	-	(103.415)	(103.415)
Inversiones inmobiliarias completadas	26.250	857.495	883.745
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	525	17.150	17.675
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	26.775	874.645	901.420
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	1.977	36.240	38.217
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	2	(2.852)	(2.850)
Renta neta anual (B)	1.979	33.388	35.367
Bonificaciones o carencias	-	18.796	18.796
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	1.979	52.184	54.163
EPRA NIY (B/A)	7,39%	3,82%	3,92%
EPRA “topped-up” NIY (C/A)	7,39%	5,97%	6,01%

	31/03/2020		
	Oficinas	Retail	Total
Inversiones inmobiliarias	26.310	977.180	1.003.490
Menos proyectos en desarrollo	-	(90.080)	(90.080)
Inversiones inmobiliarias completadas	26.310	887.100	913.410
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	526	17.742	18.268
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	26.836	904.842	931.678
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	1.919	53.526	55.445
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	-	(1.962)	(1.962)
Renta neta anual (B)	1.919	51.564	53.483
Bonificaciones o carencias	-	2.859	2.859
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	1.979	54.423	56.342
EPRA NIY (B/A)	7,15%	5,70%	5,74%
EPRA “topped-up” NIY (C/A)	7,15%	6,01%	6,05%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

3.4 EPRA Vacancy Rate

	31/03/2021	31/03/2020
ERV Espacios disponibles	1.555	745
Total ERV	55.259	61.909
EPRA Vacancy Rate (*)	2,81%	1,20%

(*) No hemos tenido en cuenta el ERV de las superficies de almacenes ni las superficies de los proyectos en desarrollo.

El EPRA Vacancy refleja el porcentaje entre las rentas de las superficies vacías a valor de mercado con respecto a las rentas del total del portfolio a valor de mercado.

El Vacancy rate a 31/03/2021 se sitúa en 2,81%, se ha incrementado ligeramente respecto al ejercicio anterior debido fundamentalmente a que estamos llevando a cabo una desocupación estratégica en dos de nuestros centros comerciales (El Faro y Los Arcos) como consecuencia de los proyectos de reposicionamiento.

3.5 EPRA Cost Ratio

	31/03/2021	31/03/2020
Gastos administrativos y corporativos	6.931	7.151
Gastos operativos no repercutidos	4.872	3.033
EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	11.803	10.184
Coste de los vacíos	(464)	(1.214)
EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	11.339	8.970
 Ingresos brutos del alquiler (incluidas bonificaciones Covid-19)	 40.481	 55.947
 EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	 29,16%	 18,20%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	28,01%	16,03%

Gastos administrativos y corporativos

Se han incluido los gastos de personal y los costes asociados a estructura no imputables a los activos.

Gastos operativos no repercutidos

Se han incluido los gastos operativos no repercutibles a los arrendatarios por importe de 3.662 miles de euros y los gastos correspondientes a provisiones por morosidad por 1.210 miles de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

Coste de los vacíos

Corresponde con el coste directamente imputable a los locales vacíos de la cartera. No se han considerado los costes directamente imputables a las unidades en desarrollo.

Ingresos brutos del alquiler (incluidas bonificaciones Covid-19)

Se han incluido los ingresos por arrendamiento recurrentes y las bonificaciones concedidas a los inquilinos en este ejercicio con motivo del Covid-19 por importe de 18.796 miles de euros.

El incremento en el EPRA Cost Ratio a 31.03.21 respecto de 31.03.20 es directamente atribuible al impacto de las provisiones por morosidad por importe de 1.210 miles de euros que ha incrementado el gasto operativo no repercutible y al impacto de las bonificaciones temporales concedidas por Covid-19 por importe de 18.796 miles de euros.

EPRA Cost Ratio ajustado por la Compañía

En el siguiente cálculo se ha considerado los ingresos brutos del alquiler (excluyendo bonificaciones Covid-19 por importe de 18.796 miles de euros). Observamos que con este ajuste, El EPRA Cost Ratio a 31.03.21 se encuentra en línea con el EPRA Cost Ratio a 31.03.20.

	31/03/2021	31/03/2020
Gastos administrativos y corporativos	6.931	7.151
Gastos operativos no repercutidos	4.872	3.033
EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	11.803	10.184
Coste de los vacíos	(464)	(1.214)
EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	11.339	8.970
Ingresos brutos del alquiler (excluidas bonificaciones Covid-19)	59.277	55.947
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	19,91%	18,20%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	19,13%	16,03%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

3.6 EPRA Like-for-like rental growth

	Oficinas	Retail	Total
Ingreso neto por rentas 31.03.20	1.912	51.192	53.104
Like for like incremento de rentas	58	347	405
Like for like gastos de inmuebles no recuperables	7	14	21
Rentas anualizadas de adquisiciones en FY20	-	2.279	2.279
Gastos de inmuebles no recuperables anualizados de adquisiciones en FY 20	-	(840)	(840)
Bonificaciones temporales Covid-19	-	(18.796)	(18.796)
Otros ingresos	-	647	647
Ingreso neto por rentas 31.03.21	1.977	34.843	36.820

	Oficinas	Retail	Total
Valoración 31.03.20	26.370	881.980	908.350
Like for like	(120)	(29.255)	(29.375)
Valoración 31.03.21	26.250	852.725	878.975

No hemos tenido en cuenta la valoración de los proyectos en desarrollo (reposicionamiento) ni de los solares que ascienden a 108.185 miles de euros de valor de mercado.

3.7 EPRA Capital expenditure

A continuación, se detalla el capex invertido en los ejercicios fiscales 2021 y 2020 por tipología de activo y concepto.

	2021			2020		
	Oficinas	Retail	Total	Oficinas	Retail	Total
Adquisiciones	-	-	-	-	99.589	99.589
Proyectos en desarrollo	-	20.526	20.526	-	3.404	3.404
Inversión en activos	-	8.608	8.608	-	7.382	7.382
Incremento de superficie alquilable	-	-	-	-	-	-
No incremento de superficie alquilable	-	5.452	5.452	-	4.878	4.878
Incentivos al arrendatario	-	3.156	3.156	-	2.504	2.504
Otros gastos capitalizados	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros capitalizados	-	-	-	-	-	-
Total CapEx	-	29.134	29.134	-	110.375	110.375
Conversión de provisión a tesorería	-	-	-	-	-	-
Total salida de CapEx en tesorería	-	29.134	29.134	-	110.375	110.375

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021**

El Grupo Castellana no tiene ningún acuerdo de joint Ventures y todos los activos de la cartera se encuentran localizados en España.

Todos los costes asociados a la adquisición, reforma y aumento del valor del activo se capitalizan.

Adquisiciones

En el ejercicio 2020, el Grupo adquirió dos inmuebles a través de la Sociedad matriz y dos unidades a través de su filial, Morzal Property Iberia S.L.U. De los dos primeros, uno fue 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 fue 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 trató de dos Unidades anexas a los edificios de Bahía Sur y Los Arcos que ya poseía la Sociedad, por importe de 20.081 y 17.825 miles de euros respectivamente (incluyendo costes de adquisición).

Proyectos en desarrollo

Se han incluido los costes de los proyectos en desarrollo de las unidades adquiridas al Corte Inglés (ECI). Estos proyectos en desarrollo se están llevando a cabo en nuestros centros de Bahía Sur, Los Arcos y El Faro.

Inversión en activos – No incremento de superficie alquilable

Corresponde con la inversión en CapEx realizada en nuestros activos consistente en trabajos de renovación. Estas inversiones no han supuesto un incremento de más de un 10% de la superficie comercializable en ninguno de los activos.

Incentivos al arrendatario

Corresponde con el CapEx invertido para el acondicionamiento de los locales, incluye las contribuciones concedidas a los inquilinos.

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad matriz cotizan en el BME Growth ((Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el 25 de julio de 2018. Las acciones salieron a cotizar a 6,00 €/acción cerrando a 5,75€/acción a 31 de marzo de 2021 (7,10 €/acción a 31 de marzo de 2020).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Descripción	2021		2020	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	37.882	228	45.470	273
Aumentos/compras	22.901	142	800	5
Disminuciones	(2.610)	(15)	(8.388)	(50)
Al cierre del ejercicio	58.173	355	37.882	228

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 2021 representan el 0,07% del capital social de la Sociedad, el 0,04% a 31 de marzo de 2020, y totalizan 58.173 acciones, 37.882 acciones a 31 de marzo de 2020. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo de 2020 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 2021 por importe de 355 miles de euros (228 miles de euros al 31 de marzo de 2020).

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

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

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

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

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

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

Distribución resultado ejercicio anterior

La distribución del resultado y de reservas del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 15 de septiembre de 2020, fue:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	23.320
	23.320
Distribución del resultado	
Reserva legal	2.332
Distribución de dividendos	20.923
Reservas voluntarias	65
	23.320

Adicionalmente, la Sociedad realizó una distribución al accionista con cargo a prima de emisión por importe de 19.527 miles de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

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 2021	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2020
Resultado del ejercicio bajo Spanish GAAP	(4.811)	23.321
Ajustes:		
(i) Consolidación	8.083	7.210
(ii) Amortización inversiones inmobiliarias	10.336	9.986
(iii) Deterioro inversiones inmobiliarias	(45.464)	(23.355)
Resultado del ejercicio bajo IFRS	(31.856)	17.162

La propuesta de distribución del resultado 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	
Resultado del ejercicio	(4.811)
	(4.811)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.811)
	(4.811)

Distribución de prima de emisión

Con fecha 11 de noviembre de 2020, el Consejo de Administración de Castellana acordó distribuir prima de emisión por importe de 6.196 miles de euros, esto es, 0,07186 euros por acción que fue efectivo el 27 de noviembre de 2020.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

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 2021	Ejercicio 2020
Periodo medio de pago a proveedores	48	35
Ratio de operaciones pagadas	47	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	94	46

Descripción	Miles de euros	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Total pagos realizados	73.755	43.553
Total pagos pendientes	1.279	2.333

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

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 2021-2022, así como mantener los buenos niveles de ocupación.

Con referencia a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, la Sociedad seguirá tomando las medidas necesarias encaminadas a mantener los activos funcionando con la mayor tasa de ocupación, favoreciendo para ello la comunicación entre la propiedad y los operadores conociendo así con exactitud y a la mayor brevedad la situación de cada uno de ellos, para poder tomar las mejores decisiones adaptadas a cada situación particular.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021**

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 27 de mayo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las siguientes Cuentas Anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021, 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

Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno

Índice

- 1. Introducción**
 - 1.1 Sobre Castellana Properties Socimi, S.A.**
 - 1.2 Estrategia y Objetivos**
- 2. Definición de la estructura organizativa y del entorno de control**
 - 2.1 Identificación de los órganos y descripción de su actividad**
 - 2.2 Descripción del departamento financiero, contable y de tesorería**
 - 2.3 Mecanismos de control interno y de gestión de riesgos**
- 3. Información financiera: elaboración, revisión, autorización**
 - 3.1 Procedimientos en el proceso de elaboración de información pública**
 - 3.2 Sistemas de información**
 - 3.3 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos**
- 4. Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos**
- 5. Supervisión del sistema de control interno y funciones de la comisión de auditoría**
- 6. Otros asesores o expertos independientes**
- 7. Conclusión**

1. Introducción

De acuerdo con la Circular 3/2020 de 30 de julio sobre la información a suministrar por las empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Castellana Properties SOCIMI, S.A. para cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y la fiabilidad de la información pública en general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad, así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control de la Sociedad en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

1.1 Sobre Castellana Properties Socimi S.A.

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la “**Sociedad**”) es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, Glorieta de Rubén Darío número 3, 1º dcha., C.P. 28010 y con C.I.F. A-87293015.

Castellana 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.

La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

La propiedad de la mayor parte de los activos es indirecta, a través de 14 SPVs, de las que Castellana cuenta con el 100% del capital. La finalidad de estas sociedades es la gestión de sus correspondientes activos inmobiliarios. Todas las SPV están acogidas al régimen SOCIMI.

El objeto social de la Sociedad está descrito en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

- La tenencia de acciones o participaciones de Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

Cartera de activos:

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por dieciocho inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 367.015 metros cuadrados. La cartera de activos de Castellana está compuesta de la siguiente manera:

- Dos edificios de oficinas (Edificio Fresno en Alcobendas, Madrid y Building Plataforma Bollullos en Bollullos de la Mitación, Sevilla), un centro comercial (Puerta Europa en Algeciras, Cádiz) y un parque de medianas (Pinatar Fase II en San Pedro de Pinatar, Murcia) directamente en propiedad.
- Nueve parques de medianas y cinco centros comerciales gestionados mediante 14 SPV's.

Todos los inmuebles se encuentran arrendados a terceros, siendo los principales arrendatarios Konecta (para edificios de oficinas), Grupo Inditex, Grupo Adeo, Media Markt, Mercadona, Grupo Iberian Sports Retail, Espacio Casa, Carrefour, Primark, Grupo Tendam y Kiwoko (para los parques de medianas y los centros comerciales).

Desde su constitución, Castellana ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de las rentas a percibir, así como de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos.

Castellana invierte en inmuebles principalmente comerciales en localizaciones con áreas de influencia de al menos 150.000 habitantes para su explotación en régimen de arrendamiento.

1.2 Estrategia y Objetivos

La Dirección General y el Consejo de Administración son los encargados de definir las líneas estratégicas a medio y largo plazo de La Sociedad. La estrategia principal consiste en maximizar la rentabilidad de las inversiones mediante la optimización de las rentas y de los gastos de la cartera inmobiliaria.

Así, cada año se define el plan de negocio de la Sociedad. Sus proyecciones a 3 años de ingresos y gastos son revisados tanto por la Comisión de Auditoría y Riesgos como por el propio Consejo de Administración. Los objetivos más relevantes de este plan de negocio se dividen en:

- **Objetivos de Gestión de Activos:** maximización de los ingresos y optimización de los gastos asociados a los activos. Proyectos de valor añadido, inversiones, renovaciones, reposicionamientos...etc.
- **Objetivos financieros:** maximización de las ganancias por acción, cuenta de resultados, ingresos por dividendos y gastos corporativos, flujos de caja, financiación...etc.

2. Definición de la estructura organizativa y del entorno de control

2.1 Identificación de los órganos y descripción de su actividad

I) Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

II) Consejo de Administración

Los artículos 24 a 31 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del órgano de administración

Desde el 7 de junio de 2018, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un Consejo de Administración formado actualmente por doce miembros.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 25 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los consejeros será de cuatro (4) años, al cabo del cual podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración, sin perjuicio de su cese en cualquier momento por acuerdo de la Junta General.

c) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de quince (15) miembros. De acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales, no será necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento de	Carácter
Laurence Gary Rapp	Presidente y consejero	28 de junio de 2017 como Consejero y el 17 de julio de 2018 como Presidente	Dominical no ejecutivo
Alfonso Brunet	Consejero y consejero delegado	8 de marzo de 2018	Dominical ejecutivo
Adam Lee Morze	Consejero	28 de junio de 2017	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vicepresidente y Consejero	7 de junio de 2018 como Consejero y 17 de julio de 2018 como Vicepresidente	Independiente no ejecutivo
Michael John Potts	Consejero	28 de junio de 2017	Dominical no ejecutivo
Nigel George Payne	Consejero	13 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo
Debora Santamaría	Directora financiera y Consejera	2 de octubre de 2018	Dominical ejecutiva
Guillermo Massó	Consejero	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Laurence Cohen	Consejero	17 de septiembre de 2019	Dominical no ejecutivo
Javier Hernández Galante	Secretario no-consejero	8 de marzo de 2018	No Consejero
Celia Gil	Vicesecretaria no- consejera	8 de marzo de 2018	No Consejero
Tannia Rodríguez	Vicesecretaria no- consejera	8 de marzo de 2018	No Consejero

III) Dirección

La Sociedad dispone de personal propio para la gestión tanto de la sociedad como de los activos. Para ello se ha definido la siguiente Estructura Organizativa:

- Dirección General
- Dirección Financiera
- Dirección de Gestión de Activos (Asset Management)
- Dirección de Gestión Técnica (Project Management)
- Dirección de Marketing
- Dirección de Inversiones

Dirección General: tiene las siguientes funciones y responsabilidades:

- Revisión de las Cuentas Anuales
- Revisión de la documentación a presentar al BME Growth
- Relaciones institucionales
- Supervisión del equipo de gestión tanto financiero como de activos
- Firma de contratos en nombre de la Sociedad.

Dirección Financiera: debe cumplir las funciones de:

- Control y supervisión de gestión y registro de la información financiera
- Preparación de estados financieros, ajustes IFRS
- Elaboración de las cuentas anuales
- Actividades de cierre e información (reporting)
- Presupuestación y seguimiento, gestión de ingresos y gastos
- Contabilidad
- Gestión de las cuentas bancarias
- Autorización de pagos
- Análisis de morosidad
- Gestión de documentación a publicar y reportar a las autoridades fiscales, laborales o de mercado (BME Growth).

Dirección de Gestión de Activos (Asset Management): realiza las funciones de:

- Planificación y seguimiento de la estrategia a seguir en los activos
- Análisis y selección de potenciales arrendatarios
- Aprobación de altas y bajas de los arrendatarios
- Preparación de propuestas de proyectos de valor añadido en los activos

Dirección de Gestión Técnica (Project Management): realiza funciones relacionadas con:

- La gestión de activos desde el punto de vista técnico,
- Mantenimiento de los edificios en gestión para que cumplan con todos los requerimientos legales y comerciales necesarios,
- Gestión de obras de renovación, mantenimiento o reforma de todos los activos.

Dirección de Marketing: realiza funciones relacionadas con:

- Diseñar e implementar el plan de comunicación de la compañía
- Maximizar la presencia de la marca y velar por la reputación de la misma, así como de los proyectos de la compañía
- Desarrollar y dirigir los planes y estrategia de marketing de los distintos activos

Dirección de Inversiones: realiza funciones relacionadas con:

- Desarrolla la estrategia de inversiones
- Detecta oportunidades de adquisición y venta de activos
- Contribuir a la estrategia de captación de fondos para el desarrollo de negocio

Adicionalmente, la Dirección General de la Sociedad, junto con la Dirección Financiera es responsable de la existencia y mantenimiento del Sistema de Control Interno, así como de su implantación y supervisión.

2.2 Descripción del departamento financiero, contable y de tesorería

El departamento financiero está compuesto por una Chief Financial Officer (Debora Santamaría), de la que depende una Accounting Finance Manager (Marta San Martín), que a su vez tiene bajo su responsabilidad los departamentos de Contabilidad e Impuestos, compuesto en la actualidad por una Head of Accounting (Estela Aranz) y tres contables senior (Paloma Rollón, Laura Antona y Anca Jinaru); y una contable junior (Leticia Segovia); y una Corporate Finance Manager (Paula Belmonte), de la que dependen dos Finance Controller (Alvaro Martínez de Toda y María Calvo).

Las funciones más importantes que el área realiza son:

- Gestión del proceso contable y administrativo y seguimiento de los procesos de cumplimiento fiscal.
- Apoyo en el proceso de planificación, en el proceso de presupuestos operativos y corporativos, la gestión del seguimiento de ejecución contra presupuestos y la gestión del modelo de proyección de la empresa.
- Apoyo en las iniciativas de conservación de activos.
- Apoyo en la planificación financiera del proceso comercial, en la estructuración de los contratos de alquiler.
- Apoyo en la formulación de la estrategia de la compañía, mediante el manejo y mejora de los modelos de proyección a largo plazo y valoración interna de la empresa, definición de escenarios estratégicos y la evaluación de activos para potenciales adquisiciones.
- Consolidación de información y análisis para el Consejo de Administración.
- Gestión de las auditorías financieras y Cuentas Anuales.
- Gestión de la documentación regulatoria para comunicación con Hacienda y con el Mercado.
- Mejoras en el proceso de control de gestión.
- Diseño de reportes de seguimiento por centro.

- Como resultado del crecimiento previsto, evaluar y liderar en la implementación de un ERP con mayor funcionalidad.

Los procedimientos más destacados que se manejan en el área Financiera son los siguientes:

- Procedimiento de recepción, contabilización y pago de facturas recibidas.
- Procedimiento de financiación de proyectos y nuevas adquisiciones.
- Procedimiento de caja.
- Procedimiento de impago de clientes.
- Procedimiento de presentación de impuestos.
- Procedimientos de cierre financiero periódico.

Las etapas que sigue el proceso financiero para conseguir sus objetivos son los siguientes:

1. Recolección de la información para configurar los Estados Financieros.
2. Homogeneización de la información para que pueda ser entendida por la Dirección y todos los accionistas que la necesiten utilizar.
3. Análisis Financiero:
 - Se evalúan las repercusiones financieras de cada uno de los proyectos para generar la mayor rentabilidad del capital de la empresa, interpretando así los datos contables.
 - Se analizan los KPIs más importantes para la Sociedad.
4. Proceso de presupuestación:
 - Se elabora el presupuesto anual y se van comparando con los cierres mensuales para llevar el control de dicho plan.
 - Se verifica el cumplimiento de los objetivos y de los procedimientos seguidos y se documentan las acciones a tomar para mejorar el Plan Financiero futuro.
 - Se elabora el Cash Flow mensual, para determinar necesidades o excesos de capital circulante, actualizando mensualmente dicha información para controlar posibles desviaciones.

2.3 Mecanismos de control interno y de gestión de riesgos

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo directivo de la Sociedad y están formados por todos aquellos procesos, reglas, políticas y estructuras de gobierno.

De esta forma, con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho control interno:

Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores. El objetivo del Reglamento es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes de sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores, conforme a lo previsto en el Reglamento de Abuso de Mercado, la LMV y sus disposiciones de desarrollo, a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el BME Growth. Dicho Reglamento se encuentra publicado en la página web de la Sociedad (www.castellanaproperties.es).

Manual de políticas contables

La Sociedad dispone de un Manual de políticas contables. Dicho manual establece los principios contables generales, las normas de valoración y las políticas contables más relevantes a seguir por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad, conforme al Plan General de Contabilidad (en adelante “PGC”) aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

Controles

La Sociedad tiene establecidos una serie de controles en los procesos financieros para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo en la información financiera reportada internamente y a terceros, los cuales además son auditados por el Auditor Interno.

Para cada proceso financiero se ha desarrollado su ciclo, flujograma, matriz de control y se ha testado que los controles son adecuados.

Las conclusiones del trabajo realizado por el Auditor Interno han sido remitidas a la Comisión de Auditoría y Riesgos, la cual ha aprobado el mismo.

Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad dispone de un equipo de trabajo cualificado que cuenta con las capacidades y competencias necesarias para el desempeño de sus funciones.

Todos los órganos de gobierno y personal de la Sociedad con implicación en el Sistema de Control Interno, indistintamente de sus perfiles, tienen formación universitaria y postgrado.

Adicionalmente y en función del perfil, también poseen:

- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, gestión de activos inmobiliarios, legal y técnica).

- Experiencia en contabilidad y finanzas.

3. Información financiera: elaboración, revisión, autorización

La información financiera es realizada por parte de los miembros del departamento financiero:

- Las Contables registran la información en tiempo y forma, en el software que la compañía tiene habilitado a tal efecto, bajo unos estrictos tiempos de revisión, y en su caso, subsanación de errores, si procediera. En el caso de las facturas de los diversos servicios y proyectos; son recibidas ya codificadas por aquéllos que las aprueban con anterioridad. Una vez finalizado el proceso de registro se encargan de generar los pertinentes informes financieros resultantes del registro de dicha información. Elaboración de las memorias de las Cuentas Anuales. Esto sucede con todas las sociedades filiales del Grupo.
- Las Finance Manager se ocupan de supervisar el proceso desde la recepción de la ya mencionada información; resolver dudas o cuestiones que pueden surgir durante el mismo; y una vez generados los pertinentes Informes Financieros; compilarlos, y extraer la información necesaria requerida para el reporting. Asimismo, dada la particular naturaleza de la contabilidad de la sociedad matriz, se encargan de la consolidación de las cifras del Grupo. Son las responsables de firmar los pagos y dependiendo del importe, mancomunadamente con la Directora Financiera.
- La Directora Financiera dirige, supervisa y asiste en todo el proceso financiero y verifica que el reporte de la información se haga en tiempo y forma. Análisis y vigilancia del cumplimiento de los covenants bancarios. Suministro de documentación a entidades bancarias y terceros que soliciten la misma, con quien es el nexo con las sociedades del Grupo. Supervisión de las condiciones de financiación de nuevos proyectos.

3.1 Procedimientos en el proceso de elaboración de información pública

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- i. La Comisión de Auditoría y Riesgos revisa y, en su caso, propone la información a remitir al Mercado.
- ii. El Consejo de Administración de la Sociedad revisa y valida la versión final del informe, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- iii. El Asesor Registrado supervisa el detalle de la información financiera que debe incluir la documentación para que ésta sea remitida al Mercado.
- iv. Por último, el asesor legal da su visto bueno al documento a remitir.
- v. El portavoz autorizado (el presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

3.2 Sistemas de información

Toda la información contable y financiera está contenida y se gestiona desde una plataforma de gestión contable y patrimonial llamada PRINEX. De cara al cierre contable, la información es generada directamente por PRINEX y extraída por los gestores financieros de la Sociedad. Esta información es revisada por la Dirección Financiera de la Sociedad, lo que permite garantizar la homogeneidad, integridad y exactitud de la información.

El acceso a los distintos equipos y sistemas de la Sociedad se encuentra protegido por contraseñas de seguridad. Adicionalmente, la Sociedad tomará todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

3.3 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos

La Sociedad en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidas en el Manual de Políticas contables de la Sociedad, además de respetar escrupulosamente la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

4. Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos

El sistema de gestión del riesgo está basado en los estándares dictados por COSO II, una metodología aceptada mundialmente en el mundo empresarial. El Sistema de Gestión del Riesgo involucra a todos los órganos clave, las áreas de negocio y control, siguiendo un enfoque ascendente para realizar una evaluación de riesgos para cada proceso comercial. Los controles están definidos para cada riesgo operacional y se asigna dicho riesgo a su propietario.

La evaluación de riesgos se revisa, al menos anualmente, en términos de probabilidad e impacto. Esos riesgos con sus propietarios y la Comisión de Auditoría y Riesgos monitorizan la evolución de la probabilidad y el posible impacto.

5. Supervisión del sistema de control interno y funciones de la comisión de auditoría

Castellana cuenta con una Comisión de Auditoría y Riesgos que asegura que la información financiera una vez se hace pública, sea veraz y completa. Adicionalmente cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Ambas Comisiones se crearon en el seno del Consejo de Administración conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y siguientes de los Estatutos y en los artículos 39 y 40 del Reglamento del Consejo de Administración.

- (i) una **Comisión de Auditoría y Riesgos** compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros nombrados por el Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría y Riesgos estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, al menos dos de los cuales, deberán ser consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

En su conjunto, los miembros de la Comisión de Auditoría y Riesgos tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad de la Sociedad.

El presidente de la Comisión de Auditoría y Riesgos será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y de Riesgos ejercerá las siguientes funciones básicas:

- (a) informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia;
- (b) proponer al Consejo, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación;
- (c) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de esta, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno.
- (d) proponer la selección, designación y sustitución del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;

- (e) servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;
- (f) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y su grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- (g) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;
- (h) nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad.
- (i) revisar las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior.

La composición de la Comisión de Auditoría y Riesgos es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Guillermo Massó	Presidente	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Jorge Morán	Vocal	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Michael John Potts	Vocal	7 de junio de 2018	Dominical no ejecutivo
Nigel George Payne	Vocal	17 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo
Laurence Cohen	Vocal	24 de septiembre de 2019	Dominical no ejecutivo

- (ii) Una **Comisión de Nombramientos y Retribuciones**, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación correspondiente, compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros, nombrados por el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, uno de los cuales, al menos, deberá ser consejero independiente. El Presidente de la Comisión será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella.

Al menos, uno de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá conocimientos y experiencia en materia de política de remuneración.

Entre las competencias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estarán, como mínimo, las siguientes:

- (a) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo y el tiempo de dedicación preciso que puedan desempeñar correctamente su contenido;
- (b) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de Consejeros Independientes para que éste proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta General, e informar sobre los nombramientos, reelecciones o separaciones de los restantes Consejeros;
- (c) informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario o Vicesecretarios del Consejo de Administración;
- (d) informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género;
- (e) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad;
- (f) proponer al Consejo (i) el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los Consejeros, (ii) la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos y (iii) la política de retribución de los miembros del equipo directivo;
- (g) analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;
- (h) velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;

- (i) asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en el presente Reglamento; y
- (j) cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud del Reglamento del Consejo de Administración y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.

La composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Laurence Gary Rapp	Presidente	7 de junio de 2018	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vocal	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Nigel George Payne	Vocal	17 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo

6. Otros asesores o expertos independientes

La sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión, comprobación y validación de la información financiera:

- *Auditores de Cuentas Externos:* Las Cuentas Anuales de la Sociedad son revisadas por un experto independiente, que emite el correspondiente Informe de Auditoría.
- *Auditor Interno:* El control interno de los procesos financieros más relevantes es revisado por un experto independiente, que emite el correspondiente Informe.
- *Tasador Inmobiliario:* La valoración de los activos inmobiliarios es realizada por un experto independiente, que emite el correspondiente certificado de tasación.
- *Asesores Legales:* La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de los expertos independientes, en materia mercantil, societaria, inmobiliaria, laboral y fiscal.
- *Asesores Laborales:* La Sociedad cuenta con una Gestoría para la realización de las nóminas del personal existente.

7. Conclusión

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el BME Growth a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.



Madrid, 1 June 2021

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (the **“Company”** or **“Castellana”**), in accordance with Article 17 of Regulation (EU) No. 596/2014 on market abuse, Article 228 of the consolidated text of the Spanish Securities Market Act, approved by Royal Legislative Decree 4 of 23 October 2015, and all its related provisions, and segment BME Growth of BME MTF Equity (**“BME GROWTH”**) Circular 3/2020, hereby gives notice the following:

OTHER RELEVANT INFORMATION

- 1) Audit report and Consolidated Annual Accounts for the year ended 31 March 2021.
- 2) Audit report and Stand-alone Annual Accounts for the year ended 31 March 2021.
- 3) Updated report on the Organization Structure and Internal Control System of the company (see it attached in Spanish version).

In accordance with BME Growth Circular 3/2020, it is stated that the information communicated hereby has been prepared under the exclusive responsibility of the Company and its administrators.

We remain at your complete disposal for any further clarification you may require.

Mr. Alfonso Brunet
Chief Executive Officer
Castellana Properties SOCIMI, S.A.

**Castellana Properties Socimi, S.A.
and its subsidiaries**

Auditor's report

Consolidated Annual accounts at March 31, 2021

Management report



This version of our report is a free translation of the original, which was prepared in Spanish. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation

Independent auditor's report on the consolidated annual accounts

To the shareholders of Castellana Properties Socimi, S.A.:

Opinion

We have audited the consolidated annual accounts of Castellana Properties Socimi, S.A. (the Parent company) and its subsidiaries (the Group), which comprise the balance sheet as at 31 March 2021, and the income statement, statement of other comprehensive income, statement of changes in equity, cash flow statement and related notes, all consolidated, for the year then ended.

In our opinion, the accompanying consolidated annual accounts present fairly, in all material respects, the equity and financial position of the Group as at 31 March 2021, as well as its financial performance and cash flows, all consolidated, for the year then ended, in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU) and other provisions of the financial reporting framework applicable in Spain.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual accounts* section of our report.

We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, that are relevant to our audit of the consolidated annual accounts in Spain, in accordance with legislation governing the audit practice. In this regard, we have not rendered services other than those relating to the audit of the accounts, and situations or circumstances have not arisen that, in accordance with the provisions of the aforementioned legislation, have affected our necessary independence such that it has been compromised.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Most relevant aspects of the audit

The most relevant aspects of the audit are those that, in our professional judgment, were considered to be the most significant risks of material misstatement in our audit of the consolidated annual accounts of the current period. These risks were addressed in the context of our audit of the consolidated annual accounts as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these risks.

Most relevant aspects of the audit	How our audit addressed the most relevant aspects of the audit
Valuation of Investment Property Investment properties make up 95% of the Group's assets. As described in Note 3.3, the Group applies the fair value model in accordance with IAS 40 and has recognised a negative change in fair value of investment property amounting to €45,464 thousand in the consolidated income statement for 2021, as described in Note 6. Total Investment property recognised in non-current assets on the consolidated balance sheet totals €987,160 thousand at 31 March 2021. The Group recognises the fair value of investment properties based on independent expert valuations. Valuations are performed in accordance with the Appraisal and Valuation Standards published by the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) of Great Britain and in accordance with the International Valuation Standards (IVS) published by the International Standards Valuation Committee, whose methodology is described in notes 2.3 and 6 to the accompanying consolidated annual accounts. In calculating the values, the Group considers specific factors such as the lease contracts signed. Similarly, they apply certain assumptions with respect to variables such as discount rates and estimated market rent, in order to arrive at a final valuation. In notes 4.1.e and 6.e of the consolidated annual accounts, it is mentioned that the Group's external valuers have included a "material valuation uncertainty" regarding shopping centers and a medium-sized store as a consequence of the COVID-19 pandemic. Consequently, they consider that less degree of certainty and a greater degree of care should be attributed to the valuation of these assets. This represents a significant estimation uncertainty in relation to the valuation of these investment properties. The significance of the estimates and judgements involved in these valuations, coupled with the fact that a minor difference in percentage terms in the valuation of a property could result in a material figure, means that the valuation of investment properties is considered a most relevant aspect of the audit.	We have obtained the valuation of investment properties carried out by independent experts on which we performed the following procedures, among others: • Verification of the expert's competence, capacity and independence by obtaining confirmation and corroborating its professional standing in the market. • Verifying that the valuations were performed according to accepted methodology. • Discussion of the principal key assumptions of the valuation through meetings with the expert valuer and management, evaluating the coherence of estimations and taking into account market conditions. • Performing selective tests to verify the accuracy of the most relevant data provided by Management to the valuer and used by it in the valuations. We considered the adequacy of the disclosures made in note 6 in the consolidated annual accounts. This note explains that there is a significant estimation uncertainty, as a consequence of the COVID-19 pandemic, in relation to the valuation of shopping centers and a medium-sized store. Additionally, we assessed the sufficiency of the information disclosed in the consolidated annual accounts. As a result, we consider that Management's approach is reasonable and supported by the available evidence.

Other information: Consolidated management report

Other information comprises only the consolidated management report for the 2021 financial year, the formulation of which is the responsibility of the Parent company's directors and does not form an integral part of the consolidated annual accounts.

Our audit opinion on the consolidated annual accounts does not cover the consolidated management report. Our responsibility regarding the consolidated management report, in accordance with legislation governing the audit practice, is to evaluate and report on the consistency between the consolidated management report and the consolidated annual accounts as a result of our knowledge of the Group obtained during the audit of the aforementioned financial statements, as well as to evaluate and report on whether the content and presentation of the consolidated management report is in accordance with applicable regulations. If, based on the work we have performed, we conclude that material misstatements exist, we are required to report that fact.

On the basis of the work performed, as described in the previous paragraph, the information contained in the consolidated management report is consistent with that contained in the consolidated annual accounts for the 2021 financial year, and its content and presentation are in accordance with the applicable regulations.

Responsibility of the Parent company's directors for the consolidated annual accounts

The Parent company's directors are responsible for the preparation of the accompanying consolidated annual accounts, such that they fairly present the consolidated equity, financial position and financial performance of the Group, in accordance with IFRS-EU and other provisions of the financial reporting framework applicable to the Group in Spain, and for such internal control as the aforementioned determine necessary to enable the preparation of consolidated annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated annual accounts, the Parent company's directors are responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the aforementioned directors either intend to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with legislation governing the audit practice in Spain will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated annual accounts.

As part of an audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Parent company's directors.
- Conclude on the appropriateness of the Parent company's directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated annual accounts, including the disclosures, and whether the consolidated annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient and appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated annual accounts. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Parent company's directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

From the significant risks communicated with the directors of the Parent company, we determine those risks that were of most significance in the audit of the consolidated annual accounts of the current period and are, therefore, considered to be the most significant risks.

We describe these risks in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Original in Spanish signed by
Rafael Pérez Guerra (20738)

May 28, 2021

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated Annual Accounts for the financial year ended 31 March 2021 and
Consolidated Management Report for the 2021 financial year

CONTENTS TO THE NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

Consolidated balance sheet

Consolidated income statement

Consolidated statement of comprehensive income

Consolidated statement of changes in equity

Consolidated cash flow statement

Notes to the Annual Accounts

- 1. Activities and general information**
- 2. Basis of presentation of the Consolidated Annual Accounts**
- 3. Accounting policies**
- 4. Risk management**
- 5. Segment reporting**
- 6. Investment property**
- 7. Analysis of financial instruments**
- 8. Loans and receivables**
- 9. Cash and cash equivalents**
- 10. Shareholders' funds**
- 11. Reserves and retained earnings**
- 12. Creditors and payables**
- 13. Derivative financial instruments**
- 14. Income tax and tax situation**
- 15. Income and expenses**
- 16. Financial income**
- 17. Provisions and contingencies**
- 18. Parent company directors' remuneration, shareholdings and balances**
- 19. Group and Related-party transactions and balances**
- 20. SOCIMI reporting requirements, Law 11/2009, as amended by Law 16/2012**
- 21. Audit fees**
- 22. Events after the reporting period**

Consolidated Management Report

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

(Thousands of euros)



ASSETS	Note	Thousands of euros	
		31 March 2021	31 March 2020
Assets			
Non-current assets			
Intangible assets		21	21
Property, plant and equipment		117	119
Investment property	6	987,160	1,003,490
Other non-current financial assets	7	6,750	6,970
		994,048	1,010,600
Current assets			
Trade receivables for sales and services	7 and 8	3,927	1,943
Trade receivables, related companies	7 and 19	659	44
Other accounts receivable from Public Administrations	14	2,420	177
Other current financial assets	7	702	-
Short-term prepayments and accrued income		1,364	912
Cash and cash equivalents	9	34,916	49,058
		43,988	52,134
Total assets		1,038,036	1,062,734

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

(Thousands of euros)

EQUITY AND LIABILITIES	Note	Thousands of euros	
		31 March 2021	31 March 2020
Equity and liabilities			
Equity			
Equity attributable to the owners of the parent company			
Share capital	10	86,271	86,271
Share premium	10 and 11	376,952	400,568
Legal reserve	11	5,376	3,044
Other reserves	11	10,107	10,042
Treasury shares	10	(355)	(228)
Retained earnings	11	51,728	57,886
Interim dividend	11	-	(17,025)
Other equity instruments	10	2,000	1,000
Profit/(loss) for the year	10	(31,856)	17,162
Measurement adjustments	11 and 13	(2,056)	(2,620)
		498,167	556,100
Liabilities			
Non-current liabilities			
Bank borrowings	7 and 12	443,666	477,386
Derivative financial instruments	7 and 13	1,992	2,620
Deferred tax liabilities	14	437	437
Other non-current financial liabilities	7	11,289	13,161
		457,384	493,604
Current liabilities			
Bank borrowings	7 and 12	49,483	3,469
Derivative financial instruments	7 and 13	64	-
Short-term payables to group companies	7 and 19	17,645	332
Trade and other payables	7	10,790	6,530
Trade payables, related companies	7 and 19	-	11
Other financial liabilities	7	2,249	-
Other liabilities	7	1,287	1,308
Other accounts payable to Public Administrations	14	967	1,380
		82,485	13,030
Total liabilities		539,869	506,634
Total equity and liabilities		1,038,036	1,062,734

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

(Thousands of euros)

		Thousands of euros	
	Note	Financial year ended on 31 March 2021	Financial year ended on 31 March 2020
Continuing operations			
Provision of services	15	55,379	79,753
Staff costs	15	(4,719)	(4,684)
Other operating expenses	15	(24,299)	(22,149)
Other profit/(loss)		111	70
OPERATING PROFIT/(LOSS) BEFORE CHANGES IN FAIR VALUE OF INVESTMENT PROPERTY		26,472	52,990
Changes in fair value of investment property	6	(45,464)	(23,355)
OPERATING PROFIT/(LOSS)		(18,992)	29,635
Financial expenses	16	(12,864)	(12,473)
NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)		(12,864)	(12,473)
PROFIT/(LOSS) BEFORE TAX		(31,856)	17,162
Income tax	14	-	-
CONSOLIDATED PROFIT/(LOSS) FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO THE OWNERS OF THE PARENT COMPANY		(31,856)	17,162
EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO THE OWNERS OF THE PARENT COMPANY			
Basic and diluted earnings per share	10	(0.37)	0.21

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
(Thousands of euros)



		Thousands of euros	
	Note	Financial year ended on 31 March 2021	Financial year ended on 31 March 2020
Profit for the year	15	(31,856)	17,162
Other comprehensive income			
<i>Items that may be reclassified to profit/(loss)</i>			
Other profit/(loss)		-	-
<i>Items that will not be reclassified to profit/(loss)</i>			
Cash flow hedges	13	564	(274)
Other comprehensive income for the year, after tax			
Total comprehensive income for the year		(31,292)	16,888

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

(Thousands of euros)

	Share capital (Note 10)	Share premium (Note 10)	Legal reserve (Note 10)	Other reserves (Note 10)	Treasury shares (Note 10)	Retained earnings (Note 10)	Profit/(loss) for the year (Note 10)	Interim dividend (Note 10)	Other equity instruments (Note 10)	Measurement adjustments (Note 11 and 13)	TOTAL
BALANCE AT 31 MARCH 2019	74,894	360,436	148	(4,742)	(273)	40,359	46,489	(17,916)	-	(2,346)	497,049
Profit/(loss) for the period	-	-	-	-	-	-	17,162	-	-	-	17,162
Other comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(274)	(274)
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	-	17,162	-	-	(274)	16,888
Distribution of prior year profit/(loss)	-	-	2,896	-	-	17,527	(46,489)	26,066	-	-	-
Share capital increase	11,377	64,623	-	(157)	-	-	-	-	-	-	75,843
Dividend distribution	-	(9,557)	-	-	-	-	-	(25,175)	-	-	(34,732)
Treasury share transactions	-	-	-	7	45	-	-	-	-	-	52
Other changes	-	(14,934)	-	14,934	-	-	-	-	1,000	-	1,000
Total transactions with owners, recognised directly in equity	11,377	40,132	2,896	14,784	45	17,527	(46,489)	891	1,000	-	42,163
BALANCE AT 31 MARCH 2020	86,271	400,568	3,044	10,042	(228)	57,886	17,162	(17,025)	1,000	(2,620)	556,100
Profit/(loss) for the period	-	-	-	-	-	-	(31,856)	-	-	-	(31,856)
Other comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	-	-	-	-	564	564
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	-	(31,856)	-	-	564	(31,292)
Distribution of prior year profit/(loss)	-	-	2,332	65	-	(6,158)	(17,162)	20,923	-	-	-
Dividend distribution	-	(23,616)	-	-	-	-	-	(3,898)	-	-	(27,514)
Treasury share transactions	-	-	-	-	(127)	-	-	-	-	-	(127)
Other changes	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	-	1,000
Total transactions with owners, recognised directly in equity	-	(23,616)	2,332	65	(127)	(6,158)	(17,162)	17,025	1,000	-	(26,641)
BALANCE AT 31 MARCH 2021	86,271	376,952	5,376	10,107	(355)	51,728	(31,856)	-	2,000	(2,056)	498,167

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Thousands of euros)

		Thousands of euros	
	Note	Financial year ended on 31 March 2021	Financial year ended on 31 March 2020
A) CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Pre-tax profit/(loss) for the year	15	(31,856)	17,162
Adjustments to profit/(loss)		64,635	36,761
Fixed asset depreciation		40	12
Changes in fair value of investment property	6	45,464	23,355
Change in provisions		6,267	869
Financial expenses		12,864	12,473
Other income and expenses		-	52
Changes in working capital		(8,291)	3,224
Trade and other receivables	7 and 8	(5,767)	3,480
Other current assets	7 and 8	(453)	(744)
Trade and other payables	7 and 12	(741)	731
Other current liabilities		(1,225)	(730)
Other non-current assets and liabilities		(105)	487
Cash flows from operating activities		24,488	57,147
B) CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
Payments on investments		(28,313)	(110,443)
Intangible assets		-	(23)
Property, plant and equipment		(38)	(45)
Investment property	6	(28,275)	(110,375)
Cash flows from investing activities		(28,313)	(110,443)
C) CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
Collections and payments on equity instruments		(128)	75,894
Issuance of equity instruments	10	(1)	75,849
Acquisition of own equity instruments	10	(143)	(5)
Disposal of equity instruments	10	16	50
Receipts/(payments) on financial liability instruments	12	15,886	31,470
Receipts on financial borrowings		8,854	40,843
Receipts of payables to related companies		17,500	-
Interest payments		(10,468)	(9,373)
Dividend payments and return on other equity instruments:		(27,515)	(34,732)
Dividends	11	(27,515)	(34,732)
Cash flows from financing activities		(11,757)	72,632
NET INCREASE/DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		(15,582)	19,336
Cash and cash equivalents at the start of the year		49,058	29,722
Cash and cash equivalents at the year end		33,476	49,058

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2021

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

1. ACTIVITIES AND GENERAL INFORMATION

Castellana Properties Socimi, S.A. (hereinafter, the Company) was incorporated on 19 May 2015 under the Spanish Companies Act. Originally called Vinemont Investment, S.A., its name was changed to the current one on 30 May 2016. Its registered office is at Glorieta de Rubén Darío, 28010 – No. 3, 1º dcha, 28010 Madrid.

Its corporate purpose is described in Article 2 of its Articles of Association and consists of:

- The acquisition and development of urban properties intended for lease. The development activity includes refurbishment of buildings according to the terms of Value Added Tax Law 37 of 28 December 1992.
- The ownership of interests in the share capital of other Spanish Real Estate Investment Trusts (*Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario*, "SOCIMI") or other companies that are not resident in Spain, that have the same corporate purpose, and that are governed by rules similar to those governing SOCIMIs in Spain as regards the compulsory, legal or statutory policy on profit distribution.
- The ownership of shares or interests in the share capital of other companies that are both resident and non-resident in Spain, whose main purpose is the acquisition of urban properties to let, and which are governed by the same legal framework that governs SOCIMIs as regards the compulsory, legal and statutory policy on profit distribution, and which meet the investment requirements set out in Article 3 of the Spanish SOCIMI Law 11, dated 26 October 2009.
- The ownership of shares or interests in Collective Real Estate Investment Institutions governed by Spanish Collective Investment Institutions Law 35 of 4 November 2003.

The Company may also engage in other ancillary activities, this being understood to mean activities that generate income accounting for less than 20% of the Company's total income over a single tax period.

Any activity that must by law meet special requirements that are not met by the Company are excluded.

The aforementioned business activities may also be fully or partially engaged in indirectly by the Company through the ownership of interests in another company or companies with a similar corporate purpose.

The Company is in turn majority owned by the group of companies parented by Vukile Property Fund Limited, a South African company listed on the Johannesburg Stock Exchange.

On 21 December 2017, the General Shareholders' Meeting approved the change of the Group companies' financial year end to 31 March each year (previously 31 December). Accordingly, the financial year of the parent company and its subsidiaries runs from 1 April to 31 March of the following year.

On 15 September 2020, the Castellana Properties Socimi, S.A. General Shareholders' Meeting approved the Individual and Consolidated Annual Accounts for the financial year ended on 31 March 2020.

These Consolidated Annual Accounts were prepared by the parent company's board of directors on 27 May 2021. The directors of the parent company will present these Consolidated Annual Accounts at the General Shareholders' Meeting, where they are expected to be approved without any changes.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

a) Regulatory regime

The Company is regulated under the Spanish Companies Act.

In addition, on 15 September 2016 the Company informed the tax authorities that it wished to avail itself of the rules governing Spanish Real Estate Investment Trusts (SOCIMIs) and is therefore subject to Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 on SOCIMIs. Article 3 of Law 11 of 26 October 2009 sets out certain requirements that must be met by this type of company, namely:

- i) They must have invested at least 80% of the value of their assets in urban properties intended for lease, or in land for the development of properties that are to be used for the same purpose, provided that development begins within three years following its acquisition, or in equity investments in other companies, as set out in Article 2.1 of the aforementioned Law.
- ii) At least 80% of the income for the tax period corresponding to each year, excluding the income deriving from the transfer of ownership interests and real estate properties used by the Company to pursue its main corporate purpose, once the retention period referred to in the following paragraph has elapsed, must come from the lease of properties and from dividends or shares in profits associated with the aforementioned investments.
- iii) The real estate properties that make up the Company's assets must remain leased for at least three years. The calculation of this term will include the time that the properties have been offered for lease, up to a maximum of one year.

Transitional Provision One of the SOCIMI Law allows for application of the SOCIMI tax rules under the terms set out in Article 8 of the SOCIMI Law, even when the requirements it contains are not met on the date of incorporation, on the condition that these requirements are met during the two years following the date on which it is decided to opt for application of the said tax rules. It is the opinion of the Company's directors that these requirements will be met.

All of the shares of Castellana Properties Socimi, S.A. have been listed on the BME Growth (formerly the Spanish Alternative Stock Exchange (MAB)) since 25 July 2018, within the SOCIMI segment.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

b) Subsidiaries

The parent company is the parent of a Group of subsidiaries, of which the main details at 31 March 2021 are the following:

Company	Registered address	Corporate purpose	Shareholding %	Date control was acquired
Junction Parque Castellón S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Randolph Spain, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Roxbury Spain, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	5 December 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	9 May 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	27 November 2018

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

2. BASIS OF PRESENTATION OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

The main accounting policies adopted in the preparation of these Consolidated Annual Accounts are described below. These policies have been applied consistently to all the periods shown, unless otherwise stated.

2.1. Basis of presentation

For the periods shown in these Consolidated Annual Accounts, the Group has prepared the accounts for the individual companies in accordance with current Spanish Company Law and the Spanish Chart of Accounts approved by Royal Decree 1514/2007, as amended by Royal Decrees 1159/2010 and 602/2016, for the purposes of providing a true and fair view of the equity, financial position and profit/(loss) of each of the companies that form part of the Group.

The accompanying Consolidated Annual Accounts have been prepared by the directors of the parent company in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) and the interpretations of the International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) adopted by the European Union (collectively, IFRS-EU), pursuant to Regulation (EC) No. 1606/2002 of the European Parliament and of the Council and successive amendments.

The preparation of these Consolidated Annual Accounts in accordance with IFRS-EU requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise judgement in the process of applying the Group's accounting policies. Note 2.3 explains the areas that require a higher level of judgement or complexity and the areas in which assumptions and estimates have a significant effect on the Consolidated Annual Accounts.

The Consolidated Annual Accounts have been prepared on a historical cost basis and adjusted as the result of the restatement of investment properties, financial assets and financial liabilities (including financial derivatives) at fair value through profit/(loss) or through equity.

The figures in these Consolidated Annual Accounts are presented in thousands of euros, the euro being the Company's presentation and functional currency.

2.2. New IFRS-EU standards, amendments and IFRIC interpretations issued

a) Standards, amendments and mandatory interpretations for financial years commencing on or after 1 January 2020:

- IAS 1 (Amendment) and IAS 8 (Amendment) "Definition of material".
- IFRS 9 (Amendment), IFRS 7 (Amendment) and IAS 39 (Amendment) "Interest rate benchmark reform".
- IFRS 3 (Amendment) "Definition of a business".
- Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS.
- IFRS 16 (Amendment) "COVID-19-related rent concessions".

For IFRS-EU purposes, the amendments must be applied retrospectively and are applicable as from 1 June 2020 for financial years beginning on or after 1 January 2020.

These new standards, amendments and interpretations are not expected to have a significant impact on these condensed consolidated financial statements.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

b) Standards, amendments and interpretations that are not yet in force, but which may be adopted in advance [IAS 8.29]:

- IFRS 4 (Amendment) "Extension of the temporary exemption from applying IFRS 9".
- IFRS 9 (Amendment), IAS 39 (Amendment), IFRS 7 (Amendment), IFRS 4 (Amendment) and IFRS 16 (Amendment) "Interest rate benchmark reform: Phase 2".

The amendments will apply to annual periods beginning on or after 1 January 2021, although early adoption is permitted.

The Group has not adopted in advance any of the previous modifications.

c) Standards, amendments and interpretations of existing rules that cannot be adopted early or have not been adopted by the European Union:

On the date on which these Consolidated Annual Accounts were authorised for issue, the IASB and IFRS Interpretations Committee had published the standards, amendments and interpretations that are outlined below, and which are pending adoption by the European Union.

- IFRS 10 (Amendment) and IAS 28 (Amendment) "Sales or contributions of assets between an investor and its associate/joint venture"
- IFRS 17 "Insurance contracts"
- IFRS 17 (Amendment) "Amendments to IFRS 17"
- IAS 1 (Amendments) "Classifying liabilities as current or non-current"
- IAS 16 (Amendment) "Property, plant and equipment — proceeds before intended use"
- IAS 37 (Amendment) "Onerous contracts – cost of fulfilling a contract"
- IFRS 3 (Amendment) "Reference to the Conceptual Framework"
- Annual IFRS improvements. 2018 – 2020 Cycle:
 - ✓ IFRS 1 "First-time adoption of IFRS"
 - ✓ IFRS 9 "Financial instruments"
 - ✓ IFRS 16 "Leases"
 - ✓ IAS 41 "Agriculture"
- IAS 1 (Amendment) "Disclosure of accounting policies"
- IAS 8 (Amendment) "Definition of accounting estimates"

These new standards, amendments and interpretations are not expected to have a significant impact on these condensed consolidated financial statements.

2.3. Critical measurement issues and estimates of uncertainty

The preparation of these Consolidated Annual Accounts requires the parent company's directors to make judgements, estimates and assumptions that affect the application of the accounting policies and the balances of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from estimates.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Estimates and judgements are continually reassessed and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are considered reasonable in the circumstances. The Group makes estimates and judgements concerning the future. The resulting accounting estimates, by definition, will rarely match actual results. The adjustments made when the estimates are regularised will be prospective.

Estimates and judgements that entail a significant risk of giving rise to a substantial adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities during the following financial year are explained below.

Fair value of investment property

The Group obtains independent valuations of its investment properties every six months. In their end-of-year reports for each financial year, the directors assesses each property's fair value, taking account of the most recent independent valuations. The directors determine the value of a property within a range of reasonably acceptable estimated values.

The best evidence of the fair value of investment property in an active market is the price of similar assets. In the absence of such information and in light of the current market situation, the Group determines fair value using a range of reasonable values. When making such judgements, the Group uses a series of sources, including:

- i. Current prices in an active marketplace of different kinds of properties in varying states of repair and different locations, adjusted to reflect differences with respect to the Group's own assets.
- ii. Recent prices paid for properties in other, less active marketplaces, adjusted to reflect changes in economic conditions since the transaction date.
- iii. Discounted cash flows based on estimates resulting from the terms and conditions contained in current lease agreements and, where possible, evidence of the market prices of similar properties in the same location, through the use of discount rates that reflect the uncertainty of time.

Fair value of derivatives and other financial instruments

The fair value of financial instruments that are not traded on an active market (for example, off-exchange derivatives) is determined using valuation techniques. The Group uses judgement to select a variety of methods and makes assumptions that are based on current market conditions at each balance sheet date. The Group has used discounted cash flow analyses for various interest rate contracts that are not traded on active markets.

Income tax

The parent company applies the system provided by Law 11 of 26 October 2009 on Spanish Real Estate Investment Trusts (SOCIMIs) which, in practice, means that the parent company is subject to a Corporate Income Tax rate of 0%, provided certain requirements are met (Note 1).

The directors monitor compliance with the requirements set out in the relevant legislation in order to secure the tax benefits offered.

In this regard, the directors consider that the necessary requirements will be met within the established terms and periods and they have therefore not recognised any income or expense in respect of corporate income tax.

Notwithstanding the fact that the estimation criteria are based on reasonable assessments and objective methods of analysis, it is possible that future events may make it necessary to adjust such estimates (upwards or downwards) in future periods; where necessary and pursuant to IAS 8, the change of estimate will be recognised prospectively in the income statement.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

2.4. Consolidation

(a) Subsidiaries

Subsidiaries are all the companies (including structured institutions) over which the Group has control. The Group controls a company or institutions when it obtains, or has the right to obtain, variable returns as the result of its involvement in the subsidiary and also has the ability to use its power over the company in question in order to influence these returns. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group and deconsolidated on the date on which such control ceases.

Intercompany transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated. Where necessary, amounts presented by subsidiaries have been adjusted to bring them into line with the Group's accounting policies.

(b) Changes to shareholdings in subsidiaries without a change of control

Transactions involving non-controlling shareholdings that do not result in a loss of control are carried as equity transactions, i.e. as transactions with the owners in their capacity as such. The difference between the fair value of the consideration paid and the corresponding proportion of the carrying amount of the subsidiary's net assets is taken to equity. Any gains or losses resulting from the disposal of non-controlling shareholdings are taken to equity.

(c) Disposal of subsidiaries

When the Group ceases to have control, any shareholding retained in the Company is remeasured at its fair value on the date on which control is lost and the change in the carrying amount is taken to the income statement. Fair value is the initial carrying amount for the purposes of the subsequent recognition of the remaining shareholding as an associate, joint venture or financial asset. In addition, any amount previously recognised in other comprehensive income in relation to that company is accounted for as if the Group had directly sold the related assets and liabilities. This could mean that the amounts previously carried under other comprehensive income are reclassified to the income statement.

2.5. Segment reporting

Information on business segments is reported on the basis of the internal information supplied to the ultimate decision-making authority. The investments committee has been identified as the ultimate decision-making authority, since it is responsible for allocating resources and assessing the performance of operating segments, as well as being in charge of strategic decision-making, with final approval by the Board of Directors (Note 5).

2.6. Dividend distribution

The payment of dividends to the Company's shareholders is recognised as a liability in the Group's financial statements in the period in which the dividends are approved by the Company's shareholders.

The parent company falls into the special category of SOCIMI (Spanish Real Estate Investment Trust Status) and is thus governed by the special tax rules laid down in Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 on SOCIMIs.

They are required to distribute the profits they obtain over the course of the year to their shareholders in the form of dividends, after complying with the relevant legal obligations. Distribution must be approved within the six months following the year end, in the following way:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

- a) 100% of the profits resulting from dividends or shares of profits received from the companies referred to in Article 2.1 of this Law.
- b) At least 50% of the profits earned from the transfer of the property, shares or ownership interests referred to in Article 2.1. of the Law, where this occurs after the deadlines referred to in Article 3.3 of the Law have expired, when the property, shares or interests are used to pursue the Company's primary corporate purpose. The remainder of these profits must be reinvested in other property or investments related to the pursuit of this corporate purpose within three years of the transfer date. Otherwise, the profits must be distributed in full together with any profits for in the year in which the reinvestment period expires. If the items in which the reinvestment has been made are transferred prior to the end of the holding period, profits must be distributed in full, together, where applicable, with the part of the profits attributable to the years in which the Company was not subject to the special tax scheme provided for in the aforementioned Law.
- c) At least 80% of the remaining profits obtained.

The dividend must be paid within one month of the distribution resolution. When dividends are charged to reserves originating from profits for a year in which the special tax rules were applied, the distribution must necessarily be approved by means of the resolution referred to above.

2.7. Comparability

As required under the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union, the information contained in these Consolidated Annual Accounts for the financial year ended 31 March 2021 is presented, for comparative purposes, together with the information relating to the financial year ended on 31 March 2020.

The consolidated income statement has changed its structure with respect to the previous year to reflect the operating result before and after the variation in the fair value of investment property for a better understanding of the reader.

2.8. Going concern

These Consolidated Annual Accounts have been drawn up on a going concern basis, assuming that the Group will realise its assets and settle its commitments in the ordinary course of business.

The Parent Company's working capital as of March 31, 2021 is negative at 38,497 thousand euros (Positive working capital of 39,104 thousand euros at March 31, 2020). This negative working capital is mainly due to the short-term reclassification of debts with banking entities for an amount of 49,345 thousand euros and a loan with its main shareholder Vukile Property Fund Limited of 17,500 thousand euros.

As of the date of preparation of these Consolidated Annual Accounts, the Group has agreed to modify the schedule of its syndicated financing, placing the maturity of its amortization in the short term amounting to 43,800 thousand euros in June 2022 (see note 22) and has signed an agreement with its shareholder placing the maturity of this loan in July 2022 (see note 19 and 22), therefore, taking this circumstance into account, the working capital would stand at positive at 22,803 thousand euros.

At 31 March 2021, the Group has a buoyant cash position of €34,916 thousand. The leverage ratio (Note 4.2) stands at 48.86%, in line with the market. Despite the situation caused by COVID-19, the Group's cash flows amounted to €24,488 thousand during the financial year ended 31 March 2021. The Company also continues to have the support of its main shareholder.

2.9. Materiality

In determining the information to be disclosed in these notes to the Consolidated Annual Accounts and other matters, the Group, has taken into account their materiality in relation to the Consolidated Annual Accounts for the financial year ended on 31 March 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

3. ACCOUNTING POLICIES

3.1. Intangible assets

Computer software

Software licences acquired from third parties are capitalised based on the costs incurred to acquire the specific program and prepare it for use. These costs are amortised over the estimated useful life.

Software maintenance costs are expensed when incurred. Costs directly related to the production of unique and identifiable software controlled by the Group and likely to have economic benefits over more than one year are accounted for as intangible assets. Direct costs include software development staff costs and a suitable percentage of general overheads.

3.2. Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are recognised at acquisition price or production cost, less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Subsequent expenses are capitalised at the asset's carrying amount only when it is likely that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group and the asset's cost may be reliably measured. Recurring maintenance costs are charged to the income statement for the period in which they are incurred.

Depreciation of property, plant and equipment (except for land, which is not depreciated) is systematically calculated using the straight-line method over the estimated useful life, taking into account actual depreciation caused by wear and tear. Estimated useful lives are as follows:

	<u>Depreciation rate (%)</u>
Other facilities	10%
Furniture	10%
Data-processing equipment	25%

The useful life of all fixed assets is reviewed and, where applicable, adjusted at each balance sheet date.

When the carrying amount of a fixed asset is higher than its estimated recoverable value, the carrying amount is immediately written down to recoverable value (Note 3.4).

3.3. Investment property

Property that is held in order to obtain long-term income or capital gains, or both, and is not occupied by Group companies is classified as investment property. Investment property includes shopping centres, retail parks and other buildings owned by the Group. Investment property also includes property that is under construction or being developed for future use as investment property.

Investment property is initially valued at cost, including related transaction costs and financing costs, if applicable. Following initial recognition, investment property is accounted for at fair value.

The fair value of investment property is presented at the end of the reference period and is not amortised, in accordance with IAS 40.

The fair value of investment property reflects, inter alia, future lease income and other assumptions that market players would take into account when valuing the property under current market conditions. The calculation of the fair value of these items is described in Note 6.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Subsequent expenses are capitalised at the asset's carrying amount only when it is likely that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group and the asset's cost may be reliably measured. Other repair and maintenance expenses are taken to the income statement when incurred. When part of an investment property is replaced, the carrying amount of the replaced part is written off.

Any fair value changes are taken to the income statement. When the Group disposes of a property at fair value in an arm's-length transaction, the carrying amount immediately prior to the sale is adjusted to the transaction price and the adjustment is entered in the income statement as part of the net gain or loss from the fair value adjustment to investment property.

If an investment property becomes an owner-occupied property, it is reclassified as property, plant and equipment. Its fair value on the date on which it is reclassified becomes its cost for subsequent accounting purposes.

If an owner-occupied property becomes an investment property due to a change of use, the resulting difference between the carrying amount and fair value of that asset on the transfer date is treated in the same way as a restatement under IAS 16. Any resulting increase in the carrying amount of the property is taken to the income statement insofar as it reverses a previous loss due to impairment. Any remaining increase is recognised in other comprehensive income, directly increasing equity in the revaluation reserve. Any resulting fall in the carrying amount of the property is initially recognised in other comprehensive income against any previously recorded revaluation reserve, and any remaining fall in value is taken to the income statement.

When an investment property undergoes a change of use, as reflected by the beginning of development work with a view to its sale, the property is transferred to inventories. The cost allocated to the property for subsequent recognition under inventories is its fair value on the date on which the change of use occurs.

3.4. Impairment losses on non-financial assets

Assets subject to depreciation are reviewed for impairment whenever an event or change in circumstances indicates that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised in the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable value. Recoverable value is the higher of the asset's fair value less costs to sell and value in use. In order to assess impairment losses, assets are grouped at the lowest level for which there are generally independent identifiable cash flows (cash-generating units). Previous impairment losses on non-financial assets are reviewed for possible reversal on each financial reporting date.

The value of non-financial assets subject to depreciation is not significant.

3.5. Financial assets

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted on an active market. They are included in current assets unless they mature more than 12 months after the balance sheet date, in which case they are carried as non-current assets. Loans and receivables are recognised on the balance sheet under "Trade and other receivables".

These financial assets are initially recognised at fair value, including directly attributable transaction costs, and are subsequently measured at amortised cost. Accrued interest is recognised applying the effective interest rate, which is understood to be the discount rate that brings the instrument's carrying amount into line with all estimated cash flows through to maturity. This notwithstanding, trade receivables that fall due within less than one year are carried at face value at both initial recognition and subsequent measurement, provided the effect of not discounting cash flows is immaterial.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

At the year end at least, the necessary impairment adjustments are made where there is objective evidence that all receivables will not be collected.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the asset in question and the present value of estimated future cash flows, discounted at the effective interest rate at the initial recognition date. Measurement adjustments and any reversals are taken to the income statement.

3.6. Financial liabilities

Creditors and payables

This category includes trade and non-trade payables. These third-party resources are classified as current liabilities unless the Group has an unconditional right to defer settlement for at least 12 months after the balance sheet date.

These payables are initially recognised at fair value, adjusted for directly attributable transaction costs, including any related financing fees, and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method. The effective interest rate is the discount rate that brings the instrument's carrying amount into line with expected future payment flows to the maturity of the liability.

Nonetheless, trade payables that are due within less than one year and do not have a contractually agreed interest rate are carried at face value both at initial recognition and subsequent measurement, provided the effect of not discounting cash flows is immaterial.

Borrowings

Borrowings are initially recognised at fair value less any transaction costs incurred. Subsequently, borrowings are measured at amortised cost: any difference between the proceeds obtained (net of the costs required to obtain them) and the repayment value is taken to the income statement over the life of the borrowings using the effective interest method.

3.7. Financial derivatives and hedge accounting

Financial derivatives are measured at fair value at both initial recognition and subsequent measurement. The method used to recognise any resulting gains or losses depends on whether or not the derivative is designated as a hedging instrument and, if so, on the type of hedge.

Hedging instruments are measured and recognised by nature where they are not or are no longer effective hedges.

In the case of derivatives that do not qualify for hedge accounting, fair value gains or losses are immediately taken to the income statement.

The Group designates certain derivatives as hedges of a specific risk associated with a recognised asset or liability or with a highly probable forecast transaction (cash flow hedges).

At inception, the Group documents the relationship between the hedging instruments and hedged items, as well as its risk management objectives and hedging strategy. The Group also documents its evaluation, both at inception and continuously thereafter, of whether the derivatives being used in the hedging transactions are expected to be highly effective in order to offset changes in fair value or in cash flows from hedged items.

The total fair value of a hedging derivative is included in non-current assets or liabilities if the time remaining to maturity of the hedged item is more than 12 months and under current assets or liabilities if the time remaining to maturity of the hedged item is less than 12 months. Derivatives held for trading are carried under current assets or liabilities.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Cash flow hedges

The effective portion of changes in the fair value of a derivative designated as a cash flow hedge is entered under other comprehensive income. Any gain or loss on the ineffective portion is taken immediately to the income statement under "other net (losses)/profits".

Amounts accumulated in equity are reclassified to the income statement in the periods in which the hedged item affects profit or loss (for example, when the forecast sale that is hedged takes place). Gains or losses on the effective portion of interest rate swaps used to hedge loans at variable rates are taken to the income statement under "financial income/expenses". However, when the hedged forecast transaction results in the recognition of a non-financial asset (for example, inventory or property, plant and equipment), the gains and losses previously deferred in equity are transferred from equity and included in the initial value of the asset's cost. The deferred amounts are definitively included in the cost of the assets sold, in the case of inventories, or in depreciation, in the case of property, plant and equipment.

When a hedging instrument matures or is sold or when the requirements for the application of hedge accounting cease to be met, any gains or losses accumulated in equity to that date will remain in equity and will be recognised when the forecast transaction is finally taken to the income statement. When it is expected that the scheduled transaction is not going to take place after all, the profit or loss accumulated in the equity is immediately transferred to the income statement under the heading "other net (losses)/profits".

3.8. Offsetting financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and are shown in the net amount on the balance sheet when there is a legally enforceable right to offset the amounts recognised and the Group intends to settle them for the net amount or realise the asset or cancel the liability simultaneously. The legally enforceable right should not be contingent on future events and should be enforceable in the normal course of business and in the event of a breach or the insolvency or bankruptcy of the Company or counterparty.

3.9. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents includes petty cash, bank demand deposits, other short-term highly-liquid investments with original maturities of three months or less, and bank overdrafts.

3.10. Share capital

Share capital is made up of ordinary shares.

The costs of issuing new shares or options are recognised directly in equity as a reduction in reserves.

In the event that the Parent Company acquires treasury shares, the consideration paid, including any incremental cost that is directly attributable, is deducted from equity until the shares are redeemed, reissued or sold. When treasury shares are subsequently sold or reissued, any amount received is taken to equity, net of any directly attributable incremental costs.

Basic earnings per share are calculated by dividing the profit attributable to the Company's owners, excluding the cost of servicing equity other than ordinary shares, by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year, adjusted for incentives settled in ordinary shares issued during the year and excluding treasury shares.

For diluted earnings per share, the figures used in determining basic earnings per share are adjusted, taking account of the effect after income tax of interest and other financial expenses associated with potential ordinary shares with dilutive effects and the weighted average number of additional ordinary shares that would have been outstanding had all the potentially dilutive ordinary shares been converted.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

3.11. Current and deferred income tax

In accordance with the SOCIMI tax rules, the parent company is subject to a corporate income tax rate of 0%.

As established in Article 9.2 of Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012, the Company will be subject to a special rate of 19% on the overall sum of the dividends or shares of profits received by shareholders whose shareholding in the Company's share capital is equal to or greater than 5%, when those dividends, in the possession of its shareholders, are exempt or have a tax rate of less than 10% (to this effect, the tax due will be taken into consideration under the Non-Resident Income Tax Law).

However, that special rate will not apply when the dividends or shares of profits are received by entities whose purpose is the ownership of interests in the share capital of other SOCIMIs or other companies that are not resident in Spain, that have the same corporate purpose and that are governed by rules similar to those governing SOCIMIs as regards the compulsory, legal or statutory policy on profit distribution, with respect to companies that have a shareholding that is equal to or greater than 5% of the share capital of the SOCIMIs and that pay tax on those dividends or shares of profits at a rate of at least 10%.

For each Group company that does not come under the aforementioned tax rules, income tax expense (income) is the amount of tax that accrues during the financial year and comprises both current tax and deferred tax.

Both current and deferred tax expense (income) is recognised in the income statement. However, the tax effect of entries that are taken directly to equity is carried in equity.

Current tax assets and liabilities are measured at the amounts expected to be paid or recovered from the tax authorities, in line with legislation in force or approved and pending publication at the year end.

Deferred taxes are calculated, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of the assets and liabilities and their carrying amounts. However, deferred taxes are not recognised if they arise from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a combination of businesses which, at the time of the transaction, does not affect the accounting result or the tax base. Deferred tax is determined by applying tax legislation and tax rates approved or about to be approved at the balance sheet date, and that are expected to be applied when the relevant deferred tax asset is realised or deferred tax liability is paid.

Deferred tax assets are only recognised to the extent that it is probable that the Company will earn future taxable profits that will allow these temporary differences to be offset.

3.12. Leases

When the Group is the lessee - Operating lease

Leases in which the lessor maintains a significant part of the risks and rewards of ownership are classified as operating leases. Operating lease payments (net of any incentive received from the lessor) are charged to the income statement for the year in which they accrue on a straight-line basis over the lease term.

When the Group is the lessor

Properties let out under operating leases are included in investment property on the balance sheet. Income earned from the leasing of property is recognised on a straight-line basis over the lease term (Note 3.15).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

3.13. Long-term incentive plans

According to the Spanish Alternative Stock Market admission prospectus, executive directors' remuneration may include long-term incentive plans consisting of shares or stock options, or cash-settled share-based remuneration. The General Shareholders' Meeting has the authority to decide whether remuneration is supplemented by Parent Company shares, stock options or cash-settled share-based remuneration.

The General Shareholders' Meeting held on 15 September 2020 approved a share-based long-term incentive plan. This plan will be in effect for nine years and the right to receive shares as an incentive will accrue when the conditions set out in the plan are met for each calculation period. The first cycle comprises the period from 1 April 2019 to 31 March 2022 (see Note 18).

3.14. Provisions and contingent liabilities

Provisions are set aside: when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events; when it is likely that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and when the amount has been reliably estimated. No provisions are set aside for future operating losses.

Provisions are valued at the present value of payments that are expected to be required to settle the obligation, using a pre-tax rate that reflects the current market assessment of the time value of money and the specific risks of the obligation. Adjustments to provisions as the result of their restatement are expensed as they accrue.

Provisions that mature in one year or less and have no material financial effects are not discounted. When it is expected that a portion of the payment necessary to cancel the provision will be reimbursed by a third party, this reimbursement is recorded as an independent asset, provided that its receipt is practically certain.

Contingent liabilities are possible obligations resulting from past events, the crystallisation of which is contingent on future events beyond the Group's control. These contingent liabilities are not recognised in the accounts.

3.15. Revenue recognition

Revenue is stated at the fair value of the consideration received or receivable and represents amounts receivable for services rendered in the ordinary course of business, less discounts, value added tax and other sales-related taxes, that is in accordance with the lease agreements signed and on a straight-line basis over the lease term. Any incentives will be allocated on a straight-line basis to the lease expiration date."

Provision of services

The Group provides leasing services. Income earned from the leasing of property is entered on a straight-line basis over the lease term. When the Group offers incentives to its tenants, the cost of the incentive is recognised during the lease term on a straight-line basis as a reduction in rental income. The costs associated with each lease payment are expensed.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Interest income

Interest income is recognised using the effective interest method. When a receivable is impaired, the Group writes the carrying amount down to its recoverable amount, which is calculated as the estimated future cash flow discounted at the original effective interest rate of the instrument, and the receivable is continuously discounted as interest income.

3.16. Related-party transactions

Generally speaking, transactions between related parties are initially recognised at fair value. Where applicable, if the agreed price differs from fair value, this difference will be recognised based on the economic reality of the transaction. It will subsequently be measured in accordance with the provisions set out in the relevant standards.

4. RISK MANAGEMENT

The Group's activities are exposed to various financial risks: market risk (interest rate risk), credit risk and liquidity risk. The Group's overall risk management programme focuses on uncertainty in financial markets and seeks to minimise any potential adverse impact on its financial profitability.

Risk management is overseen by the Group's Finance Department, which identifies, evaluates and hedges financial risks in accordance with the policies approved by the Board of Directors. The Board provides policies for overall risk management and policies covering specific areas such as interest rate risk, liquidity risk, the use of derivatives and non-derivatives and investing cash surpluses.

4.1. Financial risk management

a) Market risk

The Group's interest rate risk relates to borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Group to cash flow interest rate risk. At 31 March 2021, circa 40.65% (39.59% at 31 March 2020) of its financing was linked to a variable rate. The Group's borrowings at variable interest rates are denominated in euros.

The Group analyses its exposure to interest rate risk dynamically. Several scenarios are generated, taking account of financing and hedging alternatives. Based on these scenarios, the Group estimates the impact of a certain interest rate change on the result (scenarios are only used for liabilities that represent the most significant positions subject to interest rates).

These analyses take the following into account:

- The economic environment in which it conducts its business: The design of different economic scenarios, modifying the key variables that may affect the Group (interest rates, share price, percentage occupancy of investment property, etc.). The identification of interdependent variables and the degree to which they are connected.
- The assessment timeframe: The timeframe for the analysis and any potential departures will be taken into account.

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Based on the simulations carried out, the maximum recalculated impact that a 1% interest rate fluctuation would have on profit after tax would be a €2,043 thousand increase or a €1,694 thousand reduction in financial expenses. Simulations are performed regularly to ensure that the potential maximum loss remains within the limits established by management.

On the basis of these different scenarios, the Group manages cash flow interest rate risk through variable-to-fixed interest rate swaps. These interest rate swaps have the economic effect of converting variable interest borrowings to fixed interest borrowings. In general, the Group obtains long-term borrowings at variable interest rates and swaps them for borrowings at fixed interest rates lower than those which would be available if the Group obtained borrowings directly at fixed interest rates. Under interest rate swaps, the Group undertakes with third parties to exchange, on a regular basis, the difference between fixed and variable interest, calculated on the basis of the notional principal amount contracted. Fixed interest rates vary between 1.8% and 1.9% and variable interest rates vary between 1.4% and 2.2%.

b) Credit risk

Credit risk is managed at Group level. The Group defines its policy for managing and analysing credit risk relating to new customers before offering them the ordinary terms and conditions. Credit risk mainly arises from deposits made with the relevant organisations, financial derivatives and receivables for sales and services rendered, as well as sundry debtors.

The Group's credit risk controls set out the credit quality that must be displayed by customers, taking account of their financial situation, past experience and other factors. Individual credit limits are set on the basis of internal and external ratings, in accordance with the limits stipulated by the Board of Directors. The use of credit limits is regularly reviewed.

The Group believes that it does not have any significant concentrations of credit risk, this being understood to refer to the possible impact that a default on receivables could have on the income statement.

The Group's maximum exposure to credit risk by type of financial asset (excluding financial derivatives and deposits) is as follows:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Current assets net of impairment provisions		
Trade and other receivables (Note 8)	4,586	1,987
Cash and cash equivalents (Note 9)	34,916	49,058
	39,502	51,045

The fair value of "Cash and cash equivalents" approximates the carrying amount shown in the above table.

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

c) Liquidity risk

Cash flow forecasts are made by the Group's Finance Department. This department monitors the Group's liquidity requirements in order to ensure that it has sufficient cash to meet its operational needs while maintaining sufficient available liquidity at all times to ensure that the Group does not breach its financial obligations. These forecasts take account of the Group's financing plans, ratio compliance, fulfilment of internal objectives and, where applicable, any regulatory or legal requirements.

The periods over which the Group's bank borrowings mature in nominal terms are shown in the following table:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	
	Non-current	Current
March 2022	-	49,483
March 2023	40,439	-
March 2024	66,688	-
March 2025	1,150	-
> March 2026	345,062	-
	453,339	49,483

Description	Thousands of euros	
	31/03/2020	
	Non-current	Current
March 2021	-	3,469
March 2022	46,012	-
March 2023	40,439	-
March 2024	66,688	-
> March 2025	337,358	-
	490,497	3,469

On the balance sheet date, the Group records cash totalling €34,916 thousand (€49,058 thousand at 31 March 2020).

The Group's working capital as of March 31, 2021 is negative at 38,497 thousand euros (Positive working capital of 39,104 thousand euros at March 31, 2020). This negative working capital is mainly due to the short-term reclassification of debts with banking entities for an amount of 49,345 thousand euros and a loan with its main shareholder Vukile Property Fund Limited of 17,500 thousand euros.

As of the date of preparation of these Consolidated Annual Accounts, the Group has agreed to modify the schedule of its syndicated financing, placing the maturity of its amortization in the short term amounting to 43,800 thousand euros in June 2022 (see note 22) and has signed an agreement with its shareholder placing the maturity of this loan in July 2022 (see note 19 and 22), therefore, taking this circumstance into account, the working capital would stand at positive at 22,803 thousand euros.

At 31 March 2021, the Group has a buoyant cash position of €34,916 thousand. The leverage ratio (Note 4.2) stands at 48.86%, in line with the market. Despite the situation caused by COVID-19, the Group's cash flows amounted to €24,488 thousand during the financial year ended 31 March 2021. The Company also continues to have the support of its main shareholder.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

d) Tax risk

As mentioned in Note 1, the parent company has applied the special tax scheme for Spanish Listed Real Estate Investment Trusts (SOCIMIs). Pursuant to the contents of Article 6 of Law 11 of 26 October 2009, as amended by the SOCIMI Law 16 of 27 December 2012, companies that have applied this scheme are required to distribute the profits they obtain over the course of the year to their shareholders in the form of dividends, after fulfilling the relevant corporate obligations. Distribution must be approved within the six months following the year end and paid within one month of the date of the distribution resolution (see Note 11).

If the General Shareholders' Meeting does not approve the dividend distribution proposed by the Board of Directors, calculated in accordance with the requirements of the said Law, they will be in breach of the Law and will therefore be taxed under the general tax rules, rather than the rules that apply to SOCIMIs.

e) Other risks

The appearance of the COVID-19 coronavirus in China in January 2020 and its global spread to a large number of countries led the World Health Organization to classify the viral outbreak as a pandemic on 11 March 2020.

This pandemic has impacted economic and financial markets and virtually all sectors of the economy are facing huge challenges in the current economic circumstances.

Using the information available, the Group's directors and management have assessed the main impacts of the pandemic on these Consolidated Annual Accounts, as described below:

- Operating risk:

The Group has fostered communication between the owner and operators so as to ascertain their situation as quickly as possible and be in a position to make the best decisions in each specific case. These actions include the Group's decision to discount the guaranteed minimum rent for April and May for tenants that were unable to do business due to the "State of Emergency".

Since the start of the pandemic, the Castellana Group has offered support to all our tenants so as to arrive at the best solution for both parties. At the date these consolidated annual accounts are authorised for issue, the Castellana Group has closed agreements with 94.5% of tenants, while agreements with the remaining 5.5% are in a very advanced stage, with rental discounts in the tax year ended 31 March 2021 amounting to €18,796 thousand.

However, the Company has a high-quality tenant base, so rent collection periods were not affected. The Group's directors and management continue to monitor potential effects of the pandemic on works in progress for certain investment properties and the leases of current and future tenants.

- Liquidity risk:

Group management monitors liquidity needs to ensure that sufficient financial resources are available to meet requirements. The Group's position is very robust due to having €34,916 thousand in cash and cash equivalents and a leverage ratio of 48.86%, in line with the market (Note 4.2).

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

- Consolidated asset and liability measurement risk:

Risks of default or deterioration of tenants' financial position did not increase significantly, with the bad debt ratio standing at around 4.77%.

COVID-19 has led to us facing a number of unprecedented circumstances. In this regard, at 30 September 2020 the Group's valuers issued a valuation for all of the properties in the portfolio based on a "material valuation uncertainty" under the RICS VPS3 and VPGA10 Red Book Global Standards. A lower degree of certainty and greater attention must therefore be attributed to the valuations. At 31 March 2021, this material valuation uncertainty only affects the shopping centres and a retail warehouse park, all other assets having been removed from the portfolio. The Group recognises investment properties at fair value based on valuations carried out by independent experts whose assumptions reflect the potential impact of COVID-19.

As regards other assets and liabilities in the consolidated balance sheet, no material changes in value have been detected in relation to the possible effects of the pandemic.

Before issuing these consolidated annual accounts, the Group's management and directors assessed the situation and concluded that the Group still has sufficient financial resources to apply the going concern principle.

The significant estimates and judgements made by the Group's directors and management could be affected by rapidly changing events and the potential evolution of the pandemic in the coming months (potential impacts and mitigating actions).

Finally, the Group's directors and management are constantly overseeing the situation so as to successfully overcome any financial or non-financial impacts.

4.2. Capital management

The Group's main capital management objectives are to ensure long- and short-term financial stability, the positive performance of the parent company's shares, the appropriate financing of investments and a reduction in debt levels. Financial leverage ratios, calculated as: (Net borrowings at amortised cost / (Net borrowings at amortised cost + equity)) at 31 March 2021 and 31 March 2020 were as follows:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Net borrowings (Note 12)	475,878	432,129
Equity (Note 10)	498,167	556,100
Leveraging	48.86%	43.73%

Management believes that the Group's level of indebtedness is low.

Leverage ratios on real estate investments, calculated as borrowings at amortised cost over the fair value of investment property at 31 March 2021 and 31 March 2020 were 48% and 43% respectively, and the Group aims to keep these ratios at between 40% and 50%.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

4.3. Estimation of fair value of financial instruments

The table shown below contains an analysis of the financial instruments that are measured at fair value, classified by valuation method. The different levels have been defined as follows:

- Quoted prices (non-adjusted) in active markets for identical assets and liabilities (Level 1).
- Inputs that differ from the quoted price included in Level 1 and are observable for the asset or liability, either directly (the prices themselves) or indirectly (derived from prices) (Level 2).
- Data for the asset or liability not based on observable market input (i.e. unobservable inputs) (Level 3).

The following table shows the Group's financial assets and liabilities at fair value. See Note 6, which reports on the fair value of investment property.

31 March 2021	Thousands of euros			
Assets	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Long-term financial investments				
Interest rate hedging derivatives	-	-	-	-
Total assets	-	-	-	-
Liabilities				
Long-term and short-term payables				
Interest rate hedging derivatives	-	(2,056)	-	(2,056)
Total liabilities	-	(2,056)	-	(2,056)

31 March 2020	Thousands of euros			
Assets	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Long-term financial investments				
Interest rate hedging derivatives	-	-	-	-
Total assets	-	-	-	-
Liabilities				
Long-term payables				
Interest rate hedging derivatives	-	(2,620)	-	(2,620)
Total liabilities	-	(2,620)	-	(2,620)

The fair value of interest rate swaps is calculated as the current value of estimated future cash flows, based on the estimated interest rate curve.

During the year, no transfers between levels occurred.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

4.4. Offset of financial assets and liabilities

The Group's only financial assets and liabilities are, respectively, security deposits with official bodies and security deposits to be returned to tenants. It is the Group's intention that if these amounts are repaid they will be settled on a gross basis, so they have not been offset.

5. SEGMENT REPORTING

The Investments Committee, together with the Board of Directors, represent the Group's highest decision-making authority. Management has defined operating segments based on information which is reviewed by these bodies for the purposes of allocating resources and evaluating the Group's performance. Management identifies three reporting segments: Retail, Offices and Corporate.

Segment information for these activities at 31 March 2021 and 31 March 2020 is as follows:

2021	Description	Thousands of euros			Total
		Retail	Offices	Corporate	
	Provision of services	53,044	2,335	-	55,379
	Changes in fair value of investment property	(45,344)	(120)	-	(45,464)
	Staff costs	-	-	(4,719)	(4,719)
	Other operating expenses	(21,898)	(272)	(2,129)	(24,299)
	Other profit/(loss)	128	-	(17)	111
	Operating profit/(loss)	(14,070)	1,943	(6,865)	(18,992)
	Financial expenses	(12,103)	(317)	(444)	(12,864)
	Net financial income/(expense)	(12,103)	(317)	(444)	(12,864)
	Profit/(loss) before tax	(26,173)	1,626	(7,309)	(31,856)
	Income tax	-	-	-	-
	Profit/(loss) for the period	(26,173)	1,626	(7,309)	(31,856)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

2020	Description	Thousands of euros			
		Retail	Offices	Corporate	Total
	Provision of services	77,561	2,190	2	79,753
	Changes in fair value of investment property	(23,425)	70	-	(23,355)
	Staff costs	-	-	(4,684)	(4,684)
	Other operating expenses	(19,369)	(284)	(2,496)	(22,149)
	Other profit/(loss)	-	-	70	70
	Operating profit/(loss)	34,767	1,976	(7,108)	29,635
	Financial expenses	(11,789)	(337)	(347)	(12,473)
	Net financial income/(expense)	(11,789)	(337)	(347)	(12,473)
	Profit/(loss) before tax	22,978	1,639	(7,455)	17,162
	Income tax	-	-	-	-
	Profit/(loss) for the period	22,978	1,639	(7,455)	17,162

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

The amounts provided to the Investments Committee and the Board of Directors in respect of total assets and liabilities are valued in accordance with the same criteria as those applied in the financial statements. These assets and liabilities are assigned on the basis of segment activities.

2021	Description	Thousands of euros			
		Retail	Offices	Corporate	Total
	Investment property	960,910	26,250	-	987,160
	Other non-current assets	6,392	294	202	6,888
	Non-current assets	967,302	26,544	202	994,048
	Trade and other receivables	3,927	-	659	4,586
	Other current assets	35,542	-	3,860	39,402
	Current assets	39,469	-	4,519	43,988
	Total assets	1,006,771	26,544	4,721	1,038,036
	Bank borrowings	435,997	7,669	-	443,666
	Other non-current liabilities	13,424	294	-	13,718
	Non-current liabilities	449,421	7,963	-	457,387
	Bank borrowings	46,124	3,360	-	49,484
	Other current liabilities	11,740	-	21,262	33,001
	Current liabilities	57,863	3,363	21,262	82,485
	Total liabilities	507,284	11,323	21,262	539,869

2020	Description	Thousands of euros			
		Retail	Offices	Corporate	Total
	Investment property	977,120	26,370	-	1,003,490
	Other non-current assets	6,642	294	174	7,110
	Non-current assets	983,762	26,664	174	1,010,600
	Trade and other receivables	1,943	-	44	1,987
	Other current assets	49,590	-	557	50,147
	Current assets	51,533	-	601	52,134
	Total assets	1,035,295	26,664	775	1,062,734
	Bank borrowings	466,420	10,966	-	477,386
	Other non-current liabilities	15,924	294	-	16,218
	Non-current liabilities	482,344	11,260	-	493,604
	Bank borrowings	3,469	-	-	3,469
	Other current liabilities	5,186	409	3,966	9,561
	Current liabilities	8,655	409	3,966	13,030
	Total liabilities	490,999	11,669	3,966	506,634

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

6. INVESTMENT PROPERTY

Investment property primarily includes shopping centres and retail parks owned by the Group that are held to obtain long-term rental income and are not occupied by the Group.

The following table contains a breakdown of the investment property and related movements:

	Thousands of euros
Balance at 31.03.2019	916,470
Acquisitions	99,589
Capitalised subsequent disbursements	10,786
Profit/(loss) net of adjustments at fair value	(23,355)
Balance at 31.03.2020	1,003,490
Acquisitions	-
Capitalised subsequent disbursements	29,134
Profit/(loss) net of adjustments at fair value	(45,464)
Balance at 31.03.2021	987,160

During the financial year ended on 31 March 2021, the Group has not acquired any buildings.

During the previous period, the Group acquired two properties through the parent company and two units through its subsidiary Morzal Property Iberia, S.L.U. Of the first two, one was phase II of the Pinatar Park Retail Park (phase I is owned by the subsidiary of the Grupo Junction Parque Alameda, S.L.U.), located in San Pedro del Pinatar (Murcia) and acquired for €3,796 thousand (including acquisition costs), while the other was the Puerta Europa Shopping Centre (Algeciras, Cádiz), acquired for €57,887 thousand (including acquisition costs). The third and fourth were two ancillary units belonging to the Bahía Sur and Los Arcos buildings that are already owned by the Group Company Morzal Property Iberia, S.L.U., acquired for €20,081 and €17,825 thousand respectively (including acquisition costs).

Note 20 contains detailed information on the properties included in this item.

Several mortgage guarantees have been put in place for certain properties, the market values of which stand at €987,160 thousand (€1,003,490 thousand at 31 March 2020), securing the Group's fulfilment of the terms and conditions of the financing obtained. At 31 March 2021, the nominal value of this financing amounted to €502,822 thousand (€493,966 thousand at 31 March 2020) (Note 12).

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

a) Income and expenses on investment property

The following income and expenses on investment property have been taken to the income statement:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Rental income	55,379	79,753
Operating expenses related to investment properties that generate rental income	(22,170)	(19,653)
Operating expenses related to investment properties that do not generate rental income	-	-
	33,209	60,100

Income of €8,600 thousand was recognised at 31 March 2020 under “rental income” due to the early termination of a lease in the El Faro property owned by the subsidiary Morzal Property Iberia, S.L.U.

At the date these consolidated annual accounts are authorised for issue, the Castellana Group has closed agreements with 94.5% of tenants, while agreements with the remaining 5.5% are in a very advanced stage and are expected to be concluded on a similar basis in the short term. These agreements include rent concessions and discounts that have been taken to the Group’s income statement at 31 March 2021 since the related effect of the straight-line method is immaterial.

b) Operating leases

Total future minimum receipts under non-cancellable operating leases are as follows:

Description	31/03/2021	31/03/2020
Less than one year	53,086	48,024
Between one and two years	38,708	35,257
Between two and three years	29,126	23,909
Between three and four years	22,988	16,708
Between four and five years	15,759	10,738
More than five years	42,083	34,890
	201,750	169,526

c) Insurance

The Group has a policy of taking out all the insurance policies necessary to cover any possible risk that might affect any aspect of its investment properties. The coverage provided by these policies is deemed to be sufficient.

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

d) Obligations

At the year end, the Group had paid up €2,787 thousand by way of a purchase option for a plot of land next to the property "Los Arcos (Seville)" (€2,578 thousand at 31 March 2020).

e) Valuation process

The cost and fair value of investment property at 31 March 2021 and 31 March 2020 are detailed below:

Description	Thousands of euros			
	31/03/2021		31/03/2020	
	Cost	Fair value	Cost	Fair value
Investment property	965,659	987,160	936,525	1,003,490
	965,659	987,160	936,525	1,003,490

The valuations were carried out adopting the "market value" approach, in accordance with the Property Appraisal and Valuation method and the Guidance Notes published by the Royal Institution of Chartered Surveyors of Great Britain (RICS), Valuation Standards, 8th edition. The market value of the Group's properties has been determined on the basis of a valuation carried out by independent expert valuers (Colliers International).

"Market Value" is defined as the estimated amount at which a property should exchange on the valuation date, between a willing seller and a willing buyer and after a reasonable sales marketing period, during which both parties have acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

The valuation methodology adopted by the independent valuers in order to determine fair value was primarily the 10-year discounted cash flow method.

The discounted cash flow method is based on forecasts of the probable net income that will be generated by assets over a specific time period, taking into account the residual value of the assets in question at the end of that period. Cash flows are discounted at an internal rate of return in order to arrive at net present value. This internal rate of return is adjusted to reflect the risk associated with the investment and assumptions used. Key variables are therefore net income and internal rate of return.

The estimated yields depend on the type and age of the properties and their location. The properties have been valued individually, via calculations based on the lease agreements in place at the end of the financial year and, if applicable, the forecast value based on current market rents for the different areas, as well as comparables and completed transactions.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

On the basis of the simulations performed, the recalculated impact that a variation of 0.25% would have on the fair value of the property would be as follows:

31/03/2021		
YIELD variance	(0.250%)	0.250%
Retail	17,360	(16,960)
Offices	410	(410)
Land & Purchase Option	330	(320)
Theoretical profit/(loss)	18,100	(17,690)

31/03/2020		
YIELD variance	(0.250%)	0.250%
Retail	18,420	(17,900)
Offices	430	(410)
Land & Purchase Option	350	(325)
Theoretical profit/(loss)	19,200	(18,635)

The yield and discount rate range applied is as follows:

31 March 2021	Minimum	Maximum
YIELDS		
Retail	5.00%	7.00%
Offices	7.00%	9.25%
Discount rates		
Retail	7.25%	9.25%
Offices	7.50%	8.75%

31 March 2020	Minimum	Maximum
YIELDS		
Retail	5.00%	7.00%
Offices	7.00%	9.25%
Discount rates		
Retail	7.25%	9.00%
Offices	7.75%	8.75%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

The effect of a 10% variation in the rental increases considered has a significant impact on consolidated assets and on the consolidated income statement as regards investment property:

	31/03/2021		31/03/2020	
	Assets	Net consolidated profit/(loss)	Assets	Net consolidated profit/(loss)
10% increase in market rents	68,740	68,740	76,250	76,250
10% decrease in market rents	(68,650)	(68,650)	(76,165)	(76,165)

The valuation of investment property is classified under level 3, according to the definition detailed in Note 4.3. The fair value of investment property has been calculated by independent expert valuers using valuation techniques involving observable and available market data, based, to a lesser extent, on specific estimates by the organisations.

During the years ending on 31 March 2021 and 31 March 2020, no transfers between levels occurred.

On 31 March 2021, Castellana Group's EPRA NAV stood at €500,659 thousand (€5.81 per share), and on 31 March 2020 it stood at €559,158 thousand (€6.48 per share).

On 11 March 2020, the World Health Organization (WHO) declared the COVID-19 coronavirus outbreak a "Global Pandemic". This situation has impacted global financial markets, restrictions having been imposed on transport and businesses having been affected in many industries.

COVID-19 has lead to us facing a number of unprecedented circumstances. In this regard, at 30 September 2020 the Group's valuers issued a valuation for all of the properties in the portfolio based on a "material valuation uncertainty" under the RICS VPS3 and VPGA10 Red Book Global Standards. A lower degree of certainty and greater attention must therefore be attributed to the valuations. At 31 March 2021, this material valuation uncertainty only affects the shopping centres and a retail warehouse park, all other assets having been removed from the portfolio.

However, the valuation of the Group's assets at 31 March 2021 includes an estimate of the potential impact of this situation on net income, expected growth and discounts, among others, from each property. This has led to a 1.6% reduction in the Castellana Group's portfolio value compared to 31 March 2020.

The total fees, including the fee for this assignment, earned by Colliers International Spain (or other companies forming part of the same group of companies in Spain) from the recipient of the services (or other companies forming part of the same group of companies) are less than 5% of the company's total revenue.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

7. ANALYSIS OF FINANCIAL INSTRUMENTS

a) Analysis by category

The carrying amount of each category of financial instruments laid down in the standards on the recognition and measurement of financial instruments is as follows:

	Thousands of euros	
	Long-term financial assets	
	Loans, derivatives and other	
	31/03/2021	31/03/2020
Loans and receivables (Note 8)	6,750	6,970
	6,750	6,970
	Short-term financial assets	
	Loans, derivatives and other	
	31/03/2021	31/03/2020
Loans and receivables (Note 8)	5,288	1,987
	5,288	1,987
Total financial assets	12,038	8,957

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

The Group records in "Other financial assets" the security deposits given to public bodies in connection with leases.

Thousands of euros				
Long-term financial liabilities				
	Bank borrowings		Loans, derivatives and other	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Creditors and payables (Note 12)	443,666	477,386	11,289	13,161
Derivative financial instruments (Note 13)	-	-	1,992	2,620
	443,666	477,386	13,281	15,781
Thousands of euros				
Short-term financial liabilities				
	Bank borrowings		Loans, derivatives and other	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Creditors and payables (Note 12)	49,483	3,469	31,971	8,181
Derivative financial instruments (Note 13)	-	-	64	-
	49,483	3,469	32,035	8,181
Total financial liabilities	493,149	480,855	45,316	23,962

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

b) Analysis by maturity date

Financial instruments with specific or determinable maturities are set out below by year of maturity at 31 March 2021:

31 March 2021

	Thousands of euros					
	Financial assets					
	March 2022	March 2023	March 2024	March 2025	Subsequent years	Total
Other financial assets:						
- Security deposits furnished	702	627	684	724	4,715	7,452
Trade receivables:						
- Trade receivables for sales and services	3,927	-	-	-	-	3,927
- Trade receivables, Group companies and associates	659	-	-	-	-	659
	5,288	627	684	724	4,715	12,038
	Financial liabilities					
	March 2022	March 2023	March 2024	March 2025	Subsequent years	Total
Payables:						
- Derivatives	64	336	1,656	-	-	2,056
- Security deposits received	2,249	1,075	1,175	1,207	7,832	13,538
- Bank borrowings	49,483	38,553	65,556	1,129	338,428	493,149
Payables to Group companies and associates:	17,645	-	-	-	-	17,645
Trade and other payables:	10,790	-	-	-	-	10,790
Other liabilities:	1,287					1,287
	37,718	83,764	68,387	2,336	346,260	538,465

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

8. LOANS AND RECEIVABLES

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of this heading is as follows:

	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Long-term loans and receivables (Note 7):		
- Other financial assets	6,750	6,970
	6,750	6,970
Short-term loans and receivables (Note 7):		
- Trade receivables for sales and services	3,927	1,943
- Trade receivables, related companies (Note 19)	659	44
- Other financial assets	702	-
	5,288	1,987
	12,038	8,957

The carrying amounts of loans and receivables (both long and short term) approximate their fair values, since the effect of discounting is not significant.

The entry "Other long-term and short-term financial assets" includes the amounts deposited with the competent organisations in each Autonomous Region.

Of the total short-term loans and receivables, at 31 March 2021 trade and other receivables had matured to the value of €3,698 thousand (€937 thousand at 31 March 2020), of which €1,506 thousand had been provisioned (€345 thousand at 31 March 2020) in accordance with the trade receivable ageing policy provided by IFRS 9 and the Group's own analysis.

At the end of the period, the trade receivables include an amount of €1,735 thousand pending invoicing, primarily for variable rent relating to 2020 from the Group companies Morzal Properties Iberia, S.L., and Junction Parque Principado S.L.U. (€1,351 thousand at 31 March 2020) and a provision for common area mall income pending invoicing.

All the amounts reported in this section are past due and unprovisioned, which the Group expects to recover.

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

The following table contains a breakdown of the age of trade receivables for sales and services, receivables from related parties and sundry receivables:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Up to 3 months	1,073	564
Between 3 and 6 months	1,154	118
More than 6 months	1,471	255
	3,698	937

The carrying amount of loans and receivables is denominated in euros.

The balance in "Trade receivables" is shown net of impairment adjustments. The corresponding provisions are set aside for bad debts.

Movements in the bad debt provision during the period were as follows:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Opening balance	(345)	(166)
Appropriation	(2,071)	(195)
Reversal	884	14
Application	26	2
Closing balance	(1,506)	(345)

9. CASH AND CASH EQUIVALENTS

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of this heading is as follows:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Cash and cash equivalents		
Current accounts	34,916	49,058
	34,916	49,058

At 31 March 2021, there were restrictions on the availability of a total of €3,772 thousand (€3,574 thousand at 31 March 2020).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

10. SHAREHOLDERS' FUNDS

a) Share capital and share premium

At 31 March 2021 and 2020, share capital stood at €86,271 thousand, consisting of 86,271,047 shares with a par value of €1 each, all in the same class, fully subscribed and paid up.

As at 31 March 2021 and 2020, the shareholders with more than a 3% shareholding in the Parent Company are Vukile Properties Limited and Morze European Real Estate Ventures.

The breakdown is as follows:

	31/03/2021		31/03/2020	
	No. of shares	% Shareholding	No. of shares	% Shareholding
Vukile Properties Limited	71,209,613	83%	71,204,716	83%
Morze European Real Estate Ventures	13,333,333	15%	13,333,333	15%

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of share capital is as follows:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Authorised capital	86,271	86,271
Unpaid share capital	-	-
	86,271	86,271

b) Share premium

This reserve is unrestricted so long as distribution would not result in the parent company's shareholders' funds falling below the share capital figure.

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of share premium is as follows:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Share Premium	376,952	400,568
	376,952	400,568

On June 18 and November 11, 2020, the Board of Directors approved the distribution of a dividend amounting to 17,420 thousand euros and 6,196 thousand euros, respectively, charged to the share premium.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

c) Treasury shares

Movements in 2021 and 2020 were as follows:

Description	2021		2020	
	Number of treasury shares	Thousands of euros	Number of treasury shares	Thousands of euros
Opening balance	37,882	228	45,470	273
Additions/purchases	22,901	142	800	5
Decreases	(2,610)	(15)	(8,388)	(50)
Closing balance	58,173	355	37,882	228

On 10 July 2018, Castellana Properties entered into a liquidity agreement with Renta 4 Banco, S.A. with the aim of increasing liquidity and favouring the stability of the Parent Company's stock price. This agreement came into effect on 25 July 2018.

The parent company's treasury shares held at 31 March 2021 represented 0.07% of the Company's share capital (0.04% at 31 March 2020) and totalled 58,173 shares (37,882 at 31 March 2020). The average cost of the Company's treasury shares at 31 March 2021 and 31 March 2020 was €6 per share.

These shares are recognised as a reduction of €355 thousand in the value of the Company's shareholders' funds on 31 March 2021 (€228 thousand at 31 March 2020).

The parent company has complied with the requirements of Article 509 of the Spanish Companies Act, which stipulates that the par value of acquired shares listed on official secondary markets, together with those already held by the parent company and its subsidiaries, must not exceed 10% of share capital. The subsidiaries do not hold either treasury shares or parent company shares.

d) Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing the net profit/(loss) attributable to the parent company's owners for the period by the weighted average number of ordinary shares in circulation during the period, excluding the weighted average number of treasury shares held over the period.

Diluted earnings per share are calculated by dividing the net profit/(loss) attributable to the parent company's owners for the period by the weighted average number of ordinary shares in circulation during the period, plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued during the conversion of all potentially dilutive instruments.

The following table shows the income figures and information on the number of shares used to calculate basic and diluted earnings per share:

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS
(Thousands of euros)
Calculation of basic and diluted earnings

Description	31/03/2021	31/03/2020
Net profit (thousands of euros)	(31,856)	17,162
Weighted average number of shares issued (shares)	86,221,047	81,071,610
Average number of treasury shares held (shares)	49,358	42,092
Basic and diluted earnings per share (euros)	(0.37)	0.21

With regard to the calculation of earnings per share, there were no transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the closing date of the Consolidated Annual Accounts and the date they were authorised for issue that were not taken into account when calculating such earnings for the annual period ended 31 March 2021.

11. RESERVES AND RETAINED EARNINGS

At 31 March 2021, €5,376 thousand (€3,044 thousand at 31 March 2020) corresponded to the legal reserve. This reserve has been set aside under the terms of Article 274 of the Spanish Companies Act, which establishes that companies must in all cases allocate an amount equal to 10% of their profits for the year to this reserve, until the total reaches at least 20% of the share capital figure. It cannot be distributed, and if it is used to offset losses when the other available reserves are not sufficient for this purpose, it must be replenished with future profits.

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Legal reserve	5,376	3,044
Other reserves	10,107	10,042
Hedging reserve	(2,056)	(2,620)
Treasury shares	(355)	(228)
Total reserves	13,072	10,238
Retained earnings	100,053	85,288
Dividend distribution	(48,325)	(27,402)
Total retained earnings	51,728	57,886

Other reserves at 31 March 2021 also include a restricted reserve in the amount of €10,128 thousand due to a share capital reduction carried out by the Parent Company in 2017. This reserve will only be made available if this is approved by the General Shareholders' Meeting and published in order to allow the creditors the stipulated period of time to object to the capital reduction. The variance on the previous period relates to the distribution of results for the financial year ended 31 March 2020 to voluntary reserves in the amount of €65 thousand.

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Distribution of profit/(loss)

At the 31 March 2021 close, the parent company reports a loss of €4,811 thousand, so the Board of Directors will propose the following distribution of results to the General Shareholders' Meeting:

Description	Thousands of euros
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	(4,811)
	(4,811)
Application	
Prior-year losses	(4,811)
	(4,811)

Share premium distribution

On 11 November 2020, the Castellana Board of Directors agreed to pay out a share premium distribution in the amount of €6,196 thousand, equating to €0.07186 per share, effective as at 27 November 2020.

Prior-year profit/(loss) distribution

The proposed distribution of the profit/(loss) and reserves of the parent company Castellana Properties Socimi, S.A.'s for the financial year ended on 31 March 2020, which was approved by the General Shareholders' Meeting on 15 September 2020, was as follows:

Description	Thousands of euros
Available for distribution	
Profit for the year	23,320
	23,320
Application	
Legal reserve	2,332
Dividend	20,923
Voluntary reserves	65
	23,320

The Parent Company also distributed €19,527 thousand to shareholders out of the share premium account.

12. CREDITORS AND PAYABLES

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Long-term creditors and payables (Note 7):		
Bank borrowings	443,666	477,386
Other financial liabilities	11,289	13,161
Derivative financial instruments (Note 13)	1,992	2,620
	456,947	493,167
Short-term creditors and payables (Note 7):		
Bank borrowings	49,483	3,469
Derivative financial instruments (Note 13)	64	-
Short-term payables, group companies (Note 19)	17,645	332
Trade and other payables	10,790	6,530
Trade payables, related companies (Note 19)	-	11
Other financial liabilities	2,249	-
Other liabilities	1,287	1,308
	81,518	11,650
	538,465	504,817

The carrying amounts of creditors and payables, both long and short term, approximate their fair values, since the effect of discounting is immaterial. Bank borrowings are recognised at amortised cost.

Guarantee deposits received from tenants as per the lease agreements signed are recorded as other long-term and short-term financial liabilities.

Trade and other payables primarily include balances payable in respect of investments in assets in the course of construction, provisions relating to property management and the accrual for bills pending payment to tenants as a result of the rent concessions granted in the year.

The carrying amount of creditors and payables is denominated in euros.

Bank borrowings includes the balance of five loans granted to the Group.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

The maturities of these bank borrowings are set out below at face value:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	
	Non-current	Current
March 2022	-	49,483
March 2023	40,439	-
March 2024	66,688	-
March 2025	1,150	-
> March 2026	345,062	-
	453,339	49,483

Description	Thousands of euros	
	31/03/2020	
	Non-current	Current
March 2021	-	3,469
March 2022	46,012	-
March 2023	40,439	-
March 2024	66,688	-
> March 2025	337,358	-
	490,497	3,469

The Group has included an amortised cost of €9,673 thousand (€13,111 thousand at 31 March 2020) on the balance sheet in respect of loan arrangement costs. At 31 March 2021, accrued unmatured interest amounted to €138 thousand (€136 thousand at 31 March 2020). Interest expenses accrued during the period totalled €8,759 thousand (€8,468 thousand at 31 March 2020). The other financial expenses recognised in the income statement relate to interest on hedging derivatives and financial expenses at amortised cost.

During the period, the Group drew €8,854 thousand of the mortgage loan extension arranged with the financial institution Aareal Bank, AG to purchase two assets annexed to two shopping centres already owned, "Bahía Sur" and "Los Arcos", for a maximum amount of €47,490 thousand, falling due in 2025 (€43,481 thousand during the financial year ended 31 March 2020).

On 24 September 2019, the subsidiary Morzal Property Iberia, S.L. arranged an extension of the mortgage loan from the financial institution Aareal Bank, AG for the purchase of two assets annexed to two shopping centres already owned, "Bahía Sur" and "Los Arcos", for a maximum of €47,490 thousand, maturing in 2025, €27,354 thousand of which had been drawn down at 31 March 2021.

The loans are secured by a mortgage on certain properties whose market value at 31 March 2021 totalled €987,160 thousand (Note 6), €1,003,490 thousand at 31 March 2020. The loan from the Group company Morzal Property Iberia, S.L.U. is also secured by a pledge on 100% of the borrower's shares.

On 5 December 2017, the parent company, acting not as a borrower but as a guarantor, together with the subsidiaries listed below, arranged a syndicated loan for a total amount of €146 million, maturing in 2023, with the banks CaixaBank, Banco Popular and Banco Santander, the latter acting as the agent bank, which has been used to settle the Group's previous financing and fund the purchase of the properties acquired by the company Junction Parque Alameda, S.L.U. The bank loan is secured by the assets shown below:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Company	Property	31/03/2021	31/03/2020
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.	Marismas del Polvorín Retail Park	12,466	12,466
Junction Parque Motril, S.L.U.	Motril Retail Park	3,594	3,594
Junction Parque Granada, S.L.U.	Kinopolis Retail Park & Leisure Centre	23,359	23,359
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Mejostilla Retail Park	3,856	3,856
Junction Parque Mérida, S.L.U.	La Heredad Retail Park	6,176	6,176
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	La Serena Retail Park	2,523	2,523
Junction Parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Villanueva de la Serrena II Retail Park	4,368	4,368
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	51,764	51,764
	San Pedro Del Pinatar Retail Park		
		146,000	146,000

On 9 May 2018, the subsidiary Junction Parque Habaneras, S.L.U. took out a mortgage with the financial institution Aareal Bank, AG in the amount of €42,330 thousand, secured by the Habaneras Shopping Centre and maturing in 2025.

On 27 September 2018, the subsidiary Morzal Property Iberia, S.L. (contributed in the share capital increase through the non-monetary contribution described in Note 10) signed a mortgage loan with the financial institution Aareal Bank, AG in the amount of €256 million, secured by 4 assets, namely the "El Faro", "Bahía Sur", "Los Arcos" and "Vallsur" shopping centres.

On 27 March 2019, the parent company, acting not as a borrower but as a guarantor, together with the subsidiaries listed below, arranged an extension of the syndicated loan, in the form of a CAPEX line, for a total amount of €8,000 thousand, maturing in 2023, with the banks CaixaBank and Banco Santander. The entire amount of the financing had been drawn down at 31 March 2020 and 31 March 2021. Amount drawn down per company is as follows:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Company	Property	31/03/2021	31/03/2020
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.	Marismas del Polvorín Retail Park	203	203
Junction Parque Motril, S.L.U.	Motril Retail Park	387	387
Junction Parque Granada, S.L.U.	Kinopolis Retail Park & Leisure Centre	6,190	6,190
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Mejostilla Retail Park	-	-
Junction Parque Mérida, S.L.U.	La Heredad Retail Park	12	12
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	La Serena Retail Park	-	-
Junction Parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Villanueva de la Serrena II Retail Park	410	410
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	534	534
	San Pedro Del Pinatar Retail Park	-	-
		8,000	8,000

On 31 July 2019, the parent company arranged a loan of €23,000 thousand, maturing in 2031, from the banks Liberbank and Banco Pichincha to finance the purchase of the Puerta Europa shopping centre.

On 24 September 2019, the subsidiary Morzal Property Iberia, S.L. arranged an extension of the mortgage loan from the financial institution Aareal Bank, AG for the purchase of two assets annexed to two shopping centres already owned, "Bahía Sur" and "Los Arcos", for a maximum of €47,490 thousand, maturing in 2025, €27,354 thousand of which had been drawn down at 31 March 2021 (€18,500 thousand at 31 March 2020).

The Group signed various waivers with its main financial institutions exonerating the Group from fulfilling the covenants included in financing agreements until 31 March 2021 (inclusive). For the syndicated financing, the short-term maturities (€3,333 thousand) payment date has been extended to June 2021.

At the date these consolidated annual accounts are authorised for issue, the Group has agreed to modify the syndicated loan repayment schedule, the short-term amount of €43,800 thousand falling due in June 2022 (Note 22).

These loans are subject to compliance with certain covenants, which is standard practice in the sector in which the Group operates, the ratio being calculated every six months. As of 31 March 2021, the Group had complied with all of these covenants.

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Information on the average supplier payment period

The following table shows a breakdown of the payments that are due for commercial operations completed during the year and that remained pending on the date on which the balance sheet was closed, with reference to the maximum payment period provided for under Law 15/2010 and subsequently amended by Law 31/2014:

Description	Days	
	31/03/2021	31/03/2020
Average supplier payment period	48	35
Ratio of transactions settled	47	34
Ratio of transactions not yet settled	94	46

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Total payments settled	73,755	43,553
Total outstanding payments	1,279	2,333

13. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

Item	Classification	Bank	Notional rate	Maturity	Thousands of euros			
					31/03/2021		31/03/2020	
					Non-current Liabilities	Current Liabilities	Non-current Liabilities	Current Liabilities
IRS	Cash Flow Hedges	Banco Santander	17,619	30/06/2021	-	(26)	(96)	-
IRS	Cash Flow Hedges	CaixaBank	22,800	30/06/2021	-	(33)	(125)	-
IRS	Cash Flow Hedges	Banco Popular	3,381	30/06/2021	-	(5)	(18)	-
IRS	Cash Flow Hedges	Banco Santander	15,123	30/06/2022	(135)	-	(191)	-
IRS	Cash Flow Hedges	CaixaBank	19,570	30/06/2022	(175)	-	(249)	-
IRS	Cash Flow Hedges	Banco Popular	2,902	30/06/2022	(26)	-	(37)	-
IRS	Cash Flow Hedges	Banco Santander	25,988	05/12/2023	(680)	-	(777)	-
IRS	Cash Flow Hedges	CaixaBank	33,630	05/12/2023	(859)	-	(996)	-
IRS	Cash Flow Hedges	Banco Popular	4,987	05/12/2023	(117)	-	(131)	-
			146,000		(1,992)	(64)	(2,620)	-

The total fair value of a hedging derivative is entered under non-current assets or liabilities if the time remaining to maturity of the hedged item is more than 12 months and under current assets or liabilities if the time remaining to maturity of the hedged item is less than 12 months.

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Using interest rate swaps (financial swaps) to provide cash flow hedges allows variable rate debt to be converted into fixed rate debt, where the future cash flows being hedged are the future interest payments on the loans taken out (Note 12). Fair value changes to derivatives are recognised in "Measurement adjustments" in equity, since the Company's derivatives are deemed to be effective at the consolidated level.

14. INCOME TAX AND TAX SITUATION

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of taxes refundable and payable is as follows:

	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Receivables		
VAT refundable	2,088	-
Withholdings and payments on account	332	177
	2,420	177
Payables		
Deferred tax liabilities	437	437
VAT payable	822	1,170
PIT payable	103	173
Social security contributions	42	37
	1,404	1,817

The reconciliation of net income and expenses for the year with the income tax base is as follows:

	Thousands of euros					
	Income statement			Income and expenses attributed directly to equity		
	Increases	Decreases	Total	Increases	Decreases	Total
Net income/(expense) for the year	(31,856)	-	(31,856)	564	-	564
Corporate income tax	-	-	-	-	-	-
Permanent differences	706	-	706	-	-	-
Temporary differences	24,679	-	24,679	-	-	-
Consolidation adjustments	20,659	-	20,659	-	-	-
Tax base (taxable income)	14,188	-	14,188	-	-	564

Pursuant to Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 on SOCIMIs, current corporate income tax is calculated by applying a tax rate of 0% to taxable income.

Deferred tax assets and liabilities

At 31 March 2021 and 31 March 2020, deferred tax liabilities were recognised in the amount of €437 thousand as a result of taxable temporary differences of the subsidiary Junction Parque Mérida, S.L.U., arising from the difference between tax and accounting depreciation and amortisation charges.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Tax-loss carryforwards

Set out below is a breakdown of tax-loss carryforwards before the special tax scheme for SOCIMIs was applied:

Financial year	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	-	-	0
2017	-	-	0
	6,665	4,087	10,752

The Group has not capitalised these tax losses.

Financial years pending verification and inspection processes

Under current law, taxes cannot be understood to have been effectively settled until the tax authorities have reviewed the tax returns filed or until the four-year time-bar period has elapsed.

The income tax rate payable by SOCIMIs is set at 0%. However, when the dividends that the SOCIMI distributes to its shareholders with a percentage shareholding of more than 5% are tax-exempt or taxed at a rate of lower than 10%, the SOCIMI will be subject to a special tax of 19% on the amount of the dividend paid to the shareholders in question, which will be classified as income tax payable. Where it applies, this special tax must be paid by the SOCIMI within two months following the date on which the dividend is paid out.

15. INCOME AND EXPENSES

a) Revenue

Revenue from the Group's ordinary business activities is set out below:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Rental income	40,660	64,740
Reinvoicing of costs to tenants	14,719	15,013
	55,379	79,753

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS
(Thousands of euros)

b) Staff costs

This consolidated income statement heading breaks down as follows:

Description	Thousands of euros	
	2021	2020
Wages, salaries and similar remuneration	(4,336)	(4,318)
Social security	(383)	(366)
	(4,719)	(4,684)

Staff costs include the amount of €1,000 thousand relating to the long-term incentive plan (Note 18) (€1,000 thousand as of 31 of March 2020).

The average number of employees during the period by professional category was as follows:

Description	Number of employees	
	2021	2020
Directors	6	7
University graduates or diploma holders	19	17
Administrative personnel and other	3	3
	28	27

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

In addition, at 31 March 2021 and 31 March 2020, the gender breakdown of the headcount was as follows:

2021

Description	Number of employees		
	Men	Women	Total
Directors	4	2	6
University graduates or diploma holders	7	13	20
Administrative personnel and other	-	2	2
	11	17	28

2020

Description	Number of employees		
	Men	Women	Total
Directors	4	2	6
University graduates or diploma holders	7	11	18
Administrative personnel and other	-	3	3
	11	16	27

The Group had no employees with a disability rating of 33% or more (or the local equivalent) at 31 March 2021 or 31 March 2020.

c) Other operating expenses

This consolidated income statement heading breaks down as follows:

Description	Thousands of euros	
	2021	2020
External services attributable directly to real estate assets	(22,170)	(19,653)
Other external services	(2,129)	(2,496)
	(24,299)	(22,149)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

16. NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of this heading by category is as follows:

Description	Thousands of euros	
	2021	2020
Financial expenses		
Interest on bank borrowings	(11,406)	(11,227)
Interest on payables to related companies (Note 18)	(444)	(349)
Derivative expenses	(1,014)	(897)
	(12,864)	(12,473)

17. PROVISIONS AND CONTINGENCIES

At 31 March 2021, the Group had three third-party technical bank guarantees in place in the amount of €148 thousand (€148 thousand at 31 March 2020), the maturity of which is linked to construction work completions.

18. PARENT COMPANY DIRECTORS' REMUNERATION, SHAREHOLDINGS AND BALANCES

Shareholdings, positions and activities of the members of the Board of Directors

Article 229 of the Spanish Companies Act, which was approved by Royal Legislative Decree 1 of 2 July 2010, requires directors to notify the Board of Directors (or, in the absence of such a body, the other Directors or the General Shareholders' Meeting) of any direct or indirect conflict of interest they may have with the Company.

Likewise, directors must disclose any direct or indirect shareholdings they or persons related to them may hold in any company engaging in activities which are identical, analogous or complementary to those comprising the Company's corporate purpose. They must also disclose the positions they hold or duties they perform at such companies. The directors have not notified any conflicts of interest with respect to the Castellana Group.

Directors' remuneration

During 2021, remuneration accrued to the directors totalled €1,465 thousand (€1,206 thousand at 31 March 2020), of which executive directors received a total of €1,043 thousand (€834 thousand at 31 March 2020).

The Group has not granted any loans to the Board of Directors and does not have pension funds or any other similar obligations to the benefit of its directors.

There is a share-based remuneration plan for the Parent Company's executive team (Note 3.13). The first calculation period comprises the period from 1 April 2019 to 31 March 2022. At 31 March 2021, the Parent Company has estimated a cost of €2,000 thousand recognised in the item "Other equity instruments".

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

19. GROUP AND RELATED-PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of group and related-party transactions is as follows:

Description	Thousands of euros	
	2021	2020
Income		
Reinvoicing of costs	697	299
	697	299
Expenses		
Other costs	-	(41)
Interest	(444)	(349)
	(444)	(390)

The Group recognises income relating to the special tax stipulated in Article 9.2 of Law 11/2009 of 26 October on SOCIMIS (listed property investment companies) (Note 2.16), which was recharged to the main shareholders by companies that hold a shareholding of over 5% and pay tax at a rate below 10%.

Interest expense relates to a loan of €17,500 thousand arranged with Vukile Property Fund Limited on 14 July 2020, which matures on 13 July 2021. At 31 March 2020, interest expense related to a loan of €50,000 thousand arranged with Vukile Property Fund Limited on 20 May 2019. This loan was capitalised on 17 September 2019.

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of balances with group and related parties is as follows:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Receivables (Note 8)		
Adam Lee Morze	42	42
Diversified Real Estate Assets Management, S.L. (DREAM)	2	2
Morze European Real Estate Ventures (MEREV)	615	-
	659	44
Payables (Note 12)		
Vukile Property Fund Limited	17,645	343
	17,645	343

On 14 July 2020, the parent company Castellana Properties SOCIMI, S.A. entered into a loan agreement with its principal shareholder Vukile Property Fund Limited for €17,500 thousand, maturing on 23 July 2020. On 16 September, the Group signed an addendum to this agreement, which extended the maturity date to July 2021 and at the date of formulation of these Consolidated Annual Accounts, the Group has signed an addendum to this contract by which it extends its expiration to July 2022. The loan bears an annual interest rate of 3.5%.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

20. INFORMATION REQUIREMENTS RESULTING FROM SOCIMI STATUS, LAW 11/2009, AS AMENDED BY LAW 16/2012

- a) Reserves from financial years prior to the application of the tax rules set out in Law 11/2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012.

Not applicable.

- b) Reserves from years in which the tax rules set out in Law 11/2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012, were applied, distinguishing the part that derives from income subject to the zero tax rate, or the 19% rate, from income that has been taxed at the general rate, if applicable.

The reserves recognised derive from income subject to 0% tax.

- c) Dividends distributed against profits each year in which the tax rules contained in Law 11/2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012, applied, distinguishing the portion arising from income subject to 0% or 19% tax from the portion relating to income subject to tax at the general rate.

All of the dividends distributed derive entirely from income subject to 0% tax.

- d) In the case of a distribution charged to reserves, stating the year in which the reserve applied originated and whether it were taxed at 0%, 19% or the general rate.

No dividends were distributed against reserves, only against the share premium account (Note 11).

- e) Date of the agreement for the distribution of dividends referred to in c) and d) above.

- Dividend of €134 thousand for the 2016 financial year, approved by the General Shareholders' Meeting on 29 June 2017.
- Dividend of €1,202 thousand for the three-month period ended 31 March 2018, approved by the General Shareholders' Meeting on 13 July 2018.
- Interim dividend of €10,948 thousand for the financial year ended 31 March 2019, approved by the Board of Directors on 21 May 2018.
- Interim dividend of €6,967 thousand for the financial year ended 31 March 2019, approved by the Board of Directors on 15 November 2018.
- Dividend charged to the share premium account in the amount of €733 thousand, approved by the Board of Directors on 15 November 2018.
- Interim dividend of €8,150 thousand for the financial year ended 31 March 2019, approved by the Board of Directors on 14 May 2019.
- Interim dividend of €17,025 thousand for the financial year ended 31 March 2020, approved by the Board of Directors on 13 November 2019.
- Interim dividend of €3,898 thousand for the financial year ended 31 March 2020, approved by the Board of Directors on 13 June 2020.
- Dividend charged to the share premium account in the amount of €17,420 thousand, approved by the Board of Directors on 13 June 2020.
- Interim dividend of €53 thousand for the financial year ended 31 March 2020, approved at the General Shareholders' Meeting on 15 September 2020.
- Dividend charged to the share premium account in the amount of €6,196 thousand, approved by the Board of Directors on 11 November 2020.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

- f) Date of acquisition of properties intended for rent and interests in the share capital of companies referred to in Article 2.1 of this Law.

The parent company owns the following rental properties:

Property	Location	Date acquired
Konecta Madrid	Avenida de la Industria, 49 Alcobendas, Madrid	30 May 2016
Konecta Sevilla	Ctra. Prado de la Torre s/n Polígono 5, plots 77 - 79 Bollullos de la Mitación, Seville	30 May 2016
Pinatar Fase II Retail Park	UA-1 Local Level Plan (<i>Plan Parcial</i>) "Área 3e" Manzana P-9, San Pedro de Pintar, Murcia	17 June 2019
Puerta Europa Shopping Centre	A7, km 106, in Algeciras, Cádiz	31 July 2019

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

The parent company has holdings in the share capital of companies, referred to in Article 2.1 of the Spanish SOCIMI Law:

Company	Date acquired	Property	Location
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 June 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellon De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 June 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Randolph Spain, S.L.U.	30 June 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcon - Madrid
Roxbury Spain, S.L.U.	30 June 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcon - Madrid
Junction Parque Huelva, S.L.U.	30 June 2017	Marismas del Polvorín Retail Park	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 June 2017	Motril Retail Park	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 June 2017	Kinopolis Retail Park & Leisure Centre	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 June 2017	Mejostilla Retail Park	Calle Jose Espronceda 52, Plot M-19.1ª, Cáceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 June 2017	La Heredad Retail Park	Avenida José Saramago de Sousa, Mérida
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	30 June 2017	La Serena Retail Park	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Villanueva fase 2, S.L.U.	30 June 2017	Villanueva de la Serrena II Retail Park	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 December 2017	Alameda Shopping Centre	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada
		San Pedro Del Pinatar Retail Park	UA-1 Local Level Plan (<i>Plan Parcial</i>) "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 May 2018	Habaneras Shopping Centre	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torreveja, Alicante
		Vallsur Shopping Centre	Paseo de Zorilla, Valladolid
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 November 2018	Los Arcos Shopping Centre	Avenida de Andalucía S/N, Seville
		Bahía Sur Shopping Centre	Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz
		El Faro Shopping Centre	Avenida de Elvas S/N, Badajoz

- g) Identification of assets taken into account when calculating the 80% referred to in Article 3.1 of the Law.

The assets taken into account when calculating the 80% referred to in Article 3.1 of the Socimi Law are the ones listed in the previous point.

- h) Reserves from years in which the tax scheme provided by the Law was applicable and which have been made use of (not for distribution or offsetting losses) during the tax period, stating the year from which the reserves originate.
- Voluntary reserves amounting to €65 thousand recognised during the financial year ended 31 March 2020 and not distributed or used to offset losses.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

21. AUDIT FEES

The fees accrued to PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. for auditing services and fees for other assurance services during the year amounted to €166 thousand (€161 thousand at 31 March 2020) and €10 thousand (€9 thousand at 31 March 2020), respectively.

The fees accrued to other companies of the PwC network as a result of consultancy services, other assurance services or other services rendered to the Group amounted to €6 thousand (€49 thousand at 31 March 2020).

22. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

On 13 April 2021 the Group company, Morzal Property Iberia S.L.U. acquired an office building adjacent to the "Los Arcos (Seville)" property.

On May 14, 2021, the main shareholder of the company has agreed to modify the amortization date of its short-term financing for the amount of 17,500 thousand euros, placing its maturity in July 2022.

On 18 May 2021, the Group agreed to modify the syndicated loan repayment schedule, the short-term amount of €43,800 thousand falling due in June 2022.

1. ORGANISATIONAL STRUCTURE AND FUNCTIONING

Castellana Properties Socimi, S.A. (Castellana Properties) was incorporated in Spain on 19 May 2015 under the Spanish Companies Act. Originally called Vinemont Investment, S.A., its name was changed to the current one on 30 May 2016.

On 15 September 2016 the Company informed the tax authorities that it wished to avail itself of the rules governing Spanish Real Estate Investment Trusts (SOCIMIs).

On 25 July 2018, Castellana Properties listed 100% of its shares on the BME Growth (former Spanish Alternative Stock Exchange (MAB)). At 31 March 2021 and 2020, share capital stood at €86,271 thousand, consisting of 86,271,047 shares with a par value of €1 each, all in the same class, fully subscribed and paid up.

As at 31 March 2021 and 2020, the shareholders with more than a 3% shareholding in the Parent Company are Vukile Properties Limited and Morze European Real Estate Ventures.

Castellana Properties focuses its business strategy on investment in high-quality rental assets with strong growth potential. In just three years, the market value of this investment has risen from €308 million at 31 March 2018 to €987 million at 31 March 2021.

Castellana Properties' Board of Directors conducts its business in accordance with the rules of good corporate governance set out primarily in the Company's Articles of Association, the General Shareholders' Meeting Regulations and the Board of Directors' Regulations.

The Board of Directors is the body that is responsible for overseeing and controlling the Company's business, with jurisdiction over matters such as the adoption of the Group's general policies and strategies, corporate governance and corporate social responsibility, and risk management and monitoring. It is at all times responsible for compliance with the requirements necessary to maintain the Group's status as a SOCIMI.

The Board of Directors has two committees, an Audit and Control Committee and an Appointments and Remuneration Committee, whose essential purpose is to provide the Board of Directors with support in the performance of its duties relating to the supervision and control of the Group's day-to-day business.

2. BUSINESS PERFORMANCE AND PROFIT/(LOSS)

Since its first acquisition in 2016, the Group has completed several transactions for the acquisition of real estate assets which have led to retained earnings that, on 31 March 2021, stood at €52 million on a consolidated basis.

“Revenue” from letting the acquired properties reached €55,379 thousand at 31 March 2021 (€79,753 thousand at 31 March 2020). This decline in revenue was due to the Covid-19 pandemic.

The appearance of the COVID-19 coronavirus in China in January 2020 and its global spread to a large number of countries led the World Health Organization to classify the viral outbreak as a pandemic on 11 March 2020.

This pandemic has impacted economic and financial markets and virtually all sectors of the economy are facing huge challenges in the current economic circumstances.

The Group has fostered communication between the owner and operators so as to ascertain their situation as quickly as possible and be in a position to make the best decisions in each specific case. These actions include the Group's decision to discount the guaranteed minimum rent for April and May for tenants that were unable to do business due to the “State of Emergency”.

Since the start of the pandemic, the Castellana Group has offered support to all of its tenants so as to arrive at the best solution for both parties. At the date these consolidated annual accounts are authorised for issue, the Castellana Group has closed agreements with 94.5% of tenants, while agreements with the remaining 5.5% are in a very advanced stage, with rental discounts in the tax year ended 31 March 2021 amounting to €18,796 thousand.

However, the Company has a high-quality tenant base, so rent collection periods were not affected. The Group's directors and management continue to monitor potential effects of the pandemic on works in progress for certain investment properties and the leases of current and future tenants.

During the financial year ended 31 March 2021, operating profit/(loss) stood at (€18,992) thousand versus the operating profit/(loss) for the period ended 31 March 2020 (€29,635 thousand).

The market value of the Company's assets at 31 March 2021 stood at €987,160 thousand, equating to a 7.12% increase on the purchase price and a y-o-y decrease of 1.63%.

3. EPRA INFORMATION

The Company has been a member of the EPRA Association since 2019. The ratios defined in EPRA's recommended best practices are as follows:

EPRA indicators

	31/03/2021	31/03/2020
EPRA earnings	13,608	31,917
EPRA earnings per share	0.16	0.39
Adjusted EPRA earnings	32,404	31,917
Adjusted EPRA earnings per share	0.38	0.39
EPRA NAV	500,660	559,157
EPRA NAV per share	5.81	6.48
EPRA NNNAV	488,494	542,990
EPRA NNNAV per share	5.67	6.30
EPRA NRV	528,196	558,720
EPRA NRV per share	6.13	6.48
EPRA NTA	500,202	558,699
EPRA NTA per share	5.80	6.48
EPRA NDV	488,494	542,989
EPRA NDV per share	5.66	6.30
EPRA Net Initial Yield (NIY)	3.92%	5.74%
EPRA "Topped-up" NIY	6.01%	6.05%
EPRA Vacancy Ratio	2.87%	1.20%
EPRA Cost Ratio (Including vacancy cost)	29.16%	18.20%
EPRA Cost Ratio (Excluding vacancy cost)	28.01%	16.03%
EPRA Cost Ratio adjusted by the Company (including vacancy cost)	19.91%	18.20%
EPRA Cost Ratio adjusted by the Company (excluding vacancy cost)	19.13%	16.03%

3.1 EPRA earnings and EPRA earnings per share

	31/03/2021	31/03/2020
Earnings per IFRS	(31,856)	17,162
Adjustments to calculate EPRA, exclude:		
(i) Changes in value of investment property	45,464	23,355
(ii) Negative differences on consolidation	-	-
EPRA earnings	13,608	40,517
EPRA earnings per share	0.16	0.50
Company-specific adjustments	18,796	(8,600)
Adjusted EPRA earnings	32,404	31,917
Adjusted EPRA earnings per share	0.38	0.39

The specific adjustment relates to the temporary rental discounts given during the year in the amount of €18,796 thousand due to the Covid-19 pandemic.

3.2 EPRA NAV indicators

In October 2019, EPRA modified the calculation of its EPRA NAV and EPRA NNNAV ratios, replacing them with three new ratios in order to adapt to the circumstances in the industry and to requests by the market and investors. These new ratios are applicable to financial years beginning on or after 1 January 2020.

3.2.1 Previous methodology: EPRA NAV and EPRA NNNAV

EPRA NAV and EPRA NAV per share

	31/03/2021	31/03/2020
NAV per the financial statements (*)	498,167	556,100
Effect of exercise of options, convertibles and other interests	-	-
Diluted NAV	498,167	556,100
Exclude:		
(iv) Fair value of financial instruments	2,056	2,620
(v.a) Deferred taxes	437	437
EPRA NAV	500,660	559,157
EPRA NAV per share (in euros)	5.81	6.48

EPRA NNNAV and EPRA NNNAV per share

	31/03/2021	31/03/2020
EPRA NAV	500,660	559,158
Include:		
(i) Fair value of financial instruments	(2,056)	(2,620)
(ii) Fair value of debt	(9,673)	(13,111)
(iii) Deferred tax	(437)	(437)
EPRA NNNAV	488,494	542,990
EPRA NNNAV per share (in euros)	5.67	6.30

3.2.2 New methodology: EPRA NRV, EPRA NTA and EPRA NDV

	31/03/2021 Net Reinstatement Value (NRV)	31/03/2021 Net Tangible Assets (NTA)	31/03/2021 Net Disposal Assets (NDV)
Equity attributable to shareholders	498,167	498,167	498,167
Include/Exclude:	-	-	-
(i) Hybrid instruments	-	-	-
Diluted NAV	498,167	498,167	498,167
Include:	-	-	-
ii.a) Restatement of investment property (when recognised using the cost method of accounting)	-	-	-
ii.b) Restatement of investment property being refurbished (when recognised using the cost method)	-	-	-
ii.c) Restatement of other non-recurring investments	-	-	-
iii) Restatement of leases when recognised as finance leases	-	-	-
iv) Restatement of available-for-sale assets	-	-	-
Diluted NAV at market value	498,167	498,167	498,167
Exclude:	2,056	2,035	-
v) Deferred taxes related to the restatement of real estate assets	-	-	
(i) Fair value of financial instruments	2,056	2,056	
(vi) Goodwill resulting from deferred taxes	-	-	-
(vii.a) Goodwill carried in the balance sheet		-	-
(vii.a) Intangibles carried in the balance sheet		(21)	
Include:	27,973	-	(9,673)
viii) Market value of fixed-interest debt			(9,673)
ix) Restatement of intangibles to market value	-		
x) Transfer tax	27,973	-	
EPRA NAV	528,196	500,202	488,494
EPRA NAV per share (in euros)	6.13	5.80	5.67

3.3 EPRA NIY and EPRA "Topped-up" NIY

	31/03/2021		
	Offices	Retail	Total
Investment property	26,250	960,910	987,160
Fewer projects under construction	-	(103,415)	(103,415)
Investment property completed	26,250	857,495	883,745
Estimated real estate asset transaction costs	525	17,150	17,675
Total property portfolio value (A)	26,775	874,645	901,420
Annual return on real estate investments	1,977	36,240	38,217
Operating costs associated with non-recoverable assets	2	(2,852)	(2,850)
Annualised net rent (B)	1,979	33,388	35,367
Temporary rental discounts or rent-free periods	-	18,796	18,796
Maximum net return on real estate investments (C)	1,979	52,184	54,163
EPRA NIY (B/A)	7.39%	3.82%	3.92%
EPRA "Topped-up" NIY (C/A)	7.39%	5.97%	6.01%

	31/03/2020		
	Offices	Retail	Total
Investment property	26,310	977,180	1,003,490
Fewer projects under construction	-	(90,080)	(90,080)
Investment property completed	26,310	887,100	913,410
Estimated real estate asset transaction costs	526	17,742	18,268
Total property portfolio value (A)	26,836	904,842	931,678
Annual return on real estate investments	1,919	53,526	55,445
Operating costs associated with non-recoverable assets	-	(1,962)	(1,962)
Annualised net rent (B)	1,919	51,564	53,483
Temporary rental discounts or rent-free periods	-	2,859	2,859
Maximum net return on real estate investments (C)	1,979	54,423	56,342
EPRA NIY (B/A)	7.15%	5.70%	5.74%
EPRA "Topped-up" NIY (C/A)	7.15%	6.01%	6.05%

3.4 EPRA Vacancy rate

	31/03/2021	31/03/2020
ERV of available spaces	1,555	745
Total ERV	55,259	61,909
EPRA Vacancy Rate (*)	2.81%	1.20%

(*) We have not taken into consideration the ERV of warehouses, or the areas of the projects under construction.

The EPRA Vacancy reflects the percentage of rent for vacant floor space at market value in relation to rent for the entire portfolio at market value.

The vacancy rate at 31/03/2021 stood at 2.81%, having risen slightly on the previous year due essentially to the vacancy strategy we are implementing in two of our shopping centres (El Faro and Los Arcos) as a result of the repositioning projects.

3.5 EPRA Cost Ratio

	31/03/2021	31/03/2020
Administrative and corporate costs	6,931	7,151
Non-recoverable operating costs	4,872	3,033
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	11,803	10,184
Vacancy cost	(464)	(1,214)
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	11,339	8,970
 Gross rental income (including temporary Covid-19 rental discounts)	 40,481	 55,947
 EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	 29.16%	 18.20%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	28.01%	16.03%

Administrative and corporate costs

Staff costs and structural costs not attributable to the assets have been included.

Non-recoverable operating costs

Operating expenses that cannot be passed on to the tenants in the amount of €3,662 thousand and bad debt provisions of €1,210 thousand have been included.

Vacancy cost

It relates to the cost directly attributable to vacant retail units in the portfolio. Costs directly attributable to units under development have not been included.

Gross rental income (including temporary Covid-19 rental discounts)

Recurring rental income and temporary rental discounts given to tenants in the current year due to Covid-19 have been included in the amount of €18,796 thousand.

The increase in the EPRA Cost Ratio at 31.03.21 compared with 31.03.20 is directly attributable to the impact of bad debt provisions totalling €1,210 thousand, increasing non-recoverable operating expenses, and to the impact of temporary rental discounts given due to Covid-19 in the amount of €18,796 thousand.

EPRA Cost Ratio adjusted by the Company

The following calculation takes into account gross rental income (excluding Covid-19 temporary rental discounts totalling €18,796 thousand). We observe that, following this adjustment, the EPRA Cost Ratio at 31.03.21 is in line with the EPRA Cost Ratio at 31.03.20.

	31/03/2021	31/03/2020
Administrative and corporate costs	6,931	7,151
Non-recoverable operating costs	4,872	3,033
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	11,803	10,184
Vacancy cost	(464)	(1,214)
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	11,339	8,970
Gross rental income (excluding temporary Covid-19 rental discounts)	59,277	55,947
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	19.91%	18.20%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	19.13%	16.03%

3.6 EPRA Like-for-like rental growth

	Offices	Retail	Total
Net rental income 31.03.2020	1,912	51,192	53,104
Like for like increase in rents	58	347	405
Non-recoverable like-for-like property expenses	7	14	21
Annualised rent from acquisitions in FY20	-	2,279	2,279
Non-recoverable annualised property expenses on acquisitions in FY 20	-	(840)	(840)
Temporary Covid-19 related rental discounts	-	(18,796)	(18,796)
Other income	-	647	647
Net rental income 31.03.2021	1,977	34,843	36,820

	Offices	Retail	Total
Valuation 31.03.2020	26,370	881,980	908,350
Like for like	(120)	(29,255)	(29,375)
Valuation 31.03.2021	26,250	852,725	878,975

We have not taken into account the value of projects under construction (repositioning) nor of plots of land ready for development (*solares*) amounting to €108,185 thousand at market value.

3.7 EPRA Capital expenditure

The Capex invested in 2021 and 2020 by property type and concept is as follows:

	2021			2020		
	Offices	Retail	Total	Offices	Retail	Total
Acquisitions	-	-	-	-	99,589	99,589
Projects under construction	-	20,526	20,526	-	3,404	3,404
Asset investment	-	8,608	8,608	-	7,382	7,382
Increase in lettable area	-	-	-	-	-	-
No increase in lettable area	-	5,452	5,452	-	4,878	4,878
Tenant incentives	-	3,156	3,156	-	2,504	2,504
Other capitalised expenses	-	-	-	-	-	-
Capitalised financial expenses	-	-	-	-	-	-
Total Capex	-	29,134	29,134	-	110,375	110,375
Conversion of provision into cash	-	-	-	-	-	-
Total cash outflow due to Capex	-	29,134	29,134	-	110,375	110,375

The Castellana Group has no joint venture arrangements and all portfolio assets are located in Spain.

All costs associated with the acquisition, renovation and increase in value of the asset are capitalised.

Acquisitions

In 2020, the Group acquired two properties through the parent company and two units through its subsidiary Morzal Property Iberia, S.L.U. Of the first two, one was phase II of the Pinatar Park Retail Park (phase I is owned by the subsidiary of the Grupo Junction Parque Alameda, S.L.U), located in San Pedro del Pinatar (Murcia) and acquired for €3,796 thousand (including acquisition costs), while the other was the Puerta Europa Shopping Centre (Algeciras, Cádiz), acquired for €57,887 thousand (including acquisition costs). The third and fourth were two ancillary units belonging to the Bahía Sur and Los Arcos buildings that are already owned by the Group Company Morzal Property Iberia, S.L.U., acquired for €20,081 and €17,825 thousand respectively (including acquisition costs).

Projects under construction

The costs of units acquired from El Corte Inglés (ECI) under construction have been included. These construction projects are being carried out at our Bahía Sur, Los Arcos and El Faro centres.

Investment in assets – No increase in lettable area

This relates to the Capex investment made in our assets through renovation work. These investments have not amounted to an increase of more than 10% of the lettable area at any of the assets.

Tenant incentives

It refers to the Capex investment to fit out retail units, including contributions made to tenants.

4. PERFORMANCE OF THE COMPANY'S SHARES

The parent company has listed its shares on the BME Growth (Former Spanish Alternative Stock Exchange (MAB)) since 25 July 2018. The shares were listed at €6.00 per share, closing at €5.75 per share on 31 March 2021 (€7.10 per share on 31 March 2020).

5. TREASURY SHARES

Movements in 2021 and 2020 were as follows:

Description	2021		2020	
	Number of treasury shares	Thousands of euros	Number of treasury shares	Thousands of euros
Opening balance	37,882	228	45,470	273
Additions/purchases	22,901	142	800	5
Decreases	(2,610)	(15)	(8,388)	(50)
Closing balance	58,173	355	37,882	228

On 10 July 2018, Castellana Properties entered into a liquidity agreement with Renta 4 Banco, S.A. with the aim of increasing liquidity and favouring the stability of the Parent Company's stock price. This agreement came into effect on 25 July 2018.

The parent company's treasury shares held at 31 March 2021 represented 0.07% of the Company's share capital (0.04% at 31 March 2020) and totalled 58,173 shares (37,882 at 31 March 2020). The average cost of the Company's treasury shares at 31 March 2021 and 31 March 2020 was €6 per share.

These shares are recognised as a reduction of €355 thousand in the value of the Parent Company's shareholders' funds on 31 March 2021 (€228 thousand at 31 March 2020).

The parent company has complied with the requirements of Article 509 of the Spanish Companies Act, which stipulates that the par value of acquired shares listed on official secondary markets, together with those already held by the parent company and its subsidiaries, must not exceed 10% of share capital. The subsidiaries do not hold either treasury shares or parent company shares.

6. DIVIDEND POLICY

SOCIMIs are governed by the special tax rules laid down in Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 on SOCIMIs (Spanish Real Estate Investment Trusts). They are required to distribute the profits they obtain over the course of the year to their shareholders in the form of dividends, after complying with the relevant legal obligations. Distribution must be approved within the six months following the year end, in the following way:

a) 100% of the profits resulting from dividends or shares of profits received from the companies referred to in Article 2.1 of this Law.

b) At least 50% of the profits earned from the transfer of the property, shares or ownership interests referred to in Article 2.1. of the Law, where this occurs after the deadlines referred to in Article 3.3 of the Law have expired, when the property, shares or interests are used to pursue the Company's primary corporate purpose. The remainder of these profits must be reinvested in other property or investments related to the pursuit of this corporate purpose within three years of the transfer date.

Otherwise, the profits must be distributed in full together with any profits, where applicable, in the year in which the reinvestment period expires. If the items in which the reinvestment has been made are transferred prior to the end of the holding period, profits must be distributed in full, together, where applicable, with the part of the profits attributable to the years in which the Company was not subject to the special tax scheme provided for in the aforementioned Law.

c) At least 80% of the remaining profits obtained.

The dividend must be paid within one month of the distribution resolution. When dividends are charged to reserves originating from profits for a year in which the special tax rules were applied, the distribution must necessarily be approved by means of the resolution referred to above.

The Company is required to allocate 10% of its profits for the year to the legal reserve until the balance held in this reserve amounts to 20% of its share capital. The balance of this reserve is not available for distribution to the shareholders until it exceeds the 20% limit. The Articles of Association of these companies may not establish any restricted reserve other than the foregoing.

Prior-year profit/(loss) distribution

The distribution of the profit/(loss) and reserves for the financial year ended on 31 March 2020, which was approved by the General Shareholders' Meeting on 15 September 2020, was as follows:

Description	Thousands of euros
Available for distribution	
Profit for the year	23,320
	23,320
Distribution of profit/(loss)	
Legal reserve	2,332
Dividend distribution	20,923
Voluntary reserves	65
	23,320

The Parent Company also distributed €19,527 thousand to shareholders out of the share premium account.

Distribution of profit/(loss)

The dividend to be distributed by the Castellana Group is determined on the basis of its profits for the year, calculated under Spanish GAAP. The following table outlines the difference between results under IFRS and under Spanish GAAP, which was the basis for the calculation of the dividend distribution:

Reconciliation of Spanish GAAP to IFRS	Thousands of euros	
	Financial year ended on 31 March 2021	Financial year ended on 31 March 2020
Profit/(loss) for the year under Spanish GAAP	(4,811)	23,321
Adjustments:		
(i) Consolidation	8,083	7,210
(ii) Depreciation of investment property	10,336	9,986
(iii) Investment property impairment	(45,464)	(23,355)
Earnings per IFRS	(31,856)	17,162

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2021



The proposed distribution of the parent company's results to be submitted to the General Shareholders' Meeting is as follows:

Description	Thousands of euros
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	(4,811)
	(4,811)
Application	
Prior-year losses	(4,811)
	(4,811)

Share premium distribution

On 11 November 2020, the Castellana Board of Directors agreed to pay out a share premium distribution in the amount of €6,196 thousand, equating to €0.07186 per share, effective as at 27 November 2020.

7. RISK MANAGEMENT

Castellana Properties has a risk monitoring system in place that covers its operations and suitably matches its risk profile. Risk management policies are monitored by the Board of Directors.

The main risk to the Group's objectives concerns compliance with the necessary legislative requirements to ensure it retains its SOCIMI status.

The risk control system also includes the management of financial risk. The policies applied in order to hedge against each type of risk are detailed in the accompanying Notes to the accounts.

Note 4 gives details of the Group's risk management activities.

8. AVERAGE SUPPLIER PAYMENT PERIOD

The following table shows a breakdown of the payments that are due for commercial operations completed during the year and that remained pending on the date on which the balance sheet was closed, with reference to the maximum payment period provided for under Law 15/2010 and subsequently amended by Law 31/2014:

Description	Days	
	2021	2020
Average supplier payment period	48	35
Ratio of transactions settled	47	34
Ratio of transactions not yet settled	94	46

Description	Thousands of euros	
	2021	2020
Total payments settled	73,755	43,553
Total outstanding payments	1,279	2,333

9. THE TEAM

The team of professionals who make up Castellana Properties is one of the Group's main strengths. Since its incorporation, the Company has selected the necessary personnel to develop its strategy and achieve its objectives.

Castellana Properties is a self-managed real estate investment group whose management team forms an integral part of its organisational structure.

This internal team works exclusively for the Company and its shareholders on a full-time basis. The team comprises specialist professionals with extensive experience, a recognised track record in the real estate sector and a deep understanding of the market. This expert group of professionals is able to undertake highly complex investment operations over short periods of time and complete all aspects of the value creation process.

The Company is overseen by a Board of Directors, the broad majority of whom are independent directors, who combine skills in the real estate, financial and legal sectors. The Board is advised by an Appointments and Remuneration Committee and an Audit and Control Committee that oversee compliance with the investment and profitability requirements established by the Company.

10. MAJOR EVENTS OCCURRING AFTER THE REPORTING PERIOD

Note 22 of the Notes to these accounts details the events that have occurred between the year end and the authorisation for issue of these Consolidated Annual Accounts.

11. THE GROUP'S PROSPECTS

In the following year the Group will continue to pursue its investment strategy, which focuses on commercial properties in Spain.

The Group will also continue to actively manage its properties, focusing on improving leases expiring in 2021-2022, as well as maintaining the good occupancy levels.

As regards the health crisis caused by COVID-19, the Group will continue to take the necessary steps to keep the assets operating at the highest possible occupancy rates. This entails fostering communication between the owner and the operators so as to ascertain their situation as quickly as possible and be in a position to make the best decisions in each specific case.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
PREPARATION OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS
FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2021



Pursuant to the requirements of Article 253 of the Spanish Companies Act and Article 37 of the Spanish Commercial Code, on 27 May 2021 the members of the Board of Directors of the Company Castellana Properties Socimi, S.A. prepared the following Consolidated Annual Accounts and the Consolidated Management Report for the financial year ended 31 March 2021, set out in the accompanying documents that precede this written submission.

Laurence Gary Rapp
Chairman

Alfonso Brunet
Board Member

Jorge Morán
Board Member

Michael John Potts
Board Member

Nigel George Payne
Board Member

Adam Lee Morze
Board Member

Guillermo Massó
Board Member

Debora Santamaría
Board Member

Laurence Cohen
Board Member

Castellana Properties Socimi, S.A.

Auditor's report

Annual accounts at March 31, 2021

Management report



This version of our report is a free translation of the original, which was prepared in Spanish. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation

Independent auditor's report on the annual accounts

To the shareholders of Castellana Properties Socimi, S.A.:

Opinion

We have audited the annual accounts of Castellana Properties Socimi, S.A. (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 March 2021, and the income statement, statement of changes in equity, cash flow statement and related notes for the year then ended.

In our opinion, the accompanying annual accounts present fairly, in all material respects, the equity and financial position of the Company as at 31 March 2021, as well as its financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with the applicable financial reporting framework (as identified in note 2 of the notes to the annual accounts), and in particular, with the accounting principles and criteria included therein.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts* section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, that are relevant to our audit of the annual accounts in Spain, in accordance with legislation governing the audit practice. In this regard, we have not rendered services other than those relating to the audit of the accounts, and situations or circumstances have not arisen that, in accordance with the provisions of the aforementioned legislation, have affected our necessary independence such that it has been compromised.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Most relevant aspects of the audit

The most relevant aspects of the audit are those that, in our professional judgment, were considered to be the most significant risks of material misstatement in our audit of the annual accounts of the current period. These risks were addressed in the context of our audit of the annual accounts as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these risks.

Most relevant aspects of the audit	How our audit addressed the most relevant aspects of the audit
Valuation of investments in group companies The Company has investments in group companies amounting to €433,200 thousand, as detailed in note 8 to the annual accounts. As of March 31, 2021 investments in group companies have been impaired by € 9,178 thousand (note 16). Investments are measured at cost less, where appropriate, accumulated value adjustments for impairment. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount, understood as the asset's fair value less the higher of costs to sell and value in use. With respect to fair value, the investment properties owned by the group companies should be taken into account and, specifically, the valuation that the independent external valuers of the real estate assets have issued. This valuation is based on the identification of a "material valuation uncertainty" for some investments, as per VPS3 and VPGA10 of the RICS Global Red Book. As a result, a lower level of certainty should be attributed and a higher degree of attention should be drawn to the valuation as described in note 4.1.d. This is a key audit matter due to the relevance of the heading and because it entails a high level of judgement and estimation by management.	When testing the analysis of the recovery of the value of investments in Group companies, we drew on our knowledge in order to conclude on whether the value and the assumptions employed by Management are appropriate. In particular: • We compared the cost of the investees with the results and reserves relating to each investment and its performance compared with the previous year. • We used our technical knowledge in order to conclude on whether the value and assumptions used by management are appropriate. Specifically, we confirmed the reasonableness of the existing latent capital gains resulting from the valuation of the real estate assets and checked the arithmetic calculations. We considered the appropriateness of the disclosures provided in note 4.1.d to the annual accounts, explaining that there is a material valuation uncertainty as a consequence of the COVID-19 pandemic, in relation to some group's investment properties. Additionally, we assessed the sufficiency and adequacy of the information disclosed in the Company's annual accounts in this respect. As a result of our tests, we considered that management's estimates sufficiently underpin the amount recognised as investments in group companies.

Other information: Management report

Other information comprises only the management report for the 2021 financial year, the formulation of which is the responsibility of the Company's directors and does not form an integral part of the annual accounts.

Our audit opinion on the annual accounts does not cover the management report. Our responsibility regarding the management report, in accordance with legislation governing the audit practice, is to evaluate and report on the consistency between the management report and the annual accounts as a result of our knowledge of the entity obtained during the audit of the aforementioned financial statements, as well as to evaluate and report on whether the content and presentation of the management report is in accordance with applicable regulations. If, based on the work we have performed, we conclude that material misstatements exist, we are required to report that fact.

On the basis of the work performed, as described in the previous paragraph, the information contained in the management report is consistent with that contained in the annual accounts for the 2021 financial year, and its content and presentation are in accordance with the applicable regulations.

Responsibility of the directors for the annual accounts

The directors are responsible for the preparation of the accompanying annual accounts, such that they fairly present the equity, financial position and financial performance of the Company, in accordance with the financial reporting framework applicable to the entity in Spain, and for such internal control as the aforementioned determine necessary to enable the preparation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the annual accounts, the directors are responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the directors either intend to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with legislation governing the audit practice in Spain will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these annual accounts.

As part of an audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control.

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors.
- Conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the annual accounts, including the disclosures, and whether the annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the entity's directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

From the significant risks communicated with the entity's directors, we determine those risks that were of most significance in the audit of the annual accounts of the current period and are, therefore, considered to be the most significant risks.

We describe these risks in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Original in Spanish by

Rafael Pérez Guerra (20738)

May 28, 2021

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Annual Accounts for the financial year ended 31 March 2021 and the
Management Report for the 2021 financial year

CONTENTS OF THE ANNUAL ACCOUNTS

Balance sheet

Income statement

Statement of changes in equity

Cash flow statement

Notes to the Annual Accounts

- 1. Activities and general information**
- 2. Basis of presentation**
- 3. Accounting policies**
- 4. Risk management**
- 5. Property, plant and equipment**
- 6. Investment property**
- 7. Analysis of financial instruments**
- 8. Long-term investments in Group companies and associates**
- 9. Loans and receivables**
- 10. Cash and cash equivalents**
- 11. Shareholders' funds**
- 12. Reserves and income for the year**
- 13. Creditors and payables**
- 14. Income tax and tax situation**
- 15. Income and expenses**
- 16. Financial income**
- 17. Provisions and contingencies**
- 18. Company directors' remuneration, shareholdings and balances**
- 19. Transactions and balances with Group companies and related parties**
- 20. SOCIMI reporting requirements, Law 11/2009, as amended by Law 16/2012**
- 21. Audit fees**
- 22. Events after the reporting period**

Management Report

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE SHEET

(Thousands of euros)

ASSETS	Note	Thousands of euros	
		31 March 2021	31 March 2020
Assets			
Non-current assets			
Intangible assets	3	21	21
Property, plant and equipment	5	90	89
Investment property	6	83,897	83,929
Long-term investments in Group companies and associates	8	433,200	437,715
Other non-current financial assets	7	1,093	1,056
		518,301	522,810
Current assets			
Trade and other receivables		1,802	1,506
Trade receivables for sales and services	7 and 9	299	114
Trade receivables, Group companies and associates	7 and 19	844	1,348
Trade receivables, related companies	7 and 19	659	44
Short-term financial assets		2,804	2,963
Short-term prepayments and accrued income		132	103
Cash and cash equivalents	10	9,426	17,906
		14,164	22,478
Total assets		532,465	545,288

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE SHEET

(Thousands of euros)

EQUITY AND LIABILITIES	Note	Thousands of euros	
		31 March 2021	31 March 2020
Equity			
Share capital	11	86,271	86,271
Share premium	11	376,952	400,568
Legal reserve	12	5,377	3,045
Other reserves	12	10,107	10,042
Treasury shares	11	(355)	(228)
Other equity instruments	18	2,000	1,000
Profit/(loss) for the year	12	(4,811)	23,321
Interim dividend	12	-	(17,025)
		475,541	506,994
Liabilities			
Non-current liabilities			
Long-term bank borrowings	7 and 13	22,241	21,661
Long-term payables to Group companies and associates	7, 13 and 19	8,199	11,719
Other non-current financial liabilities	7 and 13	1,560	1,661
		32,000	35,041
Current liabilities			
Short-term bank borrowings		345	-
Other short-term financial liabilities		112	-
Short-term payables to Group companies and associates	7, 13 and 19	21,210	339
Trade and other payables		3,257	2,914
Sundry and other payables	7 and 13	1,764	1,567
Trade payables, related companies	7, 13 and 19	-	11
Other liabilities	7 and 13	1,287	1,030
Other accounts payable to Public Administrations	14	206	306
		24,924	3,253
Total liabilities		56,924	38,294
Total equity and liabilities		532,465	545,288

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
INCOME STATEMENT

(Thousands of euros)

		Thousands of euros	
	Note	Financial year ended on 31 March 2021	Financial year ended on 31 March 2020
Continuing operations			
Revenue		16,556	34,054
Provision of services	15	11,361	11,392
Income from equity instruments, Group companies	15	5,195	22,662
Staff costs	15	(4,720)	(4,685)
Other operating expenses	15	(5,104)	(4,194)
Other profit/(loss)		-	(18)
Fixed asset depreciation	5 and 6	(1,111)	(832)
Impairment of long-term shareholdings in Group companies	8 and 15	(9,178)	-
OPERATING PROFIT/(LOSS)		(3,557)	24,325
Financial expenses	16	(1,254)	(1,004)
NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)		(1,254)	(1,004)
PROFIT/(LOSS) BEFORE TAX		(4,811)	23,321
Income tax	14	-	-
PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR		(4,811)	23,321

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
A) STATEMENT OF RECOGNISED INCOME AND EXPENSES

(Thousands of euros)

Thousands of euros			
	Note	Financial year ended on 31 March 2021	Financial year ended on 31 March 2020
Profit for the year	15	(4,811)	23,321
Other comprehensive income		-	-
Items that may be reclassified to profit/(loss)		-	-
Items that will not be reclassified to profit/(loss)		-	-
Other comprehensive income for the year, after tax		-	-
Total comprehensive income for the year		(4,811)	23,321

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
B) TOTAL STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

(Thousands of euros)



Description	Authorised capital (Note 11)	Share premium (Note 11)	Legal and bylaw reserve (Note 12)	Other reserves (Note 12)	Treasury shares (Note 11)	Profit/(loss) for the year (Note 12)	Interim dividend (Note 12)	Other equity instruments (Note 18)	TOTAL
BALANCE AT 31 MARCH 2019	74,894	360,436	148	(4,742)	(273)	28,962	(17,916)	-	441,509
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	23,321	-	-	23,321
Distribution of prior year profit/(loss)	-	-	2,897	-	-	(28,962)	-	-	(26,065)
Share capital increase	11,377	47,582	-	14,777	-	-	-	-	73,736
Dividend distribution	-	(7,450)	-	-	-	-	891	-	(6,559)
Treasury share transactions	-	-	-	7	45	-	-	-	52
Other changes	-	-	-	-	-	-	-	1,000	1,000
BALANCE AT 31 MARCH 2020	86,271	400,568	3,045	10,042	(228)	23,321	(17,025)	1,000	506,994
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	(4,811)	-	-	(4,811)
Distribution of prior year profit/(loss)	-	-	2,332	65	-	(23,321)	20,924	-	-
Dividend distribution	-	(23,616)	-	-	-	-	(3,898)	-	(27,514)
Treasury share transactions	-	-	-	-	(127)	-	-	-	(127)
Other changes	-	-	-	-	-	-	(1)	1,000	999
BALANCE AT 31 MARCH 2021	86,271	376,952	5,377	10,107	(355)	(4,811)	-	2,000	475,541

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
CASH FLOW STATEMENT

(Thousands of euros)

		Thousands of euros	
	Note	Financial year ended on 31 March 2021	Financial year ended on 31 March 2020
A) CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Profit/(loss) for the year before tax	12	(4,811)	23,321
Adjustments to profit/(loss)		8,543	(18,825)
Fixed asset depreciation	5 and 6	1,111	833
Impairment adjustments	16	9,178	-
Change in provisions		2,195	2,001
Financial expenses	16	1,254	1,004
Income from equity instruments		(5,195)	(22,663)
Changes in working capital		(1,277)	55
Trade and other receivables	7	(292)	931
Other current assets	7	(29)	(64)
Trade and other payables	13	98	(944)
Other current liabilities		(943)	(541)
Other non-current assets and liabilities		(111)	673
Other cash flows from operating activities		2,883	24,264
Dividends collected		2,883	24,264
Cash flows from operating activities		5,338	28,815
B) CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
Payments on investments		(2,320)	(73,736)
Group companies, associates and business units	8	(2,118)	(12,000)
Intangible assets	5 and 6	(4)	(14)
Property, plant and equipment	5 and 6	(11)	(23)
Investment property	6	(187)	(61,699)
Cash flows from investing activities		(2,320)	(73,736)
C) CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
Collections and payments on equity instruments		(127)	75,894
Issuance of equity instruments	11	-	75,849
Acquisition of own equity instruments	11	(143)	(5)
Disposal of equity instruments		16	50
Receipts/(payments) on financial liability instruments	13	16,144	21,050
Bank borrowings		-	21,632
Payables to related companies	19	17,500	-
Interest payments		(1,356)	(582)
Dividend payments and return on other equity instruments:		(27,515)	(34,732)
Dividends	12	(27,515)	(34,732)
Cash flows from financing activities		(11,498)	62,212
NET INCREASE/DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		(8,480)	17,291
Cash and cash equivalents at the start of the year		17,906	615
Cash and cash equivalents at the year end		9,426	17,906

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

1. ACTIVITIES AND GENERAL INFORMATION

Castellana Properties Socimi, S.A. (hereinafter, the Company) was incorporated on 19 May 2015 under the Spanish Companies Act. Originally called Vinemont Investment, S.A., its name was changed to the current one on 30 May 2016. Its registered office is at Glorieta de Rubén Darío, 28010 – No. 3, 1ª dcha, 28010 Madrid.

Its corporate purpose is described in Article 2 of its Articles of Association and consists of:

- The acquisition and development of urban properties intended for lease. The development activity includes refurbishment of buildings according to the terms of Value Added Tax Law 37 of 28 December 1992.
- The ownership of interests in the share capital of other Spanish Real Estate Investment Trusts (*Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario*, "SOCIMI") or other companies that are not resident in Spain, that have the same corporate purpose, and that are governed by rules similar to those governing SOCIMIs in Spain as regards the compulsory, legal or statutory policy on profit distribution.
- The ownership of shares or interests in the share capital of other companies that are both resident and non-resident in Spain, whose main purpose is the acquisition of urban properties to let, and which are governed by the same legal framework that governs SOCIMIs as regards the compulsory, legal and statutory policy on profit distribution, and which meet the investment requirements set out in Article 3 of the Spanish SOCIMI Law 11, dated 26 October 2009.
- The ownership of shares or interests in Collective Real Estate Investment Institutions governed by Spanish Collective Investment Institutions Law 35 of 4 November 2003.

The Company may also engage in other ancillary activities, this being understood to mean activities that generate income accounting for less than 20% of the Company's total income over a single tax period.

Any activity that must by law meet special requirements that are not met by the Company are excluded.

The aforementioned business activities may also be fully or partially engaged in indirectly by the Company through the ownership of interests in another company or companies with a similar corporate purpose.

The Company is the parent company of a Group of subsidiaries in the terms detailed in Article 42 of the Spanish Commercial Code. Pursuant to the requirements for listing on the Spanish Alternative Stock Exchange (*Mercado Alternativo Bursátil*, MAB), the company has prepared separate Consolidated Annual Accounts.

The Company is in turn majority owned by the group of companies parented by Vukile Property Fund Limited, a South African company listed on the Johannesburg Stock Exchange.

On 21 December 2017, the General Shareholders' Meeting approved the change of the Group companies' financial year end to 31 March each year (previously 31 December). Accordingly, the financial year of the parent company and its subsidiaries runs from 1 April to 31 March of the following year.

On 15 September 2020, the Castellana Properties Socimi, S.A General Shareholders' Meeting approved the Individual and Consolidated Annual Accounts for the financial year ended on 31 March 2020.

Castellana Properties SOCIMI, S.A. is the parent company of the Castellana Group. The Consolidated Annual Accounts are filed at the Madrid Company Registry. The Company's directors prepared the Consolidated Annual Accounts on 27 May 2021. These Annual Accounts were prepared by the Company's directors on 27 May 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

They will be submitted for approval by the Shareholders' Meeting, where they are expected to be approved with no amendments.

a) Regulatory regime

The Company is regulated under the Spanish Companies Act.

In addition, on 15 September 2016 the Company informed the tax authorities that it wished to avail itself of the rules governing Spanish Real Estate Investment Trusts (SOCIMIs) and is therefore subject to Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 on SOCIMIs. Article 3 of Law 11 of 26 October 2009 sets out certain requirements that must be met by this type of company, namely:

- i) They must have invested at least 80% of the value of their assets in urban properties intended for lease, or in land for the development of properties that are to be used for the same purpose, provided that development begins within three years following its acquisition, or in equity investments in other companies, as set out in Article 2.1 of the aforementioned Law.
- ii) At least 80% of the income for the tax period corresponding to each year, excluding the income deriving from the transfer of ownership interests and real estate properties used by the Company to pursue its main corporate purpose, once the retention period referred to in the following paragraph has elapsed, must come from the lease of properties and from dividends or shares in profits associated with the aforementioned investments.
- iii) The real estate properties that make up the Company's assets must remain leased for at least three years. The calculation of this term will include the time that the properties have been offered for lease, up to a maximum of one year.

Transitional Provision One of the SOCIMI Law allows for application of the SOCIMI tax rules under the terms set out in Article 8 of the SOCIMI Law, even when the requirements it contains are not met on the date of incorporation, on the condition that these requirements are met during the two years following the date on which it is decided to opt for application of the said tax rules. It is the opinion of the Company's directors that these requirements will be met.

All of the shares of Castellana Properties Socimi, S.A. have been listed on the BME Growth (formerly the Spanish Alternative Stock Exchange (MAB)) since 25 July 2018, within the SOCIMI segment.

2. BASIS OF PRESENTATION

a) True and fair view

For the periods shown in these Annual Accounts, the directors have prepared the Annual Accounts in accordance with current Spanish Company Law and the Spanish Chart of Accounts approved by Royal Decree 1514/2007, as amended by Royal Decrees 1159/2010 and 602/2016, for the purposes of providing a true and fair view of the equity, financial position and profit/(loss) of the Company.

The figures in these Annual Accounts are presented in thousands of euros, the euro being the Company's presentation and functional currency.

The Annual Accounts have been drawn up on a historical cost basis.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

b) Critical measurement issues and estimates of uncertainty

The preparation of these Annual Accounts requires the Company's directors to make judgements, estimates and assumptions that affect the application of the accounting policies and the balances of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from estimates.

Estimates and judgements are continually reassessed and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are considered reasonable in the circumstances. The Company makes estimates and judgements concerning the future. The resulting accounting estimates, by definition, will rarely match actual results. The adjustments made when the estimates are regularised will be prospective.

Estimates and judgements that entail a significant risk of giving rise to a substantial adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities during the following financial year are explained below.

Fair value of investment property

The Company obtains independent valuations of its investment properties every six months. In their end-of-year reports for each financial year, the directors assesses each property's fair value, taking account of the most recent independent valuations. The directors determine the value of a property within a range of reasonably acceptable estimated values.

The best evidence of the fair value of investment property in an active market is the price of similar assets. The Company determines fair value using a range of reasonable values. When making such judgements, the Company uses a series of sources, including:

- i. Current prices in an active marketplace of different kinds of properties in varying states of repair and different locations, adjusted to reflect differences with respect to the Company's own assets.
- ii. Recent prices paid for properties in other, less active marketplaces, adjusted to reflect changes in economic conditions since the transaction date.
- iii. Discounted cash flows based on estimates resulting from the terms and conditions contained in current lease agreements and, where possible, evidence of the market prices of similar properties in the same location, through the use of discount rates that reflect the uncertainty of time.

Useful life of investment property

The Company management establishes the estimated useful life of its investment property, along with the corresponding charges for depreciation. The useful life of a real estate investment is estimated on the basis of the period in which each of the elements included under this heading will generate financial profits. At the close of each year, the Company reviews the useful life of its investment property, and if its estimates differ from the estimates made in the past, the effects of this change are entered prospectively from the financial year in which the change is made.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Income tax

The Company applies the system provided by Law 11 of 26 October 2009 on Spanish Real Estate Investment Trusts (SOCIMIs) which, in practice, means that the Company is subject to a Corporate Income Tax rate of 0%, provided certain requirements are met (Note 1).

The directors monitor compliance with the requirements set out in the relevant legislation in order to secure the tax benefits offered.

In this regard, the directors consider that the necessary requirements will be met within the established terms and periods and they have therefore not recognised any income or expense in respect of corporate income tax.

Notwithstanding the fact that the estimation criteria are based on reasonable assessments and objective methods of analysis, it is possible that future events may make it necessary to adjust such estimates (upwards or downwards) in future periods; where necessary, the change of estimate will be recognised prospectively in the income statement.

2.1. Distribution of dividends and compulsory payment of dividends

The payment of dividends to the Company's shareholders is recognised as a liability in the Company's financial statements in the period in which the dividends are approved by the Company's shareholders.

The Company falls into the special category of SOCIMI (Spanish Real Estate Investment Trust Status) and is thus governed by the special tax rules laid down in Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 on SOCIMIs.

They are required to distribute the profits they obtain over the course of the year to their shareholders in the form of dividends, after complying with the relevant legal obligations. Distribution must be approved within the six months following the year end, in the following way:

- a) 100% of the profits resulting from dividends or shares of profits received from the companies referred to in Article 2.1 of this Law.
- b) At least 50% of the profits earned from the transfer of the property, shares or ownership interests referred to in Article 2.1. of the Law, where this occurs after the deadlines referred to in Article 3.3 of the Law have expired, when the property, shares or interests are used to pursue the Company's primary corporate purpose. The remainder of these profits must be reinvested in other property or investments related to the pursuit of this corporate purpose within three years of the transfer date. Otherwise, the profits must be distributed in full together with any profits for in the year in which the reinvestment period expires. If the items in which the reinvestment has been made are transferred prior to the end of the holding period, profits must be distributed in full, together, where applicable, with the part of the profits attributable to the years in which the Company was not subject to the special tax scheme provided for in the aforementioned Law.
- c) At least 80% of the remaining profits obtained.

The dividend must be paid within one month of the distribution resolution.

When dividends are charged to reserves originating from profits for a year in which the special tax rules were applied, the distribution must necessarily be approved by means of the resolution referred to above.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

2.2. Comparability

The information contained in these Annual Accounts for the financial year ended on 31 March 2021 is presented, for comparative purposes, together with the information relating to the financial year ended on 31 March 2020.

2.3. Going concern basis

These Annual Accounts have been drawn up on a going concern basis, assuming that the Company will realise its assets and settle its commitments in the ordinary course of business.

At 31 March 2021, the Company's working capital is negative in the amount of €10,760 thousand (working capital was positive in the amount of €19,225 thousand at 31 March 2020). This negative working capital is explained mainly a loan of €17,500 thousand from the principal shareholder Vukile Property Fund Limited.

At the date these annual accounts are authorised for issue, the Company has signed an agreement with its shareholder maturing this loan in July 2022 (see notes 19 and 22), and therefore, considering this circumstance, the working capital would amount to €6,740 thousand.

2.4. Grouping of items

The items in these Annual Accounts are grouped in order to facilitate the understanding of the balance sheet and income statement, any necessary analyses being provided in the relevant Notes to the accounts.

2.5. Non-mandatory accounting principles

Where an accounting principle is compulsory and has a significant effect on the preparation of the Annual Accounts, there is no instance in which it has not been applied.

3. ACCOUNTING POLICIES

3.1. Intangible assets

Computer software

Software licences acquired from third parties are capitalised based on the costs incurred to acquire the specific program and prepare it for use. These costs are amortised over the estimated useful life.

Software maintenance costs are expensed when incurred. Costs directly related to the production of unique and identifiable software controlled by the Company and likely to have economic benefits over more than one year are accounted for as intangible assets. Direct costs include software development staff costs and a suitable percentage of general overheads.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

3.2. Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are recognised at acquisition price or production cost, less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Subsequent expenses are capitalised at the asset's carrying amount only when it is likely that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Company and the asset's cost may be reliably measured. Recurring maintenance costs are charged to the income statement for the period in which they are incurred.

Depreciation of property, plant and equipment (except for land, which is not depreciated) is systematically calculated using the straight-line method over the estimated useful life, taking into account actual depreciation caused by wear and tear. Estimated useful lives are as follows:

Description	Depreciation rate (%)
Other facilities	10%
Furniture	10%
Data-processing equipment	25%

The useful life of all fixed assets is reviewed and, where applicable, adjusted at each balance sheet date.

When the carrying amount of a fixed asset is higher than its estimated recoverable value, the carrying amount is immediately written down to recoverable value (Note 3.4).

3.3. Investment property

Investment property includes two office buildings, a retail park and a shopping centre owned by the Company that are held to obtain long-term rental income and are not occupied by the Company. Investment property is valued at cost of acquisition less accumulated depreciation and any impairment losses.

Investment property is depreciated using the straight-line method, based on the number of years of useful life estimated in each case:

Description	Depreciation rate (%)
Buildings	1%
Plant	3%

When an investment property undergoes a change of use, as reflected by the beginning of development work with a view to its sale, the property is transferred to inventories. The cost allocated to the property for subsequent recognition under inventories is its fair value on the date on which the change of use occurs.

The criteria used to recognise impairment losses on these assets and, where applicable, the recovery of any impairment losses recognised in prior years are described in Note 3.4.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

3.4. Impairment losses on non-financial assets

Assets subject to depreciation are reviewed for impairment whenever an event or change in circumstances indicates that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised in the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable value. Recoverable value is the higher of the asset's fair value less costs to sell and value in use. In order to assess impairment losses, assets are grouped at the lowest level for which there are generally independent identifiable cash flows (cash-generating units). Previous impairment losses on non-financial assets are reviewed for possible reversal on each financial reporting date.

3.5. Financial assets

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted on an active market. They are included in current assets unless they mature more than 12 months after the balance sheet date, in which case they are carried as non-current assets. Loans and receivables are recognised on the balance sheet under "Trade and other receivables".

These financial assets are initially recognised at fair value, including directly attributable transaction costs, and are subsequently measured at amortised cost. Accrued interest is recognised applying the effective interest rate, which is understood to be the discount rate that brings the instrument's carrying amount into line with all estimated cash flows through to maturity. This notwithstanding, trade receivables that fall due within less than one year are carried at face value at both initial recognition and subsequent measurement, provided the effect of not discounting cash flows is immaterial.

At the year end at least, the necessary impairment adjustments are made where there is objective evidence that all receivables will not be collected.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the asset in question and the present value of estimated future cash flows, discounted at the effective interest rate at the initial recognition date. Measurement adjustments and any reversals are taken to the income statement.

Investments in the assets of Group companies

They are measured at cost less any cumulative impairment losses. If there is objective evidence that the carrying amount is not recoverable, the relevant measurement adjustment will be made for the difference between the carrying amount and the recoverable amount, which is understood to be the higher of fair value less costs to sell and the present value of cash flows from the investment. Unless there is better evidence of the recoverable amount, when estimating the impairment of these investments, the subsidiary's equity is taken into account and adjusted for latent capital gains existing on the measurement date. The measurement adjustment and related reversals are recognised in the income statement for the year they arise.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

3.6. Financial liabilities

Creditors and payables

This category includes trade and non-trade payables. These third-party resources are classified as current liabilities unless the Company has an unconditional right to defer settlement for at least 12 months after the balance sheet date.

These payables are initially recognised at fair value, adjusted for directly attributable transaction costs, including any related financing fees, and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method. The effective interest rate is the discount rate that brings the instrument's carrying amount into line with expected future payment flows to the maturity of the liability.

Nonetheless, trade payables that are due within less than one year and do not have a contractually agreed interest rate are carried at face value both at initial recognition and subsequent measurement, provided the effect of not discounting cash flows is immaterial.

Borrowings

Borrowings are initially recognised at fair value less any transaction costs incurred. Subsequently, borrowings are measured at amortised cost: any difference between the proceeds obtained (net of the costs required to obtain them) and the repayment value is taken to the income statement over the life of the borrowings using the effective interest method.

3.7. Offsetting financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and are shown in the net amount on the balance sheet when there is a legally enforceable right to offset the amounts recognised and the Company intends to settle them for the net amount or realise the asset or cancel the liability simultaneously. The legally enforceable right should not be contingent on future events and should be enforceable in the normal course of business and in the event of a breach or the insolvency or bankruptcy of the Company or counterparty.

3.8. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include petty cash, bank demand deposits, other short-term highly-liquid investments with original maturities of three months or less, and bank overdrafts.

3.9. Share capital

Share capital is made up of ordinary shares.

The costs of issuing new shares or options are recognised directly in equity as a reduction in reserves.

In the event that the Company acquires treasury shares, the consideration paid, including any incremental cost that is directly attributable, is deducted from equity until the shares are redeemed, reissued or sold. When treasury shares are subsequently sold or reissued, any amount received is taken to equity, net of any directly attributable incremental costs.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

3.10. Current and deferred income tax

In accordance with the SOCIMI tax rules, the Company is subject to a corporate income tax rate of 0%.

As established in Article 9.2 of Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012, the Company will be subject to a special rate of 19% on the overall sum of the dividends or shares of profits received by shareholders whose shareholding in the Company's share capital is equal to or greater than 5%, when those dividends, in the possession of its shareholders, are exempt or have a tax rate of less than 10% (to this effect, the tax due will be taken into consideration under the Non-Resident Income Tax Law).

However, that special rate will not apply when the dividends or shares of profits are received by entities whose purpose is the ownership of interests in the share capital of other SOCIMIs or other companies that are not resident in Spain, that have the same corporate purpose and that are governed by rules similar to those governing SOCIMIs as regards the compulsory, legal or statutory policy on profit distribution, with respect to companies that have a shareholding that is equal to or greater than 5% of the share capital of the SOCIMIs and that pay tax on those dividends or shares of profits at a rate of at least 10%.

Both current and deferred tax expense (income) is recognised in the income statement. However, the tax effect of entries that are taken directly to equity is carried in equity.

Current tax assets and liabilities are measured at the amounts expected to be paid or recovered from the tax authorities, in line with legislation in force or approved and pending publication at the year end.

Deferred taxes are calculated, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of the assets and liabilities and their carrying amounts. However, deferred taxes are not recognised if they arise from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a combination of businesses which, at the time of the transaction, does not affect the accounting result or the tax base. Deferred tax is determined by applying tax legislation and tax rates approved or about to be approved at the balance sheet date, and that are expected to be applied when the relevant deferred tax asset is realised or deferred tax liability is paid.

Deferred tax assets are only recognised to the extent that it is probable that the Company will earn future taxable profits that will allow these temporary differences to be offset.

3.11. Leases

When the Company is the lessee - Operating lease

Leases in which the lessor maintains a significant part of the risks and rewards of ownership are classified as operating leases. Operating lease payments (net of any incentive received from the lessor) are charged to the income statement for the year in which they accrue on a straight-line basis over the lease term.

When the Company is the lessor

Properties let out under operating leases are included in investment property on the balance sheet. Income earned from the leasing of property is recognised on a straight-line basis over the lease term (Note 3.14).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

3.12. Long-term incentive plans

According to the Spanish Alternative Stock Market admission prospectus, executive directors' remuneration may include long-term incentive plans consisting of shares or stock options, or cash-settled share-based remuneration. The General Shareholders' Meeting has the authority to decide whether remuneration is supplemented by Company shares, stock options or cash-settled share-based remuneration.

The General Shareholders' Meeting held on 15 September 2020 approved a share-based long-term incentive plan. This plan will be in effect for nine years and the right to receive shares as an incentive will accrue when the conditions set out in the plan are met for each calculation period. The first cycle comprises the period from 1 April 2019 to 31 March 2022 (see Note 18).

3.13. Provisions and contingent liabilities

Provisions are set aside: when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of past events; when it is likely that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and when the amount has been reliably estimated. No provisions are set aside for future operating losses.

Provisions are valued at the present value of payments that are expected to be required to settle the obligation, using a pre-tax rate that reflects the current market assessment of the time value of money and the specific risks of the obligation. Adjustments to provisions as the result of their restatement are expensed as they accrue.

Provisions that mature in one year or less and have no material financial effects are not discounted. When it is expected that a portion of the payment necessary to cancel the provision will be reimbursed by a third party, this reimbursement is recorded as an independent asset, provided that its receipt is practically certain.

Contingent liabilities are possible obligations resulting from past events, the crystallisation of which is contingent on future events beyond the Company's control. These contingent liabilities are not recognised in the accounts.

3.14. Revenue recognition

Revenue is stated at the fair value of the consideration received or receivable and represents amounts receivable for services rendered in the ordinary course of business, less discounts, value added tax and other sales-related taxes, that is in accordance with the lease agreements signed and on a straight-line basis over the lease term. Any incentives will be allocated on a straight-line basis to the lease expiration date.

Provision of services

The Company provides leasing services. Income earned from the leasing of property is entered on a straight-line basis over the lease term. When the Company offers incentives to its tenants, the cost of the incentive is recognised during the lease term on a straight-line basis as a reduction in rental income. The costs associated with each lease payment are expensed.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Interest income

Interest income is recognised using the effective interest method. When a receivable is impaired, the Company writes the carrying amount down to its recoverable amount, which is calculated as the estimated future cash flow discounted at the original effective interest rate of the instrument, and the receivable is continuously discounted as interest income.

Income and expenses arising from equity interests in other companies

The Company's core business is the holding of equity interests in other companies, in addition to the letting of properties owned.

The dividends obtained from its equity interests and other business income will form part of revenue, together with profits from the disposal of investments. The remaining income and expenses associated with this business activity are carried in operating profit/(loss) in the income statement.

3.15. Related-party transactions

Generally speaking, transactions between related parties are initially recognised at fair value. Where applicable, if the agreed price differs from fair value, this difference will be recognised based on the economic reality of the transaction. It will subsequently be measured in accordance with the provisions set out in the relevant standards.

4. RISK MANAGEMENT

The Company's activities are exposed to various financial risks: market risk (interest rate risk), credit risk and liquidity risk. The Company's overall risk management programme focuses on uncertainty in financial markets and seeks to minimise any potential adverse impact on its financial profitability.

Risk management is overseen by the Company's Finance Department, which identifies, evaluates and hedges financial risks in accordance with the policies approved by the Board of Directors. The Board provides policies for overall risk management and policies covering specific areas such as interest rate risk, liquidity risk, the use of derivatives and non-derivatives and investing cash surpluses.

4.1. Financial risk management

a) Market risk

The Company's interest rate risk relates to borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Company to cash flow interest rate risk. At 31 March 2021, 100% of its financing was linked to a variable rate (100% at 31 March 2020). The Company's borrowings at variable interest rates are denominated in euros. The variable interest rate varies from 2.05% to 2.06%.

The Company's interest rate risk relates to borrowings with banks, Group companies and related parties.

The Company analyses its exposure to interest rate risk dynamically. Several scenarios are generated, taking account of financing and hedging alternatives. Based on these scenarios, the Company estimates the impact of a certain interest rate change on the result (scenarios are only used for liabilities that represent the most significant positions subject to interest rates).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

These analyses take the following into account:

- The economic environment in which it conducts its business: The design of different economic scenarios, modifying the key variables that may affect the Group (interest rates, share price, percentage occupancy of investment property, etc.). The identification of interdependent variables and the degree to which they are connected.
- The assessment timeframe: The timeframe for the analysis and any potential departures will be taken into account.

Based on the simulations carried out, the maximum recalculated impact that a 1% interest rate fluctuation would have on profit after tax would be a €266 thousand increase or a €117 thousand reduction in financial expenses. Simulations are performed regularly to ensure that the potential maximum loss remains within the limits established by management.

b) Credit risk

The Company is not exposed to significant levels of credit risk, this being the impact that the non-payment of receivables could have on its income statement. The Company has policies in place to ensure that both sales and lettings are made to clients with an appropriate credit history.

c) Liquidity risk

Cash flow forecasts are made by the Company's Finance Department. This department monitors the Company's liquidity requirements in order to ensure that it has sufficient cash to meet its operational needs while maintaining sufficient available liquidity at all times to ensure that the Company does not breach its financial obligations. These forecasts take account of the Company's financing plans, ratio compliance, fulfilment of internal objectives and, where applicable, any regulatory or legal requirements.

The maturity dates set for the Company's financial asset and liability instruments at 31 March 2021 and 31 March 2020 are shown in Note 7.

On the balance sheet date, the Company records cash totalling €9,426 thousand (€17,906 thousand at 31 March 2020).

At 31 March 2021, the Company's working capital is negative in the amount of €10,760 thousand (working capital was positive in the amount of €19,225 thousand at 31 March 2020). This negative working capital is explained mainly a loan of €17,500 thousand from the principal shareholder Vukile Property Fund Limited.

At the date these annual accounts are authorised for issue, the Company has signed an agreement with its shareholder maturing this loan in July 2022 (see notes 19 and 22), and therefore, considering this circumstance, the working capital would amount to €6,740 thousand.

d) Other Risks

The appearance of the COVID-19 coronavirus in China in January 2020 and its global spread to a large number of countries led the World Health Organization to classify the viral outbreak as a pandemic on 11 March 2020.

This pandemic has impacted economic and financial markets and virtually all sectors of the economy are facing huge challenges in the current economic circumstances.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Using the information available, the Company's directors and management have assessed the main impacts of the pandemic on these Annual Accounts, as described below:

- Operating risk:

The Company has fostered communication between the owner and operators so as to ascertain their situation as quickly as possible and be in a position to make the best decisions in each specific case. These actions include the Company's decision to discount the guaranteed minimum rent for April and May for tenants that were unable to do business due to the "State of Emergency".

Since the start of the pandemic, the Castellana Group has offered support to all our tenants so as to arrive at the best solution for both parties. At the date these annual accounts are authorised for issue, the Company has closed agreements with 93.6% of tenants, while agreements with the remaining 6.4% are in a very advanced stage, with rental discounts in the tax year ended 31 March 2021 amounting to €1,700 thousand.

However, the Company has a high-quality tenant base, so rent collection periods were not affected. The Company's directors and management continue to monitor potential effects of the pandemic on works in progress for certain investment properties and the leases of current and future tenants.

- Liquidity risk:

Company management monitors liquidity needs to ensure that sufficient financial resources are available to meet requirements. The Company is in a very robust position, since cash and cash equivalents amount to €9,426 thousand.

- Asset and liability measurement risk:

Risks of default or deterioration of tenants' financial position did not increase significantly, with the bad debt ratio standing at around 3.66%.

COVID-19 has led to us facing a number of unprecedented circumstances. In this regard, at 30 September 2020 the Group's valuers issued a valuation for all of the properties in the portfolio based on a "material valuation uncertainty" under the RICS VPS3 and VPGA10 Red Book Global Standards. A lower degree of certainty and greater attention must therefore be attributed to the valuations.

At March 31 2021, within the Castellana group, this "Material valuation uncertainty" has only affected the shopping centers and retail parks, having been eliminated from the rest of the assets in the portfolio. This could have an impact on the company's group investments that own shopping centers.

As regards other assets and liabilities, the value of the Company's shareholdings in other companies fell due to the effects of COVID-19. The impairment of shareholdings in Group companies in the amount of €9,178 thousand relates to the subsidiaries Randolph Spain, SLU, Roxbury Spain, SLU, Junction Parque Granada, SLU and Morzal Property Iberia, SLU.

Before issuing these annual accounts, the Company's management and directors assessed the situation and concluded that the Company still has sufficient financial resources to apply the going concern principle.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

The significant estimates and judgements made by the Company's directors and management could be affected by rapidly changing events and the potential evolution of the pandemic in the coming months (potential impacts and mitigating actions).

Finally, the Company's directors and management are constantly overseeing the situation so as to successfully overcome any financial or non-financial impacts.

5. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

The entry for Property, plant and equipment at 31 March 2021 and 31 March 2020 and movements in that category break down as follows:

Description	Thousands of euros
Carrying amount at 31.03.2019	83
Acquisitions	14
Depreciation charge	(8)
Balance at 31.03.2020	89
Cost	110
Accumulated depreciation	(21)
Carrying amount at 31.03.2020	89
Acquisitions	11
Depreciation charge	(10)
Balance at 31.03.2021	90
Cost	121
Accumulated depreciation	(31)
Carrying amount at 31.03.2021	90

Additions during both financial years relate to furnishings, data-processing equipment and electronic equipment installed in the Company's offices at its registered address.

During 2021 and 2020, no impairment adjustments were made or reversed in respect of property, plant and equipment element.

At 31 March 2021 and 31 March 2020, none of the Company's property, plant and equipment items had been fully depreciated.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

6. INVESTMENT PROPERTY

Investment property primarily includes office buildings, shopping centres and retail parks owned by the Company that are held to obtain long-term rental income and are not occupied by the Company.

The following table contains a breakdown of the investment property and related movements:

Description	Thousands of euros			
	Land	Buildings	Plant	Total
Carrying amount at 31.03.2019	8,026	11,744	3,283	23,053
Acquisitions	6,353	41,995	13,351	61,699
Depreciation charge	-	(416)	(407)	(823)
Reversal of impairment	-	-	-	-
Balance at 31.03.2020	14,379	53,323	16,227	83,929
Cost	14,379	54,226	17,028	85,633
Accumulated depreciation	-	(903)	(801)	(1,704)
Accumulated impairment	-	-	-	-
Carrying amount at 31.03.2020	14,379	53,323	16,227	83,929
Acquisitions	100	882	82	1,064
Depreciation charge	-	(431)	(665)	(1,096)
Reversal of impairment	-	-	-	-
Balance at 31.03.2021	14,479	53,774	15,644	83,897
Cost	14,479	55,108	17,110	86,697
Accumulated depreciation	-	(1,334)	(1,466)	(2,800)
Accumulated impairment	-	-	-	-
Carrying amount at 31.03.2021	14,479	53,774	15,644	83,897

The following is a detailed breakdown of the investment property held by the Company:

- Property located in Alcobendas, on Avenida de la Industria (Madrid). This property was acquired by the Company on 30 May 2016. The property comprises a total constructed area of 16,055 sqm and a gross lettable area of 10,100 sqm. The Company recognises this property in its balance sheet at a gross value of €7,415 thousand for land, €8,045 thousand for buildings and €2,605 thousand for technical equipment. The whole property acquired is let to one tenant.
- Property located in Bollullos de la Mitación (Seville). This property was acquired by the Company on 30 May 2016. The property comprises a total constructed area of 10,870 sqm and a gross lettable area of 5,674 sqm. The Company recognises these properties in its balance sheet at a gross value of €611 thousand for land, €4,186 thousand for buildings and €1,072 thousand for plant. The whole property acquired is let to one tenant.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

- Pinatar Fase II Retail Park, located at San Pedro de Pinatar, in the UA-1 Local Level Plan (*Plan Parcial*) "Área 3e" Manzana P-9 (Murcia). This property was acquired by the Company on 17 June 2019. The property comprises a total constructed area of 5,616 sqm and a gross lettable area of 2,623.93 sqm. The Company recognises these properties in its balance sheet at a gross value of €1,522 thousand for land, €1,948 thousand for buildings and €327 thousand for plant. The whole property acquired is let to several tenants.
- Puerta Europa Shopping Centre, located at A7, km 106, in Algeciras (Cádiz). This property was acquired by the Company on 31 July 2019. The property comprises a total constructed area of 41,302 sqm and a gross lettable area of 29,732 sqm, including terraces and storage areas. The Company recognises these properties in its balance sheet at a gross value of €4,931 thousand for land, €40,929 thousand for buildings and €13,106 thousand for plant. The whole property acquired is let to several tenants.

Several mortgage guarantees have been put in place on the first two properties, the market value of which amounts to €26,250 thousand (€26,370 thousand at 31 March 2020), by way of guaranteeing the Castellana Group will meet the terms and conditions upon which it has obtained the syndicated financing, in which the Company acts as a shareholder, with the companies Junction Parque Mérida, S.L.U., Junction Parque Villanueva I, S.L.U., Junction Parque Villanueva II, S.L.U., Junction Parque Motril, S.L.U., Junction Parque Huelva, S.L.U., Junction Parque Granada, S.L.U., Junction Parque Cáceres, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Junction Parque Castellón, S.L.U., Randolph Spain, S.L.U., Roxbury Spain, S.L.U. and Junction Parque Alameda, S.L.U. being the borrowers of the loan. At 31 March 2021, the nominal value of this financing amounted to €154,000 thousand (€154,000 thousand at 31 March 2020) distributed among all of the borrower companies that are parties to the syndicated loan secured by the properties of the Company and of the other borrowers.

No mortgage was arranged to purchase the Pinatar Fase II Retail Park, which has a market value of €3,770 thousand.

A number of guarantees were given to purchase the Puerta Europa shopping centre, which has a market value of €65,010 thousand. At 31 March 2021, the nominal value of this financing amounted to €23,000 thousand (€23,000 thousand at 31 March 2020).

a) Income and expenses on investment property

The following income and expenses on investment property have been taken to the income statement:

Description	Thousands of euros	
	2021	2020
Rental income (Note 15)	7,789	6,568
Operating expenses related to investment properties that generate rental income (Note 15)	(3,237)	(1,879)
Operating expenses related to investment properties that do not generate rental income		-
	4,552	4,689

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

At the date these annual accounts are authorised for issue, the Company has closed agreements with 93.6% of tenants, while agreements with the remaining 6.4% are in a very advanced stage and are expected to be concluded on a similar basis in the short term. These agreements include rent concessions and discounts that have been taken to the Company's income statement at 31 March 2021 since the related effect of the straight-line method is immaterial.

b) Operating leases

Total future minimum receipts under non-cancellable operating leases are as follows:

Description	31/03/2021	31/03/2020
Less than one year	6,174	5,615
Between one and two years	5,179	4,942
Between two and three years	4,437	4,259
Between three and four years	3,842	3,829
Between four and five years	3,218	3,291
More than five years	15,297	18,841
	38,147	40,777

c) Insurance

The Company has a policy of taking out all the insurance policies necessary to cover any possible risk that might affect any aspect of its investment properties. The coverage provided by these policies is deemed to be sufficient.

d) Losses due to impairment

As of 31 March 2021 and 31 March 2020 the Company had no impairments.

e) Obligations

At the year end, the Company did not have any contractual obligations to acquire, build or develop investment properties, or to repair, maintain or insure them, besides those already reported in this Note.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

7. ANALYSIS OF FINANCIAL INSTRUMENTS
7.1. Analysis by category

The carrying amount of each category of financial instruments laid down in the standards on the recognition and measurement of financial instruments, excluding equity investments in Group companies, jointly-controlled entities and associates (Note 8), is as follows:

		Thousands of euros	
		Long-term financial assets	
		Loans, derivatives and other	
		31/03/2021	31/03/2020
Loans and receivables (Note 9)		1,093	1,056
		1,093	1,056
		Short-term financial assets	
		Loans, derivatives and other	
		31/03/2021	31/03/2020
Loans and receivables (Note 9)		4,606	4,469
		4,606	4,469
Total financial assets		5,699	5,525

		Thousands of euros	
		Long-term financial liabilities	
		Loans, derivatives and other	
		31/03/2021	31/03/2020
Creditors and payables (Note 13)		32,000	35,041
		32,000	35,041
		Short-term financial liabilities	
		Loans, derivatives and other	
		31/03/2021	31/03/2020
Creditors and payables (Note 13)		24,718	2,947
		24,718	2,947
Total financial liabilities		56,718	37,988

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

7.2. Analysis by maturity date

Financial instruments with specific or determinable maturities are set out below by year of maturity at 31 March 2021:

31 March 2021

Thousands of euros							
Financial assets							
	March 2022	March 2023	March 2024	March 2025	March 2026	Subsequent years	Total
Financial investments							
Security deposits furnished	74	138	118	120	60	657	1,167
Dividend receivable from Group companies	2,730	-	-	-	-	-	2,730
Loans and receivables							
Trade receivables for sales and services	299	-	-	-	-	-	299
Trade receivables, Group companies and associates	1,503	-	-	-	-	-	1,503
	4,606	138	118	120	60	657	5,699
Financial liabilities							
	March 2022	March 2023	March 2024	March 2025	March 2026	Subsequent years	Total
Payables							
Security deposits received	112	198	168	171	85	938	1,672
Bank borrowings	345	954	1,129	1,129	1,129	17,900	22,586
Payables to related companies	21,210	2,997	5,202	-	-	-	29,409
Trade and other payables							
Sundry payables	1,764	-	-	-	-	-	1,764
Other liabilities	1,287	-	-	-	-	-	1,287
	24,718	4,149	6,499	1,300	1,214	18,838	56,718

The entry "Other financial assets" includes the amounts deposited with the competent organisations in each Autonomous Region.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

8. LONG-TERM INVESTMENTS IN GROUP COMPANIES AND ASSOCIATES

The following table shows a breakdown of long-term investments in Group companies and associates at 31 March 2021 and 2020:

31 March 2021

Thousands of euros

Company name	Holding percentage	Gross carrying amount of the shareholding	Provision for impairment of shareholdings	Net carrying amount of the shareholding	Share capital	Share premium	Reserves	Shareholder contributions	Profit/(loss) for the year	Interim dividend	Investee's shareholders' funds
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3,815	-	3,815	3	-	77	1,868	55	(44)	1,959
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	17,625	-	17,625	3	-	577	6,693	886	(709)	7,450
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	100%	13,211	(1,039)	12,172	300	9,534	645	1,637	918	(734)	12,300
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	100%	18,099	(1,038)	17,061	171	-	1,242	12,911	187	(149)	14,362
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	14,553	-	14,553	3	-	852	9,332	325	(260)	10,252
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	4,312	-	4,312	3	-	107	2,598	58	(46)	2,720
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	22,339	(791)	21,548	3	-	801	12,408	24	(19)	13,217
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	100%	4,579	-	4,579	3	-	126	2,488	146	(117)	2,646
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	11,825	-	11,825	3,750	-	459	181	462	(370)	4,482
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	100%	3,274	-	3,274	125	-	749	195	26	(21)	1,074
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	100%	4,584	-	4,584	774	-	219	83	224	(179)	1,121
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	29,182	-	29,182	3	-	397	28,464	642	(514)	28,992
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	42,829	-	42,829	3	-	532	42,811	674	(539)	43,481
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	252,151	(6,310)	245,841	39,000	195,000	3,745	18,151	(11,013)	-	244,883
		442,378	(9,178)	433,200	44,144	204,534	10,528	139,820	(6,386)	(3,701)	388,939

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

31 March 2020

Thousands of euros

Company name	Holding percentage	Gross carrying amount of the shareholding	Provision for impairment of shareholdings	Net carrying amount of the shareholding	Share capital	Share premium	Reserves	Shareholder contributions	Profit/(loss) for the year	Interim dividend	Investee's shareholders' funds
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3,815	-	3,815	3	-	51	1,868	129	(103)	1,948
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	17,445	-	17,445	3	-	330	6,513	1,231	(985)	7,092
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	100%	13,080	-	13,080	300	9,534	471	1,506	875	(700)	11,986
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	100%	15,900	-	15,900	171	-	1,129	10,713	566	(453)	12,126
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	14,493	-	14,493	3	-	714	9,272	691	(553)	10,127
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	4,312	-	4,312	3	-	67	2,599	198	(158)	2,709
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	22,339	-	22,339	3	-	583	12,408	1,092	(874)	13,212
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	100%	4,532	-	4,532	3	-	80	2,441	230	(184)	2,570
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	11,644	-	11,644	3,750	-	329	-	649	(467)	4,261
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	100%	3,274	-	3,274	125	-	736	194	64	(51)	1,068
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	100%	4,501	-	4,501	774	-	155	-	318	(255)	992
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	28,953	-	28,953	3	-	1	28,235	1,981	(1,585)	28,635
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	42,717	-	42,717	3	-	1	42,699	2,655	(2,124)	43,234
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	250,709	-	250,709	39,000	195,000	(158)	16,709	19,515	(14,170)	255,896
		437,715	-	437,715	44,144	204,534	4,489	135,157	30,194	(22,662)	395,856

At 31 March 2021, shareholdings in Group companies are impaired in the amount of €9,178 thousand (no impairment at 31 March 2020). No impairment loss was recognised for some of the Group's subsidiaries due to underlying gains causing the value of their equity to exceed the parent company's shareholding.

None of the Group companies in which the Company has a shareholding is listed on the stock market.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

9. LOANS AND RECEIVABLES

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of this heading is as follows:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Long-term loans and receivables (Note 7):		
Other financial assets	1,093	1,056
	1,093	1,056
Short-term loans and receivables (Note 7):		
Trade receivables for sales and services	299	114
Trade receivables, Group companies and associates (Note 19)	844	1,348
Trade receivables, related companies (Note 19)	659	44
Other financial assets	2,804	2,963
	4,606	4,469
	5,699	5,525

The carrying amounts of loans and receivables (both long and short term) approximate their fair values, since the effect of discounting is not significant.

The entry "Other long-term financial assets" includes the amounts deposited with the competent organisations in each Autonomous Region.

Other short-term financial assets include the short-term security deposits received and the dividends receivable from its subsidiaries (See Note 19).

Of the total short-term loans and receivables, at 31 March 2021, trade receivables had matured to the value of €294 thousand (€95 thousand at 31 March 2020), of which €49 thousand had been provisioned (€10 thousand at 31 March 2020) in accordance with the evaluation relating to trade receivables carried out by the Company.

At the end of the period, the trade receivables include an amount of €54 thousand pending invoicing, primarily for variable rent relating to 2020 at the Puerta Europa Shopping Centre.

All the amounts reported in this section are past due and unprovisioned, which the Company expects to recover.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

The following table contains a breakdown of the age of trade receivables for sales and services, receivables from related parties and sundry receivables:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Up to 3 months	207	44
Between 3 and 6 months	84	17
More than 6 months	80	34
	371	95

The carrying amount of loans and receivables is denominated in euros.

The balance in "Trade receivables" is shown net of impairment adjustments. The corresponding provisions are set aside for bad debts.

Movements in the bad debt provision during the period were as follows:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Opening balance	(10)	-
Appropriation	(65)	(10)
Reversal	25	-
Application	1	-
Closing balance	(49)	(10)

10. CASH AND CASH EQUIVALENTS

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of this heading is as follows:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Cash and cash equivalents		
Current accounts	9,426	17,906
	9,426	17,906

At 31 March 2021, there were restrictions on the availability of a total of €251 thousand (€380 thousand at 31 March 2020).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

11. SHAREHOLDERS' FUNDS

 a) Share capital

At 31 March 2021 and 2020, share capital stood at €86,271 thousand, consisting of 86,271,047 shares with a par value of €1 each, all in the same class, fully subscribed and paid up.

As at 31 March 2021 and 2020, the shareholders with more than a 3% shareholding in the Company are Vukile Property Fund Limited and Morze European Real Estate Ventures.

The breakdown is as follows:

	31/03/2021		31/03/2020	
	No. of shares	% Shareholding	No. of shares	% Shareholding
Vukile Property Fund Limited	71,209,613	83%	71,204,716	83%
Morze European Real Estate Ventures	13,333,333	15%	13,333,333	15%

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of share capital is as follows:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Authorised capital	86,271	86,271
	86,271	86,271

 b) Share premium

This reserve is unrestricted so long as distribution would not result in the Company's shareholders' funds falling below the share capital figure.

On June 18 and November 11, 2020, the Board of Directors approved the distribution of a dividend of €17,420 thousand and €6,196 thousand, respectively, charged to share premium.

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of share premium is as follows:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Share premium	376,952	400,568
	376,952	400,568

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

c) Treasury shares

Movements in 2021 and 2020 were as follows:

Description	2021		2020	
	Number of treasury shares	Thousands of euros	Number of treasury shares	Thousands of euros
Opening balance	37,882	228	45,470	273
Additions/purchases	22,901	142	800	5
Decreases	(2,610)	(15)	(8,388)	(50)
Closing balance	58,173	355	37,882	228

On 10 July 2018, Castellana Properties entered into a liquidity agreement with Renta 4 Banco, S.A. with the aim of increasing liquidity and favouring the stability of the Company's stock price. This agreement came into effect on 25 July 2018.

The Company's treasury shares held at 31 March 2021 represented 0.07% of the Company's share capital (0.04% at 31 March 2020) and totalled 58,173 shares (37,882 at 31 March 2020). The average cost of the Company's treasury shares at 31 March 2021 and 31 March 2020 was €6 per share.

These shares are recognised as a reduction of €355 thousand in the value of the Company's shareholders' funds at 31 March 2021 (€228 thousand at 31 March 2020).

The Company has complied with the requirements of Article 509 of the Spanish Companies Act, which stipulates that the par value of acquired shares listed on official secondary markets, together with those already held by the Company and its subsidiaries, must not exceed 10% of share capital.

12. RESERVES AND PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR

At 31 March 2021, €5,377 thousand (€3,045 thousand at 31 March 2020) corresponded to the legal reserve. This reserve has been set aside under the terms of Article 274 of the Spanish Companies Act, which establishes that companies must in all cases allocate an amount equal to 10% of their profits for the year to this reserve, until the total reaches at least 20% of the share capital figure. It cannot be distributed, and if it is used to offset losses when the other available reserves are not sufficient for this purpose, it must be replenished with future profits.

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Legal reserve	5,377	3,045
Other reserves	10,107	10,042
Treasury shares	(355)	(228)
Total reserves	15,129	12,859

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Other reserves at 31 March 2021 also include a restricted reserve in the amount of €10,128 thousand due to a share capital reduction carried out by the Company in 2017. This reserve will only be made available if this is approved by the General Shareholders' Meeting and published in order to allow the creditors the stipulated period of time to object to the capital reduction. The variance on the previous period relates to the distribution of results for the financial year ended 31 March 2020 to voluntary reserves in the amount of €65 thousand.

Distribution of profit/(loss)

At the 31 March 2021 close, the Company reports a loss of €4,811 thousand, so the Board of Directors will propose the following distribution of results to the General Shareholders' Meeting:

Description	Thousands of euros
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	(4,811)
	(4,811)
Application	
Prior-year losses	(4,811)
	(4,811)

Share premium distribution

On 11 November 2020, the Castellana Board of Directors agreed to pay out a share premium distribution in the amount of €6,196 thousand, equating to €0.07186 per share, effective as at 27 November 2020.

Distribution of prior year profit/(loss)

The distribution of the profit/(loss) at 31 March 2020, which was approved at the General Shareholders' Meeting on 15 September 2020, was as follows:

Description	Thousands of euros
Available for distribution	
Profit for the year	23,321
	23,321
Application	
Legal reserve	2,332
Dividend	20,924
Voluntary reserves	65
	23,321

The Company also distributed €19,527 thousand to shareholders out of the share premium account.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

13. CREDITORS AND PAYABLES

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Long-term creditors and payables (Note 7):		
Bank borrowings	22,241	21,661
Payables to Group companies and associates	8,199	11,719
Other financial liabilities	1,560	1,661
	32,000	35,041
Short-term creditors and payables (Note 7):		
Bank borrowings	345	-
Other financial liabilities	112	-
Payables to Group companies and associates	21,210	339
Sundry and other payables	1,764	1,567
Trade payables, related companies	-	11
Other liabilities	1,287	1,030
	24,718	2,947
	56,718	37,988

The carrying amounts of creditors and payables, both long and short term, approximate their fair values, since the effect of discounting is immaterial. Bank borrowings and payables to Group companies and associates are carried at amortised cost.

Guarantee deposits received from tenants as per the lease agreements signed are recorded as other long-term and short-term financial liabilities.

Trade and other payables primarily include balances payable in respect of investments in assets in the course of construction, provisions relating to property management and the accrual for bills pending payment to tenants as a result of the rent concessions granted in the year.

The carrying amount of creditors and payables is denominated in euros.

Bank borrowings

This balance sheet heading relates to the loans obtained by the Company on 31 July 2019 from the financial institutions Banco Pichincha España (€8,000 thousand) and Liberbank (€15,000 thousand), both falling due on 30 June 2031 and bearing annual interest at a rate of 2.05%.

The maturities of the nominal amounts carried in "Long-term and short-term bank borrowings" are as follows:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

Description	Thousands of euros			
	31/03/2021		31/03/2020	
	Non-current	Current	Non-current	Current
March 2022	-	345	344	-
March 2023	977	-	977	-
March 2024	1,150	-	1,150	-
March 2025	1,150	-	1,150	-
> March 2026	19,378	-	19,378	-
	22,655	345	23,000	-

Payables to Group companies and associates

This balance sheet heading includes the Upstream loan that the Company arranged on 5 December 2017 with its subsidiary Junction Parque Alameda, S.L.U. amounting €11,860 thousand. This loan matures on 20 November 2023 and accrues annual interest at the 3-month Euribor reference rate plus a spread of 2.55% and, a loan of €17,500 thousand arranged with Vukile Property Fund Limited on 14 July 2020, which matures on 13 July 2021, accruing an annual interest rate of 3.50%.

At the date these annual accounts are authorised for issue, the Company has signed an agreement with its shareholder maturing this loan in July 2022 (see notes 19 and 22).

The maturities of the nominal amounts included in "Long-term and short-term payables to Group companies and associates" are as follows:

Description	Thousands of euros			
	31/03/2021		31/03/2020	
	Non-current	Current	Non-current	Current
March 2022	-	21,210	3,558	-
March 2023	3,054	-	3,054	-
March 2024	5,248	-	5,248	-
March 2025	-	-	-	-
> March 2026	-	-	-	-
	8,302	21,210	11,860	-

The Company has included an amortised cost of €517 thousand (€1,480 thousand at 31 March 2020) on the balance sheet in respect of loan arrangement costs. At 31 March 2021, accrued unmatured interest amounted to €152 thousand (€339 thousand at 31 March 2020). Interest expenses accrued during the period totalled €1,254 thousand (€1,004 thousand at 31 March 2020).

The Company acts as guarantor of the two loans received by the Castellana Group. A syndicated loan in the amount of €146,000 thousand and a CAPEX line related to the previous syndicated loan for a maximum amount of €8,000 thousand, which had been fully drawn down at financial year end.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

The Group signed various waivers with its main financial institutions exonerating the Group from fulfilling the covenants included in financing agreements until 31 March 2021 (inclusive). For the syndicated financing, the short-term maturities (€3,333 thousand) payment date has been extended to June 2021.

At the date these annual accounts are authorised for issue, the Group has agreed to modify the syndicated loan repayment schedule, the first tranche falling due in June 2022 (Note 22).

These loans are subject to compliance with certain covenants, which is standard practice in the sector in which the Company operates, the ratio being calculated every six months. As of 31 March 2021, the Group had complied with all of these covenants.

Information on the average supplier payment period

The following table shows a breakdown of the payments that are due for commercial operations completed during the year and that remained pending on the date on which the balance sheet was closed, with reference to the maximum payment period provided for under Law 15/2010 and subsequently amended by Law 31/2014:

Description	Days	
	31/03/2021	31/03/2020
Average supplier payment period	46	33
Ratio of transactions settled	45	32
Ratio of transactions not yet settled	76	41

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Total payments settled	5,914	5,541
Total outstanding payments	150	362

14. INCOME TAX AND TAX SITUATION

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of taxes refundable and payable is as follows:

Description	Thousands of euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Receivables		
VAT refundable	-	-
	-	-
Payables		
VAT payable	73	101
PIT payable	91	168
Social security contributions	42	37
	206	306

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

The reconciliation of net income and expenses for the year with the income tax base is as follows:

	Thousands of euros					
	Income statement			Income and expenses attributed directly to equity		
	Increases	Decreases	Total	Increases	Decreases	Total
Net income/(expense) for the year	(4,811)	-	(4,811)	-	-	-
Corporate income tax	-	-	-	-	-	-
Permanent differences	697	-	697	-	-	-
Temporary differences	10,225	-	10,225	-	-	-
Tax base (taxable income)	6,011	-	6,011	-	-	-

Pursuant to Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 on SOCIMIs, current corporate income tax is calculated by applying a tax rate of 0% to taxable income.

Financial years pending verification and inspection processes

Under current law, taxes cannot be understood to have been effectively settled until the tax authorities have reviewed the tax returns filed or until the four-year time-bar period has elapsed.

The income tax rate payable by SOCIMIs is set at 0%. However, when the dividends that the SOCIMI distributes to its shareholders with a percentage shareholding of more than 5% are tax-exempt or taxed at a rate of lower than 10%, the SOCIMI will be subject to a special tax of 19% on the amount of the dividend paid to the shareholders in question, which will be classified as income tax payable. Where it applies, this special tax must be paid by the SOCIMI within two months following the date on which the dividend is paid out.

15. INCOME AND EXPENSES

a) Revenue

Revenue from the Company's ordinary business activities is set out below:

Description	Thousands of euros	
	2021	2020
Rental income	5,234	5,141
Reinvoicing of costs to tenants	2,555	1,427
Income from services to Group companies (Note 19)	3,177	4,451
Reinvoicing of costs to Group companies (Note 19)	395	373
Income from equity instruments, Group companies (Note 19)	5,195	22,662
	16,556	34,054

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

b) Staff costs

This consolidated income statement heading breaks down as follows:

Description	Thousands of euros	
	2021	2020
Wages, salaries and similar remuneration	(4,337)	(4,319)
Social security	(383)	(366)
	(4,720)	(4,685)

Staff costs include the amount of €1,000 thousand relating to the long-term incentive plan (Note 18).

The average number of employees during the period by professional category was as follows:

Description	Number of employees	
	2021	2020
Directors	6	7
University graduates or diploma holders	19	17
Administrative personnel and other	3	3
	28	27

In addition, at 31 March 2021 and 31 March 2020, the gender breakdown of the headcount was as follows:

2021

Description	Number of employees		
	Men	Women	Total
Directors	4	2	6
University graduates or diploma holders	7	13	20
Administrative personnel and other	-	2	2
	11	17	28

2020

Description	Number of employees		
	Men	Women	Total
Directors	4	2	6
University graduates or diploma holders	7	11	18
Administrative personnel and other	-	3	3
	11	16	27

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

The Group had no employees with a disability rating of 33% or more (or the local equivalent) at 31 March 2021 or 31 March 2020.

c) Other operating expenses

This income statement heading breaks down as follows:

Description	Thousands of euros	
	2021	2020
External services attributable directly to real estate assets	(3,237)	(1,879)
Other external services	(1,867)	(2,315)
	(5,104)	(4,194)

d) Impairment of long-term shareholdings in Group companies

The amount of this heading €9,178 thousand relates to the group investments held by the Company in the subsidiaries Randolph Spain, S.L.U, Roxbury Spain, S.L.U, Junction Parque Granada, S.L.U and Morzal Property Iberia, S.L.U.

16. NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)

The breakdown of this heading by category during 2021 and 2020 is as follows:

Description	Thousands of euros	
	2021	2020
Financial expenses		
Interest on bank borrowings	(563)	(393)
Interest on payables to Group companies and associates (Note 19)	(691)	(611)
	(1,254)	(1,004)

Interest on bank borrowings relates to the financing received to purchase Puerta Europa Shopping Centre on 31 July 2019.

Interest on loans to Group companies totalling €247 thousand relates to the upstream loan granted to Junction Parque Alameda, S.L.U. in the amount of €11,860 thousand on 5 December 2017 (Note 13).

Interest on loans to related companies totalling €444 thousand relates to the shareholder loan with Vukile Property Fund Limited in the amount of €17,500 thousand, signed on 14 July 2020 (Note 13).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

17. PROVISIONS AND CONTINGENCIES

As of 31 March 2021 and 31 March 2020 the Company had no provisions or contingent liabilities.

18. COMPANY DIRECTORS' REMUNERATION, SHAREHOLDINGS AND BALANCES

Shareholdings, positions and activities of the members of the Board of Directors

Article 229 of the Spanish Companies Act, which was approved by Royal Legislative Decree 1 of 2 July 2010, requires directors to notify the Board of Directors (or, in the absence of such a body, the other Directors or the General Shareholders' Meeting) of any direct or indirect conflict of interest they may have with the Company.

Likewise, directors must disclose any direct or indirect shareholdings they or persons related to them may hold in any company engaging in activities which are identical, analogous or complementary to those comprising the Company's corporate purpose. They must also disclose the positions they hold or duties they perform at such companies. The directors have not notified any conflicts of interest with respect to the Castellana Group.

Directors' remuneration

During 2021, remuneration accrued to the directors totalled €1,465 thousand (€1,206 thousand at 31 March 2020), of which executive directors received a total of €1,043 thousand (€834 thousand at 31 March 2020).

The Company has not granted any loans to the Board of Directors and does not have pension funds or any other similar obligations to the benefit of its directors.

There is a share-based remuneration plan for the Company's executive team (Note 3.12). The first calculation period comprises the period from 1 April 2019 to 31 March 2022. At 31 March 2021, the Company has estimated a cost of €2,000 thousand recognised in the item "Other equity instruments".

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

19. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH GROUP COMPANIES AND RELATED PARTIES

During 2021 and the year ended on 31 March 2020, the breakdown of related-party transactions is as follows:

2021

Description	Thousands of euros			
	Financial income from holdings in Group company equity instruments	Income from re invoicing of costs to Group companies	Income from services to Group companies	Costs for interest accrued
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	44	-	97	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	709	7	161	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	735	4	137	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	149	4	116	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	260	7	139	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	46	-	103	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	19	32	169	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	116	-	103	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	422	4	126	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	21	2	95	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	179	2	108	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	514	155	197	(247)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	539	26	263	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	1,442	152	1,363	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	(444)
	5,195	395	3,177	(691)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

2020

Description	Thousands of euros			
	Financial income from holdings in Group company equity instruments	Income from re invoicing of costs to Group companies	Income from services to Group companies	Costs for interest accrued
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	103	3	127	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	985	3	227	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	700	1	203	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	453	1	159	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	553	3	197	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	158	3	136	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	874	35	267	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	184	3	137	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	467	3	176	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	51	1	122	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	255	1	146	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1,585	158	378	(262)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	2,124	17	413	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	14,170	141	1,763	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	(349)
	22,662	373	4,451	(611)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

As of 31 March 2021 and 31 March 2020, the breakdown of balances with related parties is as follows:

31 March 2021

Description	Thousands of euros					
	Dividends receivable	Trade receivables for sales and services	Trade receivables, related companies	Long-term payables to Group and related companies	Payables to Group companies and related parties	Interest pending payment
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	44	19	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	528	34	-	-	-	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	604	30	-	-	-	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	149	24	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	200	30	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	47	20	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	19	40	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	69	21	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	241	27	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	21	18	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	96	22	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	285	128	-	(11,757)	-	(7)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	427	60	-	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	-	371	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	(17,500)	-	(145)
ADAM LEE MORZE	-	-	42	-	-	-
DIVERSIFIED REAL ESTATE ASSETS MANAGEMENT, S.L.	-	-	2	-	-	-
MORZE EUROPEAN REAL ESTATE VENTURES	-	-	615	-	-	-
	2,730	844	659	(29,257)	-	(152)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

31 March 2020

Description	Thousands of euros					
	Dividends receivable	Trade receivables for sales and services	Trade receivables, related companies	Long-term payables to Group and related companies	Payables to Group companies and related parties	Interest pending payment
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	35	38	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	323	62	-	-	-	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	244	56	-	-	-	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	231	46	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	206	56	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	66	40	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	279	75	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	69	41	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	161	51	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	17	37	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	88	43	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	440	173	-	(11,719)	-	(7)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	804	107	-	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	-	523	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	-	(11)	(332)
ADAM LEE MORZE	-	-	42	-	-	-
DIVERSIFIED REAL ESTATE ASSETS MANAGEMENT, S.L.	-	-	2	-	-	-
	2,963	1,348	44	(11,719)	(11)	(339)

20. INFORMATION REQUIREMENTS RESULTING FROM SOCIMI STATUS, LAW 11/2009, AS AMENDED BY LAW 16/2012

- a) Reserves from financial years prior to the application of the tax rules set out in Law 11/2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012.

Not applicable.

- b) Reserves from years in which the tax rules set out in Law 11/2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012, were applied, distinguishing the part that derives from income subject to the zero tax rate, or the 19% rate, from income that has been taxed at the general rate, if applicable.

The reserves recognised derive from income subject to 0% tax.

- c) Dividends distributed against profits each year in which the tax rules contained in Law 11/2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012, applied, distinguishing the portion arising from income subject to 0% or 19% tax from the portion relating to income subject to tax at the general rate.

All of the dividends distributed derive entirely from income subject to 0% tax.

- d) In the case of a distribution charged to reserves, stating the year in which the reserve applied originated and whether it were taxed at 0%, 19% or the general rate.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

No dividends were distributed against reserves (Note 12).

e) Date of the agreement for the distribution of dividends referred to in c) and d) above.

- Dividend of €134 thousand for the 2016 financial year, approved by the General Shareholders' Meeting on 29 June 2017.
- Dividend of €1,202 thousand for the three-month period ended 31 March 2018, approved by the General Shareholders' Meeting on 13 July 2018.
- Interim dividend of €10,948 thousand for the financial year ended 31 March 2019, approved by the Board of Directors on 21 May 2018.
- Interim dividend of €6,967 thousand for the financial year ended 31 March 2019, approved by the Board of Directors on 15 November 2018.
- Dividend charged to the share premium account in the amount of €733 thousand, approved by the Board of Directors on 15 November 2018.
- Interim dividend of €8,150 thousand for the financial year ended 31 March 2019, approved by the Board of Directors on 14 May 2019.
- Interim dividend of €17,025 thousand for the financial year ended 31 March 2020, approved by the Board of Directors on 13 November 2019.
- Interim dividend of €3,898 thousand for the financial year ended 31 March 2020, approved by the Board of Directors on 13 June 2020.
- Dividend charged to the share premium account in the amount of €17,420 thousand, approved by the Board of Directors on 13 June 2020.
- Interim dividend of €53 thousand for the financial year ended 31 March 2020, approved at the General Shareholders' Meeting on 15 September 2020.
- Dividend charged to the share premium account in the amount of €6,196 thousand, approved by the Board of Directors on 11 November 2020.

f) Date of acquisition of properties intended for rent and interests in the share capital of companies referred to in Article 2.1 of this Law.

Property	Location	Date acquired
Konecta Madrid	Avenida de la Industria, 49 Alcobendas, Madrid	30 May 2016
Konecta Sevilla	Ctra. Prado de la Torre s/n Polígono 5, plots 77 - 79 Bollullos de la Mitación, Seville	30 May 2016
Pinatar Fase II Retail Park	UA-1 Local Level Plan (Plan Parcial) "Área 3e" Manzana P-9, San Pedro de Pintar, Murcia	17 June 2019
Puerta Europa Shopping Centre	A7, km 106, in Algeciras, Cádiz	31 July 2019

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

The parent company has holdings in the share capital of companies, referred to in Article 2.1 of the Spanish SOCIMI Law:

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

- g) Identification of assets taken into account when calculating the 80% referred to in Article 3.1 of the Law.

The assets taken into account when calculating the 80% referred to in Article 3.1 of the Socimi Law are the ones listed in the previous point.

- h) Reserves from years in which the tax scheme provided by the Law was applicable and which have been made use of (not for distribution or offsetting losses) during the tax period, stating the year from which the reserves originate.

- Voluntary reserves amounting to €65 thousand recognised during the financial year ended 31 March 2020 and not distributed or used to offset losses.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousands of euros)

21. AUDIT FEES

The fees accrued to PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. for auditing services and fees for other assurance services during the year amounted to €108 thousand (€104 thousand at 31 March 2020) and €10 thousand (€9 thousand at 31 March 2020), respectively.

The fees accrued to other companies of the PwC network as a result of consultancy services, other assurance services or other services rendered to the Company amounted to €6 thousand (€49 thousand at 31 March 2020).

22. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

On May 14 2021, the Company's main shareholder agreed to modify the repayment date of its short-term financing in the amount of 17,500 thousand euros, placing its maturity in July 2022.

On May 18 2021, the Group has agreed to modify the schedule of its syndicated financing, placing the maturity of its first tranche in June 2022.

1. ORGANISATIONAL STRUCTURE AND FUNCTIONING

Castellana Properties Socimi, S.A. (Castellana Properties) was incorporated in Spain on 19 May 2015 under the Spanish Companies Act. Originally called Vinemont Investment, S.A., its name was changed to the current one on 30 May 2016.

On 15 September 2016 the Company informed the tax authorities that it wished to avail itself of the rules governing Spanish Real Estate Investment Trusts (SOCIMIs).

On 25 July 2018, Castellana Properties listed 100% of its shares on the BME Growth (former Spanish Alternative Stock Exchange (MAB)). At 31 March 2021 and 2020, share capital stood at €86,271 thousand, consisting of 86,271,047 shares with a par value of €1 each, all in the same class, fully subscribed and paid up.

As at 31 March 2021 and 2020, the shareholders with more than a 3% shareholding in the Company are Vukile Properties Limited and Morze European Real Estate Ventures.

Castellana Properties focuses its business strategy on investment in high-quality rental assets with strong growth potential. In just three years, the market value of this investment has risen from €308 million at 31 March 2018 to €987 million at 31 March 2021.

Castellana Properties' Board of Directors conducts its business in accordance with the rules of good corporate governance set out primarily in the Company's Articles of Association, the General Shareholders' Meeting Regulations and the Board of Directors' Regulations.

The Board of Directors is the body that is responsible for overseeing and controlling the Company's business, with jurisdiction over matters such as the adoption of the Company's general policies and strategies, corporate governance and corporate social responsibility, and risk management and monitoring. It is at all times responsible for compliance with the requirements necessary to maintain the Company's status as a SOCIMI.

The Board of Directors has two committees, an Audit and Control Committee and an Appointments and Remuneration Committee, whose essential purpose is to provide the Board of Directors with support in the performance of its duties relating to the supervision and control of the Company's day-to-day business.

2. BUSINESS PERFORMANCE AND PROFIT/(LOSS)

Since its first acquisition in 2016, the Company has completed several transactions for the acquisition of real estate assets which have led to retained earnings that, on 31 March 2021, stood at €52 million on a consolidated basis.

"Revenue" from letting the acquired properties reached €55,379 thousand at 31 March 2021 (€79,753 thousand at 31 March 2020). This decline in revenue was due to the Covid-19 pandemic.

The appearance of the COVID-19 coronavirus in China in January 2020 and its global spread to a large number of countries led the World Health Organization to classify the viral outbreak as a pandemic on 11 March 2020.

This pandemic has impacted economic and financial markets and virtually all sectors of the economy are facing huge challenges in the current economic circumstances.

The Group has fostered communication between the owner and operators so as to ascertain their situation as quickly as possible and be in a position to make the best decisions in each specific case. These actions include the Group's decision to discount the guaranteed minimum rent for April and May for tenants that were unable to do business due to the "State of Emergency".

Since the start of the pandemic, the Castellana Group has offered support to all of its tenants so as to arrive at the best solution for both parties. At the date these consolidated annual accounts are authorised for issue, the Castellana Group has closed agreements with 94.5% of tenants, while agreements with the remaining 5.5% are in a very advanced stage, with rental discounts in the tax year ended 31 March 2021 amounting to €18,796 thousand.

However, the Company has a high-quality tenant base, so rent collection periods were not affected. The Group's directors and management continue to monitor potential effects of the pandemic on works in progress for certain investment properties and the leases of current and future tenants.

During the financial year ended 31 March 2021, operating profit/(loss) stood at (€18,992) thousand versus the operating profit/(loss) for the period ended 31 March 2020 (€29,635 thousand).

The market value of the Company's assets at 31 March 2021 stood at €987,160 thousand, equating to a 7.12% increase on the purchase price and a y-o-y decrease of 1.63%.

3. EPRA INFORMATION

The Company has been a member of the EPRA Association since 2019. The ratios defined in EPRA's recommended best practices are as follows:

EPRA indicators

	31/03/2021	31/03/2020
EPRA earnings	13,608	31,917
EPRA earnings per share	0.16	0.39
Adjusted EPRA earnings	32,404	31,917
Adjusted EPRA earnings per share	0.38	0.39
EPRA NAV	500,660	559,157
EPRA NAV per share	5.81	6.48
EPRA NNNAV	488,494	542,990
EPRA NNNAV per share	5.67	6.30
EPRA NRV	528,196	558,720
EPRA NRV per share	6.13	6.48
EPRA NTA	500,202	558,699
EPRA NTA per share	5.80	6.48
EPRA NDV	488,494	542,989
EPRA NDV per share	5.66	6.30
EPRA Net Initial Yield (NIY)	3.92%	5.74%
EPRA "Topped-up" NIY	6.01%	6.05%
EPRA Vacancy Ratio	2.87%	1.20%
EPRA Cost Ratio (Including vacancy cost)	29.16%	18.20%
EPRA Cost Ratio (Excluding vacancy cost)	28.01%	16.03%
EPRA Cost Ratio adjusted by the Company (including vacancy cost)	19.91%	18.20%
EPRA Cost Ratio adjusted by the Company (excluding vacancy cost)	19.13%	16.03%

3.1 EPRA earnings and EPRA earnings per share

	31/03/2021	31/03/2020
Earnings per IFRS	(31,856)	17,162
Adjustments to calculate EPRA, exclude:		
(i) Changes in value of investment property	45,464	23,355
(ii) Negative differences on consolidation	-	-
EPRA earnings	13,608	40,517
EPRA earnings per share	0.16	0.50
Company-specific adjustments	18,796	(8,600)
Adjusted EPRA earnings	32,404	31,917
Adjusted EPRA earnings per share	0.38	0.39

The specific adjustment relates to the temporary rental discounts given during the year in the amount of €18,796 thousand due to the Covid-19 pandemic.

3.2 EPRA NAV indicators

In October 2019, EPRA modified the calculation of its EPRA NAV and EPRA NNNAV ratios, replacing them with three new ratios in order to adapt to the circumstances in the industry and to requests by the market and investors. These new ratios are applicable to financial years beginning on or after 1 January 2020.

3.2.1 Previous methodology: EPRA NAV and EPRA NNNAV

EPRA NAV and EPRA NAV per share

	31/03/2021	31/03/2020
NAV per the financial statements (*)	498,167	556,100
Effect of exercise of options, convertibles and other interests	-	-
Diluted NAV	498,167	556,100
Exclude:		
(iv) Fair value of financial instruments	2,056	2,620
(v.a) Deferred taxes	437	437
EPRA NAV	500,660	559,157
EPRA NAV per share (in euros)	5.81	6.48

EPRA NNNAV and EPRA NNNAV per share

	31/03/2021	31/03/2020
EPRA NAV	500,660	559,158
Include:		
(i) Fair value of financial instruments	(2,056)	(2,620)
(ii) Fair value of debt	(9,673)	(13,111)
(iii) Deferred tax	(437)	(437)
EPRA NNNAV	488,494	542,990
EPRA NNNAV per share (in euros)	5.67	6.30

3.2.2 New methodology: EPRA NRV, EPRA NTA and EPRA NDV

	31/03/2021 Net Reinstatement Value (NRV)	31/03/2021 Net Tangible Assets (NTA)	31/03/2021 Net Disposal Assets (NDV)
Equity attributable to shareholders	498,167	498,167	498,167
Include/Exclude:	-	-	-
(i) Hybrid instruments	-	-	-
Diluted NAV	498,167	498,167	498,167
Include:	-	-	-
ii.a) Restatement of investment property (when recognised using the cost method of accounting)	-	-	-
ii.b) Restatement of investment property being refurbished (when recognised using the cost method)	-	-	-
ii.c) Restatement of other non-recurring investments	-	-	-
iii) Restatement of leases when recognised as finance leases	-	-	-
iv) Restatement of available-for-sale assets	-	-	-
Diluted NAV at market value	498,167	498,167	498,167
Exclude:	2,056	2,035	-
v) Deferred taxes related to the restatement of real estate assets	-	-	
(i) Fair value of financial instruments	2,056	2,056	
(vi) Goodwill resulting from deferred taxes	-	-	-
(vii.a) Goodwill carried in the balance sheet		-	-
(vii.a) Intangibles carried in the balance sheet		(21)	
Include:	27,973	-	(9,673)
viii) Market value of fixed-interest debt			(9,673)
ix) Restatement of intangibles to market value	-		
x) Transfer tax	27,973	-	
EPRA NAV	528,196	500,202	488,494
EPRA NAV per share (in euros)	6.13	5.80	5.67

3.3 EPRA NIY and EPRA "Topped-up" NIY

	31/03/2021		
	Offices	Retail	Total
Investment property	26,250	960,910	987,160
Fewer projects under construction	-	(103,415)	(103,415)
Investment property completed	26,250	857,495	883,745
Estimated real estate asset transaction costs	525	17,150	17,675
Total property portfolio value (A)	26,775	874,645	901,420
Annual return on real estate investments	1,977	36,240	38,217
Operating costs associated with non-recoverable assets	2	(2,852)	(2,850)
Annualised net rent (B)	1,979	33,388	35,367
Temporary rental discounts or rent-free periods	-	18,796	18,796
Maximum net return on real estate investments (C)	1,979	52,184	54,163
EPRA NIY (B/A)	7.39%	3.82%	3.92%
EPRA "Topped-up" NIY (C/A)	7.39%	5.97%	6.01%

	31/03/2020		
	Offices	Retail	Total
Investment property	26,310	977,180	1,003,490
Fewer projects under construction	-	(90,080)	(90,080)
Investment property completed	26,310	887,100	913,410
Estimated real estate asset transaction costs	526	17,742	18,268
Total property portfolio value (A)	26,836	904,842	931,678
Annual return on real estate investments	1,919	53,526	55,445
Operating costs associated with non-recoverable assets	-	(1,962)	(1,962)
Annualised net rent (B)	1,919	51,564	53,483
Temporary rental discounts or rent-free periods	-	2,859	2,859
Maximum net return on real estate investments (C)	1,979	54,423	56,342
EPRA NIY (B/A)	7.15%	5.70%	5.74%
EPRA "Topped-up" NIY (C/A)	7.15%	6.01%	6.05%

3.4 EPRA Vacancy rate

	31/03/2021	31/03/2020
ERV of available spaces	1,555	745
Total ERV	55,259	61,909
EPRA Vacancy Rate (*)	2.81%	1.20%

(*) We have not taken into consideration the ERV of warehouses, or the areas of the projects under construction.

The EPRA Vacancy reflects the percentage of rent for vacant floor space at market value in relation to rent for the entire portfolio at market value.

The vacancy rate at 31/03/2021 stood at 2.81%, having risen slightly on the previous year due essentially to the vacancy strategy we are implementing in two of our shopping centres (El Faro and Los Arcos) as a result of the repositioning projects.

3.5 EPRA Cost Ratio

	31/03/2021	31/03/2020
Administrative and corporate costs	6,931	7,151
Non-recoverable operating costs	4,872	3,033
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	11,803	10,184
Vacancy cost	(464)	(1,214)
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	11,339	8,970
Gross rental income (including temporary Covid-19 rental discounts)	40,481	55,947
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	29.16%	18.20%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	28.01%	16.03%

Administrative and corporate costs

Staff costs and structural costs not attributable to the assets have been included.

Non-recoverable operating costs

Operating expenses that cannot be passed on to the tenants in the amount of €3,662 thousand and bad debt provisions of €1,210 thousand have been included.

Vacancy cost

It relates to the cost directly attributable to vacant retail units in the portfolio. Costs directly attributable to units under development have not been included.

Gross rental income (including temporary Covid-19 rental discounts)

Recurring rental income and temporary rental discounts given to tenants in the current year due to Covid-19 have been included in the amount of €18,796 thousand.

The increase in the EPRA Cost Ratio at 31.03.21 compared with 31.03.20 is directly attributable to the impact of bad debt provisions totalling €1,210 thousand, increasing non-recoverable operating expenses, and to the impact of temporary rental discounts given due to Covid-19 in the amount of €18,796 thousand.

EPRA Cost Ratio adjusted by the Company

The following calculation takes into account gross rental income (excluding Covid-19 temporary rental discounts totalling €18,796 thousand). We observe that, following this adjustment, the EPRA Cost Ratio at 31.03.21 is in line with the EPRA Cost Ratio at 31.03.20.

	31/03/2021	31/03/2020
Administrative and corporate costs	6,931	7,151
Non-recoverable operating costs	4,872	3,033
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	11,803	10,184
Vacancy cost	(464)	(1,214)
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	11,339	8,970
Gross rental income (excluding temporary Covid-19 rental discounts)	59,277	55,947
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	19.91%	18.20%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	19.13%	16.03%

3.6 EPRA Like-for-like rental growth

	Offices	Retail	Total
Net rental income 31.03.2020	1,912	51,192	53,104
Like for like increase in rents	58	347	405
Non-recoverable like-for-like property expenses	7	14	21
Annualised rent from acquisitions in FY20	-	2,279	2,279
Non-recoverable annualised property expenses on acquisitions in FY 20	-	(840)	(840)
Temporary Covid-19 related rental discounts	-	(18,796)	(18,796)
Other income	-	647	647
Net rental income 31.03.2021	1,977	34,843	36,820

	Offices	Retail	Total
Valuation 31.03.2020	26,370	881,980	908,350
Like for like	(120)	(29,255)	(29,375)
Valuation 31.03.2021	26,250	852,725	878,975

We have not taken into account the value of projects under construction (repositioning) nor of plots of land ready for development (*solares*) amounting to €108,185 thousand at market value.

3.7 EPRA Capital expenditure

The Capex invested in 2021 and 2020 by property type and concept is as follows:

	2021			2020		
	Offices	Retail	Total	Offices	Retail	Total
Acquisitions	-	-	-	-	99,589	99,589
Projects under construction	-	20,526	20,526	-	3,404	3,404
Asset investment	-	8,608	8,608	-	7,382	7,382
Increase in lettable area	-	-	-	-	-	-
No increase in lettable area	-	5,452	5,452	-	4,878	4,878
Tenant incentives	-	3,156	3,156	-	2,504	2,504
Other capitalised expenses	-	-	-	-	-	-
Capitalised financial expenses	-	-	-	-	-	-
Total Capex	-	29,134	29,134	-	110,375	110,375
Conversion of provision into cash	-	-	-	-	-	-
Total cash outflow due to Capex	-	29,134	29,134	-	110,375	110,375

The Castellana Group has no joint venture arrangements and all portfolio assets are located in Spain.

All costs associated with the acquisition, renovation and increase in value of the asset are capitalised.

Acquisitions

In 2020, the Group acquired two properties through the parent company and two units through its subsidiary Morzal Property Iberia, S.L.U. Of the first two, one was phase II of the Pinatar Park Retail Park (phase I is owned by the subsidiary of the Grupo Junction Parque Alameda, S.L.U), located in San Pedro del Pinatar (Murcia) and acquired for €3,796 thousand (including acquisition costs), while the other was the Puerta Europa Shopping Centre (Algeciras, Cádiz), acquired for €57,887 thousand (including acquisition costs). The third and fourth were two ancillary units belonging to the Bahía Sur and Los Arcos buildings that are already owned by the Company, acquired for €20,081 and €17,825 thousand respectively (including acquisition costs).

Projects under construction

The costs of units acquired from El Corte Inglés (ECI) under construction have been included. These construction projects are being carried out at our Bahía Sur, Los Arcos and El Faro centres.

Investment in assets – No increase in lettable area

This relates to the Capex investment made in our assets through renovation work. These investments have not amounted to an increase of more than 10% of the lettable area at any of the assets.

Tenant incentives

It refers to the Capex investment to fit out retail units, including contributions made to tenants.

4. PERFORMANCE OF THE COMPANY'S SHARES

The parent company has listed its shares on the BME Growth (Former Spanish Alternative Stock Exchange (MAB)) since 25 July 2018. The shares were listed at €6.00 per share, closing at €5.75 per share on 31 March 2021 (€7.10 per share on 31 March 2020).

5. TREASURY SHARES

Movements in 2021 and 2020 were as follows:

Description	2021		2020	
	Number of treasury shares	Thousands of euros	Number of treasury shares	Thousands of euros
Opening balance	37,882	228	45,470	273
Additions/purchases	22,901	142	800	5
Decreases	(2,610)	(15)	(8,388)	(50)
Closing balance	58,173	355	37,882	228

On 10 July 2018, Castellana Properties entered into a liquidity agreement with Renta 4 Banco, S.A. with the aim of increasing liquidity and favouring the stability of the Company's stock price. This agreement came into effect on 25 July 2018.

The parent company's treasury shares held at 31 March 2021 represented 0.07% of the Company's share capital (0.04% at 31 March 2020) and totalled 58,173 shares (37,882 at 31 March 2020). The average cost of the Company's treasury shares at 31 March 2021 and 31 March 2020 was €6 per share.

These shares are recognised as a reduction of €355 thousand in the value of the Company's shareholders' funds on 31 March 2021 (€228 thousand at 31 March 2020).

The parent company has complied with the requirements of Article 509 of the Spanish Companies Act, which stipulates that the par value of acquired shares listed on official secondary markets, together with those already held by the parent company and its subsidiaries, must not exceed 10% of share capital. The subsidiaries do not hold either treasury shares or parent company shares.

6. DIVIDEND POLICY

SOCIMIs are governed by the special tax rules laid down in Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 on SOCIMIs (Spanish Real Estate Investment Trusts). They are required to distribute the profits they obtain over the course of the year to their shareholders in the form of dividends, after complying with the relevant legal obligations. Distribution must be approved within the six months following the year end, in the following way:

a) 100% of the profits resulting from dividends or shares of profits received from the companies referred to in Article 2.1 of this Law.

b) At least 50% of the profits earned from the transfer of the property, shares or ownership interests referred to in Article 2.1. of the Law, where this occurs after the deadlines referred to in Article 3.3 of the Law have expired, when the property, shares or interests are used to pursue the Company's primary corporate purpose. The remainder of these profits must be reinvested in other property or investments related to the pursuit of this corporate purpose within three years of the transfer date.

Otherwise, the profits must be distributed in full together with any profits, where applicable, in the year in which the reinvestment period expires. If the items in which the reinvestment has been made are transferred prior to the end of the holding period, profits must be distributed in full, together, where applicable, with the part of the profits attributable to the years in which the Company was not subject to the special tax scheme provided for in the aforementioned Law.

c) At least 80% of the remaining profits obtained.

The dividend must be paid within one month of the distribution resolution. When dividends are charged to reserves originating from profits for a year in which the special tax rules were applied, the distribution must necessarily be approved by means of the resolution referred to above.

The Company is required to allocate 10% of its profits for the year to the legal reserve until the balance held in this reserve amounts to 20% of its share capital. The balance of this reserve is not available for distribution to the shareholders until it exceeds the 20% limit. The Articles of Association of these companies may not establish any restricted reserve other than the foregoing.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2021



Prior-year profit/(loss) distribution

The distribution of the profit/(loss) and reserves for the financial year ended on 31 March 2020, which was approved by the General Shareholders' Meeting on 15 September 2020, was as follows:

Description	Thousands of euros
Available for distribution	
Profit for the year	23,320
	23,320
Distribution of profit/(loss)	
Legal reserve	2,332
Dividend distribution	20,923
Voluntary reserves	65
	23,320

The Company also distributed €19,527 thousand to shareholders out of the share premium account.

Distribution of profit/(loss)

The dividend to be distributed by the Castellana Group is determined on the basis of its profits for the year, calculated under Spanish GAAP. The following table outlines the difference between results under IFRS and under Spanish GAAP, which was the basis for the calculation of the dividend distribution:

Reconciliation of Spanish GAAP to IFRS	Thousands of euros	
	Financial year ended on 31 March 2021	Financial year ended on 31 March 2020
Profit/(loss) for the year under Spanish GAAP	(4,811)	23,321
Adjustments:		
(i) Consolidation	8,083	7,210
(ii) Depreciation of investment property	10,336	9,986
(iii) Investment property impairment	(45,464)	(23,355)
Earnings per IFRS	(31,856)	17,162

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2021



The proposed distribution of the parent company's results to be submitted to the General Shareholders' Meeting is as follows:

Description	Thousands of euros
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	(4,811)
	(4,811)
Application	
Prior-year losses	(4,811)
	(4,811)

Share premium distribution

On 11 November 2020, the Castellana Board of Directors agreed to pay out a share premium distribution in the amount of €6,196 thousand, equating to €0.07186 per share, effective as at 27 November 2020.

7. RISK MANAGEMENT

Castellana Properties has a risk monitoring system in place that covers its operations and suitably matches its risk profile. Risk management policies are monitored by the Board of Directors.

The main risk to the Company's objectives concerns compliance with the necessary legislative requirements to ensure it retains its SOCIMI status.

The risk control system also includes the management of financial risk. The policies applied in order to hedge against each type of risk are detailed in the accompanying Notes to the accounts.

Note 4 gives details of the Group's risk management activities.

8. AVERAGE SUPPLIER PAYMENT PERIOD

The following table shows a breakdown of the payments that are due for commercial operations completed during the year and that remained pending on the date on which the balance sheet was closed, with reference to the maximum payment period provided for under Law 15/2010 and subsequently amended by Law 31/2014:

Description	Days	
	2021	2020
Average supplier payment period	48	35
Ratio of transactions settled	47	34
Ratio of transactions not yet settled	94	46

Description	Thousands of euros	
	2021	2020
Total payments settled	73,755	43,553
Total outstanding payments	1,279	2,333

9. THE TEAM

The team of professionals who make up Castellana Properties is one of the Company's main strengths. Since its incorporation, the Company has selected the necessary personnel to develop its strategy and achieve its objectives.

Castellana Properties is a self-managed real estate investment group whose management team forms an integral part of its organisational structure.

This internal team works exclusively for the Company and its shareholders on a full-time basis. The team comprises specialist professionals with extensive experience, a recognised track record in the real estate sector and a deep understanding of the market. This expert group of professionals is able to undertake highly complex investment operations over short periods of time and complete all aspects of the value creation process.

The Company is overseen by a Board of Directors, the broad majority of whom are independent directors, who combine skills in the real estate, financial and legal sectors. The Board is advised by an Appointments and Remuneration Committee and an Audit and Control Committee that oversee compliance with the investment and profitability requirements established by the Company.

10. MAJOR EVENTS OCCURRING AFTER THE REPORTING PERIOD

Note 22 of the Notes to these accounts details the events that have occurred between the year end and the authorisation for issue of these Consolidated Annual Accounts.

11. THE COMPANY'S PROSPECTS

In the following year the Group will continue to pursue its investment strategy, which focuses on commercial properties in Spain.

The Group will also continue to actively manage its properties, focusing on improving leases expiring in 2021-2022, as well as maintaining the good occupancy levels.

As regards the health crisis caused by COVID-19, the Company will continue to take the necessary steps to keep the assets operating at the highest possible occupancy rates. This entails fostering communication between the owner and the operators so as to ascertain their situation as quickly as possible and be in a position to make the best decisions in each specific case.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
PREPARATION OF THE ANNUAL ACCOUNTS
FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED 31 MARCH 2021



Pursuant to the requirements of Article 253 of the Spanish Companies Act and Article 37 of the Spanish Commercial Code, on 27 May 2021 the members of the Board of Directors of the Company Castellana Properties Socimi, S.A. prepared the following Consolidated Annual Accounts and the Consolidated Management Report for the financial year ended 31 March 2021, set out in the accompanying documents that precede this written submission.

Laurence Gary Rapp
Chairman

Alfonso Brunet
Board Member

Jorge Morán
Board Member

Michael John Potts
Board Member

Nigel George Payne
Board Member

Adam Lee Morze
Board Member

Guillermo Massó
Board Member

Debora Santamaría
Board Member

Laurence Cohen
Board Member