Madrid, 31 de mayo de 2022

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 227 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 2022.

2) Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2022.

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 2022
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 2022, 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 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 88% 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 2022 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 21.937 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 1.000.840 miles de euros a 31 de marzo de 2022.

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), 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 y las rentas estimadas de mercado llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, obtenemos una muestra de la documentación clave soporte de las mismas.

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 suministrador por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

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

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el enfoque de la Dirección es razonable y está soportado por la evidencia disponible.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, 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 2022 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.

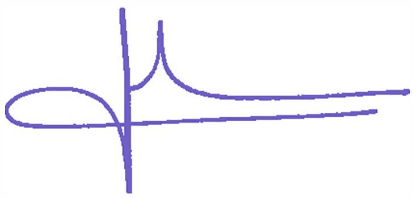
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo.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

30 de mayo de 2022

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/12446
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 2022 e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2022

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 A 31 DE MARZO DE 2022

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
ACTIVO	**Nota**	**A 31 de marzo de 2022**	**A 31 de marzo de 2021**
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado intangible		150	21
Inmovilizado material		120	117
Inversiones inmobiliarias	6	1.000.840	987.160
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	7	89.879	-
Otros activos financieros no corrientes	7	6.395	6.750
		1.097.384	**994.048**
Activos corrientes			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 8	2.730	3.927
Clientes empresas vinculadas	7 y 19	148	659
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	351	2.420
Otros activos financieros corrientes	7	920	702
Periodificaciones a corto plazo		1.590	1.364
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	28.929	34.916
		34.668	**43.988**
Total activos		**1.132.052**	**1.038.036**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE MARZO DE 2022

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**Nota**	**A 31 de marzo de 2022**	**A 31 de marzo de 2021**
Patrimonio neto y pasivos			
Patrimonio neto			
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante			
Capital social	10	98.771	86.271
Prima de emisión	10	434.641	376.952
Reserva Legal	11	5.376	5.376
Otras reservas	11	10.008	10.107
Acciones en patrimonio propias	10	(357)	(355)
Ganancias acumuladas	11	24.683	51.728
Dividendo a cuenta	11	(6.000)	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	10	3.000	2.000
Resultado del ejercicio	11	45.665	(31.856)
Ajustes por cambio de valor	11 y 13	(9.061)	(2.056)
		606.726	**498.167**
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	7 y 12	487.160	443.666
Instrumentos financieros derivados	7 y 13	-	1.992
Pasivos por impuesto diferido	14	437	437
Otros pasivos financieros no corrientes	7	11.468	11.289
		499.065	**457.384**
Pasivos corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	7 y 12	1.719	49.483
Instrumentos financieros derivados	7 y 13	-	64
Deudas con empresas de grupo a corto plazo	7 y 19	10.035	17.645
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	9.531	10.790
Otros pasivos financieros corrientes	7	1.807	2.249
Otros pasivos	7	1.405	1.287
Otras deudas con administraciones públicas	14	1.764	967
		26.261	**82.485**
Total pasivos		**525.326**	**539.869**
Total Patrimonio neto y pasivos		**1.132.052**	**1.038.036**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2022	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2021
Actividades continuadas			
Prestación de servicios	15	72.595	55.379
Gastos de personal	15	(5.000)	(4.719)
Otros gastos de explotación	15	(24.124)	(24.299)
Otros resultados	6	(2.960)	111
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ANTES DE VALORACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS		**40.511**	**26.472**
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	21.937	(45.464)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**62.448**	**(18.992)**
Gastos financieros	16	(16.163)	(12.864)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	16	(620)	-
RESULTADO FINANCIERO		**(16.783)**	**(12.864)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**45.665**	**(31.856)**
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		**45.665**	**(31.856)**
GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
Ganancia básica y diluida por acción	10	**0,53**	**(0,37)**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2022	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2021
Beneficio del ejercicio	**15**	**45.665**	**(31.856)**
Otro resultado global			
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados			
Otros resultados		-	-
Partidas que no se reclasificarán a resultados			
Coberturas de flujos de efectivo	**13**	2.056	564
Cambios en el valor razonable de inversiones en instrumentos de patrimonio	**7**	(9.061)	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos			
Total resultado global del ejercicio		**38.660**	**(31.292)**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reserva legal (Nota 11)	Otras Reservas (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Ganancias Acumuladas (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Dividendo a cuenta (Nota 11)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 10)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11 y 13)	TOTAL
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**
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	45.665	-	-	-	**45.665**
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.005)	**(7.005)**
Resultado global total del periodo	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**45.665**	**-**	**-**	**(7.005)**	**38.660**
Distribución del resultado anterior	-	(4.811)	-	-	-	(27.045)	31.856	-	-	-	**-**
Aumento de capital	12.500	62.500	-	(100)	-	-	-	-	-	-	**74.900**
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(6.000)	-	-	**(6.000)**
Operaciones con acciones propias	-	-	-	1	(2)	-	-	-	-	-	**(1)**
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000	-	**1.000**
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	**12.500**	**57.689**	**-**	**(99)**	**(2)**	**(27.045)**	**31.856**	**(6.000)**	**1.000**	**-**	**69.899**
SALDO A 31 DE MARZO DE 2022	**98.771**	**434.641**	**5.376**	**10.008**	**(357)**	**24.683**	**45.665**	**(6.000)**	**3.000**	**(9.061)**	**606.726**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

(Expresado en miles de euros)

Miles de euros

	Nota	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2022	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2021
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**15**	**45.665**	**(31.856)**
Ajustes del resultado		**1.259**	**64.635**
Amortización del inmovilizado		20	40
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(21.937)	45.464
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		159	-
Variación de provisiones		6.234	6.267
Gastos financieros		16.783	12.864
Otros ingresos y gastos		-	-
Cambios en el capital corriente		**355**	**(6.851)**
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 8	3.379	(4.327)
Otros activos corrientes	7 y 8	(226)	(453)
Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 12	(1.385)	(741)
Otros pasivos corrientes		(1.286)	(1.225)
Otros activos y pasivos no corrientes		(127)	(105)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**47.279**	**25.928**
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(119.842)**	**(28.313)**
Inmovilizado inmaterial		(134)	-
Inmovilizado material		(19)	(38)
Inversiones inmobiliarias	6	(20.749)	(28.275)
Otros activos financieros		(98.940)	-
Cobros por desinversiones		**26.241**	**-**
Inversiones inmobiliarias		26.241	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(93.601)**	**(28.313)**
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**75.000**	**(128)**
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	75.002	(1)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(104)	(143)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	10	102	16
Variación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**12**	**(28.665)**	**15.886**
Cobros por deuda financiera		186.868	8.854
Cobros por Deudas con empresas vinculadas		10.000	17.500
Pago de intereses		(10.665)	(10.468)
Pagos por deuda financiera		(196.675)	-
Pagos por Deudas con empresas vinculadas		(17.500)	-
Otras deudas		(73)	-
Ajustes por cambio de valor		(620)	-
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		**(6.000)**	**(27.515)**
Dividendos	11	(6.000)	(27.515)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**40.335**	**(11.757)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(5.987)**	**(14.142)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		**34.916**	**49.058**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		**28.929**	**34.916**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(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, 1º dcha., C.P. 28010, Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 15 de septiembre de 2021, 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 2021.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 26 de mayo de 2022. 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.

En Octubre de 2019, EPRA modificó el cálculo de sus EPRA NAV y EPRA NNNAV ratios, remplazándolos con nuevos ratios más precisos para las casuísticas del sector, para el mercado y para los inversores. El nuevo EPRA NTA del Grupo Castellana se sitúa a 31 de marzo de 2022 en 615.637 miles de euros (6,24 euros/acción) y a 31 de marzo de 2021 en 500.202 miles de euros (5,80 euros/acción). A 31 de marzo de 2021 el antiguo EPRA NAV se situaba en 500.659 miles de euros (5,81 euros/acción).

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. La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal establece la obligación para las Socimis de tributar al 15% por los beneficios no distribuidos a partir de los ejercicios iniciados desde el 1 de enero de 2021.

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.

b) Sociedades dependientes

La Sociedad Dominante es matriz de un Grupo de sociedades dependientes cuyos principales datos al 31 de marzo de 2022 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
Castellana Parque Alcorcón, 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
Castellana Parque Villanueva , 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 Innovación, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Desarrollo de proyectos	100%	22 de julio de 2021
Castellana Green, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Producción de energía	100%	25 de enero de 2022

Con fecha 17 de septiembre de 2021 la Sociedad matriz, Castellana Properties Socimi, S.A. ha realizado una aportación no dineraria por 3.736 miles de euros a la sociedad dependiente Junction Parque Alameda, S.L.U. Dicha aportación ha sido considerada y definida como una aportación de activo al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo con IFRS 3, siendo el inmueble aportado el denominado Fase 2 de Pinatar Park, cuya fase 1 ya formaba parte del activo de Junction Parque Alameda, S.L.U.

Con fecha 1 de abril de 2021, las sociedades Randolph, S.L.U. y Roxbury, S.L.U., se han fusionado bajo la figura de fusión por absorción, actuando como sociedad absorbente Randolph, S.L.U., que con fecha 30 de julio de 2021 ha cambiado su denominación social a Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.

Con fecha 1 de abril de 2021, las sociedades Junction Parque Villanueva 1, S.L.U. y Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U., se han fusionado bajo la figura de fusión por absorción, actuando como sociedad absorbente Junction Parque Villanueva Fase 2,S.L.U., que con fecha 30 de julio de 2021 ha cambiado su denominación social a Castellana Parque Villanueva, S.L.U.

Con fecha 22 de julio de 2021, se ha constituido la sociedad Castellana Innovación, S.L.U. cuyo objeto social es el estudio y posible desarrollo de planes de negocio innovadores para los centros comerciales.

Con fecha 25 de enero de 2022, se ha adquirido la sociedad "Datipa Servicios Empresariales, S.L". Dicha sociedad fue constituída con fecha 7 de marzo de 2018 con el objeto social de consultoría y administración de empresas. El objeto social ha sido modificado a fecha de compra al de producción de energía, y se ha cambiado su denominación por "Castellana Green, S.L.U.".

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 y Real Decreto 1/2021, 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 2021:**

- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia": Fase 2.
- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9".
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021".

A efectos de las NIIF-UE, las empresas deben aplicar las referidas modificaciones a partir del 1 de abril de 2021 para los ejercicios que comiencen, a más tardar, el 1 de enero de 2021 o después de dicha fecha.

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]:

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto".
- NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de 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"
- NIIF 17 "Contratos de seguros ".
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables".
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables".

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"
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción".
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 — Información comparativa".

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

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

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, 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). La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos.

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.

Valor razonable de participaciones en otras entidades cotizadas

El Grupo mantiene inversiones financieras a largo plazo en acciones de compañías cotizadas en mercados líquidos con el objetivo de obtener los rendimientos económicos derivados de las mismas, que se registran como activos financieros con cambios en otro resultado global.

La Dirección de la compañía analiza y evalúa periódicamente los datos y las previsiones del mercado, así como de las inversiones que mantiene con el objetivo de minimizar los riesgos de precio derivados de estos títulos que podrían generar deterioro en dichas inversiones.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones financieras con cambios en otro resultado global es el precio de cotización de los títulos en el mercado principal del activo, entendiendo como tal al mercado con mayor volumen o actividad.

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. La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal establece la obligación para las Socimis de tributar al 15% por los beneficios no distribuidos a partir de los ejercicios iniciados desde el 1 de enero de 2021, salvo que ya hayan tributado por el tipo general o que se trate de rentas acogidas al período de reinversión detallado en la letra “b” inferior.

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 2022 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021.

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 2022 es positivo en 8.407 miles de euros (fondo de maniobra negativo de 38.497 miles de euros al 31 de marzo de 2021).

A 31 de marzo de 2022 el Grupo cuenta con una elevada posición de tesorería de 28.929 miles de euros. El apalancamiento (Ver nota 4.2) se sitúa en un 43,65% en línea con el mercado. A pesar de la situación generada por la Covid 19, durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022 los flujos operativos generados por el grupo ascienden a 47.279 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 2022.

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:

	% 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

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.

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

Clasificación

La clasificación depende de la categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global y activos financieros a coste amortizado.

Valoración

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, el Grupo ha realizado una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar toda la inversión de capital a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Activos financieros a coste amortizado (Préstamos y cuentas a cobrar)

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance en que se clasifican como activos no corrientes.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y las fianzas otorgadas a terceros. Los préstamos y cuentas a cobrar se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo. Las cuentas a cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría “Activos financieros a coste amortizado”. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como “Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global”.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o

b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

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.

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.

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

3.8. 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%.

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 y la Ley 11/2021 de 9 de julio, el Grupo 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 dominante 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%.

Con efectos para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley.

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).

3.13. Planes de incentivos a largo plazo

De acuerdo con el folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil (ahora denominado BME Growth),, 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.

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

i) Riesgo de Precio

La Sociedad está expuesta al riesgo del precio de los instrumentos de patrimonio neto debido a las inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance como a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Para gestionar el riesgo de precio originado por inversiones en instrumentos de patrimonio neto, la Sociedad invierte en mercados y compañías maduras con baja volatilidad y riesgo.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad son inversiones con cotización y que se incluyen en el mercado continuo español (Comisión Nacional del Mercado de Valores).

Análisis de sensibilidad

La tabla que se muestra a continuación resume el impacto del aumento / disminución del índice bursátil en el beneficio después de impuestos y en el patrimonio neto del ejercicio del Grupo. El análisis se basa en la hipótesis de que el índice hubiera aumentado / disminuido en un 1 %, suponiendo que el resto de las variables permanece constante, y que todos los instrumentos de patrimonio neto del Grupo hubieran variado de acuerdo con la correlación histórica con el índice:

	Miles de euros			
	Efecto en el beneficio después de impuestos		Efecto en otros componentes del patrimonio neto	
Índice	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Lar España Real Estate Socimi, S.A.	-	-	899	-

ii) Riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

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 2022 aproximadamente el 11,50% (40,65% a 31 de marzo de 2021) de su financiación está referenciada a tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros. Los tipos de interés fijos varían entre el 1,78% y el 3,03% y los tipos de interés variables entre el 2,05% y el 2,21%.

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.

Al 31 de marzo de 2022, si los tipos de interés de los recursos ajenos denominados en euros hubieran sido un 1% superior / inferior, manteniéndose constante el resto de variables, el beneficio después de impuestos del período habría sido 1.796 miles de euros superior o 1.286 miles de euros inferior (2021: 2.043 miles de euros superior o 1.694 miles de euros inferior), principalmente como consecuencia de un mayor / menor gasto por intereses de los préstamos a tipo variable. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

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

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	
	31/03/2022	31/03/2021
Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)	2.878	4.586
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	28.929	34.916
	31.807	**39.502**

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

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras. Estas previsiones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento de los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales (Nota 12).

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 y por la Ley 11/2021, de 9 de julio de 2021, 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 afectando 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.

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, más de 85% de la población objetivo española ha sido vacunada con la pauta completa contra el coronavirus COVID-19.

Los Administradores y la Dirección del Grupo han revisado, con la información disponible, 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 bonificó la renta mínima garantizada del mes de abril y mayo de 2020 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.

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.

Durante el periodo finalizado a 31 marzo de 2022 el Grupo sigue tendiéndole la mano a sus inquilinos y ha bonificado rentas por importe de 3.338 miles de euros (18.796 miles de euros en el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021).

- 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 28.929 miles de euros, el nivel de apalancamiento se sitúa en un 43,65% en línea con el mercado (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 del periodo en torno al 1,27%.

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, tuvo que 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" recayó sólo sobre los Centros comerciales y un Parque de medianas, habiéndose eliminado del resto de activos de la cartera. A 31 de marzo de 2022, se ha eliminado la "Incertidumbre material de valoración" de todos los 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 continúan 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.

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 2022 y a 31 de marzo de 2021:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Deuda financiera neta (Nota 12)	469.985	475.878
Patrimonio neto (Nota 10)	606.726	498.167
Apalancamiento	**43,65%**	**48,86%**

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 2022 y 31 de marzo de 2021 son del 44% y del 48%, 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).

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 2022	Miles de euros			
Activos	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Inversiones financieras a largo plazo				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	89.879	-	-	**89.879**
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	**-**
Inversiones inmobiliarias	-	-	1.000.840	**1.000.840**
Total activos	89.879	-	**1.000.840**	**1.090.719**
Pasivos				
Deudas a largo plazo y corto plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	**-**
Total pasivos	-	**-**	-	**-**

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	-	-	-	**-**
Inversiones inmobiliarias	-	-	987.160	**987.160**
Total activos	**-**	**-**	**987.160**	**987.160**
Pasivos				
Deudas a largo plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	(2.056)	-	**(2.056)**
Total pasivos	**-**	**(2.056)**	**-**	**(2.056)**

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos (tales como los derivados cotizados en bolsa y títulos de patrimonio neto) se basa en precios de cotización del mercado al final del ejercicio sobre el que se informa. El precio de cotización del mercado usado para activos financieros mantenidos por el grupo es el precio corriente comprador. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

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

Durante el ejercicio no se han producido transferencias de niveles.

4.4. Compensación de activos y pasivos financieros

Los únicos activos y pasivos financieros de Grupo sujetos a compensación son, respectivamente, fianzas depositadas en organismos oficiales y fianzas a devolver a los inquilinos. La intención del Grupo es que en el caso de que se liquiden lo harán sobre una base bruta y, por tanto, no han sido compensados.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Comité de Inversiones junto con el Consejo de Administración son la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisan dichos órganos a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica tres segmentos sobre los que se debe informar: Retail, Oficinas y Corporativo.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021:

Ejercicio 2022	**Miles de euros**			
Descripción	**Retail**	**Oficinas**	**Corporativo**	**Total**
Prestación de servicios	71.692	601	302	**72.595**
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	19.181	-	-	**19.181**
Resultado por enajenación del inmovilizado	-	(159)	-	**(159)**
Gastos de personal	-	-	(5.000)	**(5.000)**
Otros gastos de explotación	(21.039)	(150)	(2.935)	**(24.124)**
Otros resultados	(8)	-	(37)	**(45)**
Resultado de explotación	**69.826**	**292**	**(7.670)**	**62.448**
Gastos financieros	(15.633)	(316)	(834)	**(16.783)**
Resultado financiero	**(15.633)**	**(316)**	**(834)**	**(16.783)**
Resultado antes de impuestos	**54.193**	**(24)**	**(8.504)**	**45.665**
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	**-**
Resultado del periodo	**54.193**	**(24)**	**(8.504)**	**45.665**

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)**

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 2022	Miles de euros			
Descripción	**Retail**	**Oficinas**	**Corporativo**	**Total**
Inversiones inmobiliarias	1.000.840	-	-	1.000.840
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	-	-	89.879	89.879
Otros activos no corrientes	6.395	-	270	6.665
Activos no corrientes	**1.007.235**	**-**	**90.149**	**1.097.384**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.730	-	148	2.878
Otros activos corrientes	31.345	-	445	31.790
Activos corrientes	**34.075**	**-**	**593**	**34.668**
Total Activos	**1.041.310**	**-**	**90.742**	**1.132.052**
Préstamos y créditos bancarios	487.160	-	-	487.160
Otros pasivos no corrientes	11.905	-	-	11.905
Pasivos no corrientes	**499.065**	**-**	**-**	**499.065**
Préstamos y créditos bancarios	1.719	-	-	1.719
Otros pasivos corrientes	7.160	-	17.382	24.542
Pasivos corrientes	**8.879**	**-**	**17.382**	**26.261**
Total Pasivos	**507.944**	**-**	**17.382**	**525.326**

Ejercicio 2021	Miles de euros			
Descripción	**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	46.123	3.360	-	49.483
Otros pasivos corrientes	11.740	-	21.262	33.002
Pasivos corrientes	**57.863**	**3.360**	**21.262**	**82.485**
Total Pasivos	**507.284**	**11.323**	**21.262**	**539.869**

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 31/03/2020	**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**
Adquisiciones	2.640
Enajenaciones	(26.250)
Desembolsos posteriores capitalizados	18.109
Deterioro opción de compra	(2.756)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	21.937
Saldo a 31/03/2022	**1.000.840**

Con fecha 18 de junio de 2021, el Grupo ha vendido dos edificios de oficinas titularidad de la Sociedad Dominante, por importe de 26.500 miles de euros. Dichos activos estaban valorados por 26.250 miles de euros a 31 de marzo de 2021.

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022, el Grupo ha adquirido un edificio de oficinas anexo al centro comercial de los Arcos, por importe de 1.440 miles de euros (titularidad de Morzal Property Iberia, S.L.U.) y dos unidades adicionales en el complejo de Alameda Park por importe de 1.200 miles de euros (titularidad de Junction Parque Alameda, S.L.U.). Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 el Grupo no adquirió ningún inmueble.

A 31 de marzo de 2022, la opción de compra que el Grupo tenía sobre el edificio de oficinas de Los Arcos ha sido deteriorada en su totalidad por 2.756 miles de euros. Dicho deterioro está registrado en la cuenta de resultados consolidada como "Otros resultados de explotación".

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 1.000.840 miles de euros (987.160 miles de euros a 31 de marzo de 2021), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por el Grupo. A 31 de marzo de 2022, el importe nominal de esta financiación asciende a 498.121 miles de euros (502.822 miles de euros a 31 de marzo de 2021) (Nota 12).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Ingresos por arrendamiento	**72.595**	**55.379**
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(21.189)	(22.170)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	51.406	**33.209**

A 31 de marzo de 2022 los ingresos por arrendamientos se encuentran minorados por bonificaciones de rentas a inquilinos como consecuencia de la Pandemia Covid-19, por importe de 3.338 miles de euros (18.796 miles de euros a 31 de marzo de 2021). Las citadas bonificaciones serán imputadas a la cuenta de resultados del Grupo de su correspondiente ejercicio, 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	31/03/2022	31/03/2021
Menos de un año	55.038	53.086
Entre uno y dos años	36.084	38.708
Entre dos y tres años	26.672	29.126
Entre tres y cuatro años	16.240	22.988
Entre cuatro y cinco años	10.620	15.759
Más de cinco años	20.025	42.083
	164.679	**201.750**

c) Seguros

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

d) Obligaciones

Al cierre del ejercicio 2021 el Grupo tenia desembolsados 2.787 miles de euros en concepto de opción de compra sobre un terreno adjunto al inmueble ``Los Arcos (Sevilla)´´. Dicha opción de compra ha sido dada de baja durante el ejercicio 2022.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2022 y al 31 de marzo de 2021:

Descripción	Miles de euros			
	31/03/2022		31/03/2021	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	960.158	1.000.840	965.659	987.160
	986.408	**1.000.840**	**965.659**	**987.160**

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.

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 ("tasas de descuento") produciría los siguientes impactos:

31/03/2022		
Variación YIELD	**(0,250%)**	**0,250%**
Retail	17.560	(17.200)
Oficinas	-	-
Land & Purchase Option	180	(170)
Resultado Teórico	**17.740**	**(17.370)**

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)**

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

A 31 de marzo de 2022	Mínimo	Máximo
YIELDS		
Retail	5,00%	6,90%
Oficinas	-	-
Tasas de descuento		
Retail	7,25%	9,50%
Oficinas	-	-

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%

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:

	31/03/2022		31/03/2021	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento del 10% de renta de mercado	67.630	67.630	68.740	68.740
Disminución del 10% de renta de mercado	(67.640)	(67.640)	(68.650)	(68.650)

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. Estas valoraciones han sido revisadas y aprobadas por el Consejo de Administración.

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022 y el 31 de marzo de 2021 no se han producido transferencias de niveles.

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" recayó sólo sobre los Centros comerciales y un Parque de medianas, habiéndose eliminado del resto de activos de la cartera. A 31 de marzo de 2022, se ha eliminado la "Incertidumbre material de valoración" de todos los activos de la cartera.

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					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Total	
	31/03/2022	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	89.879	-	-	-	89.879	-
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	6.395	6.750	6.395	6.750
	89.879	**-**	**6.395**	**6.750**	**96.274**	**6.750**

	Activos financieros a corto plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Total	
	31/03/2022	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	3.798	5.288	3.798	5.288
	-	**-**	**3.798**	**5.288**	**3.798**	**5.288**
Total activos financieros	**89.879**	**-**	**10.193**	**12.038**	**100.072**	**12.038**

Con fecha 26 de enero de 2022, la Sociedad Dominante ha adquirido 18.157.459 acciones de Lar Real Estate SOCIMI, S.A. (LAR en adelante) representativas del 21,70% de su capital social, por importe de 98.940 miles de euros, costes de adquisición incluídos. Los administradores de la Sociedad dominante, tras la evaluación de la NIC 28 y de la normativa mercantil española, consideran que Castellana no ejerce ni puede ejercer influencia significativa en LAR por lo que dicha participación se ha registrado como un activo financiero a valor razonable con cambios en otro resultado global conforme a la NIIF 9. A 31 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante ha registrado un impacto negativo de de 9.061 miles de euros en el epígrafe "Ajustes en Otro Resultado Global por valoración de instrumentos financieros" del balance de situación (Nota 11) como resultado de las variaciones del valor razonable de la citada inversión, tomando como referencia el valor de cotización a 31 de marzo de 2022 (4,95 €/acción).

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		Total	
	31/03/2022	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	487.160	443.666	11.468	11.289	498.628	454.955
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	-	-	-	1.992	-	1.992
	487.160	**443.666**	**11.468**	**13.281**	**498.628**	**456.947**

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/03/2022	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	1.719	49.483	22.778	31.971	24.497	81.454
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	-	-	-	64	-	64
	1.719	**49.483**	**22.778**	**32.035**	**24.497**	**81.518**
Total pasivos financieros	**488.879**	**493.149**	**34.246**	**45.316**	**523.125**	**538.465**

b) Análisis por vencimientos

A 31 de marzo de 2022, 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 2022	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Marzo 2023	Marzo 2024	Marzo 2025	Marzo 2026	Marzo 2027	Años posteriores	Total
Otras inversiones financieras:							
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	-	-	-	-	-	89.879	**89.879**
- Fianzas constituidas	920	761	757	710	380	3.787	**7.315**
Deudores comerciales:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	2.730	-	-	-	-	-	**2.730**
- Clientes empresas de grupo y asociadas	148	-	-	-	-	-	**148**
	3.798	**761**	**757**	**710**	**380**	**93.666**	**100.072**

	Pasivos financieros						
	Marzo 2023	Marzo 2024	Marzo 2025	Marzo 2026	Marzo 2027	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Derivados	-	-	-	-	-	-	**-**
- Fianzas recibidas	1.807	1.410	1.359	1.323	644	6.732	**13.275**
-Deudas con entidades de crédito	1.719	4.189	4.325	290.593	4.325	183.728	**488.879**
Deudas con empresas del grupo y asociadas:	10.035	-	-	-	-	-	**10.035**
Acreedores y otras cuentas a pagar:	9.531	-	-	-	-	-	**9.531**
Otros pasivos:	1.405	-	-	-	-	-	**1.405**
	24.497	**5.599**	**5.684**	**291.916**	**4.969**	**190.460**	**523.125**

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7):		
- Otros activos financieros	6.395	6.750
	6.395	**6.750**
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7):		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.730	3.927
- Clientes empresas vinculadas (Nota 19)	148	659
- Otros activos financieros	920	702
	3.798	**5.288**
	10.193	**12.038**

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 2022, habían vencido cuentas a cobrar a clientes por importe de 1.502 miles de euros (3.698 miles de euros a 31 de marzo de 2021), de los cuales han sido provisionados 1.165 miles de euros (1.506 miles de euros a 31 de marzo de 2021) 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 2.393 miles de euros pendientes de facturar (1.735 miles de euros a 31 de marzo de 2021), principalmente por renta variable devengada y no facturada de la sociedad matriz y de las sociedades del grupo Morzal Properties Iberia, S.L., y Junction Parque Principado S.L.U. y 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.

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	
	31/03/2022	31/03/2021
Hasta 3 meses	299	1.073
Entre 3 y 6 meses	120	1.154
Más de 6 meses	1.083	1.471
	1.502	**3.698**

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	
	31/03/2022	31/03/2021
Saldo inicial	**(1.506)**	**(345)**
Dotación	(596)	(2.071)
Reversión	614	884
Aplicación	323	26
Saldo final	**(1.165)**	**(1.506)**

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Efectivo y otros activos líquidos exigibles		
Cuentas corrientes	28.929	34.916
	28.929	**34.916**

Al 31 de marzo de 2022 existían restricciones a la disponibilidad de un total de 250 miles de euros (3.772 miles de euros al 31 de marzo de 2021).

10. FONDOS PROPIOS

a) Capital y prima de emisión

A 31 de marzo de 2022 el capital social asciende a 98.771 miles de euros (86.271 miles de euros a 31 de marzo de 2021), representado por 98.771.047 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 15 de marzo de 2022 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos del préstamo formalizado con fecha 20 de enero de 2022 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 75.000 miles de euros, con la emisión de 12.500.000 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro (12.500 miles de euros) y una prima de emisión de 5 euros por acción (62.500 miles de euros).

La totalidad de las acciones emitidas son suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited.

A 31 de marzo de 2022 y 2021 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:

	31/03/2022		31/03/2021	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Properties Limited	88.454.419	89,56%	71.209.613	82,54%
Morze European Real Estate Ventures	9.833.333	9,96%	13.333.333	15,50%

El desglose del capital social a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Capital escriturado	98.771	86.271
Prima de emisión	434.641	376.952

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.

Con fecha 15 de septiembre de 2021, la Junta General de Accionistas ha aprobado compensar 4.811 miles de euros de pérdidas de ejercicios anteriores con prima de emisión.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en en el BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)).

b) Acciones propias

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Descripción	2022		2021	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	**58.173**	**355**	**37.882**	**228**
Aumentos/compras	16.446	104	22.901	142
Disminuciones	(16.772)	(102)	(2.610)	(15)
Al cierre del ejercicio	**57.847**	**357**	**58.173**	**355**

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 2022 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad, el 0,07% a 31 de marzo de 2021, y totalizan 57.847 acciones, 58.173 acciones a 31 de marzo de 2021. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2022 y a 31 de marzo de 2021 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 2022 por importe de 357 miles de euros (355 miles de euros al 31 de marzo de 2021).

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.

c) Ganancias por acción

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

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

Descripción	31/03/2022	31/03/2021
Beneficio neto (miles de euros)	45.665	(31.856)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	86.814.010	86.271.047
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	57.847	49.270
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	0,53	(0,37)

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 2022.

11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

A 31 de marzo de 2022 un importe de 5.376 miles de euros (5.376 miles de euros al 31 de marzo de 2021), 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	
	31/03/2022	31/03/2021
Reserva Legal	5.376	5.376
Otras Reservas	10.008	10.107
Reserva de cobertura	(9.061)	(2.056)
Acciones propias	(357)	(355)
Total reservas	**5.966**	**13.072**
Resultados acumulados	73.008	100.053
Distribución de dividendos	(48.325)	(48.325)
Total ganancias acumuladas	**24.683**	**51.728**

Bajo el epígrafe de Otras Reservas a 31 de marzo de 2022 y a 31 de marzo de 2021, se registra una reserva 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. A fecha 31 de marzo de 2021 era una reserva indisponible. Con fecha 15 de septiembre de 2021 la Junta General de Accionistas ha aprobado la liberación de dicha reserva, por lo que a 31 de marzo de 2022 dicha reserva es de libre disposición.

La variación respecto al periodo anterior se corresponde con los gastos de la ampliación de capital del ejercicio.

La reserva de cobertura a 31 de marzo de 2022, se debe a la dotación del deterioro de 9.061 miles de euros relacionados con la inversión en participaciones en una empresa cotizada.

Distribución del resultado

A cierre de 31 de marzo de 2022, La Sociedad Dominante tiene un beneficio de 26.540 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	26.540
	26.540
Aplicación	
Reserva legal	2.654
Dividendo a cuenta 16 de noviembre 2021	6.000
Dividendo a cuenta 25 de mayo de 2022	17.000
Reservas voluntarias	886
	26.540

Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 16 de noviembre de 2021, el Consejo de Administración de Castellana ha acordado distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2022 de 6.000 miles de euros, esto es, 0,07 euros por acción que ha sido efectivo el 26 de noviembre de 2021.

A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Beneficio neto al 30 de septiembre de 2021	19.678
Reserva legal	1.968
Beneficio distribuible	**17.710**
Dividendo a cuenta 16 de noviembre de 2021	6.000
Caja disponible	**30.042**

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 2021 que aprobó la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2021 fue la siguiente:

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

Posteriormente, con fecha 15 de septiembre de 2021, dicho resultado negativo ha sido compensado contra prima de emisión.

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Débitos y partidas a pagar no corrientes (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	487.160	443.666
Otros pasivos financieros	11.468	11.289
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	-	1.992
	498.628	**456.947**
Débitos y partidas a pagar corrientes (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	1.719	49.483
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	-	64
Deudas con empresas de grupo a corto plazo (Nota 19)	10.035	17.645
Acreedores y otras cuentas a pagar	9.531	10.790
Otros pasivos financieros corrientes	1.807	2.249
Otros pasivos	1.405	1.287
	24.497	**81.518**
	523.125	**538.465**

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto no corrientes como corrientes, 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 no corrientes y corrientes.

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 4 préstamos concedidos al Grupo.

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	
	No corriente	Corriente
Marzo 2023	-	1.719
Marzo 2024	4.317	-
Marzo 2025	4.423	-
Marzo 2026	295.069	-
Marzo 2027	4.423	
Años posteriores	188.170	-
	496.402	**1.719**

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	326.834	
Años posteriores	18.228	-
	453.339	**49.483**

El Grupo tiene incluidos en el coste amortizado en balance 9.242 miles de euros (9.673 miles de euros en 31 de marzo de 2021) por la formalización de los costes de la deuda. A 31 de marzo de 2022 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 29 miles de euros (138 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 31 de marzo de 2022 asciende a un importe de 1.001 miles de euros (Nota 6), 987.160 miles de euros a 31 de marzo de 2021 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.

Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden 9.685 miles de euros (8.759 miles de euros al 31 de marzo de 2021). Adicionalmente, y debido a la refinanciación de la deuda que el Grupo tenía anteriormente con Santander y CaixaBank, la cuenta de pérdidas y ganancias recoge un gasto extraordinario por 3.137 miles de euros por coste amortizado y un gasto de 620 miles de euros por los derivados asociados a dicha financiación cancelada. El resto de los gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias se corresponde con los intereses del préstamo con su principal accionista (834 miles de euros) y con el gasto financiero por el coste amortizado (2.507 miles de euros).

- FINANCIACIÓN PORTFOLIO PARQUES DE MEDIANAS Y CENTRO COMERCIAL HABANERAS

Con fecha 15 de febrero de 2022, el Grupo ha firmado un acuerdo de financiación con Aareal Bank que tenía como fin, refinanciar el préstamo sindicado que el Grupo mantenía con el Banco Santander y Caixabank para financiar su portfolio de parques de medianas. La nueva financiación asciende a 184.793 miles de euros e incluye la deuda asociada al Centro Comercial Habaneras que ya estaba financiada con Aareal Bank y la deuda del Parque de Medianas Pinatar Fase II. El vencimiento de esta deuda se sitúa en el 2029.

Dicho préstamo está distribuido entre las sociedades del Grupo de la siguiente manera:

Sociedad	Inmueble	31/03/2022
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	3.442
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	17.356
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	24.585
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	13.361
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	4.160
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinepolis	23.155
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	4.155
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	9.655
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Retail Park La Serena	7.717
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre Retail Park San Pedro Del Pinatar	34.877
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Centro Comercial Habaneras	42.330
		184.793

Los prestamos refinanciados son los siguientes:

Deuda sindicada (Banco Santander y CaixaBank)

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante, que no actuaba 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 financió 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 situaba en 2023.

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.

Con fecha 18 de junio de 2021, el Grupo ha vendido los dos edificios de oficinas que poseía la Sociedad Dominante, por importe de 26.500 miles de euros. Con motivo de esta operación, el Grupo ha amortizado parte del primer tramo de su financiación sindicada por importe de 5.438 miles de euros y el 100% de la línea de CAPEX asociada a la misma, por importe de 8.000 miles de euros.

Después de dicha amortización, el nominal de dichos prestamos quedaría de la siguiente manera:

Sociedad	Inmueble	Saldo previo a la refinanciación
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	2.924
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	13.593
Castellana Parque Oeste, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	21.377
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	12.466
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	3.594
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinepolis	21.120
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	3.856
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	6.176
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Parque Comercial Villanueva de la Serrena (Fases I y II)	6.891
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre Retail Park San Pedro Del Pinatar	48.565
		140.562

Financiación Centro Comercial Habaneras (Aareal Bank)

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 situaba en 2025.

- FINANCIACIÓN PORTFOLIO CENTROS COMERCIALES

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

Con fecha 24 de septiembre de 2019 la sociedad filial Morzal Property Iberia, S.L. formalizó una ampliación del préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG para la compra de dos activos anexos a dos Centros comerciales ya de su propiedad “Bahía Sur” y “Los Arcos” y de sus proyectos de valor añadido por importe máximo de 47.490 miles de euros cuyo vencimiento se sitúa en 2025, de los cuales, a 31 de marzo de 2022 se han dispuesto 34.646 miles de euros (27.354 miles de euros al 31 de marzo de 2021).

- FINANCIACIÓN CENTRO COMERCIAL PUERTA EUROPA

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.

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 2022, 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	
	31/03/2022	31/03/2021
Periodo medio de pago a proveedores	47	48
Ratio de operaciones pagadas	47	47
Ratio de operaciones pendientes de pago	72	94

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Total pagos realizados	54.757	73.755
Total pagos pendientes	848	1.279

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

					Miles de euros			
					31/03/2022		31/03/2021	
Concepto	Clasificación	Entidad	Nocional	Vencimiento	No corriente Pasivo	Corriente Pasivo	No corriente Pasivo	Corriente Pasivo
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	17.619	30/06/2021	-	-	-	26
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	22.800	30/06/2021	-	-	-	33
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	3.381	30/06/2021	-	-	-	5
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	15.123	30/06/2022	-	-	135	-
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	19.570	30/06/2022	-	-	175	-
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	2.902	30/06/2022	-	-	26	-
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	25.988	05/12/2023	-	-	680	-
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	33.630	05/12/2023	-	-	859	-
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	4.987	05/12/2023	-	-	117	-
			146.000		**-**	**-**	**1.992**	**64**

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.

Con fecha 15 de marzo de 2022 los derivados de cobertura comprendidos en la presente nota han sido cancelados, registrándose una pérdida de 620 miles de euros y un ingreso en otro resultado global del ejercicio de 2.056 miles de euros, por la variación del valor razonable de permutas de tipo de interés, debido a la cancelación de los mismos.

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/03/2022	**31/03/2021**
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	30	2.088
H.P. Retenciones y pagos a cuenta	321	332
	351	**2.420**
Obligaciones de pago		
Pasivos por impuesto diferido	437	437
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.584	822
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	127	103
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	53	42
	2.201	**1.404**

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	**41.777**	**-**	**41.777**	**2.058**	**(9.161)**	**(7.103)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	**-**
Diferencias permanentes	500	-	500	-	-	**-**
Diferencias temporarias		(9.343)	(9.343)	-	-	**-**
Ajustes de consolidación	3.888	-	3.888	-	-	**-**
Base imponible (resultado fiscal)	**46.165**	**(9.343)**	**36.822**	**2.058**	**(9.161)**	**(7.103)**

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 2022 y 31 de marzo de 2021 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.

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

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

Ejercicio	CASTELLANA PARQUE ALCORCÓN, S.L.U.
2008	2.243
2009	2.715
2010	665
2012	2.514
2013	1.124
2014	1.491
	10.752

El Grupo no tiene activadas estas bases imponibles.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Ingresos por alquileres	57.039	40.660
Refacturación de gastos inquilinos	15.556	14.719
	72.595	**55.379**

b) Gastos de personal

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

Descripción	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	(4.556)	(4.336)
Seguridad Social	(444)	(383)
	(5.000)	**(4.719)**

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 2021) 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	
	2022	2021
Directores	6	6
Titulados superiores	23	19
Administrativos y otros	2	3
	31	**28**

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 del personal de la Sociedad Dominante es la siguiente:

Ejercicio 2022

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	2	6
Titulados superiores	9	15	24
Administrativos y otros	-	2	2
	13	**19**	**32**

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**

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) ni a 31 de marzo de 2022 ni a 31 de marzo de 2021.

c) Otros gastos de explotación

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

Descripción	Miles de euros	
	2022	2021
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(21.189)	(22.170)
Otros servicios exteriores	(2.935)	(2.129)
	(24.124)	**(24.299)**

16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2022 y a 31 de marzo de 2021, clasificados por categorías es:

Descripción	Miles de euros	
	2022	2021
Gastos financieros		
Intereses deudas entidades de crédito	(11.455)	(11.406)
Coste amortizado deuda cancelada	(3.137)	-
Intereses deudas empresas vinculadas (Nota 19)	(834)	(444)
Gasto por derivados	(737)	(1.014)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(620)	-
	(16.783)	**(12.864)**

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de marzo de 2022 el Grupo tiene constituidos tres avales técnicos a favor de terceros por importe de 107 miles de euros (148 miles de euros a 31 de marzo de 2021), 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 2022, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 1.492 miles de euros (1.465 miles de euros a 31 de marzo de 2021), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 1.050 miles de euros (1.043 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

El Grupo 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 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 2022, la Sociedad Dominante ha estimado un coste de 3.000 miles de euros, el cual se ha registrado bajo el epígrafe de Otros Instrumentos de Patrimonio. Se estima que un 48% podra ser asignado a los Consejeros ejecutivos y un 28% al resto del equipo directivo.

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

El detalle transacciones con partes vinculadas a 31 de marzo de 2022 y a 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos		
Refacturación gastos	280	697
	280	**697**
Gastos		
Otros gastos	-	-
Intereses financieros	(834)	(444)
	(834)	**(444)**

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 2.6), refacturado a sus principales accionistas por aquellas empresas que están en su accionariado que superan el 5% y tributan a menos del 10%.

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 13 de julio de 2021. Con fecha 14 de mayo de 2021 el Grupo firmó una adenda a este contrato por la que amplió el vencimiento del mismo a julio de 2022. Este préstamo devengaba un tipo de interés anual del 3,5%. Este prestamo ha sido cancelado con fecha 24 de noviembre de 2021 siendo desembolsado en su totalidad. Los intereses devengados durante el ejercicio finalizado a 31 de marzo de 2022 relacionados con este préstamo han ascendido a 405 miles de euros (444 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

Con fecha 20 de enero de 2022 la Sociedad ha formalizado dos préstamos Shareholder con Vukile Property Fund Limited, por importe de 75.000 miles de euros y 10.000 miles de euros cuyos vencimientos son 4 de febrero de 2022 y 21 de enero de 2023, respectivamente. Estos préstamos han devengado un interés anual del 3,50% y del 1,75% respectivamente (394 miles de euros y 35 miles de euros durante el ejercicio finalizado a 31 de marzo de 2022).

Con fecha 15 de marzo de 2022, la junta de accionistas ha aprobado la capitalización del crédito por importe de75.000 miles de euros.Dicho aumento de capital por compensación de créditos se ha realizado en 12.500 miles de euros en concepto de capital y 62.500 miles de euros en concepto de prima de emisión. Hasta su capitalización, el préstamo había devengado unos intereses por importe de 394 miles de euros que han sido abonados en su totalidad.

El detalle saldos mantenidos con empresas de grupo y partes vinculadas a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
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
Vukile Property Fund Limited	104	-
	148	**659**
Saldos acreedores (Nota 12)		
Vukile Property Fund Limited	10.035	17.645
	10.035	**17.645**

20. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto a aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general del 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 esta Ley, 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.
- 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.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 6.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 16 de noviembre de 2021.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 17.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022.

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
Centro Comercial Puerta Europa	A7, km 106, en Algeciras, Cádiz	31 de julio de 2019

La Sociedad matriz tiene participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de 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)
Castellana Parque Alcorcón, 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 Kinepolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19.1ª, Caceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Merida
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serrena (Fases I y 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 Retail Park San Pedro Del Pinatar	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada UA-1 Plan Parcial “Area 3e”, Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur Centro Comercial Los Arcos Centro Comercial Bahía Sur Centro Comercial El Faro	Paseo de Zorilla, Valladolid Avenida de Andalucia S/N, Sevilla Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz 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.

21. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2022 y el 31 de marzo de 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2022	**2021**
Servicios de auditoría de cuentas	**147**	**136**
Otros servicios distintos de auditoría (*)	**77**	**46**
Otros servicios de verificación prestados por el auditor exigidos por otra normativa legal	13	10
Otros servicios de verificación prestados por el auditor no exigidos por otra normativa legal	30	30
Otros servicios prestados por otras entidades de la red	34	6
	224	**182**

(*) No hay servicios fiscales

22. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 25 de mayo de 2022 el Consejo de administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 17.000 miles de euros, esto es 0,1972 euros por acción.

Descripción	Miles de euros
Resultado	26.540
Reserva Legal	(2.654)
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	(6.000)
Reservas voluntarias	(886)
Dividendo con cargo a resultados (Nota 12)	**17.000**
Total dividendo a pagar	**17.000**
Caja Disponible	**20.035**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

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 2022 el capital social asciende a 98.771 miles de euros (86.271 miles de euros a 31 de marzo de 2021), representado por 98.771.047 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de marzo de 2022 y 2021 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 cuatro años, el valor de mercado de dicha inversión ha pasado de 308 millones de euros a 31 de marzo de 2018 a 1.001 millones de euros a 31 de marzo de 2022.

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.

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 2022 de 25 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 72.595 miles de euros a 31 de marzo de 2022 (55.379 miles de euros en el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2021). Recuperándose casi en su totalidad las cifras pre-pandemia.

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. El Grupo Castellana ha bonificado rentas en el ejercicio fiscal terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 3.338 miles de euros (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 2022 asciende a 62.448 miles de euros frente al resultado de explotación para el período cerrado al 31 de marzo de 2021 que fue de (18.992) miles de euros.

El valor de mercado de los activos de la compañía a 31 de marzo de 2022, asciende a 1.000.840 miles de euros, lo que implica un incremento del 11,27% sobre el precio de compra y un aumento del 4,45% 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

	31/03/2022	31/03/2021
Resultado EPRA	23.728	13.608
Resultado EPRA por Acción	0,27	0,16
Resultado EPRA ajustado	32.613	32.404
Resultado EPRA ajustado por acción	0,38	0,38
EPRA NRV	644.337	528.196
EPRA NRV por acción	6,53	6,13
EPRA NTA	615.637	500.202
EPRA NTA por acción	6,24	5,80
EPRA NDV	597.483	488.494
EPRA NDV por acción	6,05	5,66
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	4,95%	3,92%
EPRA "Topped-up" NIY	5,65%	6,01%
EPRA Vacancy Ratio	2,13%	2,81%
EPRA Cost Ratio (Incluyendo coste de los vacíos)	23,33%	29,16%
EPRA Cost Ratio (Excluyendo coste de los vacíos)	22,00%	28,01%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Incluyendo coste de los vacíos)	22,01%	19,91%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Excluyendo coste de los vacíos)	20,76%	19,13%

3.1 Resultado EPRA y Resultado EPRA por acción

	31/03/2022	31/03/2021
Resultado del ejercicio bajo IFRS	**45.665**	**(31.856)**
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(21.937)	45.464
(iI) Diferencias negativas en consolidación		-
Resultado EPRA	**23.728**	**13.608**
Resultado EPRA por acción	**0,27**	**0,16**
Ajustes específicos de la Compañía	8.885	18.796
Resultado EPRA ajustado	**32.613**	**32.404**
Resultado EPRA ajustado por acción	**0,38**	**0,38**

En el ejercicio fiscal 2022, el ajuste específico hace referencia a las bonificaciones concedidas en el ejercicio por importe de (3.338 miles de euros), ingresos por cancelaciones anticipadas de los inquilinos por importe de 1.125 miles de euros, el resultado de la venta de los edificios de oficinas por importe de (159 miles de euros), el deterioro de la opción de compra de Los Arcos (Nota 6) por importe de (2.756 miles de euros) y los costes extraordinarios derivados de la refinanciación por importe de (3.757 miles de euros).

3.2 EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

	31/03/2022 Net Reinstatement Value (NRV)	31/03/2022 Net Tangible Assets (NTA)	31/03/2022 Net Disposal Assets (NDV)
Patrimonio Neto atribuido a los accionistas	**606.726**	**606.726**	**606.726**
Incluir/Excluir:			
(i) Instrumentos híbridos			
NAV diluido	**606.726**	**606.726**	**606.726**
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	**606.726**	**606.726**	**606.726**
Excluir:			
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios			
(vi) Valor razonable instrumentos financieros	9.061	9.061	
(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		(150)	
Incluir:			
viii) Valor de mercado del interés fijo de la deuda			(9.243)
ix) Revaloración de intangibles a valor de mercado			
x) Impuesto de transmisión patrimoniales	28.550		
EPRA NAV	**644.337**	**615.637**	**597.483**
EPRA NAV por acción (en euros)	**6,53**	**6,24**	**6,05**

El valor del EPRA NTA por acción a 31/03/2022 se sitúa en 6,24€/acción, ha incrementado respecto al ejercicio anterior debido principalmente a la adquisición del 21,7% de Lar España por importe de 98.940 miles de euros (costes de adquisición incluidos).

	31/03/2021 Net Reinstatement Value (NRV)	31/03/2021 Net Tangible Assets (NTA)	31/03/2021 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**

3.3 EPRA NIY y EPRA "Topped-up" NIY

			31/03/2022
	Oficinas	**Retail**	**Total**
Inversiones inmobiliarias	-	1.000.840	1.000.840
Menos proyectos en desarrollo	-	(4.930)	(4.930)
Inversiones inmobiliarias completadas	-	**995.910**	**995.910**
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	-	19.918	19.918
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	-	**1.015.828**	**1.015.828**
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	-	53.803	53.803
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	-	(3.543)	(3.543)
Renta neta anual (B)	-	50.260	50.260
Bonificaciones o carencias	-	**7.105**	**7.105**
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	-	**57.366**	**57.366**
EPRA NIY (B/A)	-	**4,95%**	**4,94%**
EPRA "topped-up" NIY (C/A)	-	**5,65%**	**5,64%**

			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%**

3.4 EPRA Vacancy Rate

	31/03/2022	31/03/2021
ERV Espacios disponibles	1.349	1.555
Total ERV	63.418	55.259
EPRA Vacancy Rate (*)	**2,13%**	**2,81%**

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

El cálculo del ratio EPRA Vacancy refleja el porcentaje del valor de mercado de las rentas de las superficies vacías en explotación con respecto al valor total de mercado de las rentas del portfolio en explotación.

El valor del vacancy rate a 31/03/2022 se sitúa en 2,13%, se ha reducido ligeramente respecto al ejercicio anterior debido fundamentalmente a un aumento de la ocupación en tres de nuestros centros comerciales (El Faro, Los Arcos y Bahía).

3.5 EPRA Cost Ratio

	31/03/2022	31/03/2021
Gastos administrativos y corporativos	8.072	6.931
Gastos operativos no repercutidos	4.883	4.872
EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	**12.955**	**11.803**
Coste de los vacíos	(735)	(464)
EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	**12.220**	**11.339**
Ingresos brutos del alquiler (incluidas bonificaciones Covid-19)	**55.531**	**40.481**
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	**23,33%**	**29,16%**
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	**22,00%**	**28,01%**
Ingresos brutos del alquiler (excluidas bonificaciones Covid-19)	**58.869**	**59.277**
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	**22,01%**	**19,91%**
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	**20,76%**	**19,13%**

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 recurrentes y los gastos correspondientes a provisiones de morosidad.

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 Covid-19 por importe de 3.338 miles de euros correspondientes al ejercicio fiscal 2022 y 18.796 miles de euros correspondientes al ejercicio fiscal 2021.

Ingresos brutos del alquiler (excluidas bonificaciones Covid-19)

Se han incluido los ingresos por arrendamiento recurrentes sin considerar las bonificaciones concedidas a los inquilinos Covid-19.

Variación EPRA Cost Ratio

Hemos procedido a calcular el EPRA Cost Ratio de dos formas. El cálculo varía únicamente por la inclusión o no de las bonificaciones Covid-19.

En el primer cálculo se ha considerado los ingresos brutos del alquiler (incluidas bonificaciones Covid-19). La reducción en el EPRA Cost Ratio a 31.03.22 respecto al ejercicio anterior es directamente atribuible a la reducción de las provisiones de morosidad reduciéndose el gasto operativo no repercutible y a la disminución del importe bonificaciones temporales concedidas por Covid-19.

En el segundo cálculo se ha considerado los ingresos brutos del alquiler (excluyendo bonificaciones Covid-19). El EPRA Cost Ratio a 31.03.22 ha aumentado ligeramente respecto del ejercicio anterior por el aumento de los Gastos administrativos y corporativos.

3.6 EPRA Like-for-like rental growth

	Oficinas	Retail	Total
Ingreso neto por rentas 31.03.21	**1.977**	**34.843**	**36.820**
Like for like incremento de rentas	-	1.730	1.730
Like for like gastos de inmuebles no recuperables	-	(1.204)	(1.204)
Rentas anualizadas de ventas en FY21	(1.546)	-	(1.546)
Gastos de inmuebles no recuperables anualizados de adquisiciones en FY 21	2	-	2
Bonificaciones temporales Covid-19	-	15.458	15.458
Otros ingresos	-	1.145	1.145
Ingreso neto por rentas 31.03.22	**433**	**51.971**	**52.404**

	Oficinas	Retail	Total
Valoración 31.03.21	**26.250**	**852.725**	**878.975**
Like for like	-	(21.911)	**(21.911)**
Inversión en CapEx	-	18.110	**18.110**
Adquisiciones	-	1.440	**1.440**
Ventas en el ejercicio fiscal 2022	(26.250)	-	**(26.250)**
Proyectos en desarrollo finalizados y en explotación	-	101.725	**101.725**
Valoración 31.03.22	**-**	**995.910**	**995.910**

No hemos tenido en cuenta la valoración de los solares ni de los proyectos en desarrollo por importe de 4.930 miles de euros.

3.7 EPRA Capital expenditure desglose

A continuación, se detalla el capex invertido en los ejercicios fiscales 2022 y 2021 por tipología de activo y concepto.

	2022			2021		
	Oficinas	**Retail**	**Total**	**Oficinas**	**Retail**	**Total**
Adquisiciones	-	2.640	**2.640**	-	-	**-**
Proyectos en desarrollo	-	-	**-**	-	20.526	**20.526**
Inversión en activos	-	18.110	**18.110**	-	8.608	**8.608**
Incremento de superficie alquilable	-	-	**-**	-	-	**-**
No incremento de superficie alquilable	-	6.089	**6.089**	-	5.452	**5.452**
Incentivos al arrendatario	-	12.020	**12.020**	-	3.156	**3.156**
Otros gastos capitalizados	-	-	**-**	-	-	**-**
Gastos financieros capitalizados	-	-	**-**	-	-	**-**
Total CapEx	**-**	**20.749**	**20.749**	**-**	**29.134**	**29.134**
Conversión de provisión a tesorería	-	-	**-**	-	-	**-**
Total salida de CapEx en tesorería	**-**	**20.749**	**20.749**	**-**	**29.134**	**29.134**

El Grupo Castellana no tiene ningún acuerdo de joint ventures. Todos nuestros activos 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 fiscal 2022, el Grupo adquirió dos unidades a través de su filial, Junction Parque Alameda, S.L.U. por importe de 1.200 miles de euros (incluyendo costes de adquisición) y otro inmueble a través de su filial, Morzal Property Iberia, S.L.U. por importe de 1.440 miles de euros.

Proyectos en desarrollo

En el ejercicio fiscal 2021, se incluyeron los costes de los proyectos en desarrollo de las unidades adquiridas al Corte Inglés (ECI). Estos proyectos en desarrollo se llevaron a cabo en nuestros centros de Bahía Sur, Los Arcos y El Faro, en el ejercicio fiscal 2022 ya se encuentran en explotación.

Inversión en activos – Incremento de superficie alquilable

No hemos invertido en CapEx que haya supuesto un incremento de al menos el 10% de la superficie comercializable de cada activo.

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 6,60€/acción a 31 de marzo de 2022 (5,75€/acción a 31 de marzo de 2021).

5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Descripción	2022		2021	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	**58.173**	**355**	**37.882**	**228**
Aumentos/compras	16.446	104	22.901	142
Disminuciones	(16.772)	(102)	(2.610)	(15)
Al cierre del ejercicio	**57.847**	**357**	**58.173**	**355**

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 2022 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad, el 0,07% a 31 de marzo de 2021, y totalizan 57.847 acciones, 58.173 acciones a 31 de marzo de 2021. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2022 y a 31 de marzo de 2021 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 2022 por importe de 357 miles de euros (355 miles de euros al 31 de marzo de 2021).

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. La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal establece la obligación para las Socimis de tributar al 15% por los beneficios no distribuidos a partir de los ejercicios iniciados desde el 1 de enero de 2021, salvo que ya hayan tributado por el tipo general o que se trate de rentas acogidas al período de reinversión detallado en la letra “b” inferior.

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.

Distribución resultado ejercicio anterior

La distribución del resultado y de reservas del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 15 de septiembre de 2021, fue:

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

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 2022	**Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2021**
Resultado del ejercicio bajo Spanish GAAP	**26.540**	**(4.811)**
Ajustes:		
(i) Consolidación	(11.753)	8.083
(ii) Amortización inversiones inmobiliarias	8.941	10.336
(iii) Revalorización inversiones inmobiliarias	21.937	(45.464)
Resultado del ejercicio bajo IFRS	**45.665**	**(31.856)**

A cierre de 31 de marzo de 2022, La Sociedad Dominante tiene un beneficio de 26.540 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	26.540
	26.540
Aplicación	
Reserva legal	2.654
Dividendo a cuenta 16 de noviembre 2021	6.000
Dividendo a cuenta 25 de mayo de 2022	17.000
Reservas voluntarias	886
	26.540

Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 16 de noviembre de 2021, el Consejo de Administración de Castellana ha acordado distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2022 de 6.000 miles de euros, esto es, 0,07 euros por acción que ha sido efectivo el 26 de noviembre 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 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.

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	
	31/03/2022	31/03/2021
Periodo medio de pago a proveedores	47	48
Ratio de operaciones pagadas	47	47
Ratio de operaciones pendientes de pago	72	94

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Total pagos realizados	54.757	73.755
Total pagos pendientes	848	1.279

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.

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 2022-2023, así como mantener los buenos niveles de ocupación.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 26 de mayo de 2022, 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 2022, 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 2022
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 2022, 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 2022, 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.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de inversiones en empresas del grupo

La Sociedad mantiene inversiones en empresas del grupo por importe de 439.726 miles de euros, tal como se detalla en la nota 8 de las cuentas anuales.

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, tal y como se menciona en la nota 3.5. A 31 de marzo de 2022, la Sociedad ha registrado una reversión de deterioro de 9.178 miles de euros (nota 8).

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

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.

Hemos realizado un entendimiento de la metodología utilizada por la Sociedad para concluir que el valor en libros de las inversiones en empresa del grupo es recuperable.

Hemos obtenido los estados financieros de las entidades participadas y los importes de las plusvalías tácitas identificadas. Las plusvalías tácitas corresponden a la diferencia entre el valor razonable y el valor en libros de las inversiones inmobiliarias de las entidades participadas; para ello, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente.

Hemos comparado la diferencia entre el valor en libros y el valor recuperable de dichas inversiones en empresas del grupo, comprobando el correcto registro de la reversión de deterioro.

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

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para el cual dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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 2022 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)

30 de mayo de 2022

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/12455

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 2022 e Informe de Gestión del ejercicio 2022

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. **Activos financieros a coste amortizado**
10. **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**
11. **Fondos propios**
12. **Reservas y aplicación de resultados**
13. **Pasivos financieros**
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 2022	A 31 de marzo de 2021
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado intangible		19	21
Inmovilizado material	5	96	90
Inversiones inmobiliarias	6	56.982	83.897
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo en instrumentos de patrimonio	8	439.726	433.200
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos de patrimonio	7	89.879	-
Otros activos financieros no corrientes	7 y 9	789	1.093
		587.491	**518.301**
Activos corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**1.509**	**1.802**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 9	309	299
Clientes empresas del grupo y asociadas	7, 9 y 19	1.156	844
Clientes empresas vinculadas	7, 9 y 19	44	659
Inversiones financieras a corto plazo	7, 9 y 19	**6.408**	**2.804**
Periodificaciones a corto plazo		**248**	**132**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	**7.078**	**9.426**
		15.243	**14.164**
Total activos		**602.734**	**532.465**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2022	A 31 de marzo de 2021
Patrimonio neto			
Fondos Propios			
Capital social	11	98.771	86.271
Prima de emisión	11	434.641	376.952
Reserva legal	12	5.377	5.377
Otras reservas	12	10.007	10.107
Acciones en patrimonio propias	12	(357)	(355)
Otros instrumentos de patrimonio neto	18	3.000	2.000
Resultado del ejercicio	12	26.540	(4.811)
Dividendo a cuenta	12	(6.000)	-
Ajustes por cambio de valor	7	(9.061)	-
		562.918	**475.541**
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	7 y 13	21.313	22.241
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7, 13 y 19	-	8.199
Otros pasivos financieros no corrientes	7 y 13	1.337	1.560
		22.650	**32.000**
Pasivos corrientes			
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	**7 y 13**	**978**	**345**
Otros pasivos financieros corto plazo	**7 y 13**	**128**	**112**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 13 y 19	**10.035**	**21.210**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**6.025**	**3.257**
Acreedores varios y otras cuentas a pagar	7 y 13	4.081	1.764
Otros Pasivos	7 y 13	1.405	1.287
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	539	206
		17.166	**24.924**
Total pasivos		**39.816**	**56.924**
Total Patrimonio neto y pasivos		**602.734**	**532.465**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022	**Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021**
Actividades continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		**26.863**	**16.556**
Prestaciones de servicios	15	12.528	11.361
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo	15	14.335	5.195
Gastos de personal	15	**(5.000)**	**(4.720)**
Otros gastos de explotación	15	**(5.761)**	**(5.104)**
Amortización del inmovilizado	5 y 6	**(883)**	**(1.111)**
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	**3.676**	**-**
Deterioro de valor de participaciones a largo plazo en empresas del grupo	8 y 15	**9.178**	**(9.178)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**28.073**	**(3.557)**
Gastos financieros	16	(1.533)	(1.254)
RESULTADO FINANCIERO		**(1.533)**	**(1.254)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**26.540**	**(4.811)**
Impuestos sobre beneficios	14	**-**	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**26.540**	**(4.811)**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	**Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022**	**Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021**
Beneficio del ejercicio	15	**26.540**	**(4.811)**
Otro resultado global		-	-
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Partidas que no se reclasificarán a resultados	7	(9.061)	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		-	-
Total resultado global del ejercicio		**17.479**	**(4.811)**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en miles de euros)

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)	Ajustes por cambio de valor (Nota 7)	TOTAL
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**
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	26.540	-	-	-	**26.540**
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	(4.811)	-	-	-	4.811	-	-	-	**-**
Aumento de capital	12.500	62.500	-	(100)	-	-	-	-	-	**74.900**
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(6.000)	-	-	**(6.000)**
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	**(2)**
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	1.000	(9.061)	**(8.061)**
SALDO A 31 DE MARZO DE 2022	**98.771**	**434.641**	**5.377**	**10.007**	**(357)**	**26.540**	**(6.000)**	**3.000**	**(9.061)**	**562.918**

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2022	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2021
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	15	**26.540**	**(4.811)**
Ajustes del resultado		**(22.700)**	**8.543**
Amortización del inmovilizado	5 y 6	883	1.111
Correcciones valorativas por deterioro	16	(9.178)	9.178
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	6	(3.676)	-
Variación de provisiones		2.073	2.195
Gastos financieros	16	1.533	1.254
Ingreso por participaciones en instrumentos de patrimonio	15	(14.335)	(5.195)
Cambios en el capital corriente		**1.848**	**(1.277)**
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 9	416	(292)
Otros activos corrientes	7 y 9	(116)	(29)
Acreedores y otras cuentas a pagar	13	333	98
Otros pasivos corrientes		(1.065)	(943)
Otros activos y pasivos no corrientes		2.280	(111)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**5.730**	**2.883**
Cobros de dividendos		5.730	2.883
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**11.418**	**5.338**
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(99.245)**	**(2.320)**
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	8	(186)	(2.118)
Inmovilizado intangible	5 y 6	(3)	(4)
Inmovilizado material	5 y 6	(18)	(11)
Inversiones inmobiliarias	6	(98)	(187)
Otros activos financieros	7	(98.940)	-
Cobros por desinversiones		**37.665**	**-**
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	8	11.574	-
Inversiones inmobiliarias	6	26.091	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(61.580)**	**(2.320)**
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**74.998**	**(127)**
Emisión de instrumentos de patrimonio		75.000	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(104)	(143)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	11	102	16
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(21.184)**	**16.144**
Deudas con entidades de crédito	13	(345)	-
Deudas con empresas vinculadas	19	19.360	17.500
Pago de intereses	13	(1.479)	(1.356)
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		**(6.000)**	**(27.515)**
Dividendos	12	(6.000)	(27.515)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**47.814**	**(11.498)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(2.348)**	**(8.480)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		9.426	17.906
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		7.078	9.426

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2022.

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, 1º dcha., C.P. 28010, Madrid.

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

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

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

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

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

La Sociedad 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 BME Growth 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 2021, 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 2021.

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 26 de mayo de 2022. Las presentes Cuentas Anuales, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad con fecha 26 de mayo de 2022. 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 y las modificaciones incorporadas a éste. Siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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.

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.

Valor razonable de activos financieros con cambios en el patrimonio neto

La Sociedad mantiene inversiones financieras a largo plazo en acciones de compañías cotizadas en mercados secundarios líquidos con el objetivo de obtener los rendimientos económicos derivados de las mismas, que se registran como activos financieros con cambios en el patrimonio neto.

La Dirección de la compañía analiza y evalúa periódicamente los datos y las previsiones del mercado, así como de las inversiones que mantiene con el objetivo de minimizar los riesgos de precio derivados de estos títulos que podrían generar deterioro en dichas inversiones.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones financieras con cambios en el patrimonio neto es el precio de cotización de los títulos en el mercado principal del activo, entendiendo como tal al mercado con mayor volumen o actividad.

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.

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 2022 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021.

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 2022 es negativo en 1.923 miles de euros (Fondo de maniobra negativo de 10.760 miles de euros al 31 de marzo de 2021). Este fondo de maniobra negativo se debe principalmente a un préstamo con su principal accionista Vukile Property Fund Limited de 10.000 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, recogiéndose 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.

2.6. Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos").

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de abril de 2021.

Los cambios afectan a la Sociedad principalmente en las siguientes partidas:

a) Instrumentos financieros

b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2021 y los aplicados en el 2022 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de nuestra gestión o nuestro modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste amortizado**: se han integrado en esta categoría la anterior cartera de "Préstamos y partidas a cobrar", que corresponde a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- **Coste:** esta categoría comprende las inversiones en sociedades del grupo, multigrupo y asociadas.
- **Valor razonable con cambios en patrimonio neto:** se incluyen en esta categoría los instrumentos de patrimonio.

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste amortizado**: Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2021 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de marzo de 2022, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de marzo de 2021. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de abril de 2021 son los siguientes:

Activos financieros			**Miles de euros**
Categorías del RD 1514/2007	**Préstamos y partidas a cobrar**	**Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas**	**Total**
Categorías del RD 1/2021	**Activos financieros a coste amortizado**	**Activos financieros a Coste**	**Total**
Reclasificaciones Activos financieros – 1 abril 2021			
Saldo final 31 marzo 2021 – RD 1514/2007	**5.699**	**433.200**	**438.899**
Créditos, derivados y otros	5.699	433.200	438.899
Saldo inicial 1 abril 2021 – RD 1/2021	**5.699**	**433.200**	**438.899**

Pasivos financieros		**Miles de euros**
Categorías del RD 1514/2007	**Débitos por operaciones comerciales**	**Total**
Categorías del RD 1/2021	**Pasivos financieros a coste amortizado**	**Total**
Reclasificaciones Activos financieros – 1 abril 2021		
Saldo final 31 marzo 2021 – RD 1514/2007	**56.718**	**56.718**
Créditos, derivados y otros	56.718	56.718
Saldo inicial 1 abril 2021 – RD 1/2021	**56.718**	**56.718**

No ha habido impacto en el Patrimonio Neto de la Sociedad.

b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

No se ha detectado impacto significativo en los ingresos por ventas y prestación de servicios con esta modificación del RD 1/2021.

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 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 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:

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 perdidas 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

a) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerar que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio".

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o

b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

c) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

3.6. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

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.

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.

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.

3.14. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

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 de los activos financieros valorados a coste amortizado 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.

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.

Cuando se cumplen todos los criterios requeridos y siempre que sea significativo, se aplica la contabilidad de cobertura para eliminar la asimetría contable entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta. Esto resultará de manera efectiva en el reconocimiento del gasto por intereses a un tipo de interés fijo para los préstamos a tipo variable cubiertos y las existencias a tipo de cambio fijo para las adquisiciones cubiertas.

Esta nota explica la exposición de la Sociedad a riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar al rendimiento financiero futuro. Se detallará por cada tipo de riesgo, información cualitativa y cuantitativa.

Riesgo	Exposición al riesgo surge de	Valoración	Gestión del riesgo
Riesgo de mercado- precio de los valores	Inversiones en títulos de patrimonio neto	Análisis de sensibilidad	Diversificación de la cartera
Riesgo de mercado – tipo de interés	Deuda financiera a largo plazo a tipos variables	Análisis de sensibilidad	Permutas de tipo de interés
Riesgo de crédito	Efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas comerciales a cobrar, instrumentos financieros derivados, inversiones en deuda y activos por contrato	Análisis de antigüedad Calificación crediticia	Diversificación de depósitos bancarios, límites de crédito y cartas de crédito Guías de inversión para inversiones en deuda
Riesgo de liquidez	Deuda financiera y otros pasivos	Previsiones de flujos de efectivo	Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y facilidades de crédito

4.1. Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de precio

La Sociedad está expuesta al riesgo del precio de los instrumentos de patrimonio neto debido a las inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance como a valor razonable con cambios en el patrimonio neto o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad no se encuentra expuesta al riesgo del precio de la materia prima cotizada.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad son inversiones con cotización en el mercado continuo español (Bolsa de Madrid).

Análisis de sensibilidad

La tabla que se muestra a continuación resume el impacto del aumento / disminución del índice bursátil en el beneficio después de impuestos y en el patrimonio neto del ejercicio de la Sociedad. El análisis se basa en la hipótesis de que el índice hubiera aumentado / disminuido en un 1 %, suponiendo que el resto de las variables permanece constante, y que todos los instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad hubieran variado de acuerdo con la correlación histórica con el índice:

	Miles de euros			
	Efecto en el beneficio después de impuestos		Efecto en otros componentes del patrimonio neto	
Índice	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Lar España Real Estate Socimi, S.A.	-	-	899	-

(ii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

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 2022 el 100% de su financiación está referenciada a tipo variable (100% a 31 de marzo de 2021). Los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable se denominan en euros. El tipo de interés variable está referenciado al Euribor, sólo aplicará siempre que el Euribor sea positivo.

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 su 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.

Al 31 de marzo de 2022, si los tipos de interés de los recursos ajenos denominados en euros hubieran sido un 1% superior / inferior, manteniéndose constante el resto de variables, el beneficio después de impuestos del período habría sido 232 miles de euros superior o 0 miles de euros inferior (2021: 233miles de euros superior o 0 miles de euros inferior), principalmente como consecuencia de un mayor / menor gasto por intereses de los préstamos a tipo variable. 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.

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 2022 y 31 de marzo de 2021 se muestra en la Nota 7.

A la fecha del balance la Sociedad mantiene efectivo por 7.078 miles de euros (9.426 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

El fondo de maniobra de la Sociedad al 31 de marzo de 2022 es negativo en 1.923 miles de euros (Fondo de maniobra negativo de 10.760 miles de euros al 31 de marzo de 2021). Este fondo de maniobra negativo se debe principalmente a un préstamo con su principal accionista Vukile Property Fund Limited de 10.000 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.

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, más de 85% de la población objetivo española ha sido vacunada con la pauta completa contra el coronavirus COVID-19.

Los Administradores y la Dirección del Grupo han revisado, con la información disponible, 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, se bonificó la renta mínima garantizada del mes de abril y mayo de 2020 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.

  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 7.078 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 1,27%.

  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, se atribuyó 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" recayó sólo sobre los Centros comerciales y un Parque de medianas, habiéndose eliminado del resto de activos de la cartera. A 31 de marzo de 2022, se ha eliminado la "Incertidumbre material de valoración" de todos los 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, 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, 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 del Grupo 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.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y movimientos del Inmovilizado material en el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2022 y a 31 de marzo de 2021 han sido los siguientes:

Descripción	Miles de euros
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**
Adquisiciones	**18**
Dotación amortización	**(12)**
Saldo a 31/03/2022	**96**
Coste	**139**
Amortización acumulada	**(43)**
Valor contable a 31/03/2022	**96**

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 2022 y 2021 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 2022 ni a 31 de marzo de 2021.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden un centro comercial en propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo, y no está ocupado 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 31/03/2020	**14.379**	**53.323**	**16.227**	**83.929**
Adquisiciones	100	882	82	**1.064**
Dotación amortización	-	(431)	(665)	**(1.096)**
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)**
Valor contable a 31/03/2021	**14.479**	**53.774**	**15.644**	**83.897**
Adquisiciones	-	15	102	**117**
Bajas	(8.026)	(12.231)	(3.677)	**(23.934)**
Aportaciones no dinerarias	(1.522)	(1.948)	(327)	**(3.797)**
Baja amortización	-	833	750	**1.583**
Dotación amortización	-	(578)	(288)	**(866)**
Otros traspasos	-	(19)	19	**-**
Otros movimientos	-	(18)	-	**(18)**
Saldo a 31/03/2022	**4.931**	**39.828**	**12.223**	**56.982**
Coste	4.931	40.907	13.227	**59.065**
Amortización acumulada	-	(1.079)	(1.004)	**(2.083)**
Valor contable a 31/03/2022	**4.931**	**39.828**	**12.223**	**56.982**

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

- 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 m^2 y una superficie bruta alquilable de 29.732 m^2, 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, 40.907 miles de euros como construcciones y 13.227 miles de euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a varios arrendatarios.

Para la compra del centro comercial Puerta Europa, cuyo valor de mercado asciende a 71.710 miles de euros, se constituyeron diferentes garantías. A 31 de marzo de 2022, el importe nominal de esta financiación asciende a 22.656 miles de euros (23.000 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

Las bajas producidas durante el ejercicio 2021 corresponden a la venta de los dos edificios de oficinas sitos en Alcobendas y en Bollullos de la Mitación (Sevilla) y el Parque Comercial Pinatar Fase II sito en San Pedro de Pinatar.

Con fecha 18 de junio de 2021 la Sociedad vendió los edificios de oficinas situados en Alcobendas, en la Avenida de la Industria (Madrid) y Bollullos de la Mitación (Sevilla) respectivamente, por un importe total de 26.500 miles de euros, los gastos de la operación ascendieron a 408 miles de euros dando lugar a un beneficio por importe de 3.676 miles de euros recogidos en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones de inmovilizado". La Sociedad a 18 de junio de 2021 tenía registrados estos inmuebles en su balance por un valor neto de 22.416 miles de euros.

Las garantías hipotecarias constituidas sobre estos inmuebles, 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, han sido canceladas tras la venta de los activos. A 18 de junio de 2021, el importe nominal de esta financiación ascendía a 154.000 miles de euros (154.000 miles de euros a 31 de marzo de 2021). Durante el periodo, el grupo ha refinanciado esta deuda con Aareal Bank, incluyendo en esta refinanciación el Centro Comercial Habaneras, propiedad de Junction Parque Habaneras, S.L.U. El importe total refinanciado asciende a 184.793 miles de euros.

Con fecha 17 de septiembre de 2021 la sociedad ha transmitido el inmueble Parque Comercial Pinatar Fase II a su sociedad filial Junction Parque Alameda, SLU por un importe de 3.736 miles de euros. Esta operación se lleva a cabo como una aportación de socios no dineraria. La baja del activo en el balance se registra por su valor neto contable y la participación en su filial se registra por su valor razonable. El inmueble estaba reconocido en el balance por un valor neto de 3.732 miles de euros correspondientes a 1.521 miles de euros como terrenos, 1.905 miles de euros como construcciones y 306 miles de euros como instalaciones técnicas. Este activo no tenía constituida ninguna garantía hipotecaria.

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	
	2022	2021
Ingresos por arrendamiento (Nota 15)	8.278	7.789
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (Nota 15)	(3.219)	(3.237)
	5.059	**4.552**

A 31 de marzo de 2022 los ingresos por arrendamientos se encuentran minorados por bonificaciones de rentas a inquilinos como consecuencia de la Pandemia Covid-19, por importe de 152 miles de euros (1.700 miles de euros a 31 de marzo de 2021). Las citadas bonificaciones serán imputadas a la cuenta de resultados del Grupo de su correspondiente ejercicio, 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	31/03/2022	31/03/2021
Menos de un año	4.636	6.174
Entre uno y dos años	3.097	5.179
Entre dos y tres años	2.244	4.437
Entre tres y cuatro años	1.257	3.842
Entre cuatro y cinco años	935	3.218
Más de cinco años	3.092	15.297
	15.261	**38.147**

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 2022 y a 31 de marzo 2021 la Sociedad no tiene deterioro.

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:

Activos Financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Activo financiero a coste amortizado (Nota 9)	-	-	789	1.093	**789**	**1.093**
Activo financiero a coste (Nota 8)	439.726	433.200	-	-	**439.726**	**433.200**
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	89.879	-	-	-	**89.879**	-
Total	**529.605**	**433.200**	**789**	**1.093**	**530.394**	**434.293**

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Activo financiero a coste amortizado (Nota 9)	7.917	4.606	**7.917**	**4.606**
Total	**7.917**	**4.606**	**7.917**	**4.606**

Con fecha 26 de enero de 2022, la Sociedad ha adquirido 18.157.459 acciones de Lar Real Estate SOCIMI, S.A. (LAR en adelante) representativas del 21,70% de su capital social, por importe de 98.940 miles de euros, costes de adquisición incluidos. Los administradores de la Sociedad dominante, tras la evaluación de la NIC 28 y de la normativa mercantil española, consideran que Castellana no ejerce ni puede ejercer influencia significativa en LAR por lo que dicha participación se ha registrado como un activo financiero a valor razonable con cambios en otro resultado global conforme a la NIIF 9. A 31 de marzo de 2022, la Sociedad ha registrado un impacto negativo de 9.061 miles de euros en el epígrafe "Otros ajustes por cambio de valor" del balance de situación como resultado de las variaciones del valor razonable de la citada inversión, tomando como referencia el valor de cotización a 31 de marzo de 2022 (4,95 €/acción).

Pasivos Financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados, Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 13)	21.313	22.241	1.337	9.759	**22.650**	**32.000**
Total	**21.313**	**22.241**	**1.337**	**9.759**	**22.650**	**32.000**

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados, Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 13)	978	345	15.649	24.373	**16.627**	**24.718**
Total	**978**	**345**	**15.649**	**24.373**	**16.627**	**24.718**

7.2. Análisis por vencimientos

A 31 de marzo de 2022 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Marzo 2023	Marzo 2024	Marzo 2025	Marzo 2026	Marzo 2027	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Inversiones en empresas del grupo	-	-	-	-	-	439.726	**439.726**
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	89.879	**89.879**
Fianzas Constituidas	73	138	144	51	79	377	**862**
Dividendo a cobrar de empresas del grupo	6.335	-	-	-	-	-	**6.335**
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	309	-	-	-	-	-	**309**
Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.156	-	-	-	-	-	**1.156**
Clientes, empresas vinculadas	44	-	-	-	-	-	**44**
	7.917	**138**	**144**	**51**	**79**	**529.982**	**538.311**

	Pasivos financieros						
	Marzo 2023	Marzo 2024	Marzo 2025	Marzo 2026	Marzo 2027	Años posteriores	Total
Deudas							
Fianzas Recibidas	128	234	244	87	134	638	**1.465**
Deudas con entidades de crédito	978	1.116	1.132	1.132	1.132	16.801	**22.291**
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10.035	-	-	-	-	-	**10.035**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreedores varios	4.081	-	-	-	-	-	**4.081**
Otros pasivos	1.405	-	-	-	-	-	**1.405**
	16.627	**1.350**	**1.376**	**1.219**	**1.266**	**17.439**	**39.277**

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

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

A 31 de marzo de 2022 y 2021, el detalle de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es el siguiente:

A 31 de marzo de 2022

Denominación social	Porcentaje de posesión	Valor bruto de la participación en libros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Reservas de fusión	Resultado ejercicio	Dividendo a cuenta	Fondos propios de la participada
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3.297	3	-	88	1.350	-	117	(117)	**1.441**
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	12.362	3	-	754	1.430	-	1.193	(1.193)	**2.187**
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	100%	26.602	300	6.326	829	137	19.216	842	(842)	**26.808**
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	12.658	3	-	917	7.437	-	479	(479)	**8.357**
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	3.746	3	-	118	2.033	-	118	(118)	**2.154**
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	22.339	3	-	807	12.408	-	(2)	-	**13.216**
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	100%	4.281	3	-	155	2.189	-	181	(181)	**2.347**
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	11.810	3.750	-	552	166	-	603	(543)	**4.528**
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	100%	7.858	774	-	250	97	3.353	262	(262)	**4.474**
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	41.107	3	-	525	40.389	-	1.728	(1.728)	**40.917**
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	41.329	3	-	666	41.311	-	1.277	(1.277)	**41.980**
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	252.151	39.000	195.000	(7.269)	18.151	-	8.439	(7.595)	**245.726**
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	100%	183	3	-	-	180	-	-	-	**183**
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	100%	3	3	-	-	-	-	-	-	**3**
		439.726	**43.854**	**201.326**	**(1.608)**	**127.278**	**22.569**	**15.237**	**(14.335)**	**394.321**

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**

A 31 de marzo de 2022 ha sido revertido el deterioro de 9.178 miles de euros que a 31 de marzo de 2021 fue dotado para las participaciones en empresas del grupo.

Con fecha 1 de abril de 2021, las sociedades Randolph, S.L.U. y Roxbury, S.L.U., se han fusionado bajo la figura de fusión por absorción, actuando como sociedad absorbente Randolph, S.L.U. Con fecha 30 de julio de 2021 la Sociedad resultante ha cambiado su denominación social a Castellana Parque Alcorcón, S.L.U. Las reservas de fusión han ascendido a 19.216 miles de euros.

Con fecha 1 de abril de 2021, las sociedades Junction Parque Villanueva 1, S.L.U. y Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U., se han fusionado bajo la figura de fusión por absorción, actuando como sociedad absorbente Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U. Con fecha 30 de julio de 2021 la Sociedad resultante ha cambiado su denominación social a Castellana Parque Villanueva, S.L.U. Las reservas de fusión han ascendido a 3.353 miles de euros.

Con fecha 22 de julio de 2021, se constituyó la sociedad Castellana Innovación, S.L.U. cuyo objeto social es el estudio y posible desarrollo de planes de negocio innovadores para los centros comerciales.

Con fecha 25 de enero de 2021, se constituyó la sociedad Castellana Green, S.L.U. cuyo objeto social es el desarrollo e implementación de paneles y plantas solares en los centros comerciales para la producción de energía eléctrica.

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

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7):		
Otros activos financieros	789	1.093
	789	**1.093**
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7):		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	309	299
Clientes empresas del grupo y asociadas	1.156	844
Clientes empresas vinculadas	44	659
Otros activos financieros	6.408	2.804
	7.917	**4.606**
	8.706	**5.699**

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 2022, habían vencido cuentas a cobrar a clientes por importe de 187 miles de euros (294 miles de euros a 31 de marzo de 2021), de los cuales han sido provisionados 134 miles de euros (49 miles de euros a 31 de marzo 2021), 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 256 miles de euros pendientes de facturar (54 miles de euros a 31 de marzo de 2021), principalmente por renta variable devengada y no facturada del Centro Comercial Puerta Europa por importe de 165 miles de euros y por 80 miles de euros a refacturar a empresas del grupo.

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	
	31/03/2022	31/03/2021
Hasta 3 meses	36	207
Entre 3 y 6 meses	44	84
Más de 6 meses	107	80
	187	**371**

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 los activos financieros a coste amortizado ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Saldo inicial	**(49)**	**(10)**
Dotación	(135)	(65)
Reversión	49	25
Aplicación	1	1
Saldo final	**(134)**	**(49)**

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Efectivo y otros activos líquidos exigibles		
Cuentas corrientes	7.078	9.426
	7.078	**9.426**

Al 31 de marzo de 2022 existen restricciones a la disponibilidad de un total de 250 miles de euros (251 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

11. FONDOS PROPIOS

a) Capital

Con fecha 15 de marzo de 2022 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 75.000 miles de euros, con la emisión de 12.500.000 de nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 5 euros por acción, esto es 62.500 miles de euros.

La totalidad de las acciones emitidas son suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited.

Tras esta ampliación, a 31 de marzo de 2022, el capital social asciende a 98.771 miles de euros (86.271 miles de euros a 31 de marzo de 2021), representado por 98.771.047 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de marzo de 2022 y 2021 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.

El desglose es el siguiente:

	31/03/2022		**31/03/2021**	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Property Fund Limited	88.454.419	89,56%	71.209.613	82,54%
Morze European Real Estate Ventures	9.833.333	9,96%	13.333.333	15,50%

El desglose del capital social a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Descripción	**Miles de euros**	
	31/03/2022	**31/03/2021**
Capital escriturado	98.771	86.271
	98.771	**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 15 de septiembre de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó compensar 4.811 miles de euros de pérdidas de ejercicios anteriores con prima de emisión.

Con fecha 15 de marzo de 2022 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 75.000 miles de euros, con la emisión de 12.500.000 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 5 euros por acción, esto es 62.500 miles de euros.

La totalidad de las acciones emitidas son suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited.

El desglose de la prima de emisión a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Prima de emisión	434.641	376.952
	434.641	**376.952**

c) Acciones propias

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Descripción	2022		2021	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	**58.173**	**355**	**37.882**	**228**
Aumentos/compras	16.446	104	22.901	142
Disminuciones	(16.772)	(102)	(2.610)	(15)
Al cierre del ejercicio	**57.847**	**357**	**58.173**	**355**

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 2022 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad, el 0.07% a 31 de marzo de 2021, y totalizan 57.847 acciones, 58.173 acciones a 31 de marzo de 2021. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2022 y a 31 de marzo de 2021 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 2022 por importe de 357 miles de euros (355 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

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 2022 un importe de 5.377 miles de euros (5.377 miles de euros al 31 de marzo de 2021), 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	
	31/03/2022	31/03/2021
Reserva Legal	5.377	5.377
Otras Reservas	10.007	10.107
Acciones propias	(357)	(355)
Total reservas	**15.027**	**15.129**

Bajo el epígrafe de Otras Reservas a 31 de marzo de 2022 y a 31 de marzo de 2021, se registra una reserva 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. A fecha 31 de marzo de 2021 era una reserva indisponible. Con fecha 15 de septiembre de 2021 la Junta General de Accionistas ha aprobado la liberación de dicha reserva, por lo que a 31 de marzo de 2022 dicha reserva es de libre disposición. La variación respecto al periodo anterior hace referencia a gastos por la capitalización de costes de la ampliación de capital.

Distribución del resultado

A cierre de 31 de marzo de 2022, la Sociedad tiene un beneficio de 26.540 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	26.540
	26.540
Aplicación	
Reserva legal	2.654
Dividendo a cuenta 16 de noviembre de 2021	6.000
Dividendo a cuenta 25 de mayo de 2022	17.000
Reservas voluntarias	886
	26.540

Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 16 de noviembre de 2021, el Consejo de Administración de Castellana acordó distribuir un dividendo a cuenta de 6.000 miles de euros, esto es, 0,07 euros por acción que fue efectivo el 26 de noviembre de 2021. A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Descripción	Miles de euros
Beneficio neto al 30 de septiembre de 2021	19.678
Reserva legal	(1.968)
Beneficio distribuible	**17.710**
Dividendo a cuenta 16 de noviembre de 2021	**6.000**
Caja disponible	**30.042**

Distribución del resultado ejercicio anterior

La distribución del resultado a 31 de marzo de 2021, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 15 de septiembre de 2021, fue la siguiente:

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

13. PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	21.313	22.241
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	-	8.199
Otros pasivos financieros	1.337	1.560
	22.650	**32.000**
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	978	345
Otros Pasivos financieros	128	112
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	10.035	21.210
Acreedores varios y otras cuentas a pagar	4.081	1.764
Otros Pasivos	1.405	1.287
	16.627	**24.718**
	39.277	**56.718**

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%.

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			
	31/03/2022		31/03/2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
marzo 2023	-	978	-	345
marzo 2024	1.150	-	977	-
marzo 2025	1.150	-	1.150	-
marzo 2026	1.150	-	1.150	-
Años posteriores	18.226	-	19.378	-
	21.676	**978**	**22.655**	**345**

Deudas con empresas del grupo y asociadas

El Upstream Loan que 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, y que devengaba un interés anual del 2,55% más el tipo de referencia Euribor a 3 meses. Fue cancelado en su totalidad el 18 de junio de 2021 tras la venta de los edificios de oficinas. Los intereses devengados hasta la fecha de su cancelación ascendieron a un importe de 52 miles de euros siendo abonados a la cancelación del mismo.

Con fecha 14 de julio de 2020, la Sociedad firmó un préstamo con su principal accionista Vukile Property Fund Limited por importe de 17.500 miles de euros cuyo vencimiento era el 13 de julio de 2021. Con fecha 14 de mayo de 2021 el Grupo firmó una adenda a este contrato por la que amplió el vencimiento del mismo a julio de 2022. Este préstamo devengaba un tipo de interés anual del 3,5%. Este préstamo ha sido cancelado con fecha 24 de noviembre de 2021 siendo desembolsado en su totalidad. Los intereses devengados durante el ejercicio finalizado a 31 de marzo de 2022 relacionados con este préstamo han ascendido a 405 miles de euros (444 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

Con fecha 20 de enero de 2022 la Sociedad ha formalizado dos préstamos Shareholder con Vukile Property Fund Limited, por importe de 75.000 miles de euros y 10.000 miles de euros cuyos vencimientos son 4 de febrero de 2022 y 21 de enero de 2023, respectivamente. Estos préstamos han devengado un interés anual del 3,50% y del 1,75% respectivamente (394 miles de euros y 35 miles de euros durante el ejercicio finalizado a 31 de marzo de 2022).

Con fecha 15 de marzo de 2022, la junta de accionistas ha aprobado la capitalización del crédito por importe de75.000 miles de euros. Dicho aumento de capital por compensación de créditos se ha realizado en 12.500 miles de euros en concepto de capital y 62.500 miles de euros en concepto de prima de emisión. Hasta su capitalización, el préstamo había devengado unos intereses por importe de 394 miles de euros que han sido abonados en su totalidad (nota 11).

A la fecha de formulación de las Cuentas Anuales este epígrafe del balance se compone del préstamo Shareholder que mantiene la Sociedad con su matriz a 31 de marzo de 2022.

Descripción	Miles de euros			
	31/03/2022		31/03/2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
marzo 2023	-	10.035	-	21.210
marzo 2024	-	-	3.054	-
marzo 2025	-	-	5.248	-
marzo 2026	-	-	-	-
Años posteriores	-	-	-	-
	-	**10.035**	**8.302**	**21.210**

La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 363 miles de euros (517 miles de euros en 31 de marzo de 2021) por la formalización de los costes de la deuda. A 31 de marzo de 2022 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 35 miles de euros (152 miles de euros a 31 de marzo de 2021). Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 1.533 miles de euros (1.254 miles de euros al 31 de marzo de 2021).

La Sociedad actuaba 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 fue dispuesto en su totalidad al cierre del ejercicio 2021. Con fecha 15 de febrero de 2022 el Grupo ha refinanciado con Aareal Bank la deuda sindicada que tenía con Banco Santander y Caixa Bank, incluyendo en esta refinanciación el préstamo de Junction Parque Habaneras, S.L.U. El importe total refinanciado asciende a 184.793 miles de euros. A 31 de marzo de 2022 ha sido cancelado en su totalidad el préstamo de la línea de CAPEX por importe de 8.000 miles de euros.

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 2022, 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	
	31/03/2022	31/03/2021
Periodo medio de pago a proveedores	33	46
Ratio de operaciones pagadas	33	45
Ratio de operaciones pendientes de pago	47	76

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Total pagos realizados	5.578	5.914
Total pagos pendientes	76	150

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudores por IVA	-	-
	-	**-**
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	383	73
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	103	91
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	53	42
	539	**206**

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	**26.540**	**-**	**26.540**	**2**	**(9.161)**	**(9.159)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	**-**
Diferencias permanentes	281	-	281	-	-	**-**
Diferencias temporarias	-	(11.220)	(11.220)	-	-	**-**
Ajustes de consolidación		-	-	-	-	**-**
Base imponible (resultado fiscal)	**26.821**	**(11.220)**	**15.601**	**2**	**(9.161)**	**(9.159)**

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 trascurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

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

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Descripción	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos por alquileres (Nota 6)	5.665	5.234
Refacturación de gastos inquilinos (Nota 6)	2.613	2.555
Ingresos por servicios a compañías del grupo (Nota 19)	3.984	3.177
Refacturación de gastos a compañías del grupo (Nota 19)	266	395
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo (Nota 19)	14.335	5.195
	26.863	**16.556**

b) Gastos de Personal

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

Descripción	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	(4.556)	(4.337)
Seguridad Social	(444)	(383)
	(5.000)	**(4.720)**

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) (2.000 miles de euros en 2021).

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

Descripción	Número de empleados	
	2022	2021
Directores	6	6
Titulados superiores	23	19
Administrativos y otros	2	3
	31	**28**

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 del personal de la Sociedad es la siguiente:

Ejercicio 2022

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	2	**6**
Titulados superiores	9	15	**24**
Administrativos y otros	-	2	**2**
	13	**19**	**32**

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**

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) ni a 31 de marzo de 2022 ni a 31 de marzo de 2021.

c) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2022	2021
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(3.219)	(3.237)
Otros servicios exteriores	(2.542)	(1.867)
	(5.761)	**(5.104)**

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

El importe de este epígrafe ha sido revertido a cierre de ejercicio. Fue dotado a 31 de marzo de 2021 en 9.178 miles de euros y correspondía 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.

16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe durante el ejercicio 2022 y 2021, clasificados por categorías es:

Descripción	Miles de euros	
	2022	2021
Gastos financieros		
Intereses deudas entidades de crédito	(647)	(563)
Intereses deudas empresas grupo y asociadas (Nota 19)	(886)	(691)
	(1.533)	**(1.254)**

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 886 miles de euros, 52 miles de euros hacen referencia al Upstream Loan cancelado con Junction Parque Alameda, S.L.U. por importe de 11.860 miles de euros firmado el 5 diciembre de 2017, y 834 miles de euros hacen referencia a los préstamos mantenidos con Vukile Property Fund Limited por importe de 10.000 miles de euros firmado el 20 de enero de 2022, de 17.500 miles de euros firmado el 14 de julio de 2020 y el préstamo por importe de 75.000 miles de euros firmado el 20 de enero de 2022, respectivamente (Nota 13).

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de marzo de 2022 y a 31 de marzo de 2021 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.

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2022, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 1.492 miles de euros (1.465 miles de euros a 31 de marzo de 2021), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 1.050 miles de euros (1.043 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

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 2022, la Sociedad ha estimado un coste de 3.000 miles de euros, el cual se ha registrado bajo el epígrafe de Otros Instrumentos de Patrimonio. Se estima que un 48% podrá ser asignado a los Consejeros ejecutivos y un 28% al resto del equipo directivo.

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

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2022 y el periodo terminado el 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
Descripción	**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.	117	6	119	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	1.193	32	227	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	842	48	372	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	479	28	199	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	118	8	128	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	-	53	215	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	181	8	133	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	543	14	181	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	262	15	259	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1.728	62	312	(52)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	1.277	-	364	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	7.595	-	1.467	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	(834)
	14.335	**274**	**3.976**	**(886)**

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)**

El detalle saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

A 31 de marzo de 2022

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 corto plazo	Intereses pendientes de pago
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	117	23	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	463	46	-	-	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	842	73	-	-	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	139	41	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	18	26	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	-	50	-	-	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	81	26	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	243	36	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	-	-	-	-	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	82	50	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1.728	74	-	-	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	27	87	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	2.595	520	-	-	-
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	-	-	-	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	104	-	(10.000)	(35)
D. ADAM LEE MORZE	-	-	42	-	-
DIVERSIFIED REAL ESTATE ASSETS MANAGEMENT, S.L.	-	-	2	-	-
	6.335	**1.156**	**44**	**(10.000)**	**(35)**

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**	**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)**

20. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto a aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general del 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 esta Ley, 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.

- 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.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 6.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 16 de noviembre de 2021.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 17.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022.

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
Centro Comercial Puerta Europa	A7, km 106, en Algeciras, Cádiz	31 de julio de 2019

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

Sociedad	Fecha de adquisición	Inmueble	Localización
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 de junio de 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellón De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Castellana Parque Alcorcón, 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 Kinepolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19_1ª, Caceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Mérida
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serena (Fases I y II)	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	lameda Shopping Centre	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada
		Retail Park San Pedro Del Pinatar	UA-1 Plan Parcial "Área 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur	Paseo de Zorrilla, Valladolid
		Centro Comercial Los Arcos	Avenida de Andalucía S/N, Sevilla
		Centro Comercial Bahía Sur	Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz
		Centro Comercial El Faro	Avenida de Elvas S/N, Badajoz

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.

21. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2022 y el 31 de marzo de 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2022	**2021**
Servicios de auditoría de cuentas	**88**	**79**
Otros servicios distintos de auditoría (*)	**77**	**46**
Otros servicios de verificación prestados por el auditor exigidos por otra normativa legal	13	10
Otros servicios de verificación prestados por el auditor no exigidos por otra normativa legal	30	30
Otros servicios prestados por otras entidades de la red	34	6
	165	**125**

*No hay servicios fiscales

22. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 25 de mayo de 2022 el Consejo de administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 17.000 miles de euros, esto es 0,1972 euros por acción.

Descripción	Miles de euros
Resultado	26.540
Reserva Legal	(2.654)
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	(6.000)
Reservas voluntarias	(886)
Dividendo con cargo a resultados (Nota 12)	**17.000**
Total dividendo a pagar	**17.000**
Caja Disponible	**20.035**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

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 2022, el capital social asciende a 98.771 miles de euros (86.271 miles de euros a 31 de marzo de 2021), representado por 98.771.047 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de marzo de 2022 y 2021 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.

El Grupo Castellana Properties centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento. En tan solo cuatro años, el valor de mercado de dicha inversión ha pasado de 308 millones de euros a 31 de marzo de 2018 a 1.001 millones de euros a 31 de marzo de 2022.

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 2022 de 25 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 72.595 miles de euros a 31 de marzo de 2022 (55.379 miles de euros en el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2021). Recuperándose casi en su totalidad las cifras pre-pandemia.

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. El Grupo Castellana ha bonificado rentas en el ejercicio fiscal terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 3.338 miles de euros (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

El resultado de explotación durante el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2022 asciende a 62.448 miles de euros frente al resultado de explotación para el período cerrado al 31 de marzo de 2021 que alcanzaba (18.992) miles de euros.

El valor de mercado de los activos de la compañía a 31 de marzo de 2022 asciende a 1.000.840 miles de euros, lo que implica un incremento del 11,27% sobre el precio de compra y un aumento del 4,45% 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

	31/03/2022	31/03/2021
Resultado EPRA	23.728	13.608
Resultado EPRA por Acción	0,27	0,16
Resultado EPRA ajustado	32.613	32.404
Resultado EPRA ajustado por acción	0,38	0,38
EPRA NRV	644.337	528.196
EPRA NRV por acción	6,53	6,13
EPRA NTA	615.637	500.202
EPRA NTA por acción	6,24	5,80
EPRA NDV	597.483	488.494
EPRA NDV por acción	6,05	5,66
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	4,95%	3,92%
EPRA "Topped-up" NIY	5,65%	6,01%
EPRA Vacancy Ratio	2,13%	2,81%
EPRA Cost Ratio (Incluyendo coste de los vacíos)	23,33%	29,16%
EPRA Cost Ratio (Excluyendo coste de los vacíos)	22,00%	28,01%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Incluyendo coste de los vacíos)	22,01%	19,91%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Excluyendo coste de los vacíos)	20,76%	19,13%

3.1 Resultado EPRA y Resultado EPRA por acción

	31/03/2022	31/03/2021
Resultado del ejercicio bajo IFRS	**45.665**	**(31.856)**
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(21.937)	45.464
(iI) Diferencias negativas en consolidación		-
Resultado EPRA	**23.728**	**13.608**
Resultado EPRA por acción	**0,27**	**0,16**
Ajustes específicos de la Compañía	8.885	18.796
Resultado EPRA ajustado	**32.613**	**32.404**
Resultado EPRA ajustado por acción	**0,38**	**0,38**

En el ejercicio fiscal 2022, el ajuste específico hace referencia a las bonificaciones concedidas en el ejercicio por importe de (3.338 miles de euros), ingresos por cancelaciones anticipadas de los inquilinos por importe de 1.125 miles de euros, el resultado de la venta de los edificios de oficinas por importe de (159 miles de euros), el deterioro de la opción de compra de Los Arcos (Nota 6) por importe de (2.756 miles de euros) y los costes extraordinarios derivados de la refinanciación por importe de (3.757 miles de euros).

3.2 EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

	31/03/2022 Net Reinstatement Value (NRV)	31/03/2022 Net Tangible Assets (NTA)	31/03/2022 Net Disposal Assets (NDV)
Patrimonio Neto atribuido a los accionistas	**606.726**	**606.726**	**606.726**
Incluir/Excluir:			
(i) Instrumentos híbridos			
NAV diluido	**606.726**	**606.726**	**606.726**
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	**606.726**	**606.726**	**606.726**
Excluir:			
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios			
(vi) Valor razonable instrumentos financieros	9.061	9.061	
(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		(150)	
Incluir:			
viii) Valor de mercado del interés fijo de la deuda			(9.243)
ix) Revaloración de intangibles a valor de mercado			
x) Impuesto de transmisión patrimoniales	28.550		
EPRA NAV	**644.337**	**615.637**	**597.483**
EPRA NAV por acción (en euros)	**6,53**	**6,24**	**6,05**

El valor del EPRA NTA por acción a 31/03/2022 se sitúa en 6,24€/acción, ha incrementado respecto al ejercicio anterior debido principalmente a la adquisición del 21,7% de Lar España por importe de 98.940 miles de euros (costes de adquisición incluidos).

	31/03/2021 Net Reinstatement Value (NRV)	31/03/2021 Net Tangible Assets (NTA)	31/03/2021 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**

3.3 EPRA NIY y EPRA "Topped-up" NIY

			31/03/2022
	Oficinas	**Retail**	**Total**
Inversiones inmobiliarias	-	1.000.840	1.000.840
Menos proyectos en desarrollo	-	(4.930)	(4.930)
Inversiones inmobiliarias completadas	-	**995.910**	**995.910**
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	-	19.918	19.918
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	-	**1.015.828**	**1.015.828**
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	-	53.803	53.803
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	-	(3.543)	(3.543)
Renta neta anual (B)	-	50.260	50.260
Bonificaciones o carencias	-	**7.105**	**7.105**
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	-	**57.366**	**57.366**
EPRA NIY (B/A)	-	**4,95%**	**4,94%**
EPRA "topped-up" NIY (C/A)	-	**5,65%**	**5,64%**

			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%**

3.4 EPRA Vacancy Rate

	31/03/2022	31/03/2021
ERV Espacios disponibles	1.349	1.555
Total ERV	63.418	55.259
EPRA Vacancy Rate (*)	**2,13%**	**2,81%**

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

El cálculo del ratio EPRA Vacancy refleja el porcentaje del valor de mercado de las rentas de las superficies vacías en explotación con respecto al valor total de mercado de las rentas del portfolio en explotación.

El valor del vacancy rate a 31/03/2022 se sitúa en 2,13%, se ha reducido ligeramente respecto al ejercicio anterior debido fundamentalmente a un aumento de la ocupación en tres de nuestros centros comerciales (El Faro, Los Arcos y Bahía).

3.5 EPRA Cost Ratio

	31/03/2022	31/03/2021
Gastos administrativos y corporativos	8.072	6.931
Gastos operativos no repercutidos	4.883	4.872
EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	**12.955**	**11.803**
Coste de los vacíos	(735)	(464)
EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	**12.220**	**11.339**
Ingresos brutos del alquiler (incluidas bonificaciones Covid-19)	**55.531**	**40.481**
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	**23,33%**	**29,16%**
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	**22,00%**	**28,01%**
Ingresos brutos del alquiler (excluidas bonificaciones Covid-19)	**58.869**	**59.277**
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	**22,01%**	**19,91%**
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	**20,76%**	**19,13%**

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 recurrentes y los gastos correspondientes a provisiones de morosidad.

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 Covid-19 por importe de 3.338 miles de euros correspondientes al ejercicio fiscal 2022 y 18.796 miles de euros correspondientes al ejercicio fiscal 2021.

Ingresos brutos del alquiler (excluidas bonificaciones Covid-19)

Se han incluido los ingresos por arrendamiento recurrentes sin considerar las bonificaciones concedidas a los inquilinos Covid-19.

Variación EPRA Cost Ratio

Hemos procedido a calcular el EPRA Cost Ratio de dos formas. El cálculo varía únicamente por la inclusión o no de las bonificaciones Covid-19.

En el primer cálculo se ha considerado los ingresos brutos del alquiler (incluidas bonificaciones Covid-19). La reducción en el EPRA Cost Ratio a 31.03.22 respecto al ejercicio anterior es directamente atribuible a la reducción de las provisiones de morosidad reduciéndose el gasto operativo no repercutible y a la disminución del importe bonificaciones temporales concedidas por Covid-19.

En el segundo cálculo se ha considerado los ingresos brutos del alquiler (excluyendo bonificaciones Covid-19). El EPRA Cost Ratio a 31.03.22 ha aumentado ligeramente respecto del ejercicio anterior por el aumento de los Gastos administrativos y corporativos.

3.6 EPRA Like-for-like rental growth

	Oficinas	Retail	Total
Ingreso neto por rentas 31.03.21	**1.977**	**34.843**	**36.820**
Like for like incremento de rentas	-	1.730	1.730
Like for like gastos de inmuebles no recuperables	-	(1.204)	(1.204)
Rentas anualizadas de ventas en FY21	(1.546)	-	(1.546)
Gastos de inmuebles no recuperables anualizados de adquisiciones en FY 21	2	-	2
Bonificaciones temporales Covid-19	-	15.458	15.458
Otros ingresos	-	1.145	1.145
Ingreso neto por rentas 31.03.22	**433**	**51.971**	**52.404**

	Oficinas	Retail	Total
Valoración 31.03.21	**26.250**	**852.725**	**878.975**
Like for like	-	(21.911)	**(21.911)**
Inversión en CapEx	-	18.110	**18.110**
Adquisiciones	-	1.440	**1.440**
Ventas en el ejercicio fiscal 2022	(26.250)	-	**(26.250)**
Proyectos en desarrollo finalizados y en explotación	-	101.725	**101.725**
Valoración 31.03.22	**-**	**995.910**	**995.910**

No hemos tenido en cuenta la valoración de los solares ni de los proyectos en desarrollo por importe de 4.930 miles de euros.

3.7 EPRA Capital expenditure desglose

A continuación, se detalla el capex invertido en los ejercicios fiscales 2022 y 2021 por tipología de activo y concepto.

	2022			2021		
	Oficinas	**Retail**	**Total**	**Oficinas**	**Retail**	**Total**
Adquisiciones	-	2.640	**2.640**	-	-	**-**
Proyectos en desarrollo	-	-	**-**	-	20.526	**20.526**
Inversión en activos	-	18.110	**18.110**	-	8.608	**8.608**
Incremento de superficie alquilable	-	-	**-**	-	-	**-**
No incremento de superficie alquilable	-	6.089	**6.089**	-	5.452	**5.452**
Incentivos al arrendatario	-	12.020	**12.020**	-	3.156	**3.156**
Otros gastos capitalizados	-	-	**-**	-	-	**-**
Gastos financieros capitalizados	-	-	**-**	-	-	**-**
Total CapEx	**-**	**20.749**	**20.749**	**-**	**29.134**	**29.134**
Conversión de provisión a tesorería	-	-	**-**	-	-	**-**
Total salida de CapEx en tesorería	**-**	**20.749**	**20.749**	**-**	**29.134**	**29.134**

El Grupo Castellana no tiene ningún acuerdo de joint ventures. Todos nuestros activos 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 fiscal 2022, el Grupo adquirió dos unidades a través de su filial, Junction Parque Alameda, S.L.U. por importe de 1.200 miles de euros (incluyendo costes de adquisición) y otro inmueble a través de su filial, Morzal Property Iberia, S.L.U. por importe de 1.440 miles de euros.

Proyectos en desarrollo

En el ejercicio fiscal 2021, se incluyeron los costes de los proyectos en desarrollo de las unidades adquiridas al Corte Inglés (ECI). Estos proyectos en desarrollo se llevaron a cabo en nuestros centros de Bahía Sur, Los Arcos y El Faro, en el ejercicio fiscal 2022 ya se encuentran en explotación.

Inversión en activos – Incremento de superficie alquilable

No hemos invertido en CapEx que haya supuesto un incremento de al menos el 10% de la superficie comercializable de cada activo.

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 6,60€/acción a 31 de marzo de 2022 (5,75€/acción a 31 de marzo de 2021).

5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Descripción	2022		2021	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	**58.173**	**355**	**37.882**	**228**
Aumentos/compras	16.446	104	22.901	142
Disminuciones	(16.772)	(102)	(2.610)	(15)
Al cierre del ejercicio	**57.847**	**357**	**58.173**	**355**

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 2022 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad, el 0,07% a 31 de marzo de 2021, y totalizan 57.847 acciones, 58.173 acciones a 31 de marzo de 2021. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2022 y a 31 de marzo de 2021 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 2022 por importe de 357 miles de euros (355 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

La Sociedad Dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, con 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. La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal establece la obligación para las Socimis de tributar al 15% por los beneficios no distribuidos a partir de los ejercicios iniciados desde el 1 de enero de 2021, salvo que ya hayan tributado por el tipo general o que se trate de rentas acogidas al período de reinversión detallado en la letra “b” inferior.

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.

Distribución resultado ejercicio anterior

La distribución del resultado y de reservas del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 15 de septiembre de 2021, fue:

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 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 2022	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2021
Resultado del ejercicio bajo Spanish GAAP	**26.540**	**(4.811)**
Ajustes:		
(i) Consolidación	(11.753)	8.083
(ii) Amortización inversiones inmobiliarias	8.941	10.336
(iii) Revalorización inversiones inmobiliarias	21.937	(45.464)
Resultado del ejercicio bajo IFRS	**45.665**	**(31.856)**

A cierre de 31 de marzo de 2022, La Sociedad Dominante tiene un beneficio de 26.540 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	26.540
	26.540
Aplicación	
Reserva legal	2.654
Dividendo a cuenta 16 de noviembre 2021	6.000
Dividendo a cuenta 25 de mayo de 2022	17.000
Reservas voluntarias	886
	26.540

Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 16 de noviembre de 2021, el Consejo de Administración de Castellana ha acordado distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2022 de 6.000 miles de euros, esto es, 0,07 euros por acción que ha sido efectivo el 26 de noviembre 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	
	31/03/2022	31/03/2021
Periodo medio de pago a proveedores	33	46
Ratio de operaciones pagadas	33	45
Ratio de operaciones pendientes de pago	47	76

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Total pagos realizados	5.578	5.914
Total pagos pendientes	76	150

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.

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 2022-2023, así como mantener los buenos niveles de ocupación.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 26 de mayo de 2022, 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 2022, 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 12 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 satisface.

Cartera de activos:

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por dieciséis inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 350.271 metros cuadrados. La cartera de activos de Castellana está compuesta de la siguiente manera:

- Un centro comercial ,Puerta Europa en Algeciras, Cádiz, directamente en propiedad.

- Diez parques de medianas y cinco centros comerciales gestionados mediante 12 SPV's.

Todos los inmuebles se encuentran arrendados a terceros, siendo los principales arrendatarios, Grupo Inditex, Media Markt, Grupo Adeo , Mercadona, Grupo Iberian Sports Retail, Carrefour, Espacio Casa, Primark, Grupo Tendam y Kiwoko.

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 5 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.

- **Objetivos no financieros:** optimizar el uso de energía y eficiencia energética, reducir la contaminación asociada al transporte, promoviendo el uso de vehículos de baja emisiones mediante la instalación de puntos de recarga, obtención de las certificaciones Breeam para todos los activos certificables, fomentar unas condiciones laborales adecuadas para garantizar el bienestar de los empleados manteniendo la Certificación Great Place to Work, mejorar el crecimiento económico de las comunidades donde operamos…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 de nombramiento	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:

- Consejero Delegado
- Dirección Financiera
- Dirección de Operaciones (Asset Management)
- Dirección de Desarrollo (Project Management)
- Dirección de Marketing
- Dirección de Inversiones
- Dirección de Innovación

El Consejero Delegado: tiene las siguientes funciones y responsabilidades:

- Responsable de la implementación de la estrategia del Consejo y de supervisar todas aquellas materias no reservadas al Consejo o sus comisiones.

Dirección Financiera: debe cumplir las funciones de:

- Gestion económica-financiera del Grupo.
- Control de la tesorería del grupo y análisis y búsqueda de las distintas alternativas de financiación.
- Desarrollar y mantener una cultura de cumplimiento adecuada.
- Implantar, supervisar y mantener el Sistema de Control Interno.
- Desarrollo de la estrategia ESG y de su ejecución.

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

- Planificación y seguimiento de la estrategia a seguir en los activos
- Realización de los presupuestos operativos de los activos y seguimiento de los mismos.
- Identificar y evaluar oportunidades para la optimización del rendimiento de los activos inmobiliarios.
- Mantenimiento de la relación comercial con los inquilinos y búsqueda de nuevos inquilinos y oportunidades para los activos inmobiliarios.
- 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.
- Supervisión de la gestión de las instalaciones para optimizar su eficiencia energética.

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:

- Detectar oportunidades de inversion, incluyendo fusiones y adquisiciones corporativas, adquisiciones y cesiones de activos y la formación de asociaciones estratégicas y JVs con terceros

Dirección de Innovación: realiza funciones relacionadas con:

- Desarrollo e implementación de la estrategia de Innovación.

2.2 Descripción del departamento financiero

El departamento financiero está compuesto por una Chief Financial Officer (Debora Santamaría), de la que depende una Accounting Finance Manager (Marta San Martin), que a su vez tiene bajo su responsabilidad los departamentos de Contabilidad e Impuestos, compuesto en la actualidad por una Head of Accounting (Estela Arnanz) y cuatro contables senior (Paloma Rollón, Laura Antona, Anca Jinaru y 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 plan de negocios de la empresa.
-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.
-- Implantación y desarrollo de la estrategia ESG del Grupo. Supervisar y mantener el Sistema de Control Interno.

- 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).

Código Ético

El Consejo de Administración ha aprobado el Código Ético. El Código Ético constituye el eje vertebrador de Castellana Properties, donde se indican los valores y principios básicos de actuación de todas las personas sujetas al mismo, prestando especial atención al comportamiento ético deseable en la toma de decisiones.

Canal de Denuncias

El Consejo de Administración ha aprobado la Política de Uso del Canal de Denuncias. Canal que, en línea con la cultura ética y de cumplimiento existente en Castellana Properties, permite a los consejeros, directivos, empleados y colaboradores externos que actúen en nombre y/o por cuenta de Castellana Properties informar de posibles riesgos e incumplimientos de la legislación existente.

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 testeado 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 extractar 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 corresponde 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, 31 May 2022

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (the **"Company"** or "**Castellana**"), in accordance with Article 17 of Regulation (EU) No. 596/2014 on market abuse, Article 227 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 2022.

2) Audit report and Stand-alone Annual Accounts for the year ended 31 March 2022.

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, 2022
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 2022, and the income statement, statement of 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 2022, 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 88% 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 positive change in fair value of investment property amounting to €21,937 thousand in the consolidated income statement for 2022, as described in Note 6. Total Investment property recognised in non-current assets on the consolidated balance sheet totals €1,000,840 thousand at 31 March 2022. 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) 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. 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.	For additions of investment properties registered during the year, we have obtained a sample of the key documentation supporting them. 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. 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 2022 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 2022 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 directors determine is 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)

30 May 2022

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated Annual Accounts for the year ended on 31 March 2022 and
Consolidated Management Report for 2022

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. **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**

Consolidated Management Report

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 31 MARCH 2022

(Thousand euro)

ASSETS	Note	Thousand euro 31 March 2022	 31 March 2021
Assets			
Non-current assets			
Intangible assets		150	21
Property, plant and equipment		120	117
Investment property	6	1,000,840	987,160
Financial assets at fair value through other comprehensive income	7	89,879	-
Other non-current financial assets	7	6,395	6,750
		1,097,384	**994,048**
Current assets			
Trade receivables for sales and services	7 and 8	2,730	3,927
Trade receivables, related companies	7 and 19	148	659
Other accounts receivable from Public Administrations	14	351	2,420
Other current financial assets	7	920	702
Short-term prepayments and accrued income		1,590	1,364
Cash and cash equivalents	9	28,929	34,916
		34,668	**43,988**
Total assets		**1,132,052**	**1,038,036**

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 31 MARCH 2022

(Thousand euro)

EQUITY AND LIABILITIES	Note	Thousand euro 31 March 2022	 31 March 2021
Equity and liabilities			
Equity			
Equity attributable to the owners of the parent company			
Share capital	10	98,771	86,271
Share premium	10	434,641	376,952
Legal reserve	11	5,376	5,376
Other reserves	11	10,008	10,107
Treasury shares	10	(357)	(355)
Retained earnings	11	24,683	51,728
Interim dividend	11	(6,000)	-
Other equity instruments	10	3,000	2,000
Profit/(loss) for the year	11	45,665	(31,856)
Measurement adjustments	11 and 13	(9,061)	(2,056)
		606,726	**498,167**
Liabilities			
Non-current liabilities			
Bank borrowings	7 and 12	487,160	443,666
Derivative financial instruments	7 and 13	-	1,992
Deferred tax liabilities	14	437	437
Other non-current financial liabilities	7	11,468	11,289
		499,065	**457,384**
Current liabilities			
Bank borrowings	7 and 12	1,719	49,483
Derivative financial instruments	7 and 13	-	64
Short-term payables to Group companies	7 and 19	10,035	17,645
Trade and other payables	7	9,531	10,790
Other financial liabilities	7	1,807	2,249
Other liabilities	7	1,405	1,287
Other accounts payable to Public Administrations	14	1,764	967
		26,261	**82,485**
Total liabilities		**525,326**	**539,869**
Total equity and liabilities		**1,132,052**	**1,038,036**

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2022

(Thousand euro)

	Note	Thousand euro Financial year ended on 31 March 2022	Financial year ended on 31 March 2021
Continuing operations			
Provision of services	15	72,595	55,379
Staff costs	15	(5,000)	(4,719)
Other operating expenses	15	(24,124)	(24,299)
Other profit/(loss)	6	(2,960)	111
OPERATING PROFIT/(LOSS) BEFORE VALUATION OF INVESTMENT PROPERTY		**40,511**	**26,472**
Changes in fair value of investment property	6	21,937	(45,464)
OPERATING PROFIT/(LOSS)		**62,448**	**(18,992)**
Financial expenses	16	(16,163)	(12,864)
Change in fair value of financial instruments	16	(620)	-
NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)		**(16,783)**	**(12,864)**
PROFIT/(LOSS) BEFORE TAX		**45,665**	**(31,856)**
Income tax	14	-	-
CONSOLIDATED PROFIT/(LOSS) FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO THE OWNERS OF THE PARENT COMPANY		**45,665**	**(31,856)**
EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO THE OWNERS OF THE PARENT COMPANY			
Basic and diluted earnings per share	10	**0.53**	**(0.37)**

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2022

(Thousand euro)

		Thousand euro	
	Note	**Financial year ended on 31 March 2022**	**Financial year ended on 31 March 2021**
Profit for the year	**15**	**45,665**	**(31,856)**
Other comprehensive income			
Items that may be reclassified to profit/(loss)			
Other profit/(loss)		-	-
Items that will not be reclassified to profit/(loss)			
Cash flow hedges	**13**	2,056	564
Changes in fair value of equity investments	**7**	(9,061)	-
Other comprehensive income for the year, after tax			
Total comprehensive income for the year		**38,660**	**(31,292)**

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED 31 MARCH 2022

(Thousand euro)

	Share capital (Note 10)	Share premium (Note 10)	Legal reserve (Note 11)	Other reserves (Note 11)	Treasury shares (Note 10)	Retained earnings (Note 10)	Profit/(loss) for the year (Note 11)	Interim dividend (Note 11)	Other equity instruments (Note 10)	Measurement adjustments (Notes 11 and 13)	TOTAL
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 movements	-	-	-	-	-	-	-	-	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**
Profit/(loss) for the period	-	-	-	-	-	-	45,665	-	-	-	**45,665**
Other comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,005)	**(7,005)**
Total comprehensive income for the period	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**45,665**	**-**	**-**	**(7,005)**	**38,660**
Distribution of prior year profit/(loss)	-	(4,811)	-	-	-	(27,045)	31,856	-	-	-	**-**
Share capital increase	12,500	62,500	-	(100)	-	-	-	-	-	-	**74,900**
Dividend distribution	-	-	-	-	-	-	-	(6,000)	-	-	**(6,000)**
Treasury share transactions	-	-	-	1	(2)	-	-	-	-	-	**(1)**
Other movements	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	-	**1,000**
Total transactions with owners, recognised directly in equity	**12,500**	**57,689**	**-**	**(99)**	**(2)**	**(27,045)**	**31,856**	**(6,000)**	**1,000**	**-**	**69,899**
BALANCE AT 31 MARCH 2022	**98,771**	**434,641**	**5,376**	**10,008**	**(357)**	**24,683**	**45,665**	**(6,000)**	**3,000**	**(9,061)**	**606,726**

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED 31 MARCH 2022

(Thousand euro)

	Note	Thousand euro Financial year ended on 31 March 2022	Financial year ended on 31 March 2021
A) CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Profit/(loss) for the year before tax	**15**	**45.665**	**(31.856)**
Adjustments to profit/(loss)		**1.259**	**64.635**
Fixed asset depreciation		20	40
Changes in fair value of investment property	6	(21.937)	45.464
Profit/(loss) on write-offs and disposals of fixed assets		159	-
Change in provisions		6.234	6.267
Financial expenses		16.783	12.864
Other income and expenses		-	-
Changes in working capital		**355**	**(6.851)**
Trade and other receivables	7 and 8	3.379	(4.327)
Other current assets	7 and 8	(226)	(453)
Trade and other payables	7 and 12	(1.385)	(741)
Other current liabilities		(1.286)	(1.225)
Other non-current assets and liabilities		(127)	(105)
Cash flows from operating activities		**47.279**	**25.928**
B) CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
Payments on investments		**(119.842)**	**(28.313)**
Intangible assets		(134)	-
Property, plant and equipment		(19)	(38)
Investment property	6	(20.749)	(28.275)
Other financial assets		(98.940)	-
Collections from divestments		**26.241**	**-**
Investment property		26.241	-
Cash flows from investing activities		**(93.601)**	**(28.313)**
C) CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
Collections and payments on equity instruments		**75.000**	**(128)**
Issuance of equity instruments	10	75.002	(1)
Acquisition of own equity instruments	10	(104)	(143)
Disposal of equity instruments	10	102	16
Changes in fair value of investment property		-	-
Collections and payments, financial liability instruments	**12**	**(28.665)**	**15.886**
Receipts on financial borrowings		186.868	8.854
Receipts of payables to related companies		10.000	17.500
Interest payments		(10.665)	(10.468)
Receipts on financial borrowings		(196.675)	-
Receipts of payables to related companies		(17.500)	-
Other borrowings		(73)	-
Measurement adjustments		(620)	-
Dividend payments and return on other equity instruments:		**(6.000)**	**(27.515)**
Dividends	11	(6.000)	(27.515)
Cash flows from financing activities		**40.335**	**(11.757)**
NET INCREASE/DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		**(5.987)**	**(14.142)**
Cash and cash equivalents at the start of the year		**34.916**	**49.058**
Cash and cash equivalents at the year end		**28.929**	**34.916**

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2022

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2022
(Thousand euro)

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 of 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 2021, the Castellana Properties Socimi, S.A. General Shareholders' Meeting approved the Individual and Consolidated Annual Accounts for the financial year ended 31 March 2021.

These Consolidated Annual Accounts were prepared by the parent company's board of directors on 26 May 2022. 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.

In October 2019, EPRA modified the calculation of its EPRA NAV and EPRA NNNAV ratios, replacing them with new more precise ratios in line with the sector's casuistry, the market and investors. On 31 March 2022, Castellana Group's new EPRA NTA stood at €615,637 thousand (€6.24 per share), and on 31 March 2021 it stood at €500,202 thousand (€5.80 per share). At 31 March 2021 the former EPRA NAV stood at €500,659 thousand (€5.81 per share).

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. Law 11 of 9 July 2021 on measures to prevent and combat tax fraud requires SOCIMIs to pay 15% tax on retained earnings as from financial years beginning on or after 1 January 2021.

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.

b) Subsidiaries

The parent company is the parent of a Group of subsidiaries, of which the main details at 31 March 2022 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
Castellana Parque Alcorcón, 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
Castellana Parque Villanueva, 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 Innovación, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Project development	100%	22 July 2021
Castellana Green, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Energy production	100%	25 January 2022

On 17 September 2021, the parent company Castellana Properties Socimi, S.A. made a non-cash contribution of €3,736 thousand to the subsidiary Junction Parque Alameda, S.L.U. The contribution has been considered and defined as an asset contribution as it does not meet the definition of a business under IFRS 3. The property contributed is Pinatar Park Phase 2, Phase 1 already forming part of Junction Parque Alameda, S.L.U. asset.

On 1 April 2021, the companies Randolph, S.L.U. and Roxbury, S.L.U. were merged into the acquiring company Randolph, S.L.U., whose business name was changed to Castellana Parque Alcorcón, S.L.U. on 30 July 2021.

On 1 April 2021, the companies Junction Parque Villanueva 1, S.L.U. and Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U. were merged into the acquiring company Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U., whose name was changed to Castellana Parque Villanueva, S.L.U. on 30 July 2021.

On 22 July 2021, the company Castellana Innovación, S.L.U. was incorporated to engage in the study and possible development of innovative business plans for the shopping centres.

On 25 January 2022, the company "Datipa Servicios Empresariales, S.L" was acquired. This company was incorporated on 7 March 2018 with the corporate purpose of business consultancy and administration. On the purchase date, its corporate purpose was changed to energy production, and its name was changed to "Castellana Green, S.L.U.".

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, 602/2016 and 1/2021, 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 Group'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 2021:**

- IFRS 9 (Amendment), IFRS 7 (Amendment) and IAS 39 (Amendment) "Interest rate benchmark reform": Phase 2.
- IFRS 4 (Amendment) "Extension of the temporary exemption from applying IFRS 9".
- IFRS 16 (Amendment) "Covid-19-related rent concessions beyond 30 June 2021".

For IFRS-EU purposes, companies must apply these changes, at the latest, as from 1 April 2021 for financial years beginning on or after 1 January 2021.

The application of these amendments and interpretations has not had a material effect on these Consolidated Annual Accounts.

b) Standards, amendments and interpretations that are not yet in force, but which may be adopted in advance [IAS 8.29]:

- 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"
- IFRS 17 "Insurance contracts".
- IAS 1 (Amendment) "Disclosure of accounting policies".
- IAS 8 (Amendment) "Definition of accounting estimates".

The Group has not early adopted any of the above-mentioned changes, which would not have a material effect on these consolidated annual accounts.

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"
- IAS 1 (Amendments) "Classifying liabilities as current or non-current"
- IAS 12 (Amendment) "Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction".
- IFRS 17 (Amendment) "Initial application of IFRS 17 and IFRS 9 — Comparative information".

These new standards, amendments and interpretations are not expected to have a significant impact on these 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.

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 amendment to Law 11/2021 brings in a 15% tax on profits not distributed through dividends.

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.

Fair value of shareholdings in other listed entities

The Group holds long-term equity investments in companies listed in liquid markets, carried as financial assets through other comprehensive income, so as to obtain financial returns.

Company management regularly analyses and assesses market data, forecasts and the investments held with the aim of minimising price risks affecting these securities, which could lead to the impairment of the investments.

The best evidence of the fair value of these financial assets through other comprehensive income is the quoted price of the securities in the asset's primary market, which is understood to be the market having the largest volume or activity.

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. Law 11 of 9 July 2021 on measures to prevent and combat tax fraud requires SOCIMIs to pay 15% tax on retained earnings as from financial years beginning on or after 1 January 2021, unless they have already been taxed at the general rate or the income is in the reinvestment period explained in letter "b" below.

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.

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 2022 is presented, for comparative purposes, together with the information relating to the financial year ended on 31 March 2021.

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.

At 31 March 2022, the parent company's working capital is positive in the amount of €8,407 thousand (working capital was negative in the amount of €38,497 thousand at 31 March 2021).

At 31 March 2022, the Group has a buoyant cash position of €28,929 thousand. The leverage ratio (Note 4.2) stands at 43.65%, in line with the market. Despite the situation caused by Covid-19, the Group's cash flows amounted to €47,279 thousand during the financial year ended 31 March 2022. 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 2022.

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:

	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

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.

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

Classification

The classification depends on the measurement category determined on the basis of the business model and the features of the contractual cash flows. Financial assets are reclassified when and only when the business model used to manage the assets changes.

The Group classifies its financial assets in the following categories: financial assets at fair value through profit or loss, financial assets at fair value through other comprehensive income and financial assets at amortised cost.

Measurement

Acquisitions and disposals of investments are recognised on the date the Group undertakes to acquire or sell the asset. Investments are recognised initially at fair value plus directly attributable transaction costs for all financial assets not carried at fair value through profit or loss. Financial assets carried at fair value through profit or loss are initially recognised at fair value and transaction costs are charged to the income statement. The investments are derecognised when the rights to receive cash flows from the investments have expired or have been transferred and the Group has transferred all risks and advantages of ownership.

For assets measured at fair value, gains and losses are reflected in the income statement or in other comprehensive income. For investments in equity instruments that are not held for trading, the Group made an irrevocable choice at the time of initial recognition to record the investment in equity at fair value through other comprehensive income.

Financial assets at amortised cost (loans and receivables)

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. They arise when the Group provides money, goods or services directly to a debtor with no intention of trading the receivable. They are included in current assets, except for assets maturing more than 12 months from the balance sheet date, which are classified as non-current assets.

This category also includes deposits and guarantees furnished to third parties. Loans and receivables are subsequently carried at amortised cost using the effective interest method. Receivables that do not bear explicit interest are measured at face value, provided the effect of not discounting cash flows is immaterial. They are still measured at face value at a later date, if applicable.

Financial assets at fair value through other comprehensive income

This category includes financial assets the contractual conditions of which give rise, on specific dates, to cash flows that consist only of receipts of principal and interest on the outstanding amount of principal, and which are not held for trading or carried as “Financial assets at amortised cost”. This category also includes equity investments for which the “Financial assets at fair value through other comprehensive income” irrevocable classification option has been exercised.

Initial measurement

Financial assets included in this category are initially measured at fair value which, in general, is the transaction price, that is the fair value of the consideration paid plus directly attributable transaction costs, including the amount of any pre-emptive subscription and similar rights that may have been acquired.

Subsequent measurement

Financial assets included in this category are measured at fair value without deducting any transaction costs that may be incurred on the sale of the assets. Changes in fair value are reflected directly in equity until the financial asset is written off the balance sheet or becomes impaired at which time the amount recognised is taken to the income statement.

However, impairment adjustments and losses or gains due to exchange differences in monetary financial assets denominated in a foreign currency are recognised in the income statement.

Interest calculated using the effective interest method and dividends accrued are also taken to the income statement.

When value must be allocated to these assets due to being written off or for any other reason, the weighted average cost method is applied by homogeneous group.

In the exceptional event that an equity instrument's fair value is no longer reliable, prior adjustments recognised directly in equity will be afforded the same treatment as impairment adjustments made to financial assets at cost.

In the event of the sale of preferential subscription and similar rights or where they are segregated in order to be exercised, the cost of the rights reduces the carrying amount of the respective assets. This amount reflects the fair value or cost of the rights, which is consistent with the value of the associated financial assets.

Value impairment

At the year-end at least, measurement adjustments are made whenever there is objective evidence that a financial asset or a group of financial assets in this category, with similar risk characteristics measured collectively, has become impaired as a result of one or more events that occurred after initial recognition, leading to:

a) In the case of debt instruments acquired, a reduction or delay in estimated future cash flows be due to debtor insolvency; or

b) In the case of investments in equity instruments, the non-recoverability of the asset's carrying amount due to a protracted or significant fall in its fair value. Considering that, in general, the instrument is impaired following a fall in its quoted price for one and a half years or of 40%, without recovering value, notwithstanding the fact that it may be necessary to recognise an impairment loss before that period has elapsed or before the price has fallen by that percentage.

The impairment adjustment to these financial assets is the difference between cost or amortised cost less any impairment adjustment previously recognised in the income statement and fair value at the measurement date.

Accumulated losses recognised in equity on the decrease in fair value, provided that there is objective evidence of impairment of the relevant asset, are recognised in the income statement.

Fair value increases in subsequent years are credited to the income statement for the year in order to reverse the measurement adjustment made in prior years. Fair value increases in equity instruments are an exception and are recognised directly in equity.

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.

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.

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 and Law 11 of 9 July 2021, the Group 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 parent 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%.

With effect in tax periods beginning on or after 1 January 2021, the Company will be subject to a special 15% tax on the portion of retained earnings deriving from income not already taxed at the general corporate income tax rate or in the reinvestment period regulated by Article 6.1.b) of this Law.

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).

3.13. Long-term incentive plans

According to the Spanish Alternative Stock Market (now referred to as BME Growth) 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.

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

i) Price risk

The Company is exposed to equity instrument price risk due to the investments held and carried in the balance sheet at fair value through other comprehensive income.

The Company invests in mature markets and companies showing low volatility and risk when managing price risk affecting equity investments.

The Company's equity investments are quoted on the Spanish continuous market (Spanish Stock Market Commission).

Sensitivity analysis

The following table summarises the effect of an increase/decrease in the stock market index on the Group's profit after tax and equity for the year. This analysis assumes a 1% increase/decrease in the index with the other variables remaining constant and that all the Group's equity instruments would change in accordance with the historical correlation to the index:

	Thousand euro			
	Effect on profit after tax		Effect on other equity components	
Index	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Lar España Real Estate Socimi, S.A.	-	-	899	-

ii) Cash flow and fair value interest rate 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 2022, circa 11.50% (40.65% at 31 March 2021) of its financing was linked to a variable rate. The Group's borrowings at variable interest rates are denominated in euros. Fixed interest rates vary between 1.78% and 3.03% and variable interest rates vary between 2.05% and 2.21%.

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.

At 31 March 2022, had interest rates on euro borrowings been 1% higher/lower, the other variables remaining constant, profit after tax for the period would have been €1,796 thousand higher or €1,286 thousand lower (2021: €2,043 thousand higher or €1,694 thousand lower), due primarily to higher/lower interest expense on variable-rate loans. 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.

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	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Current assets net of impairment provisions		
Trade and other receivables (Note 8)	2,878	4,586
Cash and cash equivalents (Note 9)	28,929	34,916
	31,807	**39,502**

The fair value of “Cash and cash equivalents” approximates the carrying amount shown in the above table.

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 (Note 12).

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 and Law 11 of 9 July 2021, 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.

At the issuance date of these Condensed Interim Consolidated Financial Statements, over 85% of Spain’s target population is fully vaccinated against the Covid-19 coronavirus.

Using the information available, the Group’s directors and management have reviewed 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 included discounting the guaranteed minimum rent for April and May 2020 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.

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 period ended 31 March 2022, the Group continued to support tenants by granting rent concessions totalling €3,338 thousand (€18,796 thousand in the financial year ended on 31 March 2021).

- 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 €28,929 thousand in cash and cash equivalents and a leverage ratio of 43.65%, in line with the market (Note 4.2).

- Consolidated asset and liability measurement risk:

Risks of default or deterioration of tenants' financial position did not increase significantly, with the bad debt ratio for the period standing at around 1.27%.

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 therefore had to be attributed to the valuations. At 31 March 2021, this "material valuation uncertainty" only affected the shopping centres and a retail warehouse park, all other assets having been removed from the portfolio. At 31 March 2022, the "Material valuation uncertainty" was eliminated for all the portfolio assets. 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 2022 and 31 March 2021 were as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Net borrowings (Note 12)	469,985	475,878
Equity (Note 10)	606,726	498,167
Leveraging	**43.65%**	**48.86%**

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 2022 and 31 March 2021 were 44% and 48% respectively, and the Group aims is to keep these ratios at between 40% and 50%.

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 2022	Thousand euro			
Assets	**Level 1**	**Level 2**	**Level 3**	**Total**
Long-term financial investments				
Financial assets at fair value through other comprehensive income	89,879	-	-	**89,879**
Interest rate hedging derivatives	-	-	-	**-**
Investment property	-	-	1,000,840	**1,000,840**
Total assets	89,879	-	**1,000,840**	**1,090,719**
Liabilities				
Long-term and short-term payables				
Interest rate hedging derivatives	-	-	-	**-**
Total liabilities	-	**-**	-	**-**

31 March 2021	Thousand euro			
Assets	**Level 1**	**Level 2**	**Level 3**	**Total**
Long-term financial investments				
Interest rate hedging derivatives	-	-	-	**-**
Investment property	-	-	987,160	**987,160**
Total assets	**-**	**-**	**987,160**	**987,160**
Liabilities				
Long-term payables				
Interest rate hedging derivatives	-	(2,056)	-	**(2,056)**
Total liabilities	**-**	**(2,056)**	**-**	**(2,056)**

The fair value of financial instruments traded in active markets (such as exchange-traded derivatives and equity securities) is based on quoted market prices at the end of the reporting period. The quoted market price used for financial assets held by the Group is the current bid price. These instruments are included in level 1.

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.

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 2022 and 31 March 2021 is as follows:

2022	Thousand euro			
Description	**Retail**	**Offices**	**Corporate**	**Total**
Provision of services	71,692	601	302	**72,595**
Changes in fair value of investment property	19,181	-	-	**19,181**
Profit/(loss) on fixed asset disposals	-	(159)	-	**(159)**
Staff costs	-	-	(5,000)	**(5,000)**
Other operating expenses	(21,039)	(150)	(2,935)	**(24,124)**
Other profit/(loss)	(8)	-	(37)	**(45)**
Operating profit/(loss)	**69,826**	**292**	**(7,670)**	**62,448**
Financial expenses	(15,633)	(316)	(834)	**(16,783)**
Net financial income/(expense)	**(15,633)**	**(316)**	**(834)**	**(16,783)**
Profit/(loss) before tax	**54,193**	**(24)**	**(8,504)**	**45,665**
Income tax	-	-	-	**-**
Profit/(loss) for the period	**54,193**	**(24)**	**(8,504)**	**45,665**

2021	Thousand euro			
Description	**Retail**	**Offices**	**Corporate**	**Total**
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)**

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.

2022	Thousand euro			
Description	**Retail**	**Offices**	**Corporate**	**Total**
Investment property	1,000,840	-	-	1,000,840
Investments in equity instruments	-	-	89,879	89,879
Other non-current assets	6,395	-	270	6,665
Non-current assets	**1,007,235**	**-**	**90,149**	**1,097,384**
Trade and other receivables	2,730	-	148	2,878
Other current assets	31,345	-	445	31,790
Current assets	**34,075**	**-**	**593**	**34,668**
Total assets	**1,041,310**	**-**	**90,742**	**1,132,052**
Bank borrowings	487,160	-	-	487,160
Other non-current liabilities	11,905	-	-	11,905
Non-current liabilities	**499,065**	**-**	**-**	**499,065**
Bank borrowings	1,719	-	-	1,719
Other current liabilities	7,160	-	17,382	24,542
Current liabilities	**8,879**	**-**	**17,382**	**26,261**
Total liabilities	**507,944**	**-**	**17,382**	**525,326**

2021	Thousand euro			
Description	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**	**-**	**457,384**
Bank borrowings	46,123	3,360	-	49,483
Other current liabilities	11,740	-	21,262	33,002
Current liabilities	**57,863**	**3,360**	**21,262**	**82,485**
Total liabilities	**507,284**	**11,323**	**21,262**	**539,869**

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:

	Thousand euro
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**
Acquisitions	2,640
Disposals	(26,250)
Capitalised subsequent disbursements	18,109
Purchase option write-off	(2,756)
Profit/(loss) net of adjustments at fair value	21,937
Balance at 31/03/2022	**1,000,840**

On 18 June 2021, the Group sold two office buildings owned by the parent company, in the amount of €26,500 thousand. These assets were valued at €26,250 thousand at 31 March 2021.

During the year ended March 31, 2022, the Group acquired an office building annexe to the Los Arcos shopping center for 1,440 thousand euros (owned by Morzal Property Iberia, S.L.U.) and two additional units in the Alameda Park shopping center for an amount of 1,200 thousand euros (owned by Junction Parque Alameda, S.L.U.). During the year ended March 31, 2021, the Group did not acquire any property.

As of March 31, 2022, the purchase option that the Group had on the Los Arcos office building has been fully impaired by 2,756 thousand euros. This impairment is recorded in the consolidated income statement as Other profit/(loss) in other continuing operations.

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 €1,000,840 thousand (€987,160 thousand at 31 March 2021), securing the Group's fulfilment of the terms and conditions of the financing obtained. At 31 March 2022, the nominal value of this financing amounted to €498,121 thousand (€502,822 thousand at 31 March 2021) (Note 12).

a) Income and expenses on investment property

The following income and expenses on investment property have been taken to the income statement:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Rental income	**72,595**	**55,379**
Operating expenses related to investment properties that generate rental income	(21,189)	(22,170)
Operating expenses related to investment properties that do not generate rental income	-	-
	51,406	**33,209**

At 31 March 2022, lease income was reduced by temporary rent concessions granted to tenants as a result of the Covid-19 pandemic in the amount of €3,338 thousand (€18,796 thousand at 31 March 2021). These temporary rent concessions will be taken to the Group's income statement for the year, as the effect of straight-line recognition is immaterial.

b) Operating leases

Total future minimum receipts under non-cancellable operating leases are as follows:

Description	31/03/2022	31/03/2021
Less than one year	55,038	53,086
Between one and two years	36,084	38,708
Between two and three years	26,672	29,126
Between three and four years	16,240	22,988
Between four and five years	10,620	15,759
More than five years	20,025	42,083
	164,679	**201,750**

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.

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). The purchase option was written off in 2022.

e) Valuation process

The cost and fair value of investment property at 31 March 2022 and 31 March 2021 are detailed below:

Description	Thousand euro			
	31/03/2022		31/03/2021	
	Cost	Fair value	Cost	Fair value
Investment property	960,158	1,000,840	965,659	987,160
	986,408	**1,000,840**	**965,659**	**987,160**

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.

On the basis of the simulations performed, the recalculated impact that a variation of 0.25% on the yield ("discount rates") would have on the fair value of the property would be as follows:

31/03/2022		
YIELD variance	**(0.250%)**	**0.250%**
Retail	17,560	(17,200)
Offices	-	-
Land & Purchase Option	180	(170)
Theoretical profit/(loss)	**17,740**	**(17,370)**

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)**

The yield and discount rate range applied is as follows:

31 March 2022	**Minimum**	**Maximum**
YIELDS		
Retail	5.00%	6.90%
Offices	-	-
Discount rates		
Retail	7.25%	9.50%
Offices	-	-

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%

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:

	31/03/2022		31/03/2021	
	Assets	**Net consolidated profit/(loss)**	**Assets**	**Net consolidated profit/(loss)**
10% increase in market rents	67,630	67,630	68,740	68,740
10% decrease in market rents	(67,640)	(67,640)	(68,650)	(68,650)

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. These valuations have been reviewed and approved by the board of directors.

During the years ending on 31 March 2022 and 31 March 2021, no transfers between levels occurred.

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 affected the shopping centres and a retail warehouse park, all other assets having been removed from the portfolio. At 31 March 2022, the “Material valuation uncertainty” was eliminated for all the portfolio assets.

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.

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:

	Thousand euro					
	Long-term financial assets					
	Fair value through other comprehensive income		Amortised cost		Total	
	31/03/2022	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**
Financial assets at fair value through other comprehensive income	89,879	-	-	-	89,879	-
Other long-term financial assets	-	-	6,395	6,750	6,395	6,750
	89,879	**-**	**6,395**	**6,750**	**96,274**	**6,750**

	Short-term financial assets					
	Fair value through other comprehensive income		Amortised cost		Total	
	31/03/2022	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**
Loans and receivables (Note 8)	-	-	3,798	5,288	3,798	5,288
	-	**-**	**3,798**	**5,288**	**3,798**	**5,288**
Total financial assets	**89,879**	**-**	**10,193**	**12,038**	**100,072**	**12,038**

On 26 January 2022, the parent company acquired 18,157,459 shares in Lar Real Estate SOCIMI, S.A. (LAR) representing 21.70% of share capital for €98,940 thousand, including transaction costs. After assessing the effects of IAS 28 and Spanish accounting legislation, the parent company's directors consider that Castellana does not and cannot exercise significant influence in LAR and therefore the ownership interest has been recognised as a financial asset at fair value through other comprehensive income under IFRS 9. At 31 March 2022, the parent company records a negative impact of €9,061 thousand under "Measurement adjustments to financial instruments in other comprehensive income" in the balance sheet (Note 11) as a result of fair value changes to the investment, by reference to the quoted price at 31 March 2022 (€4.95 per share).

The Group records in "Other financial assets" the security deposits given to public bodies in connection with leases.

	Thousand euro					
	Long-term financial liabilities					
	Bank borrowings		Loans, derivatives and other		Total	
	31/03/2022	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**
Creditors and payables (Note 12)	487,160	443,666	11,468	11,289	498,628	454,955
Derivative financial instruments (Note 13)	-	-	-	1,992	-	1,992
	487,160	**443,666**	**11,468**	**13,281**	**498,628**	**456,947**

	Thousand euro					
	Short-term financial liabilities					
	Bank borrowings		Loans, derivatives and other		Total	
	31/03/2022	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**
Creditors and payables (Note 12)	1,719	49,483	22,778	31,971	24,497	81,454
Derivative financial instruments (Note 13)	-	-	-	64	-	64
	1,719	**49,483**	**22,778**	**32,035**	**24,497**	**81,518**
Total financial liabilities	**488,879**	**493,149**	**34,246**	**45,316**	**523,125**	**538,465**

b) Analysis by maturity date

Financial instruments with specific or determinable maturities are set out below by year of maturity at 31 March 2022:

31 March 2022	**Thousand euro**						
	Financial assets						
	March 2023	**March 2024**	**March 2025**	**March 2026**	**March 2027**	**Subsequent years**	**Total**
Other financial assets:							
- Financial assets at fair value through other comprehensive income	-	-	-	-	-	89,879	**89,879**
- Security deposits furnished	920	761	757	710	380	3,787	**7,315**
Trade receivables:							
- Trade receivables for sales and services	2,730	-	-	-	-	-	**2,730**
- Trade receivables, Group companies and associates	148	-	-	-	-	-	**148**
	3,798	**761**	**757**	**710**	**380**	**93,666**	**100,072**

	Financial liabilities						
	March 2023	March 2024	March 2025	March 2026	March 2027	Subsequent years	Total
Payables:							
- Derivatives	-	-	-	-	-	-	**-**
- Security deposits received	1,807	1,410	1,359	1,323	644	6,732	**13,275**
- Bank borrowings	1,719	4,189	4,325	290,593	4,325	183,728	**488,879**
Payables to Group companies and associates:	10,035	-	-	-	-	-	**10,035**
Trade and other payables:	9,531	-	-	-	-	-	**9,531**
Other liabilities:	1,405	-	-	-	-	-	**1,405**
	24,497	**5,599**	**5,684**	**291,916**	**4,969**	**190,460**	**523,125**

8. LOANS AND RECEIVABLES

As of 31 March 2022 and 31 March 2021, the breakdown of this heading is as follows:

	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Long-term loans and receivables (Note 7):		
- Other financial assets	6,395	6,750
	6,395	**6,750**
Short-term loans and receivables (Note 7):		
- Trade receivables for sales and services	2,730	3,927
- Trade receivables, related companies (Note 19)	148	659
- Other financial assets	920	702
	3,798	**5,288**
	10,193	**12,038**

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 2022 trade and other receivables had matured to the value of €1,502 thousand (€3,698 thousand at 31 March 2021), of which €1,165 thousand had been provisioned (€1,506 thousand at 31 March 2021) in accordance with the trade receivable ageing policy provided by IFRS 9 and the Group’s own analysis.

At the end of the period, trade receivables include the amount of €2,393 thousand pending invoicing (€1,735 thousand at 31 March 2021), primarily for variable rent accrued and not invoiced by the parent company, the companies of the Morzal Properties Iberia, S.L. Group and Junction Parque Principado S.L.U.

All the amounts reported in this section are past due and unprovisioned, which the Group expects to recover.

The following table contains a breakdown of the age of trade receivables for sales and services, receivables from related parties and sundry receivables:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Up to 3 months	299	1,073
Between 3 and 6 months	120	1,154
More than 6 months	1,083	1,471
	1,502	**3,698**

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	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Opening balance	**(1,506)**	**(345)**
Appropriation	(596)	(2,071)
Reversal	614	884
Application	323	26
Closing balance	**(1,165)**	**(1,506)**

9. CASH AND CASH EQUIVALENTS

As of 31 March 2022 and 31 March 2021, the breakdown of this heading is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Cash and cash equivalents		
Current accounts	28,929	34,916
	28,929	**34,916**

At 31 March 2022, there were restrictions on the availability of a total of €250 thousand (€3,772 thousand at 31 March 2021).

10. SHAREHOLDERS' FUNDS

a) Share capital and share premium

On 31 March 2022, share capital stood at €98,771 thousand (€86,271 thousand at 31 March 2021), consisting of 98,771,047 shares with a par value of €1 each, all in the same class, fully subscribed and paid up.

On 15 March 2022, the General Shareholders' Meeting agreed to increase share capital by capitalising the loan of €75,000 thousand granted by the sole shareholder Vukile Property Fund Limited on 20 January 2022 and issuing 12,500,000 new shares with a par value of €1 each (€12,500 thousand) and a share premium of €5 per share (€62,500 thousand).

All the shares issued were fully subscribed by the shareholder Vukile Property Fund Limited.

As at 31 March 2022 and 2021, the shareholders with more than a 3% shareholding in the parent company are Vukile Property Fund Limited and Morze European Real Estate Ventures.

The breakdown is as follows:

	31/03/2022		31/03/2021	
	No. of shares	% Shareholding	No. of shares	% Shareholding
Vukile Properties Limited	88,454,419	89,56%	71,209,613	82,54%
Morze European Real Estate Ventures	9,833,333	9,96%	13,333,333	15,50%

As of 31 March 2022 and 31 March 2021, the breakdown of share capital is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Authorised capital	98,771	86,271
Share premium	434,641	376,952

This reserve is unrestricted so long as distribution would not result in the parent company's shareholders' funds falling below the share capital figure.

On 15 September 2021, the General Shareholders' Meeting approved the offset of €4,811 thousand in prior-year losses against the share premium account.

The parent company has listed all of its shares on the BME Growth (Former Spanish Alternative Stock Exchange (MAB)).

b) Treasury shares

Movements in 2022 and 2021 were as follows:

Description	2022		2021	
	Number of treasury shares	Thousand euro	Number of treasury shares	Thousand euro
Opening balance	**58,173**	**355**	**37,882**	**228**
Additions/purchases	16,446	104	22,901	142
Decreases	(16,772)	(102)	(2,610)	(15)
Closing balance	**57,847**	**357**	**58,173**	**355**

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 2022 represented 0.06% of the Company's share capital (0.07% at 31 March 2021) and totalled 57,847 shares (58,173 at 31 March 2021). The average cost of the Company's treasury shares at 31 March 2022 and 31 March 2021 was €6 per share.

These shares are recognised as a reduction of €357 thousand in the value of the Company's shareholders' funds on 31 March 2022 (€355 thousand at 31 March 2021).

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.

c) 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:

Calculation of basic and diluted earnings

Description	31/03/2022	31/03/2021
Net profit (thousand euro)	45,665	(31,856)
Weighted average number of shares issued (shares)	86,814,010	86,271,047
Average number of treasury shares held (shares)	57,847	49,270
Basic and diluted earnings per share (euros)	0.53	(0.37)

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 2022.

11. RESERVES AND RETAINED EARNINGS

At 31 March 2022, €5,376 thousand (€5,376 thousand at 31 March 2021) 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	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Legal reserve	5,376	5,376
Other reserves	10,008	10,107
Hedging reserve	(9,061)	(2,056)
Treasury shares	(357)	(355)
Total reserves	**5,966**	**13,072**
Retained earnings	73,008	100,053
Dividend distribution	(48,325)	(48,325)
Total retained earnings	**24,683**	**51,728**

Other reserves at 31 March 2022 and 31 March 2021 include a restricted reserve in the amount of €10,128 thousand due to a share capital reduction carried out by the Company in 2017. It was a restricted reserve at 31 March 2021. The General Shareholders' Meeting approved the release of the reserve on 15 September 2021, so it is unrestricted at 31 March 2022.

The change in relation to the previous period relates to capital increase expenditure.

The hedging reserve at 31 March 2022 is due to the recognition of an impairment loss of €9,061 thousand for ownership interests in a listed property company.

Distribution of profit/(loss)

At the 31 March 2022 close, the parent company reports a profit of €26,540 thousand, therefore the Board of Directors will propose the following distribution of results to the General Shareholders' Meeting:

Description	Thousand euro
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	26,540
	26,540
Application	
Legal reserve	2,654
Interim dividend 16 November 2021	6,000
Interim dividend 25 May 2022	17,000
Voluntary reserves	886
	26,540

Interim dividend distribution

On 16 November 2021, the Castellana Board of Directors agreed to pay out an interim dividend for the financial year ended on 31 March 2022 in the amount of €6,000 thousand, equating to €0.07 per share, effective as at 26 November 2021.

The forecast cash flow statement prepared by the Board of Directors is as follows:

Net profit at 30 September 2021	19,678
Legal reserve	1,968
Distributable profit	**17,710**
Interim dividend 16 November 2021	6,000
Available cash	**30,042**

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 2021, which was approved by the General Shareholders' Meeting on 15 September 2021, was as follows:

Description	Thousand euro
Available for distribution	
Profit for the year	(4,811)
	(4,811)
Application	
Prior-year losses	(4,811)
	(4,811)

Subsequently, on 15 September 2021, the loss was offset against the share premium balance.

12. CREDITORS AND PAYABLES

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Non-current creditors and payables (Note 7):		
Bank borrowings	487,160	443,666
Other financial liabilities	11,468	11,289
Derivative financial instruments (Note 13)	-	1,992
	498,628	**456,947**
Current creditors and payables (Note 7):		
Bank borrowings	1,719	49,483
Derivative financial instruments (Note 13)	-	64
Short-term payables to Group companies (Note 19)	10,035	17,645
Trade and other payables	9,531	10,790
Other financial liabilities	1,807	2,249
Other liabilities	1,405	1,287
	24,497	**81,518**
	523,125	**538,465**

The carrying amounts of creditors and payables, both non-current and current, 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 non-current and current financial liabilities.

Creditors and other payables relate mainly to balances payable on investments in assets in course of construction, provisions related to property management and the provision for invoices pending payment to tenants for the temporary rent concessions granted during the year.

The carrying amount of creditors and payables is denominated in euros.

Bank borrowings includes the balance of four loans granted to the Group.

The maturities of these bank borrowings are set out below at face value:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	
	Non-current	Current
March 2023	-	1,719
March 2024	4,317	-
March 2025	4,423	-
March 2026	295,069	-
March 2027	4,423	
Subsequent years	188,170	-
	496,402	**1,719**

Description	Thousand euro	
	31/03/2021	
	Non-current	Current
March 2022	-	49,483
March 2023	40,439	-
March 2024	66,688	-
March 2025	1,150	-
March 2026	326,834	
Subsequent years	18,228	-
	453,339	**49,483**

The Group has included an amortised cost of €9,242 thousand (€9,673 thousand at 31 March 2021) on the balance sheet in respect of loan arrangement costs. At 31 March 2022, accrued unmatured interest amounted to €29 thousand (€138 thousand at 31 March 2021).

The loans are secured by a mortgage on certain properties whose market value at 31 March 2022 totalled €1,001 thousand (Note 6), €987,160 thousand at 31 March 2021. 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.

Interest expenses accrued during the period totalled €9,685 thousand (€8,759 thousand at 31 March 2021). In addition, due to the refinancing of the Group's previous borrowings from Santander and CaixaBank, the income statement reflects an extraordinary expense of €3,137 thousand at amortised cost and an expense of €620 thousand for derivatives associated with the repaid financing. The other financial expenses recognised in the income statement relate to interest on the loan with its main shareholder (€834 thousand) and with financial expenses at amortised cost (€2,507 thousand).

- RETAIL PARK PORTFOLIO AND HABANERAS SHOPPING CENTRE FINANCING

On 15 February 2022, the Group entered into a financing agreement with Aareal Bank to refinance the syndicated loan granted by Banco Santander and Caixabank for the purposes of funding the retail park portfolio. The new financing of €184,793 thousand includes the Habaneras shopping centre borrowings previously obtained from Aareal Bank and the borrowings of the Pinatar Fase II retail park. This loan matures in 2029.

The loan is distributed among the Group companies as follows:

Company	Property	31/03/2022
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	3,442
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	17,356
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	24,585
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Marismas del Polvorín Retail Park	13,361
Junction Parque Motril, S.L.U.	Motril Retail Park	4,160
Junction Parque Granada, S.L.U.	Kinepolis Retail Park & Leisure Centre	23,155
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Mejostilla Retail Park	4,155
Junction Parque Mérida, S.L.U.	La Heredad Retail Park	9,655
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	La Serena Retail Park	7,717
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre San Pedro Del Pinatar Retail Park	34,877
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Habaneras Shopping Centre	42,330
		184,793

The following loans were refinanced:

Syndicated loan (Banco Santander and CaixaBank)

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.

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, with the banks CaixaBank and Banco Santander.

On 18 June 2021, the Group sold two office buildings owned by the parent company, in the amount of €26,500 thousand. As part of this operation, the Group repaid a part of the first syndicated financing tranche in the amount of €5,438 thousand and all of the associated CAPEX line in the amount of €8,000 thousand.

Following repayment, the face value of the loans is as follows:

Company	Property	Balance prior to refinancing
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	2,924
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	13,593
Castellana Parque Oeste, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	21,377
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Marismas del Polvorín Retail Park	12,466
Junction Parque Motril, S.L.U.	Motril Retail Park	3,594
Junction Parque Granada, S.L.U.	Kinepolis Retail Park & Leisure Centre	21,120
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Mejostilla Retail Park	3,856
Junction Parque Mérida, S.L.U.	La Heredad Retail Park	6,176
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Villanueva de la Serrena Retail Park (Phases I and II)	6,891
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre San Pedro Del Pinatar Retail Park	48,565
		140,562

Habaneras Shopping Centre Financing (Aareal Bank)

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.

- SHOPPING CENTRE PORTFOLIO FINANCING

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 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” and their value-add projects, for a maximum of €47,490 thousand, maturing in 2025, €34,646 thousand of which had been drawn down at 31 March 2022 (€27,354 thousand at 31 March 2021).

- PUERTA EUROPA SHOPPING CENTRE FINANCING

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.

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 2022, 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	
	31/03/2022	31/03/2021
Average supplier payment period	47	48
Ratio of transactions settled	47	47
Ratio of transactions not yet settled	72	94

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Total payments settled	54,757	73,755
Total outstanding payments	848	1,279

13. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

					Thousand euro			
					31/03/2022		31/03/2021	
Item	Classification	Bank	Notional rate	Maturity	Non-current Liabilities	Current Liabilities	Non-current Liabilities	Current Liabilities
IRS	Cash Flow Hedges	Banco Santander	17,619	30/06/2021	-	-	-	26
IRS	Cash Flow Hedges	CaixaBank	22,800	30/06/2021	-	-	-	33
IRS	Cash Flow Hedges	Banco Popular	3,381	30/06/2021	-	-	-	5
IRS	Cash Flow Hedges	Banco Santander	15,123	30/06/2022	-	-	135	-
IRS	Cash Flow Hedges	CaixaBank	19,570	30/06/2022	-	-	175	-
IRS	Cash Flow Hedges	Banco Popular	2,902	30/06/2022	-	-	26	-
IRS	Cash Flow Hedges	Banco Santander	25,988	05/12/2023	-	-	680	-
IRS	Cash Flow Hedges	CaixaBank	33,630	05/12/2023	-	-	859	-
IRS	Cash Flow Hedges	Banco Popular	4,987	05/12/2023	-	-	117	-
			146,000		**-**	**-**	**1,992**	**64**

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.

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.

On 15 March 2022, the hedging derivatives included in this note were cancelled, recognising a loss of €620 thousand and a gain of €2,056 thousand in other comprehensive income due to the change in the fair value of interest rate swaps caused by cancellation.

14. INCOME TAX AND TAX SITUATION

As of 31 March 2022 and 31 March 2021, the breakdown of taxes refundable and payable is as follows:

	Thousand euro	
	31/03/2022	**31/03/2021**
Receivables		
VAT refundable	30	2,088
Withholdings and payments on account	321	332
	351	**2,420**
Payables		
Deferred tax liabilities	437	437
VAT payable	1,584	822
PIT payable	127	103
Social security contributions	53	42
	2,201	**1,404**

The reconciliation of net income and expenses for the year with the income tax base is as follows:

	Thousand euro					
	Income statement			**Income and expenses attributed directly to equity**		
	Increases	**Decreases**	**Total**	**Increases**	**Decreases**	**Total**
Net income/(expense) for the year	**41,777**	**-**	**41,777**	**2,058**	**(9,161)**	**(7,103)**
Corporate income tax	-	-	-	-	-	**-**
Permanent differences	500	-	500	-	-	**-**
Temporary differences		(9,343)	(9,343)	-	-	**-**
Consolidation adjustments	3,888	-	3,888	-	-	**-**
Tax base (taxable income)	**46,165**	**(9,343)**	**36,822**	**2,058**	**(9,161)**	**(7,103)**

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 2022 and 31 March 2021, 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.

Tax-loss carryforwards

Set out below is a breakdown of tax-loss carryforwards before the special tax scheme for SOCIMIs was applied:

Financial year	CASTELLANA PARQUE ALCORCÓN, S.L.U.
2008	2,243
2009	2,715
2010	665
2012	2,514
2013	1,124
2014	1,491
	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	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Rental income	57,039	40,660
Reinvoicing of costs to tenants	15,556	14,719
	72,595	**55,379**

b) Staff costs

This consolidated income statement heading breaks down as follows:

Description	Thousand euro	
	2022	2021
Wages, salaries and similar remuneration	(4,556)	(4,336)
Social security	(444)	(383)
	(5,000)	**(4,719)**

Staff costs include the amount of €1,000 thousand (€1,000 thousand at 31 March 2021) 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	
	2022	2021
Directors	6	6
University graduates or diploma holders	23	19
Administrative personnel and other	2	3
	31	**28**

In addition, at 31 March 2022 and 31 March 2021, the gender breakdown of the parent company headcount was as follows:

2022

Description	Number of employees		
	Men	Women	Total
Directors	4	2	6
University graduates or diploma holders	9	15	24
Administrative personnel and other	-	2	2
	13	**19**	**32**

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**

The Group had no employees with a disability rating of 33% or more (or the local equivalent) at 31 March 2022 or 31 March 2021.

c) Other operating expenses

This consolidated income statement heading breaks down as follows:

Description	Thousand euro	
	2022	2021
External services attributable directly to real estate assets	(21,189)	(22,170)
Other external services	(2,935)	(2,129)
	(24,124)	**(24,299)**

16. NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)

As of 31 March 2022 and 31 March 2021, the breakdown of this heading by category is as follows:

Description	Thousand euro	
	2022	2021
Financial expenses		
Interest on bank borrowings	(11,455)	(11,406)
Amortised cost of repaid borrowings	(3,137)	-
Interest on payables to related companies (Note 19)	(834)	(444)
Derivative expenses	(737)	(1,014)
Change in fair value of financial instruments	(620)	-
	(16,783)	**(12,864)**

17. PROVISIONS AND CONTINGENCIES

At 31 March 2022, the Group had three third-party technical bank guarantees in place in the amount of €107 thousand (€148 thousand at 31 March 2021), 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 2022, remuneration accrued to the directors totalled €1,492 thousand (€1,465 thousand at 31 March 2021), of which executive directors received a total of €1,050 thousand (€1,043 thousand at 31 March 2021).

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 2022, the parent company has estimated a cost of €3,000 thousand recognised in the item "Other equity instruments". It is estimated that 48% could be assigned to the Executive Directors and 28% to the rest of the management team.

19. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH GROUP COMPANIES AND RELATED PARTIES

As of 31 March 2022 and 31 March 2021, the breakdown of related-party transactions is as follows:

Description	Thousand euro	
	2022	2021
Income		
Reinvoicing of costs	280	697
	280	**697**
Expenses		
Other expenses	-	-
Interest	(834)	(444)
	(834)	**(444)**

The Group recognises income relating to the special tax stipulated in Article 9.2 of Law 11 of 26 October 2009 on SOCIMIs (listed property investment companies) (Note 2.6), which was recharged to the main shareholders by companies that hold a shareholding of over 5% and pay tax at a rate below 10%.

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 13 July 2021. On 14 May 2021, the Group signed an addendum to this agreement, which extended the maturity date to July 2022. The loan bore an annual interest rate of 3.5%. This loan was fully repaid on 24 November 2021. Interest accrued on the loan at 31 March 2022 totalled €405 thousand (€444 thousand at 31 March 2021).

On 20 January 2022, the Company arranged two shareholder loans with Vukile Property Fund Limited for €75,000 thousand and €10,000 thousand, maturing on 4 February 2022 and 21 January 2023, respectively. These loans accrue annual interest of 3.50% and 1.75%, respectively (€394 thousand and €35 thousand during the financial year ended 31 March 2022).

On 15 March 2022, the General Meeting approved a loan capitalisation in the amount of €75,000 thousand.The capital increase to capitalise loans comprised capital of €12,500 thousand and a share premium of €62,500 thousand. Prior to capitalisation, interest of €394 thousand accrued on the loan and was paid in full.

As of 31 March 2022 and 31 March 2021, the breakdown of balances with Group companies and related parties is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
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
Vukile Property Fund Limited	104	-
	148	**659**
Payables (Note 12)		
Vukile Property Fund Limited	10,035	17,645
	10,035	**17,645**

20. INFORMATION REQUIREMENTS RESULTING FROM SOCIMI STATUS, LAW 11/2009, AS AMENDED BY LAW 16/2012 AND LAW 11/2021

a) Reserves from financial years prior to the application of the tax rules set out in this Law.

Not applicable.

b) Reserves from years in which the tax rules set out in this Law, 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 this Law, 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.
- Interim dividend of €6,000 thousand for the financial year ended 31 March 2022, approved by the Board of Directors on 16 November 2021.
- Interim dividend of €17,000 thousand for the financial year ended 31 March 2022, approved by the Board of Directors on 25 May 2022.

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
Puerta Europa Shopping Centre	A7, km 106, in Algeciras, Cádiz	31 July 2019

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)
Castellana Parque Alcorcón, 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	Kinepolis 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
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	30 June 2017	Villanueva de la Serrena Retail Park (Phases I and II)	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 (*Plan Parcial*) "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	Paseo de Zorilla, Valladolid
		Los Arcos Shopping Centre	Avenida de Andalucia 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.

21. AUDIT FEES

Fees accrued to PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. and its network firms during the financial years ended 31 March 2022 and 2021 are as follows:

	Thousand euro	
	2022	**2021**
Audit services	**147**	**136**
Other audit services (*)	**77**	**46**
Other assurance services provided by the auditor as required by other legislation	13	10
Other assurance services provided by the auditor and not required by other legislation	30	30
Other services provided by other firms of the auditor's network	34	6
	224	**182**

(*) There are no tax services

22. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

On 25 May 2022, the Company Board of Directors agreed to pay out an interim dividend in the amount of €17,000 thousand, i.e. €0.1972 per share.

Description	Thousand euro
Profit/(loss)	26,540
Legal reserve	(2,654)
Interim dividend previously paid out	(6,000)
Voluntary reserves	(886)
Dividend charged to profits (Note 12)	**17,000**
Total dividend payable	**17,000**
Available cash	**20,035**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 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). On 31 March 2022, share capital stood at €98,771 thousand (€86,271 thousand at 31 March 2021), consisting of 98,771,047 shares with a par value of €1 each, all in the same class, fully subscribed and paid up.

As at 31 March 2022 and 2021, the shareholders with more than a 3% shareholding in the parent company are Vukile Property Fund 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 four years, the market value of this investment has risen from €308 million at 31 March 2018 to €1,001 million at 31 March 2022.

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 2022, stood at €25 million on a consolidated basis.

"Revenue" from letting the acquired properties reached €72,595 thousand at 31 March 2022 (€55,379 thousand at 31 March 2021). Pre-pandemic figures were almost fully recovered.

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 major 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. The Castellana Group granted temporary rent concessions in the fiscal year ended on 31 March 2022 in the amount of €3,338 thousand (31 March 2021 in the amount of €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 2022, operating profit/(loss) stood at €62,448 thousand versus the operating profit/(loss) for the period ended 31 March 2021 (€18,992 thousand).

The market value of the Company's assets at 31 March 2022 stood at €1,000,840 thousand, equating to a 11.27% increase on the purchase price and a y-o-y increase of 4.45%.

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

	31/03/2022	31/03/2021
EPRA earnings	23,728	13,608
EPRA earnings per share	0.27	0.16
Adjusted EPRA earnings	32,613	32,404
Adjusted EPRA earnings per share	0.38	0.38
EPRA NRV	644,337	528,196
EPRA NRV per share	6.53	6.13
EPRA NTA	615,637	500,202
EPRA NTA per share	6.24	5.80
EPRA NDV	597,483	488,494
EPRA NDV per share	6.05	5.66
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4.95%	3.92%
EPRA "Topped-up" NIY	5.65%	6.01%
EPRA Vacancy Ratio	2.13%	2.81%
EPRA Cost Ratio (Including vacancy cost)	23.33%	29.16%
EPRA Cost Ratio (Excluding vacancy cost)	22.00%	28.01%
EPRA Cost Ratio adjusted by the Company (including vacancy cost)	22.01%	19.91%
EPRA Cost Ratio adjusted by the Company (excluding vacancy cost)	20.76%	19.13%

3.1 EPRA earnings and EPRA earnings per share

	31/03/2022	31/03/2021
Earnings per IFRS	**45,665**	**(31,856)**
Adjustments to calculate EPRA, exclude:		
(i) Changes in value of investment property	(21,937)	45,464
(ii) Negative differences on consolidation		-
EPRA earnings	**23,728**	**13,608**
EPRA earnings per share	**0.27**	**0.16**
Company-specific adjustments	8,885	18,796
Adjusted EPRA earnings	**32,613**	**32,404**
Adjusted EPRA earnings per share	**0.38**	**0.38**

In fiscal year 2022, the specific adjustment refers to the discounts granted in the year amounting to (3,338 thousand euros), income from early cancellations by tenants amounting to 1,125 thousand euros, the result of the sale of the office buildings amounting to (159 thousand euros), the impairment of the Los Arcos purchase option (Note 6) amounting to (2,756 thousand euros) and the extraordinary costs derived from the refinancing amounting to (3,757 thousand of euros).

3.2 EPRA NRV, EPRA NTA and EPRA NDV

	31/03/2022	31/03/2022	31/03/2022
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Equity attributable to shareholders	**606,726**	**606,726**	**606,726**
Include/Exclude:			
(i) Hybrid instruments			
Diluted NAV	**606,726**	**606,726**	**606,726**
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	**606,726**	**606,726**	**606,726**
Exclude:			
v) Deferred taxes related to the restatement of real estate assets			
(i) Fair value of financial instruments	9,061	9,061	
(vi) Goodwill resulting from deferred taxes			
(vii.a) Goodwill carried in the balance sheet			
(vii.a) Intangibles carried in the balance sheet		(150)	
Include:			
viii) Market value of fixed-interest debt			(9,243)
ix) Restatement of intangibles to market value			
x) Transfer tax	28,550		
EPRA NAV	**644,337**	**615,637**	**597,483**
EPRA NAV per share (in euros)	**6.53**	**6.24**	**6.05**

The EPRA NTA per share was 6.24 at 31/03/2022, having risen against the previous year due primarily to the acquisition of 21.7% of Lar Spain for €98,940 thousand (acquisition costs included).

	31/03/2021	31/03/2021	31/03/2021
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	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

			31/03/2022
	Offices	**Retail**	**Total**
Investment property		1,000,840	1,000,840
Fewer projects under construction		**4,930**	**4,930**
Investment property completed		995,910	995,910
Estimated real estate asset transaction costs		**19,918**	**19,918**
Total property portfolio value (A)		**1,015,828**	**1,015,828**
Annual return on real estate investments		53,803	53,803
Operating costs associated with non-recoverable assets		**(3,543)**	**(3,543)**
Annualised net rent (B)		50,260	50,260
Temporary rent concessions or rent-free periods		**7,105**	**7,105**
Maximum net return on real estate investments (C)		**57,366**	**57,366**
EPRA NIY (B/A)		**4.95%**	**4.94%**
EPRA "Topped-up" NIY (C/A)		**5.65%**	**5.64%**

			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 rent concessions 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%**

3.4 EPRA Vacancy rate

	31/03/2022	31/03/2021
ERV of available spaces	1,349	1,555
Total ERV	63,418	55,259
EPRA Vacancy Rate (*)	**2.13%**	**2.81%**

(*) We have not taken into consideration the ERV of warehouses, or the areas of the projects under construction.

The EPRA Vacancy ratio calculation reflects the percentage of market rent for vacant operational floor space in relation to the total market rental value of the entire operational portfolio.

The vacancy rate value at 31/03/2022 stood at 2.13%, having decreased slightly on the previous year, due essentially to an increase in occupancy at three of our shopping centres (El Faro, Los Arcos and Bahía).

3.5 EPRA Cost Ratio

	31/03/2022	31/03/2021
Administrative and corporate costs	8,072	6,931
Non-recoverable operating costs	4,883	4,872
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	**12,955**	**11,803**
Vacancy cost	(735)	(464)
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	**12,220**	**11,339**
Gross rental income (including temporary Covid-19 rent concessions)	**55,531**	**40,481**
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	**23.33%**	**29.16%**
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	**22.00%**	**28.01%**
Gross rental income (excluding temporary Covid-19 rent concessions)	**58,869**	**59,277**
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	**22.01%**	**19.91%**
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	**20.76%**	**19.13%**

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 recurring tenants and bad debt provisions 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 rent concessions)

Recurring rental income and temporary rent concessions given to tenants in the current year due to Covid-19 have been included in the amount of €3,338 thousand for the 2022 fiscal year and €18,796 thousand for the 2021 fiscal year.

Gross rental income (excluding temporary Covid-19 rent concessions)

Recurring rental income, without considering temporary rent concessions given to tenants due to Covid-19, has been included.

EPRA Cost Ratio variation

We calculated the EPRA Cost Ratio in two ways. The calculation varies based only on whether or not Covid-19 temporary rent concessions are included.

The first calculation takes in to account gross rental income (including temporary Covid-19 rent concessions) The decrease in the EPRA Cost Ratio at 31.03.22 compared with the previous year is directly attributable to the reduction in bad debt provisions, which reduced non-recoverable operating expenses, and to the decrease in temporary rent concessions given due to Covid-19.

The following calculation takes into account gross rental income (excluding Covid-19 temporary rent concessions totalling €18,796 thousand). At 31.03.22, the EPRA Cost Ratio increased slightly in relation to the previous year due to the rise in administrative and corporate expenses.

3.6 EPRA Like-for-like rental growth

	Offices	Retail	Total
Net rental income 31.03.2021	**1,977**	**34,843**	**36,820**
Like for like increase in rents	-	1,730	1,730
Non-recoverable like-for-like property expenses	-	(1,204)	(1,204)
Annualised rent of sales in FY21	(1,546)		(1,546)
Non-recoverable annualised property expenses on acquisitions in FY 21	2	-	2
Temporary Covid-19 related rent concessions	-	15,458	15,458
Other income	-	1,145	1,145
Net rental income 31.03.2022	**433**	**51,971**	**52,404**

	Offices	Retail	Total
Valuation 31.03.2021	**26,250**	**852,725**	**878,975**
Like for like	-	(21,911)	(21,911)
CAPEX investment	-	18,110	18,110
Acquisitions	-	1,440	1,440
Sales over the 2021 financial year	(26,250)	-	(26,250)
Completed and operational projects	-	101,725	101,725
Valuation 31.03.2022	**-**	**995,910**	**995,910**

We have not taken into account the value of plots of land ready for development (*solares*), nor projects under construction amounting to €4,930 thousand.

3.7 EPRA Capital expenditure breakdown

The Capex invested in 2022 and 2021 by property type and concept is as follows:

	2022			2021		
	Offices	Retail	Total	Offices	Retail	Total
Acquisitions	-	2,640	2,640	-	-	-
Projects under construction	-	-	-	-	20,526	20,526
Asset investment	-	18,110	18,110	-	8,608	8,608
Increase in lettable area	-	-	-	-	-	-
No increase in lettable area	-	6,089	6,089	-	5,452	5,452
Tenant incentives	-	12,020	12,020	-	3,156	3,156
Other capitalised expenses	-	-	-	-	-	-
Capitalised financial expenses	-	-	-	-	-	-
Total Capex	**-**	**20,749**	**20,749**	**-**	**29,134**	**29,134**
Conversion of provision into cash	-	-	-	-	-	-
Total cash outflow due to Capex	**-**	**20,749**	**20,749**	**-**	**29,134**	**29,134**

The Castellana Group has no joint venture arrangements. All our assets are located in Spain.

All costs associated with the acquisition, renovation and increase in value of the asset are capitalised.

Acquisitions

In the 2022 financial year, the Group acquired two units through its subsidiary Junction Parque Alameda S.L.U. for €1,200 thousand (including acquisition costs) and another property through its subsidiary Morzal Property Iberia, S.L.U for €1,440 thousand.

Projects under construction

In the 2021 financial year, the costs of units acquired from El Corte Inglés (ECI) under construction have been included. These construction projects were carried out at our Bahía Sur, Los Arcos and El Faro centres during the 2022 fiscal year and the centres are now operational.

Investment in assets – Increase in lettable area

We did not make any CapEx investments entailing an increase of at least 10% in lettable retail floor space in each asset.

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 €6.60 per share on 31 March 2022 (€5.75 per share on 31 March 2021).

5. TREASURY SHARES

Movements in 2022 and 2021 were as follows:

Description	2022		2021	
	Number of treasury shares	Thousand euro	Number of treasury shares	Thousand euro
Opening balance	**58,173**	**355**	**37,882**	**228**
Additions/purchases	16,446	104	22,901	142
Decreases	(16,772)	(102)	(2,610)	(15)
Closing balance	**57,847**	**357**	**58,173**	**355**

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 2022 represented 0.06% of the Company's share capital (0.07% at 31 March 2021) and totalled 57,847 shares (58,173 at 31 March 2021). The average cost of the Company's treasury shares at 31 March 2022 and 31 March 2021 was €6 per share.

These shares are recognised as a reduction of €357 thousand in the value of the Company's shareholders' funds on 31 March 2022 (€355 thousand at 31 March 2021).

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). Law 11 of 9 July 2021 on measures to prevent and combat tax fraud requires SOCIMIs to pay 15% tax on retained earnings as from financial years beginning on or after 1 January 2021, unless they have already been taxed at the general rate or the income is in the reinvestment period explained in letter "b" below.

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 2021, which was approved by the General Shareholders' Meeting on 15 September 2021, was as follows:

Description	Thousand euro
Available for distribution	
Profit for the year	(4,811)
	(4,811)
Application	
Prior-year losses	(4,811)
	(4,811)

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		**Thousand euro**
	Financial year ended on 31 March 2022	**Financial year ended on 31 March 2021**
Profit/(loss) for the year under Spanish GAAP	**26,540**	**(4,811)**
Adjustments:		
(i) Consolidation	(11,753)	8,083
(ii) Depreciation of investment property	8,947	10,336
(iii) Changes in value of investment property	21,937	(45,464)
Earnings per IFRS	**45,665**	**(31,856)**

At the 31 March 2022 close, the parent company reports a profit of €26,540 thousand, therefore the Board of Directors will propose the following distribution of results to the General Shareholders' Meeting:

Description	Thousand euro
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	26,540
	26,540
Application	
Legal reserve	2,654
Interim dividend 16 November 2021	6,000
Interim dividend 25 May 2022	17,000
Voluntary reserves	886
	26,540

Interim dividend distribution

On 16 November 2021, the Castellana Board of Directors agreed to pay out an interim dividend for the financial year ended on 31 March 2022 in the amount of €6,000 thousand, equating to €0.07 per share, effective as at 26 November 2021.

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	
	31/03/2022	31/03/2021
Average supplier payment period	47	48
Ratio of transactions settled	47	47
Ratio of transactions not yet settled	72	94

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Total payments settled	54,757	73,755
Total outstanding payments	848	1,279

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. GROUP OUTLOOK

In the following year the Group will continue to pursue its investment strategy, which focuses on retail properties in Spain.

The Group will also continue to actively manage its properties, focusing on improving leases expiring in 2022-2023, as well as maintaining the good occupancy levels.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

PREPARATION OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS
FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2022

Pursuant to the requirements of Article 253 of the Spanish Companies Act and Article 37 of the Spanish Commercial Code, on 26 May 2022 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 2022, 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, 2022
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 2022, 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 2022, 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.a 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 €439,726 thousand, as detailed in note 8 to the annual accounts. Investments are measured at cost less, where appropriate, accumulated value adjustments for impairment. An impairment loss is recognized for the excess of the book value of the asset over its recoverable amount, understood as the fair value of the asset less costs to sell or value in use, whichever is higher, as mentioned in note 3.5. As of 31 March 2022, impairment amounting to € 9,178 thousand has been reversed (note 8). Unless there is better evidence of the recoverable amount, the equity of the investee is taken into consideration, corrected by the tacit capital gains existing at the valuation date. 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.	We have made an understanding of the methodology used by the Company to conclude that the book value of investments in group companies is recoverable. We have obtained the financial statements of the investees and the amounts of the tacit capital gains identified. Tacit capital gains correspond to the difference between the fair value and the book value of the investment properties of investees; for this, we have obtained the valuation of the investment properties carried out by the independent expert. We have compared the difference between the book value and the recoverable value of these investments in group companies, verifying the correct recording of the reversal of impairment. 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 2022 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 2022 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 directors determine is 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 signed by Rafael Pérez Guerra (20738)

30 May 2022

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Annual Accounts for the year ended on 31 March 2022 and Management Report for 2022

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. **Financial assets at amortised cost**
10. **Cash and cash equivalents**
11. **Shareholders' funds**
12. **Reserves and application of results**
13. **Financial liabilities**
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

(Thousand euro)

ASSETS	Note	Thousand euro	
		31 March 2022	31 March 2021
Assets			
Non-current assets			
Intangible assets		19	21
Property, plant and equipment	5	96	90
Investment property	6	56,982	83,897
Long-term equity investments in Group companies and associates	8	439,726	433,200
Long-term equity investments	7	89,879	-
Other non-current financial assets	7 and 9	789	1,093
		587,491	**518,301**
Current assets			
Trade and other receivables		**1,509**	**1,802**
Trade receivables for sales and services	7 and 9	309	299
Trade receivables, Group companies and associates	7, 9 and 19	1,156	844
Trade receivables, related companies	7, 9 and 19	44	659
Short-term financial assets	7, 9 and 19	**6,408**	**2,804**
Short-term prepayments and accrued income		**248**	**132**
Cash and cash equivalents	10	**7,078**	**9,426**
		15,243	**14,164**
Total assets		**602,734**	**532,465**

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE SHEET

(Thousand euro)

EQUITY AND LIABILITIES	Note	Thousand euro	
		31 March 2022	31 March 2021
Equity			
Shareholders' funds			
Share capital	11	98,771	86,271
Share premium	11	434,641	376,952
Legal reserve	12	5,377	5,377
Other reserves	12	10,007	10,107
Treasury shares	12	(357)	(355)
Other equity instruments	18	3,000	2,000
Profit/(loss) for the year	12	26,540	(4,811)
Interim dividend	12	(6,000)	-
Fair Value Adjustments	7	(9,061)	-
		562,918	**475,541**
Liabilities			
Non-current liabilities			
Long-term bank borrowings	7 and 13	21,313	22,241
Long-term payables to Group companies and associates	7, 13 and 19	-	8,199
Other non-current financial liabilities	7 and 13	1,337	1,560
		22,650	**32,000**
Current liabilities			
Short-term bank borrowings	**7 and 13**	**978**	**345**
Other short-term financial liabilities	**7 and 13**	**128**	**112**
Short-term payables to Group companies and associates	7, 13 and 19	**10,035**	**21,210**
Trade and other payables		**6,025**	**3,257**
Sundry and other payables	7 and 13	4,081	1,764
Other liabilities	7 and 13	1,405	1,287
Other accounts payable to Public Administrations	14	539	206
		17,166	**24,924**
Total liabilities		**39,816**	**56,924**
Total equity and liabilities		**602,734**	**532,465**

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INCOME STATEMENT

(Thousand euro)

	Note	Thousand euro	
		Financial year ended on 31 March 2022	**Financial year ended on 31 March 2021**
Continuing operations			
Revenue		**26,863**	**16,556**
Provision of services	15	12,528	11,361
Income from equity instruments, Group companies	15	14,335	5,195
Staff costs	15	**(5,000)**	**(4,720)**
Other operating expenses	15	**(5,761)**	**(5,104)**
Fixed asset depreciation	5 and 6	**(883)**	**(1,111)**
Profit/(loss) on fixed asset disposals	6	**3,676**	**-**
Impairment of long-term shareholdings in Group companies	8 and 15	**9,178**	**(9,178)**
OPERATING PROFIT/(LOSS)		**28,073**	**(3,557)**
Financial expenses	16	(1,533)	(1,254)
NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)		**(1,533)**	**(1,254)**
PROFIT/(LOSS) BEFORE TAX		**26,540**	**(4,811)**
Income tax	14	**-**	-
PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR		**26,540**	**(4,811)**

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

A) STATEMENT OF RECOGNISED INCOME AND EXPENSES

(Thousand euro)

	Note	Thousand euro	
		Financial year ended on 31 March 2022	**Financial year ended on 31 March 2021**
Profit for the year	15	**26,540**	**(4,811)**
Other comprehensive income		-	-
Items that may be reclassified to profit/(loss)		-	-
Items that will not be reclassified to profit/(loss)	7	(9,061)	-
Other comprehensive income for the year, after tax		-	-
Total comprehensive income for the year		**17,479**	**(4,811)**

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

B) TOTAL STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

(Thousand euro)

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)	Fair Value Adjustments (Note 7)	TOTAL
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 movements	-	-	-	-	-	-	(1)	1,000	-	**999**
BALANCE AT 31 MARCH 2021	**86,271**	**376,952**	**5,377**	**10,107**	**(355)**	**(4,811)**	**-**	**2,000**	**-**	**475,541**
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	26,540	-	-	-	**26,540**
Distribution of prior year profit/(loss)	-	(4,811)	-	-	-	4,811	-	-	-	**-**
Share capital increase	12,500	62,500	-	(100)	-	-	-	-	-	**74,900**
Dividend distribution	-	-	-	-	-	-	(6,000)	-	-	**(6,000)**
Treasury share transactions	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	**(2)**
Other movements	-	-	-	-	-	-	-	1,000	(9,061)	**(8,061)**
BALANCE AT 31 MARCH 2022	**98,771**	**434,641**	**5,377**	**10,007**	**(357)**	**26,540**	**(6,000)**	**3,000**	**(9,061)**	**562,918**

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CASH FLOW STATEMENT

(Thousand euro)

	Note	Financial year ended on 31 March 2022	Financial year ended on 31 March 2021
			Thousand euro
A) CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Profit/(loss) for the year before tax	15	**26,540**	**(4,811)**
Adjustments to profit/(loss)		**(22,700)**	**8,543**
Fixed asset depreciation	5 and 6	883	1,111
Impairment adjustments	16	(9,178)	9,178
Profit/(loss) on write-offs and disposals of fixed assets	6	(3,676)	-
Change in provisions		2,073	2,195
Financial expenses	16	1,533	1,254
Income from equity instruments	15	(14,335)	(5,195)
Changes in working capital		**1,848**	**(1,277)**
Trade and other receivables	7 and 9	416	(292)
Other current assets	7 and 9	(116)	(29)
Trade and other payables	13	333	98
Other current liabilities		(1,065)	(943)
Other non-current assets and liabilities		2,280	(111)
Other cash flows from operating activities		**5,730**	**2,883**
Dividends collected		5,730	2,883
Cash flows from operating activities		**11,418**	**5,338**
B) CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
Payments on investments		**(99,245)**	**(2,320)**
Group companies, associates and business units	8	(186)	(2,118)
Intangible assets	5 and 6	(3)	(4)
Property, plant and equipment	5 and 6	(18)	(11)
Investment property	6	(98)	(187)
Other financial assets	7	(98,940)	-
Collections from divestments		**37,665**	**-**
Group companies, associates and business units	8	11,574	-
Investment property	6	26,091	-
Cash flows from investing activities		**(61,580)**	**(2,320)**
C) CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
Collections and payments on equity instruments		**74,998**	**(127)**
Issuance of equity instruments		75,000	
Acquisition of own equity instruments	11	(104)	(143)
Disposal of equity instruments	11	102	16
Collections and payments, financial liability instruments		**(21,148)**	**16,144**
Bank borrowings	13	(345)	-
Payables to related companies	19	(19,360	17,500
Interest payments	13	(1,479)	(1,356)
Dividend payments and return on other equity instruments:		**(6,000)**	**(27,515)**
Dividends	12	(6,000)	(27,515)
Cash flows from financing activities		**47,814**	**(11,498)**
NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		**(2,348)**	**(8,480)**
Cash and cash equivalents at the start of the year		9,426	17,906
Cash and cash equivalents at the year-end		7,078	9,426

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousand euro)

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, 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 BME Growth, 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 2021, the Castellana Properties Socimi, S.A General Shareholders' Meeting approved the Individual and Consolidated Annual Accounts for the financial year ended on 31 March 2021.

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 26 May 2022. These Annual Accounts were prepared by the Company's directors on 26 May 2022. 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 and its amendments. The latest amendments were brought in by Royal Decree 1/2021 of 12 January, which is in force in financial years beginning on or after 1 January 2021, so as to present fairly the Company's equity, financial situation and results.

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.

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 assess 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.

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.

Financial assets at fair value through equity

The Company holds long-term equity investments in companies listed in liquid markets, carried as Financial assets at fair value through equity, so as to obtain financial returns.

Company management regularly analyses and assesses market data, forecasts and the investments held with the aim of minimising price risks affecting these securities, which could lead to the impairment of the investments.

The best evidence of the fair value of these financial assets at fair value through equity is the quoted price of the securities in the asset's primary market, which is understood to be the market having the largest volume or activity.

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.

2.2. Comparability

The information contained in these Annual Accounts for the financial year ended on 31 March 2022 is presented, for comparative purposes, together with the information relating to the financial year ended on 31 March 2021.

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 2022, the Company's working capital is negative in the amount of €1,923 thousand (working capital was negative in the amount of €10,760 thousand at 31 March 2021). This negative working capital is explained mainly by a loan of €10,000 thousand from the principal shareholder Vukile Property Fund Limited.

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.

2.6. Changes to accounting policies under Royal Decree 1/2021

On 30 January 2021, Royal Decree 1/2021 of 12 January was published in the Official State Gazette, amending the Chart of Accounts introduced under Royal Decree 1514/2007 of 16 November, the Chart of Accounts for Small- and Medium-sized Enterprises introduced under Royal Decree 1515/2007 of 16 November, the Standards on the Preparation of Consolidated Annual Accounts introduced under Royal Decree 1159/2010 of 17 September and the Standards adapting the Chart of Accounts to Non-Profits introduced under Royal Decree 1491/2011 of 24 October. In addition, and as a result of RD 1/2021, on 13 February 2021 the Resolution of the Spanish Institute of Accounting and Auditing (ICAC) on recognition, measurement and the preparation of annual accounts in relation to revenues from the supply of goods and provision of services ("revenue resolution") was published in the Official State Gazette (BOE).

The provisions of the above-mentioned Royal Decree and of the Resolution have been applied to the annual accounts for the financial year commencing 1 April 2021.

The changes mainly affect the following items recognised by the Company:

a) Financial instruments

b) Revenue from sales and services

The main differences between the accounting and classification approaches followed in 2021 and 2022 are as follows:

a) Financial instruments

Financial instruments are now classified based on our management or our business model for the management of financial assets and on the contractual terms of related cash flows.

Financial assets are classified in the following main categories:

- **Amortised cost:** This category includes the former portfolio of "Loans and receivables", which are trade or non-trade receivables arising from the sale of goods or the provision of services during the Company's business operations, or financial assets not arising from business transactions that are not equity or derivative instruments, from which collections arise in fixed or determinable amounts, and are not traded in an active market.
- **Cost:** This category includes investments in Group companies, jointly-controlled entities and associates.
- **Fair value through equity:** This category includes equity instruments.

Financial liabilities are classified in the following main categories:

- **Amortised cost:** This category includes all financial liabilities except those that must be measured at fair value through profit or loss. In general, it includes the former portfolios of "Loans and payables" and "Creditors and payables" for both trade and non-trade transactions.

On the date RD 1/2021 first came into force, 1 January 2021, the Company opted to apply Transitional Provision 2 and to include comparative information without restating the figures, reclassifying the 2021 items to show those balances in line with the new presentation approach. The Company has therefore used the new categories of financial instruments in accordance with RD 1/2021 for the financial year ended 31 March 2022 and, for the comparative year ended 31 March 2021, only for presentation purposes. Consequently, the main effects of this reclassification at 1 April 2021 are as follows:

Financial assets			**Thousand euro**
Categories in Royal Decree 1514/2007	**Loans and receivables**	**Investments in group companies, jointly-controlled entities and associates**	**Total**
Categories in Royal Decree 1/2021	**Financial assets at amortised cost**	**Financial assets at cost**	**Total**
Reclassifications			
Financial assets – 1 April 2021			
Closing balance 31 March 2021 – Royal Decree 1514/2007	**5,699**	**433,200**	**438,899**
Loans, derivatives and other	5,699	433,200	438,899
Opening balance 1 April 2021 – Royal Decree 1/2021	**5,699**	**433,200**	**438,899**

Financial liabilities		**Thousand euro**
Categories in Royal Decree 1514/2007	**Trade payables**	**Total**
Categories in Royal Decree 1/2021	**Financial liabilities at amortised cost**	**Total**
Reclassifications		
Financial assets – 1 April 2021		
Closing balance 31 March 2021 – Royal Decree 1514/2007	**56,718**	**56,718**
Loans, derivatives and other	56,718	56,718
Opening balance 1 April 2021 – Royal Decree 1/2021	**56,718**	**56,718**

There was no impact on the Company's equity.

b) Revenue from sales and services

The application at 1 January 2021 of the ICAC Resolution on recognition, measurement and the preparation of annual accounts in relation to revenues from the supply of goods and provision of services and the latest amendment to the Chart of Accounts and supplementary provisions by means of RD 1/2021 brought in changes to Accounting Standard 14 "Revenues from sales and provision of services", as well as to the related disclosures in the notes to the accounts.

The new legislation is based on the principle that revenue is recognised when control over a good or service is transferred to the customer in the amount that reflects the consideration to which the entity expects to be entitled (so the concept of control, as a fundamental principle, replaces the current risk and reward concept).

The following successive steps must be observed when applying this fundamental principle:

- identify contracts with customers;
- identify the performance obligations;
- determine the price or consideration of the transaction contracted;
- allocate the transaction price to the contract's performance obligations; and
- recognise revenue when (or as) the entity fulfils each performance obligation.

No significant effect on revenue from sales and provisions of services has been identified following this amendment to RD 1/2021.

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.

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 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.

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

a) Financial assets at amortised cost

This category includes financial assets, including those traded on an organised market, in which the Company invests in order to receive cash flows when the contract is performed and the contractual conditions of the financial asset give rise, on specific dates, to cash flows that consist only of receipts of principal and interest on the outstanding amount of principal.

Contractual cash flows that are only receipts of principal and interest on the outstanding principal are inherent in an arrangement that has the nature of an ordinary or common loan, regardless of whether or not the agreed interest rate is zero or below market.

This category includes trade and non-trade receivables:

a) Trade receivables: financial assets arising from the sale of goods or provision of services in business transactions completed on deferred payment terms; and

b) Non-trade receivables: financial assets that are not equity instruments or derivatives, do not arise from commercial transactions, give rise to receipts in determined or determinable amounts and derive from loans or credit granted by the entity.

Initial measurement

The financial assets in this category will initially be measured at fair value, which, unless there is evidence to the contrary, will be the transaction price, this will be equivalent to the fair value of the consideration delivered, plus directly attributable transaction costs.

Nonetheless, trade receivables maturing in one year or less which do not have an explicit contractual interest rate, receivables from employees, dividends receivable and payments due on equity instruments, the amount of which is expected to be received in the short term, are measured at nominal value, to the extent that the effect of not discounting cash flows is deemed immaterial.

Subsequent measurement

Financial assets included in this category will be measured at amortised cost. Interest accrued will be taken to the income statement using the effective interest method.

However, receivables falling due in one year or less which, as explained in the preceding paragraph, are initially carried at nominal value, continue to be measured at that amount unless they are impaired.

When the contractual cash flows of a financial asset change due to the issuer's financial difficulties, the Company will analyse whether an impairment loss must be recognised.

Value impairment

Measurement adjustments are made at the year-end at least and whenever there is objective evidence that a financial asset, or a group of financial assets with similar risk characteristics measured collectively, is impaired as a result of one or more events that occurred after initial recognition, reducing or delaying the estimated future cash flows, which may be explained by the debtor's insolvency.

Generally speaking, the impairment loss on these financial assets is the difference between their carrying amount and the present value of future cash flows, including, where applicable, those arising from the enforcement of collateral and personal guarantees, as estimated, and discounted at the effective interest rate calculated at the time of initial recognition. For financial assets at variable interest rates, the effective interest rate at the closing date of the annual accounts will be used in accordance with contractual conditions.

Impairment losses, and reversals when the amount of the impairment loss decreases as a result of a subsequent event, are recognised as expense or income, respectively, in the income statement. The reversal of impairment is limited to the carrying amount of the asset that would have been recognised at the date of reversal had no impairment loss been recognised.

b) Financial assets at fair value through equity

This category includes financial assets the contractual conditions of which give rise, on specific dates, to cash flows that consist only of receipts of principal and interest on the outstanding amount of principal, and which are not held for trading or carried as "*Financial assets at amortised cost*". This category also includes equity investments for which the "*Financial assets at fair value through equity*" irrevocable classification option has been exercised.

Initial measurement

Financial assets included in this category are initially measured at fair value which, in general, is the transaction price, that is the fair value of the consideration paid plus directly attributable transaction costs, including the amount of any pre-emptive subscription and similar rights that may have been acquired.

Subsequent measurement

Financial assets included in this category are measured at fair value without deducting any transaction costs that may be incurred on the sale of the assets. Changes in fair value are reflected directly in equity until the financial asset is written off the balance sheet or becomes impaired at which time the amount recognised is taken to the income statement.

However, impairment adjustments and losses or gains due to exchange differences in monetary financial assets denominated in a foreign currency are recognised in the income statement.

Interest calculated using the effective interest method and dividends accrued are also taken to the income statement.

When value must be allocated to these assets due to being written off or for any other reason, the weighted average cost method is applied by homogeneous group.

In the exceptional event that an equity instrument's fair value is no longer reliable, prior adjustments recognised directly in equity will be afforded the same treatment as impairment adjustments made to financial assets at cost.

In the event of the sale of preferential subscription and similar rights or where they are segregated in order to be exercised, the cost of the rights reduces the carrying amount of the respective assets. This amount reflects the fair value or cost of the rights, which is consistent with the value of the associated financial assets.

Value impairment

At the year-end at least, Fair Value Adjustments are made whenever there is objective evidence that a financial asset or a group of financial assets in this category, with similar risk characteristics measured collectively, has become impaired as a result of one or more events that occurred after initial recognition, leading to:

a) In the case of debt instruments acquired, a reduction or delay in estimated future cash flows be due to debtor insolvency; or

b) In the case of investments in equity instruments, the non-recoverability of the asset's carrying amount due to a protracted or significant fall in its fair value. Considering that, in general, the instrument is impaired following a fall in its quoted price for one and a half years or of 40%, without recovering value, notwithstanding the fact that it may be necessary to recognise an impairment loss before that period has elapsed or before the price has fallen by that percentage.

The impairment adjustment to these financial assets is the difference between cost or amortised cost less any impairment adjustment previously recognised in the income statement and fair value at the measurement date.

Accumulated losses recognised in equity on the decrease in fair value, provided that there is objective evidence of impairment of the relevant asset, are recognised in the income statement.

Fair value increases in subsequent years are credited to the income statement for the year in order to reverse the measurement adjustment made in prior years. Fair value increases in equity instruments are an exception and are recognised directly in equity.

c) Financial assets at cost

In any case, this measurement category includes the following:

a) Equity investments in Group companies, jointly-controlled entities and associates.

b) Other investments in equity instruments the fair value of which cannot be determined by reference to a quoted price on an active market for an identical instrument, or cannot be reliably estimated, and derivatives for which these investments serve as underlying assets.

c) Hybrid financial assets whose fair value cannot be reliably estimated, unless amortised cost accounting requirements are met.

d) Contributions made as a result of a joint venture or similar arrangement.

e) Participating loans accruing contingent interest, either because a fixed or variable interest rate is agreed and made conditional on the achievement of a milestone by the borrower entity (for example, the obtainment of profits), or because it is calculated exclusively by reference to the said entity's business performance.

f) Any other financial asset that must initially be included in the fair value through profit or loss portfolio where a reliable estimate of fair value cannot be obtained.

Initial measurement

The investments included in this category are initially measured at cost, which is equal to the fair value of the consideration paid plus directly attributable transaction costs, the latter not being included in the cost of investments in Group companies.

However, in the cases where the investment predates classification as a Group company, jointly-controlled entity or associate, the cost of that investment is the carrying amount that it should have immediately prior to such classification.

The initial value includes the amount of preferential subscription rights and similar rights acquired.

Subsequent measurement

The equity instruments included in this category are measured at cost less any cumulative impairment adjustments.

When value must be allocated to these assets due to being written off or for any other reason, the weighted average cost method is applied by homogeneous group, which is understood to mean a group of instruments carrying the same rights.

In the event of the sale of preferential subscription and similar rights or where they are segregated in order to be exercised, the cost of the rights reduces the carrying amount of the respective assets.

Contributions made under a joint venture or similar arrangement will be carried at cost increased or reduced by the profit or loss, respectively, pertaining to the entity as a non-managing venturer, and less any cumulative impairment adjustments.

The same approach is applied to participating loans accruing contingent interest, either because a fixed or variable interest rate is agreed and made conditional on the achievement of a milestone by the borrower entity (for example, the obtainment of profits), or because it is calculated exclusively by reference to the said entity's business performance. If, in addition to contingent interest, an irrevocable fixed interest rate is agreed, it is recognised as financial income on an accrual basis. Transactions costs are taken to the income statement on a straight-line basis over the term of the participating loan.

Value impairment

At the year-end at least, the necessary Fair Value Adjustments are made, provided that there is objective evidence that the investment's carrying amount will not be recoverable. The amount of the value correction is the difference in its book value and the recoverable amount, the latter being understood to mean the higher of either its fair value minus sale costs or the current value of future cash flows resulting from the investment, which in relation to equity instruments, is calculated either as an estimate of the cash flows expected as a consequence of the distribution of dividends by the company in which the holding is held and the disposal or write-down in the accounts of this holding, or as an estimate of the share in cash flows that are expected to be generated by the company in which the holding is held, both from its ordinary business activities and from the sale or write-down of the company.

3.6. Financial liabilities

Financial liabilities are included in one of the following categories for measurement purposes:

a) Financial liabilities at amortised cost

Generally speaking, this category includes trade and non-trade payables.

a) Trade payables: financial liabilities arising from the purchase of goods and services in business transactions completed on deferred payment terms; and

b) Non-trade payables: financial liabilities that are not derivatives and do not arise from commercial transactions but from loans or credit received by the entity.

Participating loans that have the features of an ordinary or common loan are also included in this category, regardless of the agreed interest rate (zero or below market).

Initial measurement

The financial liabilities in this category are initially measured at fair value, which is the transaction price, this being the fair value of the consideration received, adjusted for directly attributable transaction costs.

However, trade payables falling due in less than one year that do not have a contractual interest rate, and share capital called up by third parties, the amount of which is expected to be paid in the short term, are measured at nominal value when the effect of not discounting cash flows is immaterial.

Subsequent measurement

Financial liabilities included in this category are measured at amortised cost. Interest accrued is taken to the income statement using the effective interest method.

However, payables maturing in less than one year which, are initially carried at nominal value, continue to be measured at that amount.

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 includes 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.

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).

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

Revenues are recognised when control of the goods or services is transferred to customers. At that time, revenue is recognised in the amount of consideration to which the Company is expected to be entitled in exchange for the transfer of committed goods and services under contracts with customers, as well as other revenue not derived from contracts with customers forming part of the Company's ordinary business activities. The amount recognised is determined by deducting any discounts, returns, price reductions, incentives or rights granted to customers, as well as value added tax and other directly related taxes that must be charged, from the amount of the consideration for the transfer of the goods or services committed with customers or other revenue relating to the Company's ordinary activities.

In cases in which the price set in contracts with customers includes a variable consideration, the price to be recognised includes the best estimate of the variable consideration, provided it is highly likely that there will be no significant reversal of the amount of revenue recognised when the uncertainty associated with the variable consideration is subsequently resolved. The Company's estimates are based on historical information, taking into account customer type, transaction type and specific terms.

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.

Interest income

Interest income from financial assets measured at amortised cost 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.

When all requirements are met and provided it is material, hedge accounting is used to eliminate the accounting mismatch between the hedging instrument and the hedged item. This will effectively result in the recognition of interest expense at a fixed interest rate for the variable-rate loans hedged and inventories at a fixed exchange rate for the purchases hedged.

This note explains the Company's exposure to financial risks and how these risks could affect future financial returns. Qualitative and quantitative information will be provided for each type of risk.

Risk	Risk exposure arises from	Measurement	Risk management
Market risk - price of securities	Equity investments	Sensitivity analysis	Portfolio diversification
Market risk – interest rates	Long-term financial debt at variable rates	Sensitivity analysis	Interest rate swaps
Credit risk	Cash and cash equivalents, trade receivables, derivative financial instruments, debt investments and contract assets	Ageing analysis Credit rating	Diversification of bank deposits, credit limits and letters of credit Debt investment guides
Liquidity risk	Borrowings and other liabilities	Cash flow forecasts	Availability of committed credit lines and credit facilities

4.1. Financial risk management

a) Market risk

(i) Price risk

The Company is exposed to equity instrument price risk due to the investments held and carried in the balance sheet at fair value through equity or at fair value through profit or loss. The Company is not exposed to commodity price risk.

The Company's equity investments are quoted on the Spanish continuous market (Madrid Stock Exchange).

Sensitivity analysis

The following table summarises the effect of an increase/decrease in the stock market index on the Company's profit after tax and equity for the year. This analysis assumes a 1% increase/decrease in the index with the other variables remaining constant and that all the Company's equity instruments would change in accordance with the historical correlation to the index:

	Thousand euro			
	Effect on profit after tax		Effect on other equity components	
Index	2022	2021	2022	2021
Lar España Real Estate Socimi, S.A.	-	-	899	-

(ii) Cash flow and fair value interest rate 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 2022, 100% of its financing was linked to a variable rate (100% at 31 March 2021). The Company's borrowings at variable interest rates are denominated in euros. The variable interest rate is referenced to Euribor and will only apply when the Euribor rate is positive.

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).

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.

At 31 March 2022, had interest rates on euro borrowings been 1% higher/lower, the other variables remaining constant, profit after tax for the period would have been €232 thousand higher or €0 thousand lower (2021: €233 thousand higher or €0 thousand lower), due primarily to higher/lower interest expense on variable-rate loans. 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 2022 and 31 March 2021 are shown in Note 7.

On the balance sheet date, the Company records cash totalling €7,078 thousand (€9,426 thousand at 31 March 2021).

At 31 March 2022, the Company's working capital is negative in the amount of €1,923 thousand (working capital was negative in the amount of €10,760 thousand at 31 March 2021). This negative working capital is explained mainly by a loan of €10,000 thousand from the principal shareholder Vukile Property Fund Limited.

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.

At the issuance date of these Annual Accounts, over 85% of Spain's target population is fully vaccinated against the Covid-19 coronavirus.

Using the information available, the Group's directors and management have reviewed 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 included discounting the guaranteed minimum rent for April and May 2020 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.

  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 €7,078 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 1.27%.

  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 was therefore attributed to the valuations. At 31 March 2021, this "material valuation uncertainty" only affected the shopping centres and a retail warehouse park, all other assets having been removed from the portfolio. At 31 March 2022, the "Material valuation uncertainty" was eliminated for all the portfolio assets. 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 balance sheet, no material changes in value have been detected in relation to the possible effects of the pandemic.

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.

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 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 2022 and 31 March 2021 and movements in that category break down as follows:

Description	Thousand euro
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**
Acquisitions	**18**
Depreciation charge	**(12)**
Balance at 31/03/2022	**96**
Cost	**139**
Accumulated depreciation	**(43)**
Carrying amount at 31/03/2022	**96**

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 2022 and 2021, no impairment adjustments were made or reversed in respect of any property, plant and equipment element.

At 31 March 2022 and 31 March 2021, none of the Company's property, plant and equipment items had been fully depreciated.

6. INVESTMENT PROPERTY

Investment property includes a shopping centre owned by the Company that is held to obtain long-term rental income and is not occupied by the Company.

The following table contains a breakdown of the investment property and related movements:

Description	Thousand euro			
	Land	Buildings	Plant	Total
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)**
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)**
Carrying amount at 31.03.2021	**14,479**	**53,774**	**15,644**	**83,897**
Acquisitions	-	15	102	**117**
Disposals	(8,026)	(12,231)	(3,677)	**(23,934)**
Non-cash contributions	(1,522)	(1,948)	(327)	**(3,797)**
Disposal of depreciation	-	833	750	**1,583**
Depreciation charge	-	(578)	(288)	**(866)**
Other transfers	-	(19)	19	**-**
Other movements	-	(18)	-	**(18)**
Balance at 31/03/2022	**4,931**	**39,828**	**12,223**	**56,982**
Cost	4,931	40,907	13,227	**59,065**
Accumulated depreciation	-	(1,079)	(1,004)	**(2,083)**
Carrying amount at 31/03/2022	**4,931**	**39,828**	**12,223**	**56,982**

The following is a detailed breakdown of the investment property held by the Company:

- 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, €40,907 thousand for buildings and €13,227 thousand for plant. The whole property acquired is let to several tenants.

A number of guarantees were given to purchase the Puerta Europa shopping centre, which has a market value of €71,710 thousand. At 31 March 2022, the nominal value of this financing amounted to €22,656 thousand (€23,000 thousand at 31 March 2021).

Disposals in 2021 relate to the sale of two office buildings in Alcobendas and in Bollullos de la Mitación (Seville), and the Pinatar Fase II retail park in San Pedro de Pinatar.

On 18 June 2021, the Company sold the office buildings at Avenida de la Industria, Alcobendas (Madrid) and in Bollullos de la Mitación (Seville) for a total amount of €26,500 thousand. Transaction costs amounted to €408 thousand, giving rise to a profit of €3,676 thousand recognised under "Profit/(loss) on fixed asset disposals". These properties had a carrying amount of €22,416 thousand in the Company's balance sheet at 18 June 2021.

The mortgage guarantees put in place on these properties, to guarantee 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, have been cancelled following the sale of the assets. At 18 June 2021, the nominal value of this financing amounted to €154,000 thousand (€154,000 thousand at 31 March 2021). During the financial year, the Group refinanced this debt with Aareal Bank and included the Habaneras shopping centre owned by Junction Parque Habaneras, S.L.U. The total amount refinanced was €184,793 thousand.

On 17 September 2021, the Company transferred the Pinatar Fase II retail park to its subsidiary Junction Parque Alameda, SLU for €3,736 thousand. This transaction was completed as a non-cash shareholder contribution. The asset's carrying amount was written off and the ownership interest in the subsidiary is carried at fair value. The building is recognised in the balance sheet at a net value of €3,732 thousand, relating to €1,521 thousand for land, €1,905 thousand for buildings and €306 thousand for plant. This asset was not mortgaged.

a) Income and expenses on investment property

The following income and expenses on investment property have been taken to the income statement:

Description	Thousand euro	
	2022	2021
Rental income (Note 15)	8,278	7,789
Operating expenses related to investment properties that generate rental income (Note 15)	(3,219)	(3,237)
	5,059	**4,552**

At 31 March 2022, lease income was reduced by temporary rent concessions granted to tenants as a result of the Covid-19 pandemic in the amount of €152 thousand (€1,700 thousand at 31 March 2021). These rent concessions will be taken to the Group's income statement for the year, as the effect of straight-line recognition is immaterial.

b) Operating leases

Total future minimum receipts under non-cancellable operating leases are as follows:

Description	31/03/2022	31/03/2021
Less than one year	4,636	6,174
Between one and two years	3,097	5,179
Between two and three years	2,244	4,437
Between three and four years	1,257	3,842
Between four and five years	935	3,218
More than five years	3,092	15,297
	15,261	**38,147**

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 2022 and 31 March 2021 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.

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:

Long-term and short-term financial assets

	Thousand euro					
	Long-term financial assets					
	Equity instruments		Loans, derivatives and other		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Financial assets at amortised cost (Note 9)	-	-	789	1,093	**789**	**1,093**
Financial assets at cost (Note 8)	439,726	433,200	-	-	**439,726**	**433,200**
Assets at fair value through equity	89,879	-	-	-	**89,879**	-
Total	**529,605**	**433,200**	**789**	**1,093**	**530,394**	**434,293**

	Thousand euro			
	Short-term financial assets			
	Loans, derivatives and other		Total	
	2022	2021	2022	2021
Financial assets at amortised cost (Note 9)	7,917	4,606	**7,917**	**4,606**
Total	**7,917**	**4,606**	**7,917**	**4,606**

On 26 January 2022, the Company acquired 18,157,459 shares in Lar Real Estate SOCIMI, S.A. (LAR) representing 21.70% of share capital for €98,940 thousand, including transaction costs. After assessing the effects of IAS 28 and Spanish accounting legislation, the parent company's directors consider that Castellana does not and cannot exercise significant influence in LAR and therefore the ownership interest has been recognised as a financial asset at fair value through other comprehensive income under IFRS 9. At 31 March 2022, the Company records a negative impact of €9,061 thousand under "Other Fair Value Adjustments" in the balance sheet as a result of fair value changes to the investment, by reference to the quoted price at 31 March 2022 (€4.95 per share).

Long-term and short-term financial liabilities

	Thousand euro					
	Long-term financial liabilities					
	Bank borrowings		Derivatives, Other		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Financial liabilities at amortised cost (Note 13)	21,313	22,241	1,337	9,759	**22,650**	**32,000**
Total	**21,313**	**22,241**	**1,337**	**9,759**	**22,650**	**32,000**

	Thousand euro					
	Short-term financial liabilities					
	Bank borrowings		Derivatives, Other		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Financial liabilities at amortised cost (Note 13)	978	345	15,649	24,373	**16,627**	**24,718**
Total	**978**	**345**	**15,649**	**24,373**	**16,627**	**24,718**

7.2. Analysis by maturity date

Financial instruments with specific or determinable maturities are set out below by year of maturity at 31 March 2022:

	Thousand euro						
	Financial assets						
	March 2023	March 2024	March 2025	March 2026	March 2027	Subsequent years	Total
Financial investments							
Investments in Group companies	-	-	-	-	-	439,726	**439,726**
Equity instruments	-	-	-	-	-	89,879	**89,879**
Security deposits furnished	73	138	144	51	79	377	**862**
Dividend receivable from Group companies	6,335	-	-	-	-	-	**6,335**
Loans and receivables							
Trade receivables for sales and services	309	-	-	-	-	-	**309**
Trade receivables, Group companies and associates	1,156	-	-	-	-	-	**1,156**
Trade receivables, related companies	44	-	-	-	-	-	**44**
	7,917	**138**	**144**	**51**	**79**	**529,982**	**538,311**

	Financial liabilities						
	March 2023	March 2024	March 2025	March 2026	March 2027	Subsequent years	Total
Payables							
Security deposits received	128	234	244	87	134	638	**1,465**
Bank borrowings	978	1,116	1,132	1,132	1,132	16,801	**22,291**
Payables to Group companies and associates	10,035	-	-	-	-	-	**10,035**
Trade and other payables							
Sundry payables	4,081	-	-	-	-	-	**4,081**
Other liabilities	1,405	-	-	-	-	-	**1,405**
	16,627	**1,350**	**1,376**	**1,219**	**1,266**	**17,439**	**39,277**

The entry “Other financial assets” includes the amounts deposited with the competent organisations in each Autonomous Region

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 2022 and 2021:

31 March 2022

Company name	Holding percentage	Gross carrying amount of the shareholding	Share capital	Share premium	Reserves	Shareholder contributions	Merger reserves	Profit/(loss) for the year	Interim dividend	Investee's shareholders' funds
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3,297	3	-	88	1,350	-	117	(117)	**1,441**
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	12,362	3	-	754	1,430	-	1,193	(1,193)	**2,187**
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	100%	26,602	300	6,326	829	137	19,216	842	(842)	**26,808**
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	12,658	3	-	917	7,437	-	479	(479)	**8,357**
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	3,746	3	-	118	2,033	-	118	(118)	**2,154**
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	22,339	3	-	807	12,408	-	(2)	-	**13,216**
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	100%	4,281	3	-	155	2,189	-	181	(181)	**2,347**
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	11,810	3,750	-	552	166	-	603	(543)	**4,528**
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	100%	7,858	774	-	250	97	3,353	262	(262)	**4,474**
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	41,107	3	-	525	40,389	-	1,728	(1,728)	**40,917**
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	41,329	3	-	666	41,311	-	1,277	(1,277)	**41,980**
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	252,151	39,000	195,000	(7,269)	18,151	-	8,439	(7,595)	**245,726**
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	100%	183	3	-	-	180	-	-	-	**183**
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	100%	3	3	-	-	-	-	-	-	**3**
		439,726	**43,854**	**201,326**	**(1,608)**	**127,278**	**22,569**	**15,237**	**(14,335)**	**394,321**

31 March 2021		Thousand euro									
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**

The impairment loss of €9,178 thousand recognised at 31 March 2021 for ownership interests in Group companies was reversed at 31 March 2022.

On 1 April 2021, the companies Randolph, S.L.U. and Roxbury, S.L.U. were merged into the acquiring company Randolph, S.L.U., whose business name was changed to Castellana Parque Alcorcón, S.L.U. on 30 July 2021. The corresponding merger reserves were recognised by the acquired company in the amount of €19,216 thousand.

On 1 April 2021, the companies Junction Parque Villanueva 1, S.L.U. and Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U. were merged into the acquiring company Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U., whose name was changed to Castellana Parque Villanueva, S.L.U. on 30 July 2021. The corresponding merger reserves were recognised by the acquired company in the amount of €3,353 thousand.

On 22 July 2021, the company Castellana Innovación, S.L.U. was incorporated to engage in the study and possible development of innovative business plans for the shopping centres.

The company Castellana Green, S.L.U. was incorporated on 25 January 2021. Its corporate purpose consists of developing and implementing solar panels and plants to produce electricity in shopping centres.

None of the Group companies in which the Company has a shareholding is listed on the stock market.

9. FINANCIAL ASSETS AT AMORTISED COST

As of 31 March 2022 and 31 March 2021, the breakdown of this heading is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Long-term loans and receivables (Note 7):		
Other financial assets	789	1,093
	789	**1,093**
Short-term loans and receivables (Note 7):		
Trade receivables for sales and services	309	299
Trade receivables, Group companies and associates	1,156	844
Trade receivables, related companies	44	659
Other financial assets	6,408	2,804
	7,917	**4,606**
	8,706	**5,699**

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 (Note 19).

Of the total short-term loans and receivables, at 31 March 2022, trade receivables had matured to the value of €187 thousand (€294 thousand at 31 March 2021), of which €134 thousand had been provisioned (€49 thousand at 31 March 2021) in accordance with the evaluation relating to trade receivables carried out by the Company.

At the balance sheet date, trade receivables include the amount of €256 thousand yet to be invoiced (€54 thousand at 31 March 2021), consisting mainly of variable rent accrued and not invoiced by the Puerta Europa shopping centre in the amount of €165 thousand and €80 thousand to be reinvoiced to Group companies.

All the amounts reported in this section are past due and unprovisioned, which the Company expects to recover.

The following table contains a breakdown of the age of trade receivables for sales and services, receivables from related parties and sundry receivables:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Up to 3 months	36	207
Between 3 and 6 months	44	84
More than 6 months	107	80
	187	**371**

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 financial assets at amortised cost are as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Opening balance	**(49)**	**(10)**
Appropriation	(135)	(65)
Reversal	49	25
Application	1	1
Closing balance	**(134)**	**(49)**

10. CASH AND CASH EQUIVALENTS

As of 31 March 2022 and 31 March 2021, the breakdown of this heading is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Cash and cash equivalents		
Current accounts	7,078	9,426
	7,078	**9,426**

At 31 March 2022, there were restrictions on the availability of a total of €250 thousand (€251 thousand at 31 March 2021).

11. SHAREHOLDERS' FUNDS

a) Share capital

On 15 March 2022, the General Shareholders' Meeting agreed on a share capital increase by capitalising accounts payable of €75,000 thousand and issuing 12,500,000 new shares with a par value of €1 and a share premium of €5 per share, equating to €62,500 thousand.

All the shares issued were fully subscribed by the shareholder Vukile Property Fund Limited.

Following this capital increase, at 31 March 2022, share capital stood at €98,771 thousand (€86,271 thousand at 31 March 2021), consisting of 98,771,047 shares with a par value of €1 each, all in the same class, fully subscribed and paid up.

As at 31 March 2022 and 2021, 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:

	31/03/2022		31/03/2021	
	No. of shares	% Shareholding	No. of shares	% Shareholding
Vukile Property Fund Limited	88,454,419	89.56%	71,209,613	82.54%
Morze European Real Estate Ventures	9,833,333	9.96%	13,333,333	15.50%

As of 31 March 2022 and 31 March 2021, the breakdown of share capital is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Authorised capital	98,771	86,271
	98,771	**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 15 September 2021, the General Shareholders' Meeting approved the offset of €4,811 thousand in prior-year losses against the share premium account.

On 15 March 2022, the General Shareholders' Meeting agreed on a share capital increase by capitalising accounts payable of €75,000 thousand and issuing 12,500,000 new shares with a par value of €1 and a share premium of €5 per share, equating to €62,500 thousand.

All the shares issued were fully subscribed by the shareholder Vukile Property Fund Limited.

As of 31 March 2022 and 31 March 2021, the breakdown of share premium is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Share premium	434,641	376,952
	434,641	**376,952**

c) Treasury shares

Movements in 2022 and 2021 were as follows:

Description	2022		2021	
	Number of treasury shares	Thousand euro	Number of treasury shares	Thousand euro
Opening balance	**58,173**	**355**	**37,882**	**228**
Additions/purchases	16,446	104	22,901	142
Decreases	(16,772)	(102)	(2,610)	(15)
Closing balance	**57,847**	**357**	**58,173**	**355**

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 2022 represented 0.06% of the Company's share capital (0.07% at 31 March 2021) and totalled 57,847 shares (58,173 at 31 March 2021). The average cost of the Company's treasury shares at 31 March 2022 and 31 March 2021 was €6 per share.

These shares are recognised as a reduction of €357 thousand in the value of the Company's shareholders' funds at 31 March 2022 (€355 thousand at 31 March 2021).

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 2022, €5,377 thousand (€5,377 thousand at 31 March 2021) 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	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Legal reserve	5,377	5,377
Other reserves	10,007	10,107
Treasury shares	(357)	(355)
Total reserves	**15,027**	**15,129**

Other reserves at 31 March 2022 and 31 March 2021 include a restricted reserve in the amount of €10,128 thousand due to a share capital reduction carried out by the Company in 2017. It was a restricted reserve at 31 March 2021. The General Shareholders' Meeting approved the release of the reserve on 15 September 2021, so it is unrestricted at 31 March 2022. The change on the previous period is due to the expenses due to the capitalisation of capital increase costs.

Distribution of profit/(loss)

At the 31 March 2022 close, the Company reports a profit of €26,540 thousand, therefore the Board of Directors will propose the following distribution of results to the General Shareholders' Meeting:

Description	Thousand euro
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	26,540
	26,540
Application	
Legal reserve	2,654
Interim dividend 16 November 2021	6,000
Interim dividend 25 May 2022	17,000
Voluntary reserves	886
	26,540

Interim dividend distribution

On 16 November 2021, the Castellana Board of Directors agreed to pay out an interim dividend in the amount of €6,000 thousand, equating to €0.07 per share, effective as at 26 November 2021. The forecast cash flow statement prepared by the Board of Directors is as follows:

Description	Thousand euro
Net profit at 30 September 2021	19,678
Legal reserve	(1,968)
Distributable profit	**17,710**
Interim dividend 16 November 2021	**6,000**
Available cash	**30,042**

Distribution of prior year profit/(loss)

The distribution of the profit/(loss) at 31 March 2021, which was approved at the General Shareholders' Meeting on 15 September 2021, was as follows:

Description	Thousand euro
Available for distribution	
Profit for the year	(4,811)
	(4,811)
Application	
Prior-year losses	(4,811)
	(4,811)

13. FINANCIAL LIABILITIES

Financial liabilities at amortised cost

Liabilities at amortised cost include:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Long-term creditors and payables (Note 7):		
Bank borrowings	21,313	22,241
Payables to Group companies and associates (Note 19)	-	8,199
Other financial liabilities	1,337	1,560
	22,650	**32,000**
Short-term creditors and payables (Note 7):		
Bank borrowings	978	345
Other financial liabilities	128	112
Payables to Group companies and associates (Note 19)	10,035	21,210
Sundry and other payables	4,081	1,764
Other liabilities	1,405	1,287
	16,627	**24,718**
	39,277	**56,718**

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.

Creditors and other payables relate mainly to balances payable on investments in assets in course of construction, provisions related to property management and the provision for invoices pending payment to tenants for the rent concessions granted during 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:

Description	Thousand euro			
	31/03/2022		31/03/2021	
	Non-current	Current	Non-current	Current
March 2023	-	978	-	345
March 2024	1,150	-	977	-
March 2025	1,150	-	1,150	-
March 2026	1,150	-	1,150	-
Subsequent years	18,226	-	19,378	-
	21,676	**978**	**22,655**	**345**

Payables to Group companies and associates

The upstream loan that the Company arranged on 5 December 2017 with its subsidiary Junction Parque Alameda, S.L.U. in the amount of €11,860 thousand matures on 20 November 2023 and accrued an annual interest of 2.55%, plus the 3-month Euribor reference rate. It was fully repaid on 18 June 2021 following the sale of the office building. Interest accrued to the repayment date totalled €52 thousand and was settled on the repayment date.

On 14 July 2020, the Company entered into a loan agreement with its principal shareholder Vukile Property Fund Limited for €17,500 thousand, maturing on 13 July 2021. On 14 May 2021, the Group signed an addendum to this agreement, which extended the maturity date to July 2022. The loan bore an annual interest rate of 3.5%. This loan was fully repaid on 24 November 2021. Interest accrued on the loan at 31 March 2022 totalled €405 thousand (€444 thousand at 31 March 2021).

On 20 January 2022, the Company arranged two shareholder loans with Vukile Property Fund Limited for €75,000 thousand and €10,000 thousand, maturing on 4 February 2022 and 21 January 2023, respectively. These loans accrue annual interest of 3.50% and 1.75%, respectively (€394 thousand and €35 thousand during the financial year ended 31 March 2022).

On 15 March 2022, the General Meeting approved a loan capitalisation in the amount of €75,000 thousand. The capital increase to capitalise loans comprised capital of €12,500 thousand and a share premium of €62,500 thousand. Prior to capitalisation, interest of €394 thousand accrued on the loan and was paid in full (Note 11).

At the issuance date of the annual accounts, this balance sheet heading includes the shareholder loan received from the Company's parent company at 31 March 2022.

Description	Thousand euro			
	31/03/2022		31/03/2021	
	Non-current	Current	Non-current	Current
March 2023	-	10,035	-	21,210
March 2024	-	-	3,054	-
March 2025	-	-	5,248	-
March 2026	-	-	-	-
Subsequent years	-	-	-	-
	-	**10,035**	**8,302**	**21,210**

The Company has included an amortised cost of €363 thousand (€517 thousand at 31 March 2021) on the balance sheet in respect of loan arrangement costs. At 31 March 2022, accrued unmatured interest amounted to €35 thousand (€152 thousand at 31 March 2021). Interest expenses accrued during the period totalled €1,533 thousand (€1,254 thousand at 31 March 2021).

The Company acted 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 was fully drawn down at the end of the 2021 financial year. On 15 February 2022, the Group refinanced with Aareal Bank the syndicated financing granted by Banco Santander and Caixa Bank and included in this refinancing the loan from Junction Parque Habaneras, S.L.U. A total amount of €184,793 thousand was refinanced. At 31 March 2022, the CAPEX line of €8,000 thousand had been fully repaid.

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 2022, 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	
	31/03/2022	31/03/2021
Average supplier payment period	33	46
Ratio of transactions settled	33	45
Ratio of transactions not yet settled	47	76

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Total payments settled	5,578	5,914
Total outstanding payments	76	150

14. INCOME TAX AND TAX SITUATION

As of 31 March 2022 and 31 March 2021, the breakdown of taxes refundable and payable is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Receivables		
VAT refundable	-	-
	-	**-**
Payables		
VAT payable	383	73
PIT payable	103	91
Social security contributions	53	42
	539	**206**

The reconciliation of net income and expenses for the year with the income tax base is as follows:

	Thousand euro					
	Income statement			Income and expenses attributed directly to equity		
	Increases	Decreases	Total	Increases	Decreases	Total
Net income/(expense) for the year	**26,540**	**-**	**26,540**	**2**	**(9,161)**	**(9,159)**
Corporate income tax	-	-	-	-	-	**-**
Permanent differences	281	-	281	-	-	**-**
Temporary differences	-	(11,220)	(11,220)	-	-	**-**
Consolidation adjustments		-	-	-	-	**-**
Tax base (taxable income)	**26,821**	**(11,220)**	**15,601**	**2**	**(9,161)**	**(9,159)**

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	Thousand euro	
	2022	2021
Rental income (Note 6)	5,665	5,234
Reinvoicing of costs to tenants (Note 6)	2,613	2,555
Income from services to Group companies (Note 19)	3,984	3,177
Reinvoicing of costs to Group companies (Note 19)	266	395
Income from equity instruments, Group companies (Note 19)	14,335	5,195
	26,863	**16,556**

b) Staff costs

This income statement heading breaks down as follows:

Description	Thousand euro	
	2022	2021
Wages, salaries and similar remuneration	(4,556)	(4,337)
Social security	(444)	(383)
	(5,000)	**(4,720)**

Staff costs include the amount of €1,000 thousand relating to the long-term incentive plan (Note 18) (€2,000 thousand in 2021).

The average number of employees during the period by professional category was as follows:

Description	Number of employees	
	2022	2021
Directors	6	6
University graduates or diploma holders	23	19
Administrative personnel and other	2	3
	31	**28**

In addition, at 31 March 2022 and 31 March 2021, the gender breakdown of the headcount was as follows:

2022

Description	Number of employees		
	Men	Women	Total
Directors	4	2	**6**
University graduates or diploma holders	9	15	**24**
Administrative personnel and other	-	2	**2**
	13	**19**	**32**

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**

The Group had no employees with a disability rating of 33% or more (or the local equivalent) at 31 March 2022 or 31 March 2021.

c) Other operating expenses

This income statement heading breaks down as follows:

Description	Thousand euro	
	2022	2021
External services attributable directly to real estate assets	(3,219)	(3,237)
Other external services	(2,542)	(1,867)
	(5,761)	**(5,104)**

d) Impairment of long-term shareholdings in Group companies

The amount of €9,178 thousand under this heading was reversed at the year-end after having been recognised for the Company's ownership interests in Randolph Spain, S.L.U, Roxbury Spain, S.L.U, Junction Parque Granada, S.L.U. and Morzal Property Iberia, S.L.U. as of 31 March 2021.

16. NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)

The breakdown of this heading by category during 2022 and 2021 is as follows:

Description	Thousand euro	
	2022	2021
Financial expenses		
Interest on bank borrowings	(647)	(563)
Interest on payables to Group companies and associates (Note 19)	(886)	(691)
	(1,533)	**(1,254)**

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 amounted to €886 thousand, of which €52 thousand relates to the upstream loan repaid to Junction Parque Alameda, S.L.U. in the amount of €11,860 thousand, which was granted on 5 December 2017; and €834 thousand relates to loans from Vukile Property Fund Limited in the amount of €10,000 thousand granted on 20 January 2022, €17,500 thousand granted on 14 July 2020 and €75,000 thousand granted on 20 January 2022, respectively (Note 13).

17. PROVISIONS AND CONTINGENCIES

As of 31 March 2022 and 31 March 2021 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 2022, remuneration accrued to the directors totalled €1,492 thousand (€1,465 thousand at 31 March 2021), of which executive directors received a total of €1,050 thousand (€1,043 thousand at 31 March 2021).

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 2022, the Company has estimated a cost of €3,000 thousand recognised in the item "Other equity instruments". It is estimated that 48% could be assigned to the Executive Directors and 28% to the rest of the management team.

19. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH GROUP COMPANIES AND RELATED PARTIES

During 2022 and the year ended on 31 March 2021, the breakdown of related-party transactions is as follows:

2022

Description	Thousand euro			
	Financial income from holdings in Group company equity instruments	Income from reinvoicing of costs to Group companies	Income from services to Group companies	Costs for interest accrued
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	117	6	119	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	1,193	32	227	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	842	48	372	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	479	28	199	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	118	8	128	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	-	53	215	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	181	8	133	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	543	14	181	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	262	15	259	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1,728	62	312	(52)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	1,277	-	364	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	7,595	-	1,467	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	(834)
	14,335	**274**	**3,976**	**(886)**

2021

Description	Thousand euro			
	Financial income from holdings in Group company equity instruments	Income from reinvoicing 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)**

As of 31 March 2022 and 31 March 2021, the breakdown of balances with related parties is as follows:

31 March 2022

Description	Thousand euro				
	Dividends receivable	Trade receivables for sales and services	Trade receivables, related companies	Short-term payables to Group and related companies	Interest pending payment
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	117	23	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	463	46	-	-	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	842	73	-	-	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	139	41	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	18	26	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	-	50	-	-	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	81	26	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	243	36	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	-	-	-	-	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	82	50	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1,728	74	-	-	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	27	87	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	2,595	520	-	-	-
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	-	-	-	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	104	-	(10,000)	(35)
ADAM LEE MORZE	-	-	42	-	-
DIVERSIFIED REAL ESTATE ASSETS MANAGEMENT, S.L.	-	-	2	-	-
	6,335	**1,156**	**44**	**(10,000)**	**(35)**

31 March 2021

Description	Thousand euro				
	Dividends receivable	Trade receivables for sales and services	Trade receivables, related companies	Long-term payables to Group and related companies	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)**

20. INFORMATION REQUIREMENTS RESULTING FROM SOCIMI STATUS, LAW 11/2009, AS AMENDED BY LAW 16/2012 AND BY LAW 11/2021

a) Reserves from financial years prior to the application of the tax rules set out in Law.

Not applicable.

b) Reserves from years in which the tax rules set out in Law 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 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 (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.
- Interim dividend of €6,000 thousand for the financial year ended 31 March 2022, approved by the Board of Directors on 16 November 2021.
- Interim dividend of €17,000 thousand for the financial year ended 31 March 2022, approved by the Board of Directors on 25 May 2022.

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
Puerta Europa Shopping Centre	A7, km 106, in Algeciras, Cádiz	31 July 2019

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, Castellón De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 June 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Castellana Parque Alcorcón, 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	Kinepolis 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
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	30 June 2017	Villanueva de la Serena Retail Park (Phases I and II)	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 (*Plan Parcial*) "Área 3e", Block P-9, San Pedro del Pintar (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	Paseo de Zorrilla, Valladolid
		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.

21. AUDIT FEES

Fees accrued to PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. and its network firms during the financial years ended 31 March 2022 and 2021 are as follows:

	Thousand euro	
	2022	**2021**
Audit services	**88**	**79**
Other audit services (*)	**77**	**46**
Other assurance services provided by the auditor as required by other legislation	13	10
Other assurance services provided by the auditor and not required by other legislation	30	30
Other services provided by other firms of the auditor's network	34	6
	165	**125**

*There are no tax services

22. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

On 25 May 2022, the Company Board of Directors agreed to pay out an interim dividend in the amount of €17,000 thousand, i.e. €0.1972 per share.

Description	Thousand euro
Profit/(loss)	26,540
Legal reserve	(2,654)
Interim dividend previously paid out	(6,000)
Voluntary reserves	(886)
Dividend charged to profits (Note 12)	**17,000**
Total dividend payable	**17,000**
Available cash	**20,035**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

PREPARATION OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 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). On 31 March 2022, share capital stood at €98,771 thousand (€86,271 thousand at 31 March 2021), consisting of 98,771,047 shares with a par value of €1 each, all in the same class, fully subscribed and paid up.

As at 31 March 2022 and 2021, the shareholders with more than a 3% shareholding in the parent company are Vukile Property Fund 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 four years, the market value of this investment has risen from €308 million at 31 March 2018 to €1,001 million at 31 March 2022.

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 2022, stood at €25 million on a consolidated basis.

"Revenue" from letting the acquired properties reached €72,595 thousand at 31 March 2022 (€55,379 thousand at 31 March 2021). Pre-pandemic figures were almost fully recovered.

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 major 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. The Castellana Group granted temporary rent concessions in the fiscal year ended on 31 March 2022 in the amount of €3,338 thousand (31 March 2021 in the amount of €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 2022, operating profit/(loss) stood at €62,448 thousand versus the operating profit/(loss) for the period ended 31 March 2021 (€18,992 thousand).

The market value of the Company's assets at 31 March 2022 stood at €1,000,840 thousand, equating to a 11.27% increase on the purchase price and a y-o-y increase of 4.45%.

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

	31/03/2022	31/03/2021
EPRA earnings	23,728	13,608
EPRA earnings per share	0.27	0.16
Adjusted EPRA earnings	32,613	32,404
Adjusted EPRA earnings per share	0.38	0.38
EPRA NRV	644,337	528,196
EPRA NRV per share	6.53	6.13
EPRA NTA	615,637	500,202
EPRA NTA per share	6.24	5.80
EPRA NDV	597,483	488,494
EPRA NDV per share	6.05	5.66
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4.95%	3.92%
EPRA "Topped-up" NIY	5.65%	6.01%
EPRA Vacancy Ratio	2.13%	2.81%
EPRA Cost Ratio (Including vacancy cost)	23.33%	29.16%
EPRA Cost Ratio (Excluding vacancy cost)	22.00%	28.01%
EPRA Cost Ratio adjusted by the Company (including vacancy cost)	22.01%	19.91%
EPRA Cost Ratio adjusted by the Company (excluding vacancy cost)	20.76%	19.13%

3.1 EPRA earnings and EPRA earnings per share

	31/03/2022	31/03/2021
Earnings per IFRS	**45,665**	**(31,856)**
Adjustments to calculate EPRA, exclude:		
(i) Changes in value of investment property	(21,937)	45,464
(ii) Negative differences on consolidation		-
EPRA earnings	**23,728**	**13,608**
EPRA earnings per share	**0.27**	**0.16**
Company-specific adjustments	8,885	18,796
Adjusted EPRA earnings	**32,613**	**32,404**
Adjusted EPRA earnings per share	**0.38**	**0.38**

In fiscal year 2022, the specific adjustment refers to the discounts granted in the year amounting to (3,338 thousand euros), income from early cancellations by tenants amounting to 1,125 thousand euros, the result of the sale of the office buildings amounting to (159 thousand euros), the impairment of the Los Arcos purchase option (Note 6) amounting to (2,756 thousand euros) and the extraordinary costs derived from the refinancing amounting to (3,757 thousand of euros).

3.2 EPRA NRV, EPRA NTA and EPRA NDV

	31/03/2022	31/03/2022	31/03/2022
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Equity attributable to shareholders	**606,726**	**606,726**	**606,726**
Include/Exclude:			
(i) Hybrid instruments			
Diluted NAV	**606,726**	**606,726**	**606,726**
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	**606,726**	**606,726**	**606,726**
Exclude:			
v) Deferred taxes related to the restatement of real estate assets			
(i) Fair value of financial instruments	9,061	9,061	
(vi) Goodwill resulting from deferred taxes			
(vii.a) Goodwill carried in the balance sheet			
(vii.a) Intangibles carried in the balance sheet		(150)	
Include:			
viii) Market value of fixed-interest debt			(9,243)
ix) Restatement of intangibles to market value			
x) Transfer tax	28,550		
EPRA NAV	**644,337**	**615,637**	**597,483**
EPRA NAV per share (in euros)	**6.53**	**6.24**	**6.05**

The EPRA NTA per share was 6.24 at 31/03/2022, having risen against the previous year due primarily to the acquisition of 21.7% of Lar Spain for €98,940 thousand (acquisition costs included).

	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

			31/03/2022
	Offices	**Retail**	**Total**
Investment property		1,000,840	1,000,840
Fewer projects under construction		**4,930**	**4,930**
Investment property completed		995,910	995,910
Estimated real estate asset transaction costs		**19,918**	**19,918**
Total property portfolio value (A)		**1,015,828**	**1,015,828**
Annual return on real estate investments		53,803	53,803
Operating costs associated with non-recoverable assets		**(3,543)**	**(3,543)**
Annualised net rent (B)		50,260	50,260
Temporary rent concessions or rent-free periods		**7,105**	**7,105**
Maximum net return on real estate investments (C)		**57,366**	**57,366**
EPRA NIY (B/A)		**4.95%**	**4.94%**
EPRA "Topped-up" NIY (C/A)		**5.65%**	**5.64%**

			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 rent concessions 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%**

3.4 EPRA Vacancy rate

	31/03/2022	31/03/2021
ERV of available spaces	1,349	1,555
Total ERV	63,418	55,259
EPRA Vacancy Rate (*)	**2.13%**	**2.81%**

(*) We have not taken into consideration the ERV of warehouses, or the areas of the projects under construction.

The EPRA Vacancy ratio calculation reflects the percentage of market rent for vacant operational floor space in relation to the total market rental value of the entire operational portfolio.

The vacancy rate value at 31/03/2022 stood at 2.13%, having decreased slightly on the previous year, due essentially to an increase in occupancy at three of our shopping centres (El Faro, Los Arcos and Bahía).

3.5 EPRA Cost Ratio

	31/03/2022	31/03/2021
Administrative and corporate costs	8,072	6,931
Non-recoverable operating costs	4,883	4,872
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	**12,955**	**11,803**
Vacancy cost	(735)	(464)
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	**12,220**	**11,339**
Gross rental income (including temporary Covid-19 rent concessions)	**55,531**	**40,481**
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	**23.33%**	**29.16%**
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	**22.00%**	**28.01%**
Gross rental income (excluding temporary Covid-19 rent concessions)	**58,869**	**59,277**
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	**22.01%**	**19.91%**
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	**20.76%**	**19.13%**

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 recurring tenants and bad debt provisions 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 rent concessions)

Recurring rental income and temporary rent concessions given to tenants in the current year due to Covid-19 have been included in the amount of €3,338 thousand for the 2022 fiscal year and €18,796 thousand for the 2021 fiscal year.

Gross rental income (excluding temporary Covid-19 rent concessions)

Recurring rental income, without considering temporary rent concessions given to tenants due to Covid-19, has been included.

EPRA Cost Ratio variation

We calculated the EPRA Cost Ratio in two ways. The calculation varies based only on whether or not Covid-19 temporary rent concessions are included.

The first calculation takes in to account gross rental income (including temporary Covid-19 rent concessions) The decrease in the EPRA Cost Ratio at 31.03.22 compared with the previous year is directly attributable to the reduction in bad debt provisions, which reduced non-recoverable operating expenses, and to the decrease in temporary rent concessions given due to Covid-19.

The following calculation takes into account gross rental income (excluding Covid-19 temporary rent concessions totalling €18,796 thousand). At 31.03.22, the EPRA Cost Ratio increased slightly in relation to the previous year due to the rise in administrative and corporate expenses.

3.6 EPRA Like-for-like rental growth

	Offices	Retail	Total
Net rental income 31.03.2021	**1,977**	**34,843**	**36,820**
Like for like increase in rents	-	1,730	1,730
Non-recoverable like-for-like property expenses	-	(1,204)	(1,204)
Annualised rent of sales in FY21	(1,546)		(1,546)
Non-recoverable annualised property expenses on acquisitions in FY 21	2	-	2
Temporary Covid-19 related rent concessions	-	15,458	15,458
Other income	-	1,145	1,145
Net rental income 31.03.2022	**433**	**51,971**	**52,404**

	Offices	Retail	Total
Valuation 31.03.2021	**26,250**	**852,725**	**878,975**
Like for like	-	(21,911)	(21,911)
CAPEX investment	-	18,110	18,110
Acquisitions	-	1,440	1,440
Sales over the 2021 financial year	(26,250)	-	(26,250)
Completed and operational projects	-	101,725	101,725
Valuation 31.03.2020	**-**	**995,910**	**995,910**

We have not taken into account the value of plots of land ready for development (*solares*), nor projects under construction amounting to €4,930 thousand.

3.7 EPRA Capital expenditure breakdown

The Capex invested in 2022 and 2021 by property type and concept is as follows:

	2022			2021		
	Offices	Retail	Total	Offices	Retail	Total
Acquisitions	-	2,640	2,640	-	-	-
Projects under construction	-	-	-	-	20,526	20,526
Asset investment	-	18,110	18,110	-	8,608	8,608
Increase in lettable area	-	-	-	-	-	-
No increase in lettable area	-	6,089	6,089	-	5,452	5,452
Tenant incentives	-	12,020	12,020	-	3,156	3,156
Other capitalised expenses	-	-	-	-	-	-
Capitalised financial expenses	-	-	-	-	-	-
Total Capex	**-**	**20,749**	**20,749**	**-**	**29,134**	**29,134**
Conversion of provision into cash	-	-	-	-	-	-
Total cash outflow due to Capex	**-**	**20,749**	**20,749**	**-**	**29,134**	**29,134**

The Castellana Group has no joint venture arrangements. All our assets are located in Spain.

All costs associated with the acquisition, renovation and increase in value of the asset are capitalised.

Acquisitions

In the 2022 financial year, the Group acquired two units through its subsidiary Junction Parque Alameda S.L.U. for €1,200 thousand (including acquisition costs) and another property through its subsidiary Morzal Property Iberia, S.L.U for €1,440 thousand.

Projects under construction

In the 2021 financial year, the costs of units acquired from El Corte Inglés (ECI) under construction have been included. These construction projects were carried out at our Bahía Sur, Los Arcos and El Faro centres during the 2022 fiscal year and the centres are now operational.

Investment in assets – Increase in lettable area

We did not make any CapEx investments entailing an increase of at least 10% in lettable retail floor space in each asset.

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 €6.60 per share on 31 March 2022 (€5.75 per share on 31 March 2021).

5. TREASURY SHARES

Movements in 2022 and 2021 were as follows:

Description	2022		2021	
	Number of treasury shares	Thousand euro	Number of treasury shares	Thousand euro
Opening balance	**58,173**	**355**	**37,882**	**228**
Additions/purchases	16,446	104	22,901	142
Decreases	(16,772)	(102)	(2,610)	(15)
Closing balance	**57,847**	**357**	**58,173**	**355**

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 2022 represented 0.06% of the Company's share capital (0.07% at 31 March 2021) and totalled 57,847 shares (58,173 at 31 March 2021). The average cost of the Company's treasury shares at 31 March 2022 and 31 March 2021 was €6 per share.

These shares are recognised as a reduction of €357 thousand in the value of the Company's shareholders' funds on 31 March 2022 (€355 thousand at 31 March 2021).

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). Law 11 of 9 July 2021 on measures to prevent and combat tax fraud requires SOCIMIs to pay 15% tax on retained earnings as from financial years beginning on or after 1 January 2021, unless they have already been taxed at the general rate or the income is in the reinvestment period explained in letter "b" below.

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 2021, which was approved by the General Shareholders' Meeting on 15 September 2021, was as follows:

Description	Thousand euro
Available for distribution	
Profit for the year	(4,811)
	(4,811)
Application	
Prior-year losses	(4,811)
	(4,811)

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		**Thousand euro**
	Financial year ended on 31 March 2022	**Financial year ended on 31 March 2021**
Profit/(loss) for the year under Spanish GAAP	**26,540**	**(4,811)**
Adjustments:		
(i) Consolidation	(11,753)	8,083
(ii) Depreciation of investment property	8,941	10,336
(iii) Changes in value of investment property	21,937	(45,464)
Earnings per IFRS	**45,665**	**(31,856)**

At the 31 March 2022 close, the parent company reports a profit of €26,540 thousand, therefore the Board of Directors will propose the following distribution of results to the General Shareholders' Meeting:

Description	Thousand euro
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	26,540
	26,540
Application	
Legal reserve	2,654
Interim dividend 16 November 2021	6,000
Interim dividend 25 May 2022	17,000
Voluntary reserves	886
	26,540

Interim dividend distribution

On 16 November 2021, the Castellana Board of Directors agreed to pay out an interim dividend for the financial year ended on 31 March 2022 in the amount of €6,000 thousand, equating to €0.07 per share, effective as at 26 November 2021.

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	
	31/03/2022	31/03/2021
Average supplier payment period	47	48
Ratio of transactions settled	47	47
Ratio of transactions not yet settled	72	94

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	31/03/2021
Total payments settled	54,757	73,755
Total outstanding payments	848	1,279

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. GROUP OUTLOOK

In the following year the Group will continue to pursue its investment strategy, which focuses on retail properties in Spain.

The Group will also continue to actively manage its properties, focusing on improving leases expiring in 2022-2023, as well as maintaining the good occupancy levels.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

PREPARATION OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2022

Pursuant to the requirements set out in Article 253 of the Spanish Companies Act and Article 37 of the Spanish Commercial Code, on 26 May 2022 the members of the Board of Directors of the Company Castellana Properties Socimi, S.A. prepared the following Annual Accounts and the Management Report for the financial year ending on 31 March 2022, which comprise the attached 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	

Organisational Structure and Internal Control System

Contents

1. Introduction

   1.1 About Castellana Properties Socimi, S.A.

   1.2 Strategies and Targets

2. Definition of organisational structure and control environment

   2.1 Details of bodies and description of their activities

   2.2 Description of the finance, accounts and treasury department

   2.3 Internal control and risk management mechanisms

3. Financial information: preparation, review, authorisation

   3.1 Procedure followed when preparing public information

   3.2 Information systems

   3.3 Preparation of financial information with standardised formats

4. Identification and Assessment of Risk

5. Oversight of the internal control system and duties of the audit committee

6. Other independent advisers and experts

7. Conclusion

1. Introduction

In accordance with the requirements of Circular 3 of 30 July 2020, on the information to be provided by companies admitted for trading in the BME Growth segment of BME MTF Equity, issuing organisations must publish information on the organisational structure and internal control systems that they have implemented in order to comply with the obligations established by the Markets with regard to the supply of information.

The purpose of this present document is to provide users with sufficient information on Castellana Properties SOCIMI, S.A.'s capacity to comply with the obligations established by the Markets with regard to information on internal control systems and the reliability of public information in general.

To this end, this document provides a detailed description of the Company's organisational structure and all the key issues and aspects relating to the Company's control environment for the preparation, review and validation of any financial information relating to the Company, in a way that will ensure the integrity and accuracy of that financial information.

1.1 About Castellana Properties Socimi, S.A.

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (hereinafter, the "**Company**") is a listed real estate investment trust (SOCIMI), with registered office at Glorieta de Rubén Darío 3, 1º dcha., 28010 Madrid, with Tax Code A-87293015.

Castellana was incorporated on 19 May 2015 under the Spanish Capital Companies Act. Originally called Vinemont Investment, S.A., its name was changed to the current one on 30 May 2016.

The main business activity engaged in by the Company consists of the acquisition and development of urban properties intended for lease, and the acquisition of holdings in the share capital of other SOCIMIs.

The majority of its assets are owned indirectly through 14 SPVs, in which Castellana holds 100% of the share capital. The purpose of these companies is to manage their corresponding real estate assets. All these SPVs are registered under the rules governing SOCIMIs.

The Company's corporate purpose is described in Article 2 of its Articles of Association, which is transcribed below:

- The acquisition and development of urban properties intended for lease. Development activities include the refurbishment of buildings under the terms set out in Spanish Value Added Tax Act 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 corporate purpose is the acquisition of urban properties for lease, and which are governed by the same legal rules that govern SOCIMIs as regards the compulsory, legal or statutory policy on profit distribution, and which meet the investment requirements set out in Article 3 of Spanish Act 11 of 26 October 2009.

- The ownership of shares or holdings in Collective Investment Institutions governed by Spanish Collective Investment Institutions Act 35 of 4 November 2003.

The Company may also engage in other ancillary activities, this being understood to mean activities that generate income which accounts for less than 20% of the Company's total income over a single tax period.

Any activities that must by law meet special requirements that are not met by the Company are excluded.

Property portfolio:

As of the date of this Information Document, the property portfolio comprises sixteen real estate properties with a total gross leasable area amounting to 350,271 square metres. Castellana's property portfolio comprises the following:

- A shopping centre, Puerta Europa in Algeciras, Cadiz, which are directly owned.

- Ten retail parks and five shopping centres managed through 12 SPVs.

All the properties are currently leased to third parties, the main tenants being Inditex Group, Media Markt, Adeo Group, Mercadona, Iberian Sports Retail Group, Carrefour, Espacio Casa, Primark, Tendam Group and Kiwoko.

Since its incorporation, Castellana has pursued a growth strategy based on managing its current real estate property portfolio with the aim of adding value to the portfolio and increasing returns for shareholders through optimisation of the rents to be received and management of the costs necessary to ensure that the properties perform correctly.

Castellana invests mainly in retail properties that are acquired for operation under lease, in locations with a catchment area of at least 150,000 inhabitants.

1.2 Strategies and Targets

The General Management and Board of Directors are responsible for defining the Company's medium-term and long-term strategic lines. Their main strategy is to maximise the profitability of investments through the optimisation of the rents and expenses associated with the real estate portfolio.

The Company therefore defines a business plan each year. Its 3-year projections for income and expenses are reviewed by both the Audit and Risk Committee and by the Board of Directors. The most important targets within this business plan are as follows:

- **Asset Management Targets:** maximisation of revenues and optimisation of any costs associated with the assets. Added value projects, investments, refurbishments, repositioning, etc.

- **Financial Targets:** maximisation of earnings per share, income statement, revenues from dividends and corporate expenses, cash flows, financing, etc.

- **Non Financial Targets**: optimize assets´energy use and energy efficiency, reduce pollution from transportation, promoting the use of low emission vehicles installing electric charges, certify our certifiable assets with Breeam Certifications, promote appropriate working conditions to ensure employees 'well-being maintaining Great Place to Work Certification, promote economic growth in the local communities among the centers owned by Castellana Properties… etc.

2. Definition of organisational structure and control environment

2.1 Details of bodies and description of their activities

I) General Shareholders Meeting

The General Shareholders Meeting is the Company's governing body which represents all of its shareholders. It is responsible for adopting resolutions on all the issues provided for in the legislation in force.

II) Board of Directors

Articles 24 to 31 of the Articles of Association govern the Company's administrative body. Its main characteristics are as follows:

a) Structure of the administrative body

Since 7 June 2018, management of the Company has been entrusted to a Board of Directors which currently comprises twelve members.

b) Length of term

Under Article 25 of the Articles of Association, the term during which directors remain in their posts is four (4) years, at the end of which they may be re-elected on one or more occasions for periods of the same duration, notwithstanding the fact that their mandate may be terminated at any time by agreement of the General Shareholders Meeting.

c) Composition

Under Article 24 of the Articles of Association, the Board of Directors shall comprise a minimum of three (3) and a maximum of fifteen (15) members. Under Article 25 of the Articles of Association, it is not necessary to be a shareholder in order to be appointed director.

Directors may be natural persons or bodies corporate, though in the latter case a natural person must be named as the person who is to act as its representative for the permanent exercise of the duties inherent in that position.

The Board of Directors currently comprises the following members:

Name	Position	Date of appointment	Status
Laurence Gary Rapp	Chairman and Director	28 June 2017 as Director and 17 July 2018 as Chairman	Non-executive proprietary director
Alfonso Brunet	Director and managing director	8 March 2018	Executive proprietary director
Adam Lee Morze	Director	28 June 2017	Non-executive proprietary director
Jorge Morán	Deputy Chairman and Director	7 June 2018 as Director and 17 July 2018 as Deputy Chairman	Non-executive independent director
Michael John Potts	Director	28 June 2017	Non-executive proprietary director
Nigel George Payne	Director	13 July 2018	Non-executive proprietary director
Debora Santamaría	CFO and Director	2 October 2018	Executive proprietary director
Guillermo Massó	Director	7 June 2018	Non-executive independent director
Laurence Cohen	Director	17 September 2019	Non-executive proprietary director
Javier Hernández Galante	Secretary and Non-Board Member	8 March 2018	Non-Board Member
Celia Gil	Deputy Secretary and Non-Board Member	8 March 2018	Non-Board Member
Tannia Rodríguez	Deputy Secretary and Non-Board Member	8 March 2018	Non-Board Member

III) Management

The Company has its own personnel to manage both the company and its assets. To this end, the following Organisational Structure has been defined:

- Chief Executive Officer
- Financial Management
- Operation Management
- Development Management
- Marketing Department
- Investments Department
- Innovation Department

The Chief Executive Officer has the following duties and responsibilities:

- Responsible for the implementation of the Board's Strategy and supervising all matters not reserved to the Board or its committees.

The *Financial Management* department must perform the following duties:

- Economic and financial management of the group
- Control of the group's cash flow and analysis and search for different financing alternatives.
- Develop and maintain an appropriate compliance culture.
- Implement, supervise and maintain the Internal Control System.
- ESG Strategy development and implementation.

The *Asset Management* department performs the following duties:

- Preparation of the operational budgets of the assets and monitoring them.
- Identify and assess opportunities for the optimisation of performance for the office's property assets.
- Maintenance of all tenant relationships and sourcing new tenant contacts and opportunities for property assets.
- Preparing proposals to provide the assets with added value

The *Project Management* department performs duties associated with:

- Managing the assets from a technical perspective,
- Maintaining the buildings managed by the Company to ensure that they meet all the necessary legal and commercial requirements,
- Managing work for the renovation, maintenance and refurbishment of all of the assets.
- - Supervision of facility management to optimise energy efficiency.

The *Marketing* department performs duties associated with:

- Designing and implementing the Company's communications plan
- Maximising brand presence and protecting the reputation of the brand and the Company's projects
- Developing and directing the plans and marketing strategy relating to the different assets

The *Investments* department performs duties associated with:

- Finding opportunities to grow the business through investment, including corporate M&A, acquisitions and disposals of assets, and formation of strategic partnerships and JVs with 3rd parties.

The *Innovation* department performs duties associated with:

- Development and implementation of the innovation strategy.

2.2 Description of the finance department

The finance department comprises a Chief Financial Officer (Debora Santamaría), and below her an Accounting Finance Manager (Marta San Martin), who in turn is responsible for the Accounting and Tax departments, which are currently staffed by a Head of Accounting (Estela Arnanz) and four senior accountants (Paloma Rollón, Laura Antona, Anca Jinaru and Leticia Segovia) and a Corporate Finance Manager (Paula Belmonte), who is in turn responsible for two Finance Controllers (Alvaro Martínez de Toda and María Calvo).

The most important duties performed by this department are as follows:

- Managing accounting and administration processes and monitoring tax compliance procedures.
- Supporting the planning process and the operational and corporate budgets process, managing the monitoring of execution versus budget and managing the Company's projection model.
- Supporting the formulation of Company strategy through the management and improvement of long-term projection modelling and the internal appraisal of the Company, defining strategic scenarios and valuing assets for potential acquisitions.
- Consolidating information and analysis for the Board of Directors.
- Managing financial audits and the Annual Accounts.
- Managing regulatory documentation for communications with both the Tax Authorities and the Markets.
- Introducing improvements to the management control process.
- Designing monitoring reports for each centre.
- Implementation and development of the Group´s ESG Strategy,
- Supervising and maintaining the Internal Control System.

- As a result of growth forecasts, evaluating and heading up the implementation of a more functional ERP.

The most significant processes handled by the Finance division are as follows:

- Procedures for the receipt, entry in the accounts and payment of any invoices received.
- Procedures for the financing of projects and new acquisitions.
- Cash flow procedures.
- Procedures for clients who are in arrears.
- Procedures for the filing of tax returns.
- Procedures for the regular closing of the accounts.

The stages through which the financial process passes in order to achieve its objectives are as follows:

1. Compiling information in order to draw up the Financial Statements.

2. Standardising information so that it can be understood by both Management and all the shareholders who need to make use of it.

3. Financial Analysis:

    - The financial repercussions of each of the projects are appraised in order to generate the greatest return on the Company's capital, with interpretation of the accounting data.
    - The Company's most important KPIs are analysed.

4. Budget processes:

    - The annual budget is prepared and compared with the closing figures at the end of each month in order to monitor its application.

    - Compliance with targets and the procedures followed is monitored, and any action required in order to improve the future Finance Plan is documented.

    - Monthly cash flow is recorded in order to establish whether there are shortfalls or surpluses in the Company's working capital, and this information is updated each month in order to monitor any divergence.

2.3 Internal control and risk management mechanisms

The internal control mechanisms and risk management processes relating to the Company's financial information are coordinated by the Company's management team, and they include all the relevant governance processes, rules, policies and structures.

Thus, in order to ensure that its control procedures are adequate, the Company makes use of the following tools to carry out its internal control:

Internal Code of Conduct

The Board of Directors has approved Regulations governing Internal Conduct in matters relating to the Stock Markets. The purpose of these Regulations is to establish the code of conduct that is to be observed by the Company, its administrative bodies, employees and representatives in any activities relating to the stock markets, pursuant to the provisions contained in the Market Abuse Regulation, the Spanish Stock Markets Act and the provisions by which it is implemented, from the moment that the Company's shares are listed for trading on the BME Growth market. These Regulations are available on the Company's website (www.castellanaproperties.es).

Code of Ethics

The Board of Directors has approved the Code of Ethics. A document that acts as the backbone of Castellana, which indicates the basic values and principles for action of all persons subject to it, paying special attention to the desired ethical behaviour to take decisions.

Whistleblower Channel

The Board of Directors has approved the Whistleblower Channel Usage Policy. A channel that, in line with Castellana Properties' existing culture of ethics and compliance, allows to the directors, officers, employees and external collaborators acting on behalf and/or for the account of Castellana Properties to report possible risks and breaches of existing regulations, as well as Castellana Properties' internal operating policies.

Accounting policy manual

The Company has an Accounting Policy Manual. This manual establishes the general accounting principles, valuation standards and the most important accounting policies to be followed by the Company when preparing its annual accounts, in accordance with the Spanish General Chart of Accounts approved by Royal Decree 1514/2007.

Controls

The Company has established a series of controls in its financial processes in order to mitigate any risk that might give rise to a significant impact on the financial information reported both internally and to third parties, and these are also checked by the Internal Auditor.

A cycle, flowchart and control matrix have been developed for each financial process and the suitability of the controls has been tested.

The conclusions of the work carried out by the Internal Auditor have been submitted to the Audit and Risk Committee, which has approved them.

Skills, training and staff assessments

The Company has a qualified workforce that possesses all the skills and know-how required to perform their duties.

All of the Company's governing bodies and personnel who are involved in the Internal Control System hold university and post-graduate degrees, regardless of their job profiles.

In addition, depending on their profile, they also have:

- Relevant experience in a range of areas within the sector (investment analysis, real estate asset management, legal and technical training).
- Experience in accounting and finance.

3. Financial information: preparation, review, authorisation

Financial information is prepared by the members of the finance department:

- The Accountants enter the information in the proper manner and within the required time using the software that the company has authorised to this end, imposing strict timings for review and, where applicable, the correction of errors when necessary. In the case of invoices for the various services and projects, these are received having already been classified by the departments that originally approved them. Once the entry process is complete, the Accountants are responsible for generating the relevant reports that result from the recording of this information. Preparing the notes to the Annual Accounts. This happens at all the Group's subsidiary companies.

- The Finance Managers are responsible for overseeing the process from receipt of the aforementioned information onwards, resolving any queries or questions that may arise during this process and, once the relevant Financial Reports have been generated, compiling them and extracting the mandatory information required for reporting. In addition, given the particular nature of the parent company's accounts, they are responsible for consolidating all the figures for the Group. They are also responsible for signing off payments and, depending on the amount, signing jointly with the CFO.

- The CFO directs, supervises and assists throughout the financial process and checks that the information is reported within the proper time and in the required manner. Analysis and supervision of compliance with banking covenants. Supply of documentation to the banking institutions and third parties that request it, acting as the link between the companies in the Group. Oversight of the financing conditions for new projects.

3.1 Procedure followed when preparing public information

All information that is to be submitted to the markets must adhere to the following procedure:

i. The Audit and Risk Committee reviews and, where applicable, proposes the information that is to be submitted to the Markets.
ii. The Company's Board of Directors reviews and validates the final version of the report, approves it for notification and appoints the person responsible for its notification to the Markets. It also approves the form that this notification is to take.
iii. The Nominated Adviser oversees the details of the financial information that is to be included in the documentation for submission to the Markets.
iv. Finally, the legal adviser gives his/her approval for the document to be submitted.
v. The authorised spokesperson (the Chair of the Company's Board of Directors or the person to which this duty is delegated) submits the information to the Markets.

3.2 Information systems

All the accounting and financial information is stored and managed from an accounts and asset management platform called PRINEX. With regard to the closing of the accounts, information is generated directly by PRINEX and extracted by the Company's financial managers. This information is reviewed by the Company's Finance Department, which ensures the uniformity, integrity and accuracy of the information.

Access to the Company's different devices and systems is protected by secure passwords. In addition, the Company will implement all the security measures that are necessary to ensure the integrity and accuracy of its financial information.

3.3 Preparation of financial information with standardised formats

During the process for the preparation, review and approval of the financial information it submits to the Markets, the Company is governed by the rules, valuation criteria and accounting policies that are set out in the Company's Accounting Policy Manual, and the accounting regulations set out in the Spanish General Chart of Accounts are also scrupulously respected.

4. Identification and Assessment of Risk

The risk management system is based on the standards imposed by COSO II, a methodology which is globally accepted throughout the business community. The Risk Management System involves all the key bodies, business divisions and control departments and it takes a bottom-up approach in order to carry out a risk assessment for each commercial process. Controls are defined for each operational risk and each risk is assigned to the risk owner.

Risk assessments are revised at least once a year, in terms of both their probability and impact. The Audit and Risk Committee monitors the evolution of the probability of the risk in question and its possible impact together with the risk owner.

5. Oversight of the internal control system and duties of the audit committee

Castellana has an Audit and Risk Committee that ensures that its financial information, once published, is truthful and complete. It also has an Appointments and Remuneration Committee. Both Committees were created by the Board of Directors in accordance with the contents of Article 31 *et seq*. of the Articles of Association and Articles 39 and 40 of the Board of Directors Regulations.

(i) an **Audit and Risk Committee** comprising a minimum of three (3) and a maximum of five (5) members appointed by the Board of Directors.

The Audit and Risk Committee shall be formed exclusively by non-executive directors appointed by the Board of Directors, at least two of whom must be independent directors, and one of them shall be appointed on the basis of his/her knowledge and experience in accounting or auditing matters, or both.

As a group, the members of the Audit and Risk Committee shall have the relevant technical know-how relating to the business sector in which the Company is active.

The Chair of the Audit and Risk Committee shall be appointed from among the independent directors who sit on the Committee, and he or she must be replaced every four years, though they may be re-elected once a year has elapsed following the end of their previous term.

Notwithstanding any other tasks that may be assigned to it by the Board of Directors, the Audit and Risk Committee shall be responsible for the following basic duties:

(a) informing the General Shareholders Meeting of any issues raised with it by shareholders within the areas for which they are responsible;

(b) making proposals to the Board, for submission to the General Shareholders Meeting, regarding the appointment of external accounts auditors, the conditions for their engagement, the scope of their professional mandate and, where applicable, their removal or non-renewal;

(c) overseeing the independence and efficacy of the internal auditing process, verifying its suitability and integrity and supporting the Audit Committee in its task of supervising the internal control system.

(d) proposing the selection, appointment and replacement of the head of the internal audit service; proposing the said service's budget; receiving regular information on its activities, and checking that members of the management team take account of the findings and recommendations of its reports;

(e) acting as a communications channel between the Board and the auditors, evaluating the results of each audit and overseeing the responses from the management team regarding any adjustments proposed by the external auditor; mediating in the event of disagreements between the management team and the auditor with regard to the principle and criteria that apply when preparing the financial statements and examining the circumstances that have led, where applicable, to the auditor's withdrawal;

(f) monitoring the preparation and the integrity of the financial information relating to the Company and the group, checking compliance with the requirements set out in law, the accurate demarcation of the scope of consolidation, and the correct application of accounting principles.

(g) overseeing compliance with the auditing agreement, ensuring that the opinion on the Annual Accounts and the main contents of the auditors' report are drafted in a clear and concise manner;

(h) engaging and overseeing the services of external appraisers with regard to the valuation of the Company's assets.

(i) reviewing the Company's accounts and the regular financial information which, under the regulations in force, the Company must submit to the Markets and their supervisory bodies; overseeing the process for the preparation of this information and ensuring its integrity; informing the Board of Directors in this regard prior to its approval; supervising compliance with the legal requirements governing such matters and ensuring the correct application of generally accepted accounting principles; and giving notice of any proposals for the modification of the accounting principles and criteria that may be suggested by the management.

In particular, reviewing, analysing and commenting on the financial statements and other relevant financial information with senior management and internal and external auditors, in order to confirm that this information is reliable, comprehensible and relevant, and that the accounting principles followed are consistent with those applied at the close of the preceding year.

The Audit and Risk Committee comprises the following members:

Name	Position	Date of appointment	Status
Guillermo Massó	Chairman	7 June 2018	Non-executive independent director
Jorge Morán	Member	7 June 2018	Non-executive independent director
Michael John Potts	Member	7 June 2018	Non-executive proprietary director
Nigel George Payne	Member	17 July 2018	Non-executive proprietary director
Laurence Cohen	Member	24 September 2019	Non-executive proprietary director

(ii) an **Appointments and Remuneration Committee**, an internal body formed for information and consultation purposes without executive powers but with the power to inform, advise and make proposals within the area for which it is responsible, comprising a minimum of three (3) and a maximum of five (5) members appointed by the Board of Directors.

The Appointments and Remuneration Committee shall be formed exclusively by non-executive directors appointed by the Board of Directors, at least one of whom must be an independent director. The Committee's Chair shall be appointed from among the independent directors who sit on the Committee.

At least one of the members of the Appointments and Remuneration Committee shall have know-how and experience in the area of remunerations policy.

The powers of the Appointments and Remuneration Committee shall at least include the following:

(a) assessing the skills, know-how and experience to be displayed by the members of the Board and the amount of time required for them to be able to perform their duties correctly;

(b) submitting proposals to the Board regarding the appointment, re-election or removal of Independent Directors, so that the Board may either make appointments (co-option) or accept such proposals for submission to a decision by the General Shareholders Meeting, and providing information on the appointment, re-election or removal of the other Directors.

(c) providing information on the appointment of the Chair, Deputy Chair, Secretary and Deputy Secretary or Deputy Secretaries of the Board of Directors.

(d) informing the Board about issues relating to gender diversity;

(e) considering the suggestions made to it by the Chair and members of the Board and the Company's managers and shareholders.

(f) submitting proposals to the Board in relation to (i) the system and amounts for annual payments to Directors, (ii) the payments to be made to individual Executive Directors and the other terms and conditions in their contracts, and (iii) remunerations policy for members of the management team;

(g) analysing, formulating and regularly reviewing payment programmes, examining their suitability and returns and proposing their modification or updating;

(h) ensuring compliance with the remuneration policy established by the Company;

(i) assisting the Board with the preparation of the report on payment policy for Directors and providing the Board with any other reports on payments provided for in this Regulation; and

(j) any other duties with which it is charged under the terms of the Board of Directors Regulations, the Law and any other regulations by which the Company is bound.

The Appointments and Remuneration Committee comprises the following members:

Name	Position	Date of appointment	Status
Laurence Gary Rapp	Chairman	7 June 2018	Non-executive proprietary director
Jorge Morán	Member	7 June 2018	Non-executive independent director
Nigel George Payne	Member	17 July 2018	Non-executive proprietary director

6. Other independent advisers and experts

The company engages the following independent experts to review, check and validate the financial information:

- *External Accounts Auditors:* The Company's Annual Accounts are reviewed by an independent expert, which then issues the relevant Audit Report.
- *Internal Auditor:* The internal control of the most important financial processes is reviewed by an independent expert, which then issues the relevant Report.
- *Real Estate Appraiser:* The valuation of real estate assets is carried out by an independent expert who issues the relevant valuation report.
- *Legal Advisers:* The Company engages specialist advice from independent experts in the areas of commercial, corporate, real estate, employment and tax law.
- *Employment Advisers:* The Company uses a Management Company (*Gestoría*) to handle the wages of its current personnel.

7. Conclusion

The Company has an appropriate organisational structure and internal control system for its financial information that allow it to meet the various requirements imposed by BME Growth through the different Circulars published by this Organisation.