

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

JUNIO 2022

El presente Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento de Ampliación**” o el “**DAR**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, el “**Mercado**” o “**BME Growth**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Growth de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

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

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto con Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**Castellana**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 4/2020**”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020 sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante la “**Circular 2/2020**”).

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

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

ÍNDICE

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	1
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	1
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	1
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.....	2
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	5
2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.	5
2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.	8
2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.	8
2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	9
2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	9
2.6 Declaración sobre el capital circulante.	9
2.7 Factores de riesgo.	9

3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	12
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.	12
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	13
3.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	13
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.....	14
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.	14
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	15
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	16
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	16
5.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.....	16
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión el Mercado.....	17
ANEXO I	Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas e Individuales del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2022 de Castellana Properties SOCIMI, S.A.	18

ANEXO II	Informe del Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias	19
ANEXO III	Informe de PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L., en calidad de auditor de la Sociedad en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias	20

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

1.1. Documento Informativo de Incorporación

La Sociedad preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al BME Growth, efectuada el 25 de julio de 2018, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), actualmente sustituida por la Circular 1/2020 de 30 de julio sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “**Circular 1/2020**”).

Adicionalmente, Castellana preparó con ocasión de la ampliación de capital social no dineraria efectuada en enero de 2019, con ocasión de la ampliación de capital social dineraria efectuada en julio de 2019 y con ocasión de la ampliación de capital social no dineraria de noviembre de 2019, los correspondientes Documentos de Ampliación Reducido al Mercado, en adelante “**DAR enero 2019**”, “**DAR julio 2019**” y “**DAR noviembre 2019**” respectivamente. Los mencionados DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.castellanasocimi.es>), así como en la página web del BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/CASTELLANA_PROPERTIES_SOCIMI_SA_ES_0105360004.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera, Información Privilegiada y Otra Información Relevante publicados relativos a la Sociedad.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la Circular 3/2020, de 30 de julio sobre información financiera a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “**Circular 3/2020**”) recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores de la Compañía.

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

D. Alfonso Brunet Morales-Arce, en nombre y representación de la Sociedad, como Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado el 26 de mayo de 2022, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante “**DAR abril 2022**”), cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del BME Growth 2/2020.

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

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

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

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

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

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

Posteriormente, con fecha 27 de mayo de 2016, y con el objetivo igualmente de adaptar los Estatutos Sociales al régimen fiscal especial de SOCIMIs, la Sociedad modificó el artículo 35 (aplicación del resultado), y adicionalmente, modificó su denominación social a la actual “Castellana Properties SOCIMI, S.A.” por medio de escritura otorgada el día 30 de mayo de 2016 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez Plaza, bajo el número 1.563 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 4 de agosto de 2016, Tomo 33.483, Libro 0, Folio 69, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 5ª.

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

“ARTÍCULO 2º.- Objeto Social –

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

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
- (b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
- (c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal a estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "Ley de SOCIMIs");*
- (d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

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

- (a) En general, la suscripción, adquisición derivativa, tenencia, disfrute, administración enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales, excepto aquellas actividades sometidas a legislación especial; y*
- (b) La gestión y administración de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales, de conformidad con lo previsto en el artículo 107 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y las disposiciones que la desarrollen, sustituyan o modifiquen.*

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

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

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

- 2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.**

Introducción

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 15 de marzo de 2022 acordó aumentar el capital social en 12.500.000 euros mediante la emisión de 12.500.000 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 5 euros por acción, lo que resulta un tipo de emisión de 6 euros por acción. El importe de la ampliación asciende a 75.000.000 euros, de los cuales, 12.500.000 euros corresponden al capital social y 62.500.000 euros a prima de emisión.

La ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación tiene como finalidad ejecutar el acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de marzo de 2022, donde se aprobó, entre otros acuerdos, un aumento de capital por compensación de créditos por importe nominal de 12.500.000 euros mediante la emisión de 12.500.000 acciones nuevas de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas y 5 euros de prima de emisión cada una de ellas, que se comunicó al mercado a través de Otra Información Relevante el 16 de marzo de 2022 en la página web de BME Growth y en la página web de la Sociedad. Dicho acuerdo se elevó a público el 16 de marzo de 2022, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid Dña. Rocío Rodríguez Martín, número 1.402 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 37816, Libro 0, Folio 122, Hoja M 602735, Inscripción 43 y fecha 25 de abril de 2022.

Finalidad de la ampliación de capital

El aumento de capital llevado a cabo mediante compensación de créditos se estimó conveniente para la Sociedad puesto que supuso cancelar, en su mayor parte, el pasivo derivado de la financiación prestada por el accionista mayoritario Vukile Property Fund Limited (en adelante “**Vukile**”) para la inversión realizada en la sociedad LAR España Real Estate SOCIMI, S.A. reduciendo las necesidades de financiación bancaria de la Sociedad con la inmediata mejora de la situación de tesorería y liquidez, al eliminar la obligación de devolución de dicho préstamo y aumentando, al mismo tiempo, su solvencia. Además, de esta manera la Sociedad reduciría su pasivo y fortalecería sus fondos propios a los efectos de mejorar la relación entre deuda y capital social, de forma que la estructura de fondos propios fuese más sólida.

El crédito cuya compensación constituye el contravalor del aumento de capital propuesto, resulta del préstamo suscrito el 20 de enero de 2022 entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 75.000.000€ y con vencimiento el día 4 de febrero de 2022, con el

objeto de que la Sociedad pudiese financiar parte de la adquisición de una participación en la sociedad LAR España Real Estate SOCIMI, S.A.

El saldo total del préstamo, esto es, 75.000.000€, ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo, líquido, vencido y exigible. Se hace constar que los intereses devengados del préstamo han sido satisfechos por la Sociedad a Vukile.

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

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, con fecha 9 de febrero de 2022 el Consejo de Administración de Castellana emitió un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, publicado como anexo al anuncio de convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas para el día 15 de marzo de 2022 y adjunto como Anexo II al presente DAR.

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

Se adjuntan en el Anexo III del presente DAR el informe realizado por el auditor de la Sociedad con fecha 11 de febrero de 2022 relativo a la ampliación de capital por compensación de créditos cuyos créditos se indican anteriormente.

Valoración de la aportación y ampliación de capital de Castellana

La propuesta de aumento de capital por compensación de créditos realizada por el Consejo de Administración de Castellana ascendió a un importe total de 75.000.000 euros, de los cuales 12.500.000 euros corresponden al capital social y 62.500.000 euros a prima de emisión. Dicho aumento se efectuó mediante la emisión de 12.500.000 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes y con una prima de emisión por acción de 5 euros, de lo que resultó un tipo de emisión por acción de 6 euros.

El Consejo de Administración considera que, sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un precio de cotización a día 7 de febrero de 2022 de 6,85 euros por acción o un precio medio en el último cuatrimestre previo al día 7 de febrero de 2022 de 6,68 euros por acción, la valoración descrita en el párrafo anterior se justifica por el hecho de que considera que el precio de cotización no recoge, por la limitada variación diaria y volumen de acciones negociadas, el valor real de las acciones.

Así, debe tenerse en cuenta que, tras un precio de cotización en el momento de salida al BME Growth de 6 euros por acción, la cotización ha subido hasta el precio actual de 6,85 euros por

acción como consecuencia de la compra, en distintas fechas y por distintos precios, de un porcentaje muy reducido del total del capital social de la Sociedad. Estas compras, dada la poca liquidez de las acciones, tienen un impacto en el valor de cotización que no se corresponde con la evolución del verdadero valor intrínseco de la misma, mucho más cercano al valor tomado como relevante a efectos del presente aumento de capital. Por tanto, por consistencia con las ampliaciones de capital anteriormente aprobadas por la Sociedad, e incluso con la valoración dada por las partes a aquellas operaciones realizadas tanto OTC como por bloques en operaciones anteriores, el valor de las acciones de la Sociedad se vincula al EPRA NTA de la Sociedad (6 euros).

El cálculo del ratio EPRA NTA¹ se realiza asumiendo que la entidad compra y vende los activos inmobiliarios netos, materializando así ciertos niveles de pasivo por impuestos diferidos.

Por ende, el Consejo de Administración entiende que no es aconsejable atender sólo al precio de cotización actual de la acción como indicador del precio de las mismas. Se considera que es mucho más fiel con la valoración real de las acciones que se propone emitir tomar el valor neto de los activos (considerando plusvalías latentes de los activos) o EPRA NTA de la Sociedad. En este sentido, de la información facilitada al Consejo de Administración, se desprende que el EPRA NTA por acción a 30 de septiembre de 2021 era de 6 euros por acción.

Por todo ello, el Consejo de Administración considera que el valor que se debe tener en cuenta a los efectos de este aumento es el EPRA NTA por acción y que asciende a 6 euros por acción, lo que implica una prima de emisión de 5 euros por acción. A los efectos legales oportunos, se deja constancia de que las acciones representativas del capital social existente hasta la fecha se encuentran íntegramente desembolsadas.

Como consecuencia de la propuesta de compensación del crédito anteriormente mencionado, el capital social de la Sociedad aumentará en la cantidad de 12.500.000 euros mediante la creación de 12.500.000 acciones de un euro (€ 1) de valor nominal cada una. Dichas acciones nuevas serán suscritas en su totalidad por Vukile.

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

¹ Para el cálculo del EPRA NTA se parte del Patrimonio Neto atribuido a los accionistas. Se incluyen/excluyen los instrumentos híbridos obteniéndose el NAV diluido. Adicionalmente, se incluyen las revalorizaciones de: las inversiones inmobiliarias (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición), las inversiones inmobiliarias bajo remodelación (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición), las otras inversiones no recurrentes, los arrendamientos cuando se registren como arrendamientos financieros y la de activos disponibles para la venta obteniéndose el NAV diluido a valor de mercado. Adicionalmente, se excluyen los impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios, el valor razonable instrumentos financieros, el fondo de comercio como resultado de impuestos diferidos, el fondo de comercio reflejado en el balance, los intangibles reflejados en el balance y, por último, se incluye el impuesto de transmisión patrimoniales obteniéndose el EPRA NTA.

Accionistas directos	Pre-ampliación de capital Social	Nuevas Acciones	Post-ampliación de capital Social	% Participación
Vukile Property Fund Limited	75.954.419	12.500.000	88.454.419	89,56%
Morze European Real Estate Ventures	9.833.333	0	9.833.333	9,96%
The Bank Of New York Mellon	181.311	0	181.311	0,18%
Brown Brothers Harriman Luxembourg S.A.	89.408	0	89.408	0,09%
Minoritarios	154.745	0	154.745	0,16%
Autocartera	57.831	0	57.831	0,05%
TOTAL	86.271.047	12.500.000	98.771.047	

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

Accionistas indirectos	% Parti. En MEREV	% Part. En Castellana
Lava Capital Partners Limited	63,44%	6,32%

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio sobre información financiera a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “Circular 3/2020”), los mencionados DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.castellanasocimi.es>), así como en la página web del BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/CASTELLANA_PROPERTIES_SOCIMI_S_A_ES0105360004.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera, Información Privilegiada y Otra Información Relevante publicados relativos a la Sociedad.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores de Castellana Properties SOCIMI, S.A.

2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.

En virtud de lo previsto en la Circular 3/2020, la Sociedad publicó con fecha 31 de mayo de 2022 las cuentas anuales individuales y consolidadas a 31 de marzo de 2022 junto con los

correspondientes informes de auditoría emitidos por el auditor PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante “PwC”) que se adjuntan como Anexo I a este DAR, no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

La producción, ventas y costes, así como la posición financiera de Castellana a fecha de la publicación del DAR va en línea con la publicación de la información financiera auditada del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022.

Está prevista la disposición de 1,3 millones de euros durante los meses de julio y agosto de 2022 correspondiente a los Tramos B + C incluidos en la póliza de Capex financiada por el Banco Aareal Bank. Con dicha disposición se completaría la disposición de los importes correspondientes a los tramos mencionados anteriormente.

Desde la disposición de este importe se aplicará un tipo de interés fijo resultado de sumar el margen aplicable de 1,45% al tipo de interés de referencia considerado como un tipo porcentual determinado EURSFIXA. Con esta disposición se termina el importe a disponer del tramo B + C de esta póliza de Capex, que en total ascendía a 17.404 miles de euros.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del día 26 de mayo de 2022 declara, que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (“**Working Capital**”) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación.

2.7 Factores de riesgo.

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

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en todos los documentos indicados anteriormente, los cuales, de materializarse,

podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

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

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

Influencia actual de Vukile Property Fund Limited

La Sociedad se encuentra controlada al 89,56% por Vukile, teniendo en cuenta la presente ampliación de capital, REIT sudafricana cotizada en la Bolsa de Johannesburgo (JSE) y en la Bolsa de Namibia, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Nivel de endeudamiento y riesgo de subida de tipos de interés

A 31 de marzo de 2022, la Sociedad y sus sociedades dependientes (en adelante el “**Grupo**”) tenía una deuda con entidades de crédito por un importe total de 488.879 miles de euros, devengando intereses variables y fijos. Dicha deuda ha sido contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias. También existe la obligación del cumplimiento anual de una serie de covenants, indicados en el apartado 2.12.1 del DIIM. A fecha 31 de marzo de 2022, el ratio Net Loan to Value sobre la deuda neta nominal del Grupo asciende a 43,65%.

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

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

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

Conflicto Rusia-Ucrania y situación económica actual

A la fecha del DAR, todos los activos de la Sociedad están situados en España, y la Sociedad tiene previsto que en el futuro sus adquisiciones se realicen en España.

La situación geopolítica actual y el diseño de la estructura energética y productiva de los países integrantes de la comunidad europea ha evidenciado la dependencia respecto de terceros países para el suministro de combustibles por un lado y la vulnerabilidad de la cadena de suministros. En la situación actual, el incremento de los costes energéticos y de transporte unido a la ralentización productiva y logística durante los meses más crudos de la pandemia, han propiciado la ruptura de stocks en todas las etapas productivas, que no han podido satisfacer el reabastecimiento tras las restricciones provocando un aumento generalizado de precios que nos han llevado a niveles de inflación desconocidos en este siglo.

La incertidumbre podría afectar a la economía española y, por consiguiente, al crecimiento económico en las regiones en las que la Sociedad pretende estar presente, lo que podría tener un impacto en, entre otros, la actividad, situación financiera, resultados de explotación o perspectivas de la Sociedad.

Riesgo vinculado con la concentración geográfica

A fecha del presente Documento Informativo, los activos que la Sociedad posee se encuentran en España y representan el 100% del valor total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas del país o por condiciones económicas particulares que se presenten en España, podrían verse afectadas la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Concentración en un tipo de activo

La Compañía tiene una cartera compuesta en un 63% por parques de medianas y en un 37% por Centros comerciales. Por ello, si se produjeran cambios en dichos sectores (condiciones económicas, tecnológicas, competencia, etc.) no afectarían a todos los activos mantenidos por la Sociedad, y por tanto, posibles impactos en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad, se verían mitigados por esta diversificación.

En general, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo realizan una supervisión constante de los riesgos, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse. No obstante, no espera ningún impacto significativo derivado de estos riesgos.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

La cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación ascendía a 86.271.047 euros, representado por 86.271.047 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este Documento de Ampliación los accionistas de la Sociedad han aprobado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 15 de marzo de 2022 la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos por importe nominal de 12.500.000 euros mediante la compensación de créditos, para ello, se han emitido 12.500.000 acciones nuevas de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas y 5,00 euros de prima de emisión cada una de ellas. Dicho acuerdo está elevado a público ante el Notario de Madrid D. Rocío Rodríguez Martín, con fecha 16 de marzo de 2022, bajo el número 1.402 de su protocolo Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 37816, Libro 0, Folio 122, Hoja M 602735, Inscripción 43 y fecha 25 de abril de 2022. Las acciones nuevas son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y están representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones nuevas gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las que están actualmente en circulación a partir de la fecha de aprobación de la ampliación por la Junta General de Accionistas, y confieren a sus titulares desde la fecha de su inscripción en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

Capital resultante de la ampliación

Tras la ampliación de capital no dineraria descrita, el capital social de la Sociedad asciende a 98.771.047 euros, representado por 98.771.047 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Tal como se ha comentado en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, de conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar con fecha 9 de febrero de 2022 (cuya copia se adjunta como Anexo II), y PwC en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir el correspondiente informe especial de los datos de los mencionados créditos con fecha 11 de febrero de 2022 (copia de dicha certificación se adjunta como Anexo III). Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida

por el auditor de la Sociedad en cumplimiento de la normativa que aplica a las capitalizaciones de deuda, fueron puestos a disposición de los accionistas, además de en el domicilio social, en la página web de la Sociedad y en la página web de BME Growth, junto con la convocatoria y los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones a BME Growth procedentes de la ampliación de capital por compensación de créditos en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación Reducido.

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

Teniendo en cuenta que la forma de desembolso prevista para este aumento de capital ha sido la aportación no dineraria por capitalización de créditos, no procedió el reconocimiento de derecho de suscripción preferente alguno de conformidad con lo previsto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y el Aumento de Capital No Dinerario ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por el principal accionista de la Sociedad, Vukile.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

El aumento de capital ha sido suscrito íntegramente por el principal accionista de la Sociedad, Vukile, al ser el titular del préstamo que ha sido compensado en la presente ampliación de capital.

El accionariado de la Sociedad a fecha del presente Documento de Ampliación, tras la ampliación de capital por compensación de créditos es el siguiente:

Accionistas directos	Pre-ampliación de capital Social	Nuevas Acciones	Post-ampliación de capital Social	% Participación
Vukile Property Fund Limited	75.954.419	12.500.000	88.454.419	89,56%
Morze European Real Estate Ventures	9.833.333	0	9.833.333	9,96%
The Bank Of New York Mellon	181.311	0	181.311	0,18%
Brown Brothers Harriman Luxembourg S.A.	89.408	0	89.408	0,09%
Minoritarios	154.745	0	154.745	0,16%
Autocarera	57.831	0	57.831	0,05%
TOTAL	86.271.047	12.500.000	98.771.047	

Accionistas indirectos	% Parti. En MEREV	% Part. En Castellana
Lava Capital Partners Limited	63,44%	6,32%

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.

El régimen legal aplicable a las acciones nuevas de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

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

Todas las acciones, incluidas las acciones nuevas emitidas con ocasión de la ampliación de capital son ordinarias y atribuyen los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación tras la ejecución de la escritura pública de ampliación de capital y desde la fecha de su inscripción en el registro Iberclear y sus Entidades Participantes. En particular, los titulares de las nuevas acciones tendrán derecho a percibir las cantidades a cuenta de dividendos y pagos complementarios de dividendos que, en su caso, se satisfagan a partir de la fecha en que los aumento de capital se declaren suscrito y desembolsado.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.

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

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

Con fecha 2 de noviembre de 2017 la Sociedad designó a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado, cumpliendo así con el requisito establecido por la Circular del MAB 2/2018 de 24 de julio, sustituida por la actual Circular 1/2020 de BME Growth, de 30 de julio, que obliga a la contratación de un asesor registrado para el proceso de incorporación a BME Growth y al mantenimiento de dicho asesor registrado en tanto la Sociedad cotice en dicho mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del Mercado como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular BME Growth 4/2020, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

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

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

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

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.

De conformidad con el artículo 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”), el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar con fecha 9 de febrero de 2022 (cuya copia

se adjunta como Anexo II) PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L., cuyo domicilio profesional se encuentra en el Paseo de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación con fecha 11 de febrero de 2022 acreditando que, una vez verificada la contabilidad de la Sociedad, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar (copia de dicha certificación se adjunta asimismo como Anexo III).

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

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

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

ANEXO I Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas e Individuales del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2022 de 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.

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.

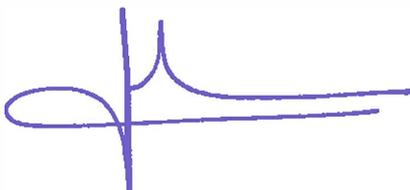
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables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

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		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)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		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.

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

(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
Beneficio del ejercicio	15	45.665	(31.856)
Otro resultado global			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Otros resultados		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
Coberturas de flujos de efectivo	13	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 período	-	-	-	-	-	-	45.665	-	-	-	45.665
Otro resultado global del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.005)	(7.005)
Resultado global total del período	-	-	-	-	-	-	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.

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

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
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, 1ª dcha., C.P. 28010, Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 15 de septiembre de 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.

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)

En Octubre de 2019, EPRA modificó el cálculo de sus EPRA NAV y EPRA NNAV 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.

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)

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.

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)

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 constituida 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.

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)

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".

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)

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.

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)

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.

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)

(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.

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)

- 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.

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)

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1. Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

3.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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.

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)

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.

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)

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".

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)

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 ejercerlos, 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.

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)

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.

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)

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).

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)

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.

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)

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.

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)

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).

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)

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.

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)

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:

Índice	Miles de euros			
	Efecto en el beneficio después de impuestos		Efecto en otros componentes del patrimonio neto	
	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%.

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)

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 noacionales 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:

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)

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:

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)

- 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.

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)

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.

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)

31 de marzo de 2022	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
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.

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)

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			
	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

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)

Ejercicio 2021	Descripción	Miles de euros			
		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	Descripción	Miles de euros			
		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

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)

Ejercicio 2021 Descripción	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	960.910	26.250	-	987.160
Otros activos no corrientes	6.392	294	202	6.888
Activos no corrientes	967.302	26.544	202	994.048
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.927	-	659	4.586
Otros activos corrientes	35.542	-	3.860	39.402
Activos corrientes	39.469	-	4.519	43.988
Total Activos	1.006.771	26.544	4.721	1.038.036
Préstamos y créditos bancarios	435.997	7.669	-	443.666
Otros pasivos no corrientes	13.424	294	-	13.718
Pasivos no corrientes	449.421	7.963	-	457.384
Préstamos y créditos bancarios	46.123	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

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)

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.

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)

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

<u>Descripción</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
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 tenía 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:

<u>Descripción</u>	<u>Miles de euros</u>			
	<u>31/03/2022</u>		<u>31/03/2021</u>	
	<u>Coste</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Coste</u>	<u>Valor razonable</u>
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).

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)

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)

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)

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		
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.

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)

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

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)

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 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 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

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)

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						Total
	Activos financieros						
	Marzo 2023	Marzo 2024	Marzo 2025	Marzo 2026	Marzo 2027	Años posteriores	
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						Total
	Marzo 2023	Marzo 2024	Marzo 2025	Marzo 2026	Marzo 2027	Años posteriores	
	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

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)

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)

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)

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%

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)

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 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).

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)

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.

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)

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

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)

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.

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)

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

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)

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.

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)

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

<u>Sociedad</u>	<u>Inmueble</u>	<u>31/03/2022</u>
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 Kinopolis	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	34.877
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Centro Comercial Habaneras	42.330
		184.793

Los préstamos 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.

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)

Después de dicha amortización, el nominal de dichos préstamos 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 Kinopolis	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	48.565
	Retail Park San Pedro Del Pinatar	
		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).

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)

- 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

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)

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Concepto	Clasificación	Entidad	Nocional	Vencimiento	Miles de euros			
					31/03/2022		31/03/2021	
					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.

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)

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.

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)

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 transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

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

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

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)

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

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)

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)

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)

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.

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)

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% 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 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 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 de 75.000 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.

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)

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.

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)

- 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

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)

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 Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19.1ª, Caceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Merida
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	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	Paseo de Zorilla, Valladolid
		Centro Comercial Los Arcos	Avenida de Andalucía S/N, Sevilla
		Centro Comercial Bahía Sur	Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz
		Centro Comercial El Faro	Avenida de Elvas S/N, Badajoz

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Expresadas en miles de euros)

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
 AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022**
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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
 AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022**

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	31/03/2022	31/03/2022
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	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).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
 AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022



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

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

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%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022



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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

	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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022



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)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

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.

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.

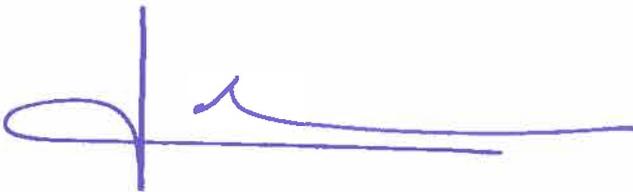
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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



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)

	Nota	Miles de euros	
		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)

		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	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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Castellana Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo Castellana. Las Cuentas Anuales Consolidadas se depositan en el Registro Mercantil de Madrid. Los administradores de la Sociedad formularon las Cuentas Anuales Consolidadas el 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

- 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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 traspa 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

3.4. Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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 consideren 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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 ejercerlos, 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:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

- 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

3.10. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3.11. Arrendamientos

Quando 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.

Quando la Sociedad es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 3.14).

3.12. Planes de incentivos a largo plazo

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

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

3.13. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3.14. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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:

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

(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: 233 miles 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

5. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y movimientos del Inmovilizado material en el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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 m² y una superficie bruta alquilable de 29.732 m², incluidas las terrazas y las zonas de almacenamiento. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance por un valor bruto de 4.931 miles de euros como terrenos, 40.907 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).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Las bajas producidas durante el ejercicio 2021 corresponden a la venta de los dos edificios de oficinas sitios 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Descripción	Miles de euros	
	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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

e) Obligaciones

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

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por categorías

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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:

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

(Expresada en miles de euros)

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
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreeedores 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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

A 31 de marzo de 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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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:

<u>Descripción</u>	<u>Miles de euros</u>
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:

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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%.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

Descripción	Miles de euros			
	31/03/2022		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 de 75.000 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).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias 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).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 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

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.	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)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2021

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

A 31 de marzo de 2021

Miles de euros

Descripción	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)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

21. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados durante 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE
 AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022**

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	31/03/2022	31/03/2022
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	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) Revalorización 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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

	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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

ANEXO II Informe del Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

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

1. OBJETO DEL INFORME

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

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

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

2.1 Descripción del aumento de capital

Se propone a la Junta General de Accionistas aumentar el capital social de la Sociedad en la cifra de DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (12.500.000 €) con una prima de emisión global de SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (62.500.000 €). Dicho aumento se efectuaría mediante la emisión de 12.500.000 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes y con una prima de emisión de CINCO EUROS (5 €) por acción.

Sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un precio de cotización a día 7 de febrero de 2022 de 6,85 € por acción o un precio medio en el último cuatrimestre previo al día 7 de febrero de 2022 de 6,68 € por acción, la valoración descrita en el párrafo anterior se justifica por el hecho de que el Consejo de Administración considera que el precio de cotización no recoge, por la limitada variación diaria y volumen de acciones negociadas, el valor real de las acciones.

Así, debe tenerse en cuenta que, tras un precio de cotización en el momento de salida al BME Growth (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil) de 6 € por acción, la cotización ha subido hasta el precio actual de 6,85€ por acción como consecuencia de la compra, en distintas fechas y por distintos precios, de un porcentaje muy reducido del total del capital social de la Sociedad. Estas compras, por el funcionamiento de BME Growth y dada la poca liquidez de las acciones, tienen un impacto en el valor de cotización que no se corresponde con la evolución del verdadero valor de mercado de la misma, mucho más cercano al valor tomado como relevante a efectos del presente aumento de capital. Por tanto, por consistencia con las ampliaciones de capital anteriormente aprobadas por la Sociedad, e incluso con la valoración dada por las partes a aquellas operaciones realizadas tanto OTC como por bloques en operaciones anteriores, el valor de las acciones de la Sociedad se vincula al EPRA NTA de la Sociedad (6€).

Por ende, el Consejo de Administración entiende que no es aconsejable atender sólo al precio de cotización actual de la acción como indicador del precio de las mismas. Se considera que es mucho más fiel con la valoración real de las acciones que se propone emitir tomar el valor neto de los activos (considerando plusvalías latentes de los activos) o EPRA

NTA de la Sociedad. En este sentido, de la información facilitada al Consejo de Administración, se desprende que el EPRA NTA por acción a 30 de septiembre de 2021 era de 6 € por acción.

En consecuencia, el Consejo de Administración considera que el valor que se debe tener en cuenta a los efectos de este aumento es el EPRA NTA por acción y que asciende a 6 € por acción, lo que implica una prima de emisión de CINCO EUROS (5 €) por acción. A los efectos legales oportunos, se deja constancia de que las acciones representativas del capital social existente hasta la fecha se encuentran íntegramente desembolsadas.

De esta forma, mediante el aumento propuesto, el capital social de la Sociedad pasaría a ser de NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUARENTA Y SIETE EUROS (98.771.047 €), dividido en 98.771.047 acciones, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.

2.2 **Suscripción de las nuevas acciones**

Las nuevas acciones que se emitirían serían suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited, sociedad constituida e inscrita conforme a las leyes de Sudáfrica, con domicilio social en 104 Oxford Rd, Houghton Estate, Johannesburgo 2198, Sudáfrica e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2002/027194/06 y con N.I.F. español número N-3.881.057-H ("**Vukile**").

2.3 **Informe sobre los créditos a compensar**

El crédito cuya compensación constituiría el contravalor del aumento de capital propuesto, resulta del préstamo suscrito el 20 de enero de 2022 entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 75.000.000€ y con vencimiento el día 4 de febrero de 2022, con el objeto de que la Sociedad pudiese financiar parte de la adquisición de una participación en la sociedad LAR España Real Estate SOCIMI, S.A.

El saldo total del préstamo, esto es, 75.000.000€, ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo, líquido, vencido y exigible. Se hace constar que los intereses devengados del préstamo han sido satisfechos por la Sociedad a Vukile.

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

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

2.4 **Correspondencia con la contabilidad**

Se hace constar expresamente, de conformidad con lo previsto en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, la concordancia de los datos relativos al crédito antes descrito con la contabilidad social.

3. **JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

El aumento de capital que se propone llevar a cabo mediante compensación de créditos se estima conveniente para la Sociedad puesto que supone cancelar, en su mayor parte, el pasivo derivado de la financiación prestada por el socio Vukile para la inversión en la sociedad anteriormente citada, reduciendo las necesidades de financiación bancaria de la Sociedad con la inmediata mejora de la situación de tesorería y liquidez, al eliminar la obligación de devolución de dicho préstamo y aumentando, al mismo tiempo, su solvencia. Además, de esta manera la Sociedad reduciría su pasivo y fortalecería sus fondos propios

a los efectos de mejorar la relación entre deuda y capital social, de forma que la estructura de fondos propios fuese más sólida.

4. **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

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

"Artículo 6.- Capital social.

El capital social es de 98.771.047 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 98.771.047 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de UN EURO de valor nominal cada una de ellas."

En Madrid, a 9 de febrero de 2022.

ANEXO III Informe de PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L., en calidad de auditor de la Sociedad en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias



Castellana Properties Socimi, S.A.

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



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

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

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social en 12.500.000 euros junto con una prima de emisión de 62.500.000 euros por compensación de créditos, formulada por los administradores el 9 de febrero de 2022, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

11 de febrero de 2022

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/01117

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones