

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de marzo de 2023

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 2023, 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 2023, 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
---	---

<b>Valoración de las inversiones inmobiliarias</b>	
--	--

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 86% 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 2023 una variación negativa del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 1.050 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 1.012.275 miles de euros a 31 de marzo de 2023.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacional de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.3 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

En el cálculo de los valores, el Grupo considera factores específicos como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables llegando a una valoración final.

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

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

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 2023, 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 2023 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)

24 de mayo de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/12190

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 terminado el 31 de marzo de 2023 e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2023

## **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 2023

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2023	A 31 de marzo de 2022
<b>Activos</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado intangible		148	150
Inmovilizado material		380	120
Inversiones inmobiliarias	6	1.012.275	1.000.840
Inversiones financieras a largo plazo	7	105.949	89.879
Otros activos financieros no corrientes	7 y 8	6.702	6.395
		<b>1.125.454</b>	<b>1.097.384</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 8	2.198	2.730
Clientes empresas vinculadas	7 y 19	-	148
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	459	351
Otros activos financieros corrientes	7	13.682	920
Periodificaciones a corto plazo		973	1.590
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	31.308	28.929
		<b>48.620</b>	<b>34.668</b>
<b>Total activos</b>		<b>1.174.074</b>	<b>1.132.052</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2023.



CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE MARZO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2023	A 31 de marzo de 2022
<b>Patrimonio neto</b>			
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante			
Capital social	10	101.152	98.771
Prima de emisión	10	442.960	434.641
Reserva Legal	11	8.030	5.376
Otras reservas	11	10.943	10.008
Acciones en patrimonio propias	10	(343)	(357)
Ganancias acumuladas	11	43.759	24.683
Dividendo a cuenta	11	(7.000)	(6.000)
Otros instrumentos de patrimonio neto		-	3.000
Resultado del ejercicio	10	46.548	45.665
Ajustes por cambio de valor	11 y 13	(2.273)	(9.061)
		<b>643.776</b>	<b>606.726</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos y créditos bancarios	7 y 12	485.402	487.160
Pasivos por impuesto diferido	14	437	437
Otros pasivos financieros no corrientes	7 y 12	13.484	11.468
		<b>499.323</b>	<b>499.065</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos y créditos bancarios	7 y 12	4.052	1.719
Deudas con empresas de grupo a corto plazo	7 y 19	13.182	10.035
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7 y 12	6.270	9.531
Otros pasivos financieros corrientes	7 y 12	2.031	1.807
Otros pasivos	7 y 12	3.903	1.405
Otras deudas con administraciones públicas	14	1.537	1.764
		<b>30.975</b>	<b>26.261</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>530.298</b>	<b>525.326</b>
<b>Total Patrimonio neto y pasivos</b>		<b>1.174.074</b>	<b>1.132.052</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2023.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2023	Ejercicio comprendido entre el 1 de abril de 2021 y el 31 de marzo de 2022
Prestación de servicios	15	82.807	72.595
Gastos de personal	15	(5.817)	(5.000)
Otros gastos de explotación	15	(27.652)	(24.124)
Otros resultados	6	(11)	(2.960)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ANTES DE VALORACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>		<b>49.327</b>	<b>40.511</b>
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(1.050)	21.937
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>48.277</b>	<b>62.448</b>
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	16	12.907	-
Gastos financieros	16	(14.636)	(16.163)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	16	-	(620)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.729)</b>	<b>(16.783)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>46.548</b>	<b>45.665</b>
Impuestos sobre las ganancias	14	-	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>46.548</b>	<b>45.665</b>
<b>GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>			
<b>Ganancia básica y diluida por acción</b>	10	<b>0,47</b>	<b>0,53</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2023.

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**

(Expresado en miles de euros)

		<b>Miles de euros</b>	
	<b>Nota</b>	<b>Ejercicio comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2023</b>	<b>Ejercicio comprendido entre el 1 de abril de 2021 y el 31 de marzo de 2022</b>
<b>Resultado Consolidado del ejercicio</b>	<b>15</b>	<b>46.548</b>	<b>45.665</b>
<b>Otro resultado global</b>			
<i><b>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</b></i>			
Otros resultados		-	-
<i><b>Partidas que no se reclasificarán a resultados</b></i>			
Coberturas de flujos de efectivo	<b>13</b>	-	2.056
Cambios en el valor razonable de inversiones en instrumentos de patrimonio	<b>7</b>	6.788	(9.061)
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>			
<b>Total resultado global del ejercicio</b>		<b>53.336</b>	<b>38.660</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2023.

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 2023

(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
<b>SALDO A 1 DE ABRIL DE 2021</b>	<b>86.271</b>	<b>376.952</b>	<b>5.376</b>	<b>10.107</b>	<b>(355)</b>	<b>51.728</b>	<b>(31.856)</b>	-	<b>2.000</b>	<b>(2.056)</b>	<b>498.167</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	45.665	-	-	-	45.665
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.005)	(7.005)
<b>Resultado global total del período</b>	-	-	-	-	-	-	<b>45.665</b>	-	-	<b>(7.005)</b>	<b>38.660</b>
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
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>12.500</b>	<b>57.689</b>	-	<b>(99)</b>	<b>(2)</b>	<b>(27.045)</b>	<b>31.856</b>	<b>(6.000)</b>	<b>1.000</b>	-	<b>69.899</b>
<b>SALDO A 31 DE MARZO DE 2022</b>	<b>98.771</b>	<b>434.641</b>	<b>5.376</b>	<b>10.008</b>	<b>(357)</b>	<b>24.683</b>	<b>45.665</b>	<b>(6.000)</b>	<b>3.000</b>	<b>(9.061)</b>	<b>606.726</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	46.548	-	-	-	46.548
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.788	6.788
<b>Resultado global total del periodo</b>	-	-	-	-	-	-	<b>46.548</b>	-	-	<b>6.788</b>	<b>53.336</b>
Distribución del resultado anterior	-	-	2.654	886	-	19.125	(45.665)	23.000	-	-	-
Aumento de capital	2.381	12.619	-	-	-	-	-	-	-	-	15.000
Distribución de dividendos	-	(4.300)	-	-	-	-	-	(24.000)	-	-	(28.300)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	3	14	-	-	-	-	-	17
Otros movimientos	-	-	-	46	-	(49)	-	-	(3.000)	-	(3.003)
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>2.381</b>	<b>8.319</b>	<b>2.654</b>	<b>935</b>	<b>14</b>	<b>19.076</b>	<b>(45.665)</b>	<b>(1.000)</b>	<b>(3.000)</b>	-	<b>(16.286)</b>
<b>SALDO A 31 DE MARZO DE 2023</b>	<b>101.152</b>	<b>442.960</b>	<b>8.030</b>	<b>10.943</b>	<b>(343)</b>	<b>43.759</b>	<b>46.548</b>	<b>(7.000)</b>	-	<b>(2.273)</b>	<b>643.776</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2023.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2023	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2022
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	15	46.548	45.665
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>3.783</b>	<b>1.259</b>
Amortización del inmovilizado		23	20
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	1.050	(21.937)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		-	159
Variación de provisiones		981	6.234
Ingresos financieros		(12.907)	-
Gastos financieros		14.636	16.783
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(1.615)</b>	<b>355</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 8	573	3.379
Otros activos corrientes	7 y 8	617	(226)
Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 12	38	(1.385)
Otros pasivos corrientes		(3.621)	(1.286)
Otros activos y pasivos no corrientes		778	(127)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>48.716</b>	<b>47.279</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(22.136)</b>	<b>(119.842)</b>
Inmovilizado inmaterial		(3)	(134)
Inmovilizado material		(277)	(19)
Inversiones inmobiliarias	6	(12.485)	(20.749)
Otros activos financieros		(9.371)	(98.940)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>-</b>	<b>26.241</b>
Inversiones inmobiliarias		-	26.241
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(22.136)</b>	<b>(93.601)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>15.014</b>	<b>75.000</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	15.000	75.002
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(35)	(104)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	10	49	102
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>12</b>	<b>(10.915)</b>	<b>(28.665)</b>
Cobros por deuda financiera		310	186.868
Cobros por Deudas con empresas vinculadas		18.000	10.000
Pago de intereses		(12.517)	(10.665)
Pagos por deuda financiera		(1.690)	(196.675)
Pagos por Deudas con empresas vinculadas		(15.000)	(17.500)
Otras deudas		(18)	(73)
Ajustes por cambio de valor		-	(620)
<b>Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:</b>		<b>(28.300)</b>	<b>(6.000)</b>
Dividendos	11	(28.300)	(6.000)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(24.201)</b>	<b>40.335</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>2.379</b>	<b>(5.987)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio</b>		<b>28.929</b>	<b>34.916</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio</b>		<b>31.308</b>	<b>28.929</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2023

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

**1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL**

Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) 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 dominante 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 dominante 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 dominante 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 cierre 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 6 de julio de 2022, 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 2022. Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 24 de mayo de 2023. 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 CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada 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 2023 en 646 miles de euros (6,39 euros/acción) y a 31 de marzo de 2022 en 615.637 miles de euros (6,24 euros/acción).

**Régimen regulatorio**

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

Adicionalmente, la Sociedad dominante 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 y posteriores, 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 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, donde formaba parte del segmento SOCIMIs.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

**a) Sociedades dependientes**

La Sociedad dominante es matriz de un Grupo de sociedades dependientes cuyos principales datos al 31 de marzo de 2023 son los siguientes:

<b>Sociedad</b>	<b>Domicilio Social</b>	<b>Objeto Social</b>	<b>Participación %</b>	<b>Fecha de toma de control</b>
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. realizó una aportación no dineraria por 3.736 miles de euros a la sociedad dependiente Junction Parque Alameda, S.L.U. Dicha aportación fue considerada y definida como una aportación de activo al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo con NIIF 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 CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

Con fecha 1 de abril de 2021, las sociedades Randolph, S.L.U. y Roxbury, S.L.U., se fusionaron a través de una fusión por absorción, actuando como sociedad absorbente Randolph, S.L.U., que con fecha 30 de julio de 2021 cambió 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 fusionaron 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 cambió su denominación social a Castellana Parque Villanueva, S.L.U.

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 2022, se adquirió 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 fue modificado a fecha de compra al de producción de energía, y se cambió 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**

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 CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada 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 2022:**

- 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"
  - NIC 41 "Agricultura"

A efectos de las NIIF-UE, las empresas deben aplicar las referidas modificaciones a partir del 1 de abril de 2022 para los ejercicios que comiencen, a más tardar, el 1 de enero de 2022 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]:**

- NIIF 17 "Contratos de seguros".
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 — Información comparativa".
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables".
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables".
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción".

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

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

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior".
- NIC 1 (Modificación) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes".
- NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones ("covenants")".

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

**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 CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

Impuesto sobre las ganancias

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 Sociedad dominante 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 CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada 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 CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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

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

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

## **2.7. 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 2023 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022.

## **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 del Grupo al 31 de marzo de 2023 es positivo en 17.646 miles de euros (fondo de maniobra positivo de 8.407 miles de euros al 31 de marzo de 2022).

## **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 2023.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

**3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

**3.1. Inmovilizado intangible**

Aplicaciones informáticas

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

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por 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 centros de medianas y demás estructuras en propiedad. Las inversiones inmobiliarias también incluyen la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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

Las inversiones inmobiliarias se presentan a valor razonable al final del período de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas futuras de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado. La determinación del valor razonable de las mismas se ha descrito en la nota 6.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos de reparaciones y mantenimiento se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia o pérdida neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16. Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que revierte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

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

### **3.4. Pérdidas por deterioro de los activos no financieros**

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

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



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(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:

- 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
- 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 considere 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(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 esperado, 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 la cuenta de pérdidas y ganancias".

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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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 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.

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**

**Pasivos financieros a coste amortizado**

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

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

Valoración inicial

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, 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. Derivados financieros y cobertura contable**

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados.

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, sobre la alta efectividad de los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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 consolidado, 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 del Grupo o la contraparte.

### **3.9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

### **3.10. Capital Social**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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

### **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 las ganancias es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

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

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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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 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 fue el período comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022 y el segundo ciclo es el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2025 (ver nota 18). Se estima que ambos planes de incentivos sean liquidados de forma dineraria.

### **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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

**3.15. Reconocimiento de ingresos**

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

**3.16. Transacciones entre partes vinculadas**

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

**4. GESTIÓN DEL RIESGO**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo de precio), 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 de la Sociedad dominante, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante. 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.



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

**4.1. Gestión del riesgo financiero**

a) Riesgo de mercado

i) Riesgo de Precio

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

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

Las inversiones en instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante 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	
	2023	2022	2023	2022
<b>Lar España Real Estate Socimi, S.A.</b>	-	-	1.059	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 2023 aproximadamente el 4,36% (11,50% a 31 de marzo de 2022) 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 3,71% y los tipos de interés variables en torno al 3,47% (entre el 2,05% y el 2,21% a 31 de marzo de 2022)

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que se 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 2023, 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 gasto financiero del período habría sido 385 miles de euros superior ó 141 miles de euros inferior (2022: 1.796 miles de euros superior ó 1.286 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 notacionales 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 de la Sociedad dominante. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

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

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
<b>Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)	2.198	2.878
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	31.308	28.929
	<b>33.506</b>	<b>31.807</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

Con respecto a los bancos y las instituciones financieras, únicamente son aceptados por el Grupo aquellos que se conoce su reputación y solvencia. El 100% de los activos financieros líquidos del Grupo se mantienen en instituciones financieras calificadas como “investment-grade” (100 % al 31 de marzo de 2022).

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

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas. Tras una evaluación preliminar de la situación el Grupo considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

Sin perjuicio de ello, dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente y sus posibles impactos en la economía global, así como en los precios de la energía, transporte, productos y materias primas, los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante han puesto en marcha un detallado sistema de monitorización, evaluación y mitigación de los riesgos y están realizando una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

**4.2. Gestión del capital**

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad Dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera neta a coste amortizado / (Deuda financiera neta a coste amortizado + Patrimonio neto)) a 31 de marzo de 2023 y a 31 de marzo de 2022:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Deuda financiera neta a coste amortizado (Nota 12)	471.328	469.985
Patrimonio neto (Nota 10)	643.776	606.726
<b>Apalancamiento</b>	<b>42,27%</b>	<b>43,65%</b>

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

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 2023 y 31 de marzo de 2022 son del 42% y del 44%, respectivamente, y el objetivo del Grupo es mantener estos ratios entre 40-50%.

**4.3. Estimación del valor razonable de activos financieros**

La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable, clasificados por método de valoración. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

La tabla siguiente presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. Véase la Nota 6 donde se informa sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

31 de marzo de 2023	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global consolidado	105.949	-	-	<b>105.949</b>
Inversiones inmobiliarias	-	-	1.012.275	<b>1.012.275</b>
<b>Total activos</b>	<b>105.949</b>	<b>-</b>	<b>1.012.275</b>	<b>1.118.224</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Deudas a largo plazo y corto plazo</b>	-	-	-	-
<b>Total pasivos</b>	-	-	-	-
31 de marzo de 2022	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global consolidado	89.879	-	-	<b>89.879</b>
Inversiones inmobiliarias	-	-	1.000.840	<b>1.000.840</b>
<b>Total activos</b>	<b>89.879</b>	<b>-</b>	<b>1.000.840</b>	<b>1.090.719</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Deudas a largo plazo</b>	-	-	-	-
<b>Total pasivos</b>	-	-	-	-

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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

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

Durante el ejercicio no se han producido transferencias de niveles.

**4.4. Compensación de activos y pasivos financieros**

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

**5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

El Comité de Inversiones junto con el Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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 2023 y 31 de marzo de 2022:

Ejercicio 2023	Descripción	Miles de euros		
		Retail	Corporativo	Total
	Prestación de servicios	82.663	144	<b>82.807</b>
	Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.050)	-	<b>(1.050)</b>
	Gastos de personal	-	(5.817)	<b>(5.817)</b>
	Otros gastos de explotación	(23.975)	(3.677)	<b>(27.652)</b>
	Otros resultados	12	(23)	<b>(11)</b>
	<b>Resultado de explotación</b>	<b>57.650</b>	<b>(9.373)</b>	<b>48.277</b>
	Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	12.907	-	12.907
	Gastos financieros	(14.264)	(372)	(14.636)
	<b>Resultado financiero</b>	<b>(1.357)</b>	<b>(372)</b>	<b>(1.729)</b>
	<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>56.293</b>	<b>(9.745)</b>	<b>46.548</b>
	Impuesto sobre las ganancias	-	-	-
	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>56.293</b>	<b>(9.745)</b>	<b>46.548</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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

Los importes que se facilitan al Comité de Inversiones y el Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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 de los segmentos.

31 de marzo de 2023	Descripción	Miles de euros		
		Retail	Corporativo	Total
	Inversiones inmobiliarias	1.012.275	-	1.012.275
	Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	105.949	-	105.949
	Otros activos no corrientes	6.702	528	7.230
	<b>Activos no corrientes</b>	<b>1.124.926</b>	<b>528</b>	<b>1.125.454</b>
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.197	1	2.198
	Otros activos corrientes	32.945	13.477	46.422
	<b>Activos corrientes</b>	<b>35.142</b>	<b>13.478</b>	<b>48.620</b>
	<b>Total Activos</b>	<b>1.160.068</b>	<b>14.006</b>	<b>1.174.074</b>
	Préstamos y créditos bancarios	485.402	-	485.402
	Otros pasivos no corrientes	12.621	1.300	13.921
	<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>498.023</b>	<b>1.300</b>	<b>499.323</b>
	Préstamos y créditos bancarios	4.052	-	4.052
	Otros pasivos corrientes	6.138	20.785	26.923
	<b>Pasivos corrientes</b>	<b>10.190</b>	<b>20.785</b>	<b>30.975</b>
	<b>Total Pasivos</b>	<b>508.213</b>	<b>22.085</b>	<b>530.298</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

31 de marzo de 2022 Descripción	Miles de euros		
	Retail	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
<b>Activos no corrientes</b>	<b>1.097.114</b>	<b>270</b>	<b>1.097.384</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.730	148	2.878
Otros activos corrientes	31.345	445	31.790
<b>Activos corrientes</b>	<b>34.075</b>	<b>593</b>	<b>34.668</b>
<b>Total Activos</b>	<b>1.131.189</b>	<b>863</b>	<b>1.132.052</b>
Préstamos y créditos bancarios	487.160	-	487.160
Otros pasivos no corrientes	11.905	-	11.905
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>499.065</b>	<b>-</b>	<b>499.065</b>
Préstamos y créditos bancarios	1.719	-	1.719
Otros pasivos corrientes	7.160	17.382	24.542
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>8.879</b>	<b>17.382</b>	<b>26.261</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>507.944</b>	<b>17.382</b>	<b>525.326</b>

**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
<b>Saldo a 31/03/2021</b>	<b>987.160</b>
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
<b>Saldo a 31/03/2022</b>	<b>1.000.840</b>
Adquisiciones	3.589
Desembolsos posteriores capitalizados	8.896
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(1.050)
<b>Saldo a 31/03/2023</b>	<b>1.012.275</b>



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

Con fecha 18 de junio de 2021, el Grupo vendió 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.

Las altas habidas durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023, se corresponden principalmente con la adquisición por parte del Grupo de tres unidades en el centro comercial de Vallsur (titularidad de Morzal Property Iberia, S.L.U.) a un tercero ajeno al Grupo. Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022, el Grupo adquirió 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.).

A 31 de marzo de 2022, la opción de compra que el Grupo tenía sobre el edificio de oficinas de Los Arcos fue deteriorada en su totalidad por 2.756 miles de euros. Dicho deterioro fue registrado en la cuenta de resultados consolidada como "Otros gastos 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 a 31 de marzo de 2023 asciende a 1.012.275 miles de euros (1.000.840 miles de euros a 31 de marzo de 2022), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por el Grupo. A 31 de marzo de 2023, el importe nominal de esta financiación asciende a 497.713 miles de euros (498.121 miles de euros a 31 de marzo de 2022) (Nota 12).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Ingresos por arrendamiento	82.663	72.293
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(23.975)	(21.189)
	<b>58.688</b>	<b>51.104</b>

A 31 de marzo de 2023 los ingresos por arrendamientos se encuentran minorados por bonificaciones de rentas a inquilinos como consecuencia de la Pandemia Covid-19, por importe de 0 miles de euros (3.338 miles de euros a 31 de marzo de 2022). 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 CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

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

Descripción	31/03/2023	31/03/2022
Menos de un año	70.006	55.038
Entre uno y dos años	41.407	36.084
Entre dos y tres años	25.660	26.672
Entre tres y cuatro años	15.595	16.240
Entre cuatro y cinco años	8.124	10.620
Más de cinco años	14.088	20.025
<b>174.880</b>	<b>164.679</b>	<b>164.679</b>

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 consideran suficiente por los administradores de la Sociedad dominante.

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 fue dada de baja durante el ejercicio 2022.

A 31 de marzo de 2023, el Grupo no tiene 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.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2023 y al 31 de marzo de 2022:

Descripción	Miles de euros			
	31/03/2023		31/03/2022	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	972.643	1.012.275	960.158	1.000.840
<b>972.643</b>	<b>1.012.275</b>	<b>960.158</b>	<b>1.000.840</b>	<b>1.000.840</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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

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

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años.

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 (“tasas de descuento”) 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:

<b>31/03/2023</b>		
<b>Variación tasas de descuento</b>	<b>(0,250%)</b>	<b>0,250%</b>
Retail	17.430	(17.020)
Land & Purchase Option	260	(240)
<b>Resultado Teórico</b>	<b>17.690</b>	<b>(17.260)</b>
<b>31/03/2022</b>		
<b>Variación tasas de descuento</b>	<b>(0,250%)</b>	<b>0,250%</b>
Retail	17.560	(17.200)
Land & Purchase Option	180	(170)
<b>Resultado Teórico</b>	<b>17.740</b>	<b>(17.370)</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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

<b>A 31 de marzo de 2023</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
<b>EXIT YIELDS</b>		
Retail	5,25%	7,00%
<b>Tasas de descuento</b>		
Retail	8.00%	10.50%
<b>A 31 de marzo de 2022</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
<b>EXIT YIELDS</b>		
Retail	5,00%	6,90%
<b>Tasas de descuento</b>		
Retail	7,25%	9,50%

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:

	<b>31/03/2023</b>		<b>31/03/2022</b>	
	<b>Activo</b>	<b>Resultado neto Consolidado</b>	<b>Activo</b>	<b>Resultado neto Consolidado</b>
Aumento del 10% de renta de mercado	68.300	68.300	67.630	67.630
Disminución del 10% de renta de mercado	(68.260)	(68.260)	(67.640)	(67.640)

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 de la Sociedad dominante.

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023 y el 31 de marzo de 2022 no se han producido transferencias de niveles.

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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

**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:

	<b>Miles de euros</b>					
	Activos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Total	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	105.949	89.879	-	-	<b>105.949</b>	<b>89.879</b>
Otros activos financieros a largo plazo (Nota 8)	-	-	6.702	6.395	<b>6.702</b>	<b>6.395</b>
	<b>105.949</b>	<b>89.879</b>	<b>6.702</b>	<b>6.395</b>	<b>112.651</b>	<b>96.274</b>
	Activos financieros a corto plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Total	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	15.880	3.798	<b>15.880</b>	<b>3.798</b>
	-	-	<b>15.880</b>	<b>3.798</b>	<b>15.880</b>	<b>3.798</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>105.949</b>	<b>89.879</b>	<b>22.582</b>	<b>10.193</b>	<b>128.531</b>	<b>100.072</b>

Dentro del epígrafe “Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global” se registra la inversión que ostenta el Grupo en Lar Real Estate SOCIMI, S.A. (4,93 €/acción a 31 de marzo de 2023).

El Grupo ha aumentado su participación hasta alcanzar un 25,70% a un coste de 15.930 miles de euros (31 de marzo de 2022: 21,70%). Adicionalmente, el Grupo ha recibido durante el periodo dividendos de Lar Real Estate SOCIMI, S.A. por importe de 6.557 miles de € que minoran la inversión, ya que se corresponden con resultados generados anteriores a la fecha de adquisición de la participación por parte del Grupo. La variación positiva del valor razonable de la inversión en el periodo es de 6.788 miles de euros (variación negativa a 31 de marzo de 2022: 9.061 miles de euros).

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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

	<b>Miles de euros</b>					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, derivados y otros		Total	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	485.402	487.160	13.484	11.468	<b>498.886</b>	<b>498.628</b>
	<b>485.402</b>	<b>487.160</b>	<b>13.484</b>	<b>11.468</b>	<b>498.886</b>	<b>498.628</b>
	<b>Miles de euros</b>					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, derivados y otros		Total	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	4.052	1.719	25.386	22.778	<b>29.438</b>	<b>24.497</b>
	<b>4.052</b>	<b>1.719</b>	<b>25.386</b>	<b>22.778</b>	<b>29.438</b>	<b>24.497</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>489.454</b>	<b>488.879</b>	<b>38.870</b>	<b>34.246</b>	<b>528.324</b>	<b>523.125</b>

b) Análisis por vencimientos

A 31 de marzo de 2023, 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 2023**

	<b>Miles de euros</b>						
	Activos financieros						
	<b>Marzo 2024</b>	<b>Marzo 2025</b>	<b>Marzo 2026</b>	<b>Marzo 2027</b>	<b>Marzo 2028</b>	<b>Años posteriores</b>	<b>Total</b>
<b>Otras inversiones financieras:</b>							
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	-	-	-	-	-	105.949	<b>105.949</b>
- Dividendo pendiente de cobro	12.907	-	-	-	-	-	<b>12.907</b>
- Fianzas y depósitos constituidos	775	905	558	472	822	3.945	<b>7.477</b>
<b>Deudores comerciales:</b>							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	2.198	-	-	-	-	-	<b>2.198</b>
	<b>15.880</b>	<b>905</b>	<b>558</b>	<b>472</b>	<b>822</b>	<b>109.894</b>	<b>128.531</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

	Pasivos financieros						Total
	Marzo 2024	Marzo 2025	Marzo 2026	Marzo 2027	Marzo 2028	Años posteriores	
<b>Deudas:</b>							
- Fianzas recibidas	2.031	1.585	1.265	1.143	1.531	6.660	<b>14.215</b>
-Deudas con entidades de crédito	4.052	3.830	292.261	3.915	4.766	180.630	<b>489.454</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	13.182	-	-	-	-	-	<b>13.182</b>
<b>Acreedores y otras cuentas a pagar</b>	6.270	-	-	-	-	-	<b>6.270</b>
<b>Otros pasivos</b>	3.903	-	1.300	-	-	-	<b>5.203</b>
	<b>29.438</b>	<b>5.415</b>	<b>294.826</b>	<b>5.058</b>	<b>6.297</b>	<b>187.290</b>	<b>528.324</b>

**8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7):</b>		
- Otros activos financieros	6.702	6.395
	<b>6.702</b>	<b>6.395</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7):</b>		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.198	2.730
- Clientes empresas vinculadas (Nota 19)	-	148
- Otros activos financieros	13.682	920
	<b>15.880</b>	<b>3.798</b>
	<b>22.582</b>	<b>10.193</b>

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. A corto plazo, este epígrafe recoge el dividendo pendiente de recibir por las inversiones en otras empresas por importe de 12.907 miles de euros (0 miles de euros a 31 de marzo de 2022).

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de marzo de 2023, el saldo de clientes asciende a 1.227 miles de euros (1.502 miles de euros a 31 de marzo de 2022). Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 2.429 miles de euros pendientes de facturar (2.393 miles de euros a 31 de marzo de 2022), 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. Este epígrafe recoge una provisión de 1.458 miles de euros (1.165 miles de euros a 31 de marzo de 2022) 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.

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Hasta 3 meses	224	299
Entre 3 y 6 meses	138	120
Más de 6 meses	865	1.083
	<b>1.227</b>	<b>1.502</b>

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	
	31/03/2023	31/03/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>(1.165)</b>	<b>(1.506)</b>
Dotación	(805)	(596)
Reversión	75	614
Aplicación	437	323
<b>Saldo final</b>	<b>(1.458)</b>	<b>(1.165)</b>

## 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
<b>Efectivo y otros activos líquidos exigibles</b>		
Cuentas corrientes	31.308	28.929
	<b>31.308</b>	<b>28.929</b>

Al 31 de marzo de 2023 existían restricciones a la disponibilidad de un total de 264 miles de euros (250 miles de euros al 31 de marzo de 2022).



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

**10. FONDOS PROPIOS**

**a) Capital y prima de emisión**

A 31 de marzo de 2023 el capital social asciende a 101.152 miles de euros (98.771 miles de euros a 31 de marzo de 2022), representado por 101.151.999 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).

Con fecha 16 de enero de 2023 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos de los préstamos firmados con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, el 20 de enero de 2022 por 10.000 miles de euros y el 25 de octubre de 2022 por 5.000 miles de euros, siendo un importe total de 15.000 miles de euros, con la emisión de 2.380.952 de nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro (2.381 miles de euros) y una prima de emisión de 5,3 euros por acción (esto es 12.619 miles de euros).

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

A 31 de marzo de 2023 y 2022 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:

	<b>31/03/2023</b>		<b>31/03/2022</b>	
	<b>Nº Acciones</b>	<b>% Participación</b>	<b>Nº Acciones</b>	<b>% Participación</b>
Vukile Properties Limited	90.835.371	89,80%	88.454.419	89,56%
Morze European Real Estate Ventures	9.833.333	9,72%	9.833.333	9,96%

El desglose del capital social a 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
Capital escriturado	101.152	98.771
Prima de emisión	442.960	434.641

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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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 noviembre de 2022, el Consejo de Administración ha aprobado la distribución a accionistas de 4.300 miles de euros con cargo a prima de emisión.

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

**b) Acciones propias**

El movimiento habido durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

Descripción	2023		2022	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
<b>Al inicio del ejercicio</b>	<b>57.847</b>	<b>357</b>	<b>58.173</b>	<b>355</b>
Aumentos/compras	5.028	35	16.446	104
Disminuciones	(7.560)	(49)	(16.772)	(102)
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>55.315</b>	<b>343</b>	<b>57.847</b>	<b>357</b>

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 2023 representan el 0,05% del capital social de la Sociedad, el 0,06% a 31 de marzo de 2022, y totalizan 55.315 acciones, 57.847 acciones a 31 de marzo de 2022. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2023 ha sido de 6,21 euros por acción (6 euros por acción a 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 2023 por importe de 343 miles de euros (357 miles de euros al 31 de marzo de 2022).

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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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	31/03/2023	31/03/2022
Beneficio neto (miles de euros)	46.548	45.665
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	99.253.761	86.814.010
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	56.866	49.757
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	0,47	0,53

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 2023.

**11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS**

A 31 de marzo de 2023 un importe de 8.030 miles de euros (5.376 miles de euros al 31 de marzo de 2022), 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	
	31/03/2023	31/03/2022
Reserva Legal	8.030	5.376
Otras Reservas	10.943	10.008
Ajustes por cambio de valor	(2.273)	(9.061)
Acciones propias	(343)	(357)
<b>Total reservas</b>	<b>16.357</b>	<b>5.966</b>
Resultados acumulados	115.085	73.008
Distribución de dividendos	(71.326)	(48.325)
<b>Total ganancias acumuladas</b>	<b>43.759</b>	<b>24.683</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

Bajo el epígrafe de Otras Reservas a 31 de marzo de 2023 y a 31 de marzo de 2022, 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 aprobó la liberación de dicha reserva, por lo que a 31 de marzo de 2023 dicha reserva es de libre disposición.

La variación de las reservas legal y voluntaria respecto al periodo anterior se corresponde principalmente con la aplicación del resultado.

La variación en la reserva de cobertura a 31 de marzo de 2023, se debe a la reversión del deterioro de 6.788 miles de euros (9.061 miles de euros en 2022) relacionados con la inversión en participaciones en una empresa cotizada.

Distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado a cierre de 31 de marzo de 2023 de La Sociedad Dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

Descripción	Miles de euros
<b>Bases de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	15.478
Prima de emisión	17.096
	<b>32.574</b>
<b>Aplicación</b>	
Reserva legal	1.548
Dividendo a cuenta 15 de noviembre 2022	7.000
Dividendo a cuenta 24 de mayo de 2023	6.930
Distribución con cargo a prima de emisión	17.096
	<b>32.574</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 15 de noviembre de 2022, el Consejo de Administración de Castellana ha acordado distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2023 de 7.000 miles de euros, esto es, 0,07 euros por acción así como una distribución a accionistas con cargo a prima de emisión por 4.300 miles de euro, esto es 0,04 euros por acción, que ha sido efectivo el 2 de diciembre de 2022.

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

Beneficio neto al 30 de septiembre de 2022	10.447
Reserva legal	1.045
<b>Beneficio distribuible</b>	<b>9.402</b>
Dividendo a cuenta	7.000
Distribución con cargo a prima de emisión	4.300
<b>Caja disponible</b>	<b>19.500</b>

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 2022 que aprobó la Junta General de Accionistas del 6 de julio de 2022 fue la siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>Miles de euros</u>
<b>Bases de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	26.540
	<b>26.540</b>
<b>Aplicación</b>	
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
	<b>26.540</b>

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023  
(Expresada en miles de euros)

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
<b>Débitos y partidas a pagar no corrientes (Nota 7):</b>		
Deudas con entidades de crédito	485.402	487.160
Otros pasivos financieros	13.484	11.468
	<b>498.886</b>	<b>498.628</b>
<b>Débitos y partidas a pagar corrientes (Nota 7):</b>		
Deudas con entidades de crédito	4.052	1.719
Deudas con empresas de grupo a corto plazo (Nota 19)	13.182	10.035
Acreedores y otras cuentas a pagar	6.270	9.531
Otros pasivos financieros corrientes	2.031	1.807
Otros pasivos	3.903	1.405
	<b>29.438</b>	<b>24.497</b>
	<b>528.324</b>	<b>523.125</b>

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	
	31/03/2023	
	No corriente	Corriente
Marzo 2024	-	4.052
Marzo 2025	4.000	-
Marzo 2026	295.904	-
Marzo 2027	4.000	-
Marzo 2028	4.863	-
Años posteriores	184.894	-
	<b>493.661</b>	<b>4.052</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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

El Grupo tiene incluidos en el coste amortizado en balance 8.259 miles de euros (9.242 miles de euros en 31 de marzo de 2022) por la formalización de los costes de la deuda. A 31 de marzo de 2023 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 52 miles de euros (29 miles de euros a 31 de marzo de 2022).

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 31 de marzo de 2023 asciende a un importe de 1.012.275 miles de euros (Nota 6), 1.000.840 miles de euros a 31 de marzo de 2022 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 12.342 miles de euros (9.685 miles de euros al 31 de marzo de 2022). 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 362 miles de euros (834 miles de euros en 2022) y con el gasto financiero por el coste amortizado 1.932 miles de euros (2.507 miles en 2022). A 31 de marzo de 2022, debido a la refinanciación de la deuda que el Grupo tenía anteriormente con Santander y CaixaBank, la cuenta de pérdidas y ganancias recogía un gasto extraordinario de 3.137 miles de euros por coste amortizado y un gasto de 620 miles de euros por los derivados asociados a dicha financiación cancelada.

- FINANCIACIÓN PORTFOLIO PARQUES DE MEDIANAS Y CENTRO COMERCIAL HABANERAS

Con fecha 15 de febrero de 2022, el Grupo firmó 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 ascendía a 184.793 miles de euros e incluía 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 CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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

<b>Sociedad</b>	<b>Inmueble</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	3.429	3.442
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	17.290	17.356
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	24.490	24.585
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	13.309	13.361
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	4.144	4.160
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	23.066	23.155
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	4.139	4.155
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	9.617	9.655
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Retail Park La Serena	7.687	7.717
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	34.743	34.877
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Retail Park San Pedro Del Pinatar	42.167	42.330
	Centro Comercial Habaneras	42.167	42.330
		<b>184.081</b>	<b>184.793</b>

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 vendió 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 amortizó 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 CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada 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	48.565
		<b>140.562</b>

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 2023 se han dispuesto 35.904 miles de euros (34.646 miles de euros al 31 de marzo de 2022).

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada 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 2023, 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	
	31/03/2023	31/03/2022
Periodo medio de pago a proveedores	43	47
Ratio de operaciones pagadas	43	47
Ratio de operaciones pendientes de pago	66	72

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Total pagos realizados	43.175	54.757
Total pagos pendientes	1.051	848

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	31/03/2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.009
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	73%

Volumen (miles de euros)	31/03/2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	34.706
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	80%

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

**13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

Con fecha 15 de febrero de 2022 los derivados de cobertura fueron 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.

A 31 de marzo de 2022 y 2023 el Grupo no tenía instrumentos financieros derivados como consecuencia de la financiación del portfolio de parques de medianas y el C.C. Habaneras, llevada a cabo el 15 de febrero de 2022.

**14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
<b>Derechos de cobro</b>		
Hacienda Pública, deudora por IVA	11	30
H.P. Retenciones y pagos a cuenta	448	321
	<b>459</b>	<b>351</b>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Pasivos por impuesto diferido	437	437
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.383	1.584
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	104	127
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	50	53
	<b>1.974</b>	<b>2.201</b>

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 resultados consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>	<b>24.997</b>	-	<b>24.997</b>	<b>16.517</b>	-	<b>16.517</b>
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	833	-	<b>833</b>	-	-	-
Diferencias temporarias	11.806	-	<b>11.806</b>	-	-	-
Ajustes de consolidación	21.551	-	<b>21.551</b>	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>59.187</b>	-	<b>59.187</b>	<b>16.517</b>	-	<b>16.517</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

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 2023 y 31 de marzo de 2022 hay registrados pasivos por impuestos diferidos por 437 miles de euros que corresponden a diferencias temporarias imponibles de la sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U. por diferencia entre amortización fiscal y contable.

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

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

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

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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

**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	
	31/03/2023	31/03/2022
Ingresos por alquileres	67.001	57.039
Refacturación de gastos inquilinos	15.806	15.556
	<b>82.807</b>	<b>72.595</b>

**b) Gastos de personal**

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

Descripción	Miles de euros	
	2023	2022
Sueldos, salarios y asimilados	(5.307)	(4.556)
Seguridad Social	(510)	(444)
	<b>(5.817)</b>	<b>(5.000)</b>

Dentro de gastos de personal se ha registrado un coste de 1.300 miles de euros (1.000 miles de euros a 31 de marzo de 2022) 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	
	2023	2022
Directores	6	6
Titulados superiores	24	23
Administrativos y otros	3	2
	<b>33</b>	<b>31</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 del personal de la Sociedad Dominante es la siguiente:

**Ejercicio 2023**

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	2	6
Titulados superiores	11	13	24
Administrativos y otros	-	3	3
	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>33</b>

**Ejercicio 2022**

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

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) ni a 31 de marzo de 2023 ni a 31 de marzo de 2022.

**c) Otros gastos de explotación**

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

Descripción	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(24.085)	(21.189)
Otros servicios exteriores	(3.567)	(2.935)
	<b>(27.652)</b>	<b>(24.124)</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

**16. RESULTADO FINANCIERO**

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2023 y a 31 de marzo de 2022, clasificados por categorías es:

Descripción	Miles de euros	
	2023	2022
<b>Ingresos financieros</b>		
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	12.907	-
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses deudas entidades de crédito	(14.274)	(11.455)
Coste amortizado deuda cancelada	-	(3.137)
Intereses deudas empresas vinculadas (Nota 19)	(362)	(834)
Gasto por derivados	-	(737)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	(620)
	<b>(1.729)</b>	<b>(16.783)</b>

**17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

A 31 de marzo de 2023 el Grupo tiene constituidos tres avales técnicos a favor de terceros por importe de 107 miles de euros (107 miles de euros a 31 de marzo de 2022), 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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante

Durante el ejercicio 2023, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 1.545 miles de euros (1.492 miles de euros a 31 de marzo de 2022), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 1.136 miles de euros (1.050 miles de euros a 31 de marzo de 2022).

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

Por otro lado, existe un plan de compensación a largo plazo, cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad Dominante (Nota 3.13). El primer período de cálculo fue el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022, quedando pendiente de pago 2.288 miles de euros clasificados dentro de "Otros pasivos a corto plazo". El segundo periodo de cálculo es el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2025. A 31 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante ha estimado un coste de 1.300 miles de euros en este concepto (3.000 miles de euros a 31 de marzo de 2022). 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 2023 y a 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2023	2022
<b>Ingresos</b>		
Refacturación gastos	640	280
	<b>640</b>	<b>280</b>
<b>Gastos</b>		
Otros gastos	-	-
Intereses financieros (Nota 16)	(362)	(834)
	<b>(362)</b>	<b>(834)</b>

Durante los ejercicios 2023 y 2022, el Grupo ha registrado como ingreso los importes correspondientes 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%, por 640 y 280 miles de euros respectivamente.

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 fue cancelado con fecha 24 de noviembre de 2021 siendo desembolsado en su totalidad. Durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2022, dicho préstamo había devengado 405 miles de euros.



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

Con fecha 20 de enero de 2022 la Sociedad formalizó dos préstamos con su principal accionista, Vukile Property Fund Limited, por importe de 75.000 miles de euros y 10.000 miles de euros cuyos vencimientos eran 4 de febrero de 2022 y 28 de noviembre de 2022 respectivamente. Estos préstamos devengaron un interés anual del 3,50% y del 1,75% respectivamente.

Con fecha 15 de marzo de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la capitalización del crédito por importe de 75.000 miles de euros. Dicho aumento de capital por compensación de créditos se realizó 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 durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2022 unos intereses por importe de 394 miles de euros que fueron abonados en su totalidad.

Con fecha 16 de enero de 2023, la Junta General de Accionistas ha aprobado la capitalización del crédito por importe de 10.000 miles de euros. Dicho aumento de capital por compensación de créditos se ha realizado en 1.587 miles de euros en concepto de capital y 8.413 miles de euros en concepto de prima de emisión. Hasta su capitalización, el préstamo ha devengado durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2023 unos intereses por importe de 140 miles de euros que han sido abonados en su totalidad (35 miles de euros devengados como intereses durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2022).

Con fecha 14 de noviembre de 2022, la Sociedad ha formalizado dos nuevos préstamos con su principal accionista por 13.000 miles de euros con vencimiento 14 de noviembre de 2023 y 5.000 miles de euros con vencimiento 28 de noviembre de 2022. Ambos préstamos se han formalizado inicialmente con un tipo de interés del 3,5%, siendo modificado el tipo del primero de ellos con fecha 1 de marzo de 2023 al 5%. Dichos préstamos a 31 de marzo de 2023 han devengado un interés de 191 miles de euros y 31 miles de euros respectivamente.

Con fecha 16 de enero de 2023 la Junta General de Accionistas ha aprobado la capitalización del préstamo por 5.000 miles de euros. Dicho aumento de capital por compensación de créditos se ha realizado en 794 miles de euros en concepto de capital y 4.206 miles de euros en concepto de prima de emisión.

El detalle saldos mantenidos con empresas de grupo y partes vinculadas a 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
<b>Saldos deudores (Nota 8)</b>		
D. Adam Lee Morze	-	42
Diversified Real Estate Assets Management, S.L. (DREAM)	-	2
Vukile Property Fund Limited	-	104
	-	<b>148</b>
<b>Saldos acreedores (Nota 12)</b>		
Vukile Property Fund Limited	13.182	10.035
	<b>13.182</b>	<b>10.035</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(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 esta Ley.

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Dividendo de ejercicio 2016 por importe de 134 miles de euros aprobado en la Junta General de accionistas del 29 de junio de 2017.
- Dividendo del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 por importe de 1.202 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 13 de julio de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.967 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 733 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 8.150 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 14 de mayo de 2019.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 17.025 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de noviembre de 2019.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 3.898 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.420 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 53 miles de euros aprobado en por la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

- 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.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 por importe de 7.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2022.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 4.300 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2022.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 por importe de 6.930 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 24 de mayo de 2023.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.096 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 24 de mayo de 2023.

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:

<b>Inmueble</b>	<b>Localización</b>	<b>Fecha de adquisición</b>
Centro Comercial Puerta Europa	A7, km 106, en Algeciras, Cádiz	31 de julio de 2019

Asimismo, la sociedad matriz tiene participaciones en la sociedad Lar Real Estate SOCIMI, S.A. desde el 26 de enero de 2022 (Nota 7).

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(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:

<b>Sociedad</b>	<b>Fecha de adquisición</b>	<b>Inmueble</b>	<b>Localización</b>
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 Serrena (Fases I y II)	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre Retail Park San Pedro Del Pinatar	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada UA-1 Plan Parcial "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur Centro Comercial Los Arcos Centro Comercial Bahía Sur Centro Comercial El Faro	Paseo de Zorilla, Valladolid Avenida de Andalucía S/N, Sevilla Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz Avenida de Elvas S/N, Badajoz

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

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

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

- Reservas voluntarias por 886 miles de euros procedentes del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022, no distribuidas ni utilizadas para compensar pérdidas.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**  
**(Expresada en miles de euros)**

**21. HONORARIOS DE AUDITORÍA**

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2023 y el 31 de marzo de 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Servicios de auditoría de cuentas</b>	<b>153</b>	<b>147</b>
<b>Otros servicios distintos de auditoría (*)</b>	<b>42</b>	<b>77</b>
Otros servicios de verificación prestados por el auditor exigidos por otra normativa legal	9	13
Otros servicios de verificación prestados por el auditor no exigidos por otra normativa legal	33	30
Otros servicios prestados por otras entidades de la red	-	34
	<b>194</b>	<b>224</b>

(\*) No hay servicios fiscales

**22. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 10 de mayo de 2023, Vukile Property Fund Limited, sociedad que cotiza en la Bolsa de Johannesburgo (Sudáfrica), el cual ostentaba, a 31 de marzo de 2023 un 89,56% del capital social de Castellana Properties SOCIMI, S.A., ha adquirido 9,8 millones de acciones a la sociedad Morze European Real Estate Ventures (MEREV), pasando a poseer de esta manera el 99,6% del capital social de la Sociedad dominante del Grupo.

Con fecha 24 de mayo de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha aprobado una distribución a accionistas por importe de 24.026 miles de euros, esto es 0,2377 euros por acción.

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

<b>Descripción</b>	<b>Miles de euros</b>
Resultado	15.478
Reserva Legal	(1.548)
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	(7.000)
<b>Dividendo con cargo a resultados (Nota 12)</b>	<b>6.930</b>
<b>Distribución con cargo a prima de emisión</b>	<b>17.096</b>
<b>Total distribución a accionistas</b>	<b>24.026</b>
<b>Caja Disponible</b>	<b>27.591</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**

**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 2023 el capital social asciende a 101.152 miles de euros (98.771 miles de euros a 31 de marzo de 2022), representado por 101.151.999 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de marzo de 2023 y 2022 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 cinco años, el valor de mercado de dicha inversión ha pasado de 308 millones de euros a 31 de marzo de 2018 a 1.012 millones de euros a 31 de marzo de 2023.

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 2023**

**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 2023 de 44 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 82.807 miles de euros a 31 de marzo de 2023 (72.595 miles de euros en el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2022).

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas. Tras una evaluación preliminar de la situación el Grupo considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

Sin perjuicio de ello, dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente y sus posibles impactos en la economía global, así como en los precios de la energía, transporte, productos y materias primas, los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante han puesto en marcha un detallado sistema de monitorización, evaluación y mitigación de los riesgos y están realizando una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

El resultado de explotación antes de la valoración de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2023 asciende a 49.327 miles de euros, frente al resultado para el período cerrado al 31 de marzo de 2022 que fue de 40.511 miles de euros.

El valor de mercado de los activos de la compañía a 31 de marzo de 2023 asciende a 1.012.275 miles de euros, lo que implica un incremento del 4,07% sobre el precio de compra y un aumento del 1,14% 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 2023**

**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**

	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
Resultado EPRA	47.598	23.728
Resultado EPRA por Acción	0,48	0,27
Resultado EPRA ajustado	46.778	32.613
Resultado EPRA ajustado por Acción	0,47	0,38
EPRA NRV	674.943	644.337
EPRA NRV por acción	6,68	6,53
EPRA NTA	645.901	615.637
EPRA NTA por acción	6,39	6,24
EPRA NDV	635.517	597.483
EPRA NDV por acción	6,29	6,05
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	5,96%	4,95%
EPRA "Topped-up" NIY	6,35%	5,65%
EPRA Vacancy Ratio	1,73%	2,13%
EPRA Cost Ratio (Incluyendo coste de los vacíos)	21,79%	23,33%
EPRA Cost Ratio (Excluyendo coste de los vacíos)	20,81%	22,00%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Incluyendo coste de los vacíos)	21,79%	22,01%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Excluyendo coste de los vacíos)	20,81%	20,76%
EPRA LTV	42,93%	45,25%
EPRA LTV incl. ITAI	41,85%	44,10%

**Resultado EPRA y Resultado EPRA por acción**

	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>Resultado del ejercicio bajo IFRS</b>	<b>46.548</b>	<b>45.665</b>
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	1.050	(21.937)
(ii) Diferencias negativas en consolidación	-	-
<b>Resultado EPRA</b>	<b>47.598</b>	<b>23.728</b>
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	99.196.894	86.764.254
<b>Resultado EPRA por acción</b>	<b>0,48</b>	<b>0,27</b>
Ajustes específicos de la Compañía	(820)	8.885
<b>Resultado EPRA ajustado</b>	<b>46.778</b>	<b>32.613</b>
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	99.196.894	86.764.254
<b>Resultado EPRA ajustado por acción</b>	<b>0,47</b>	<b>0,38</b>

En el ejercicio fiscal 2023, el ajuste específico hace referencia a la reversión de provisión por bonificaciones concedidas por Covid 19 en ejercicios anteriores por importe de 415 miles de euros, ingresos por cancelaciones anticipadas de los inquilinos por importe de 125 miles de euros, y otros ingresos no recurrentes por importe de 280 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 2023**



**EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV**

	31/03/2023		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
<b>Patrimonio Neto atribuido a los accionistas</b>	<b>643.776</b>	<b>643.776</b>	<b>643.776</b>
<b>Incluir/Excluir:</b>			
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-
<b>NAV diluido</b>	<b>643.776</b>	<b>643.776</b>	<b>643.776</b>
<b>Incluir:</b>			
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	-	-	-
<b>NAV diluido a valor de mercado</b>	<b>643.776</b>	<b>643.776</b>	<b>643.776</b>
<b>Excluir:</b>			
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios	-	-	-
(vi) Valor razonable instrumentos financieros	2.273	2.273	-
(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	-	(148)	-
<b>Incluir:</b>			
viii) Valor de mercado del interés fijo de la deuda	-	-	(8.259)
ix) Revaloración de intangibles a valor de mercado	-	-	-
x) Impuesto de transmisión patrimoniales	28.894	-	-
<b>EPRA NAV</b>	<b>674.943</b>	<b>645.901</b>	<b>635.517</b>
<b>EPRA NAV por acción (en euros)</b>	<b>6,68</b>	<b>6,39</b>	<b>6,29</b>

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

	31/03/2022		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
<b>Patrimonio Neto atribuido a los accionistas</b>	<b>606.726</b>	<b>606.726</b>	<b>606.726</b>
<b>Incluir/Excluir:</b>			
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-
<b>NAV diluido</b>	<b>606.726</b>	<b>606.726</b>	<b>606.726</b>
<b>Incluir:</b>			
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	-	-	-
<b>NAV diluido a valor de mercado</b>	<b>606.726</b>	<b>606.726</b>	<b>606.726</b>
<b>Excluir:</b>			
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)	
<b>Incluir:</b>			
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	-	
<b>EPRA NAV</b>	<b>644.337</b>	<b>615.637</b>	<b>597.483</b>
<b>EPRA NAV por acción (en euros)</b>	<b>6,53</b>	<b>6,24</b>	<b>6,05</b>

El valor del EPRA NTA por acción a 31/03/2023 se sitúa en 6,39€/acción, ha incrementado respecto al ejercicio anterior debido principalmente a los resultados consolidados del grupo por importe de 19 millones de euros y la ampliación de capital en enero de 2023 por importe de 15 millones de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**



**EPRA NIY y EPRA “Topped-up” NIY**

	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
Inversiones inmobiliarias	1.012.275	1.000.840
Menos proyectos en desarrollo	(11.575)	(4.930)
<b>Inversiones inmobiliarias completadas</b>	<b>1.000.700</b>	<b>995.910</b>
Costes estimados de transacción de activos inmov.	28.669	19.918
<b>Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)</b>	<b>1.029.369</b>	<b>1.015.828</b>
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	64.710	53.803
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(3.341)	(3.543)
<b>Renta neta anual (B)</b>	<b>61.369</b>	<b>50.260</b>
Bonificaciones o carencias	3.993	7.106
<b>Rendimiento neto máximo de la inversión inmov. (C)</b>	<b>65.362</b>	<b>57.366</b>
<b>EPRA NIY (A/B)</b>	<b>5,96%</b>	<b>4,95%</b>
<b>EPRA “topped-up” NIY (C/A)</b>	<b>6,35%</b>	<b>5,65%</b>

**EPRA Vacancy Rate**

	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
ERV Espacios disponibles	1.132	1.349
Total ERV	65.401	63.418
<b>EPRA Vacancy Rate (*)</b>	<b>1,73%</b>	<b>2,13%</b>

(\*) 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 31/03/2023 se sitúa en 1,73%, se ha reducido respecto al ejercicio anterior debido fundamentalmente a la reducción de vacíos en Granaita Gallery y Los Arcos.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

**EPRA Cost Ratio**

	31/03/2023	31/03/2022
Gastos administrativos y corporativos	9.494	8.072
Gastos operativos no repercutidos	4.382	4.883
<b>EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)</b>	<b>13.876</b>	<b>12.955</b>
Coste de los vacíos	(623)	(735)
<b>EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)</b>	<b>13.253</b>	<b>12.220</b>
<b>Ingresos brutos del alquiler (incluidas bonificaciones Covid-19)</b>	<b>63.684</b>	<b>55.531</b>
<b>EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)</b>	<b>21,79%</b>	<b>23,33%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)</b>	<b>20,81%</b>	<b>22,00%</b>
<b>Ingresos brutos del alquiler (excluidas bonificaciones Covid-19)</b>	<b>63.684</b>	<b>58.869</b>
<b>EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)</b>	<b>21,79%</b>	<b>22,01%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)</b>	<b>20,81%</b>	<b>20,76%</b>

**Gastos administrativos y corporativos**

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

La Compañía ha capitalizado un importe de 874 miles de euros los cuales están relacionados principalmente con gastos activables de proyectos en desarrollo.

**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.

**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 0 miles de euros correspondientes al ejercicio fiscal 2023 y 3.338 miles de euros correspondientes al ejercicio fiscal 2022.

**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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**

**Variación EPRA Cost Ratio**

En este ejercicio fiscal 2023 el cálculo del EPRA Cost Ratio es el mismo, al no haberse concedido bonificaciones Covid-19.

En el ejercicio fiscal 2022 el cálculo del EPRA Cost Ratio 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).

A pesar de que los gastos administrativos y corporativos han aumentado en 1.422M€ debido principalmente al aumento de costes en ESG e Innovación e incremento de sueldos y salarios por aumento de plantilla, el EPRA Cost Ratio a 31.03.23 se ha visto disminuido significativamente respecto al ejercicio anterior por la consolidación de los proyectos de valor añadido y a la subida de IPC aplicada en este ejercicio, suponiendo un incremento de ingresos brutos de 8.153M€ y un 14,7% respecto al ejercicio anterior.

**EPRA Loan To Value**

	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>Incluye:</b>		
Pasivos financieros con entidades de crédito	497.661	498.093
Cuentas netas a pagar	333	14.203
Pasivos con empresas del grupo	13.182	10.035
<b>Excluye:</b>		
Efectivo y equivalentes	(31.044)	(28.679)
<b>Deuda neta (a)</b>	<b>480.132</b>	<b>493.652</b>
<b>Incluye:</b>		
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	1.012.275	1.000.840
Inmovilizado intangible	148	150
Activos financieros	105.949	89.879
<b>Valor total de los activos (b)</b>	<b>1.118.372</b>	<b>1.090.869</b>
Impuesto de Transferencia de Activos inmobiliarios	28.894	28.550
<b>Valor total de los activos incl. ITAI (c)</b>	<b>1.147.266</b>	<b>1.119.419</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>42,93%</b>	<b>45,25%</b>
<b>EPRA LTV incl. ITAI (a/c)</b>	<b>41,85%</b>	<b>44,10%</b>

En marzo de 2022, EPRA introdujo este nuevo ratio.

**Pasivos financieros con entidades de crédito**

En esta línea se reflejan los préstamos que la Compañía tiene con Aareal Bank, Liberbank y Banco Pichincha a valor nominal.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**

**Cuentas netas a pagar**

Engloba 52 miles de euros de intereses devengados y no pagados de financiación externa y 281 miles de euros del resultado neto entre cuentas a pagar (acreedores comerciales, otros pasivos financieros, otras deudas con administraciones públicas) y cuentas a cobrar (clientes, otros activos financieros y otros créditos con administraciones públicas).

**Pasivos con empresas del grupo**

Se refleja el préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited.

**Efectivo y equivalentes**

Corresponde al efectivo de la Compañía sin restricciones de disponibilidad.

**Activos financieros**

Se refleja la participación de la Compañía en Lar España Real Estate Socimi, S.A.

El EPRA LTV a 31.03.23 ha minorado con respecto a 31.03.22 fundamentalmente por la reducción en las cuentas netas a pagar por un importe de 13.870 miles de euros, un valor de mercado mayor en las inversiones inmobiliarias de 11.435 miles de euros y un aumento de las participaciones en Lar España de 16.070 miles de euros.

**EPRA Like-for-like rental growth**

	Oficinas	Retail	Total
<b>Ingreso neto por rentas 31.03.22</b>	<b>433</b>	<b>51.971</b>	<b>52.404</b>
Like for like incremento de rentas	(431)	9.709	9.278
Like for like gastos de inmuebles no recuperables	-	(246)	(246)
Gastos de inmuebles no recuperables anualizados de ventas en años anteriores	(2)	-	(2)
Otros ingresos	-	382	382
<b>Ingreso neto por rentas 31.03.23</b>	<b>-</b>	<b>61.816</b>	<b>61.816</b>

	Oficinas	Retail	Total
<b>Valoración 31.03.22</b>	<b>-</b>	<b>995.910</b>	<b>995.910</b>
Like for like	-	(988)	(988)
Inversión en CapEx	-	7.898	7.898
Adquisiciones	-	3.589	3.589
Ventas	-	-	-
Proyectos en desarrollo finalizados y en explotación	-	-	-
<b>Valoración 31.03.23</b>	<b>-</b>	<b>1.006.409</b>	<b>1.006.409</b>

No hemos tenido en cuenta la valoración de los solares ni de los proyectos en desarrollo por importe de 5.865 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 2023**

**EPRA Capital expenditure desglose**

A continuación, se detalla el capex invertido en los ejercicios fiscales 2023 y 2022 por tipología de activo y concepto.

	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
	<b>Total (Retail)</b>	<b>Total (Retail)</b>
<b>Adquisiciones</b>	3.589	2.640
<b>Proyectos en desarrollo</b>	1.004	-
<b>Inversión en activos</b>	7.892	18.109
Incremento de superficie alquilable	-	-
No incremento de superficie alquilable	3.551	6.089
Incentivos al arrendatario	4.341	12.020
Otros gastos capitalizados	-	-
<b>Gastos financieros capitalizados</b>	-	-
<b>Total CapEx</b>	<b>12.485</b>	<b>20.749</b>
<b>Conversión de provisión a tesorería</b>	-	-
<b>Total salida de CapEx en tesorería</b>	<b>12.485</b>	<b>20.749</b>

El Grupo Castellana no tiene ningún acuerdo de joint ventures. Todos nuestros activos se encuentran localizados en España. V v

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

**Adquisiciones**

En el ejercicio fiscal 2023, el Grupo adquirió tres unidades del centro comercial Vallsur por importe de 3.486 miles de euros (incluyendo costes de adquisición) alcanzando con esta adquisición el 100% de la propiedad del centro comercial. Además se han capitalizado costes de adquisición de Morzal Property Iberia, S.L.U. por importe de 103 miles de euros de previas adquisiciones.

**Proyectos en desarrollo**

En el ejercicio fiscal 2023, se incluyen los costes de los proyectos en desarrollo del edificio de oficinas anexo al centro comercial los Arcos y las parcelas anexas al centro comercial El Faro.

**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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**

**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 2023 (6,60€/acción a 31 de marzo de 2022).

**5. ACCIONES PROPIAS**

El movimiento habido durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

Descripción	2023		2022	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
<b>Al inicio del ejercicio</b>	<b>57.847</b>	<b>357</b>	<b>58.173</b>	<b>355</b>
Aumentos/compras	5.028	35	16.446	104
Disminuciones	(7.560)	(49)	(16.772)	(102)
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>55.315</b>	<b>343</b>	<b>57.847</b>	<b>357</b>

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 2023 representan el 0,05% del capital social de la Sociedad, el 0,06% a 31 de marzo de 2022, y totalizan 55.315 acciones, 57.847 acciones a 31 de marzo de 2022. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2023 ha sido de 6,21 euros por acción (6 euros por acción a 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 2023 por importe de 343 miles de euros (357 miles de euros al 31 de marzo de 2022).

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



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**

**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 2023**



**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 2022 que aprobó la Junta General de Accionistas del 6 de julio de 2022 fue la siguiente:

Descripción	Miles de euros
<b>Bases de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	26.540
	<b>26.540</b>
<b>Aplicación</b>	
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
	<b>26.540</b>

**Distribución del resultado**

La propuesta de aplicación del resultado a cierre de 31 de marzo de 2023 de La Sociedad Dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

Descripción	Miles de euros
<b>Bases de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	15.478
Prima de emisión	17.096
	<b>32.574</b>
<b>Aplicación</b>	
Reserva legal	1.548
Dividendo a cuenta 15 de noviembre 2022	7.000
Dividendo a cuenta 24 de mayo de 2023	6.930
Distribución con cargo a prima de emisión	17.096
	<b>32.574</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**

**Distribución de dividendo a cuenta**

Con fecha 15 de noviembre de 2022, el Consejo de Administración de Castellana ha acordado distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2023 de 7.000 miles de euros, esto es, 0,07 euros por acción así como una distribución a accionistas con cargo a prima de emisión por 4.300 miles de euro, esto es 0,04 euros por acción, que ha sido efectivo el 2 de diciembre de 2022.

**7. GESTIÓN DE RIESGOS**

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

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

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

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

**8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

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

Descripción	Días	
	31/03/2023	31/03/2022
Periodo medio de pago a proveedores	43	47
Ratio de operaciones pagadas	43	47
Ratio de operaciones pendientes de pago	66	72

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Total pagos realizados	43.175	54.757
Total pagos pendientes	1.051	848

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	787
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	79%

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**

<b>Volumen (miles de euros)</b>	<b>2023</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	7.315
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	85%

## **9. EL EQUIPO**

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

Castellana Properties es un grupo de inversión inmobiliaria auto-gestionada que integra el equipo gestor en su estructura organizativa.

Este equipo interno trabaja en exclusiva – y con plena dedicación- para la compañía y sus accionistas. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario y con un profundo conocimiento del mercado. Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor.

La compañía esta supervisada por un Consejo de Administración con amplia mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal. Este consejo cuenta con el asesoramiento de un Comité de Nombramientos y Retribuciones y un Comité de Auditoría y Control que vela por el cumplimiento de los requisitos de inversión y rentabilidad que ha marcado la compañía.

## **10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO**

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

## **11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO**

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

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimientos situados en 2023-2024, 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 2023**

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 24 de mayo de 2023, 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 2023, 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. Guillermo Massó  
Consejero

---

Dña. Debora Santamaría  
Consejera

---

D. Laurence Cohen  
Consejero