

Castellana Properties Socimi, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de marzo de 2023
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Castellana Properties Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo).

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="266 454 874 521">Valoración de inversiones en empresas del grupo</p> <p data-bbox="266 544 874 672">La Sociedad mantiene inversiones en empresas del grupo por importe de 431.293 miles de euros, tal como se detalla en la nota 8 de las cuentas anuales.</p> <p data-bbox="266 694 874 1064">Las inversiones se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor. Se reconoce una pérdida de deterioro por el exceso de valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos, tal y como se menciona en la nota 2c). A 31 de marzo de 2023, la Sociedad no ha registrado deterioro asociado a las inversiones en empresas del grupo.</p> <p data-bbox="266 1086 874 1243">Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.</p> <p data-bbox="266 1265 874 1388">Se trata del aspecto más relevante de la auditoría por la magnitud del epígrafe y porque conlleva un alto nivel de juicio y estimación por parte de la dirección.</p>	<p data-bbox="874 544 1487 672">Hemos realizado un entendimiento de la metodología utilizada por la Sociedad para concluir que el valor en libros de las inversiones en empresas del grupo es recuperable.</p> <p data-bbox="874 694 1487 974">Hemos obtenido los estados financieros de las entidades participadas y los importes de las plusvalías tácitas identificadas. Las plusvalías tácitas corresponden a la diferencia entre el valor razonable y el valor en libros de las inversiones inmobiliarias de las entidades participadas; para ello, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente.</p> <p data-bbox="874 996 1487 1120">Hemos comparado la diferencia entre el valor en libros y el valor recuperable de dichas inversiones en empresas del grupo, comprobando que no existe indicio de deterioro.</p> <p data-bbox="874 1142 1487 1243">Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.</p> <p data-bbox="874 1265 1487 1388">El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para el cual dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

24 de mayo de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/12189

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 e Informe de Gestión del ejercicio 2023

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES

Balance

Cuenta de pérdidas y ganancias

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Memoria de las Cuentas Anuales

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

Informe de Gestión

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2023	A 31 de marzo de 2022
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado intangible		16	19
Inmovilizado material	5	103	96
Inversiones inmobiliarias	6	57.280	56.982
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo en instrumentos de patrimonio	8	431.293	439.726
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos de patrimonio	7	105.949	89.879
Otros activos financieros no corrientes	7 y 9	858	789
		595.499	587.491
Activos corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.149	1.509
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 9	348	309
Clientes empresas del grupo y asociadas	7, 9 y 19	1.799	1.156
Clientes empresas vinculadas	7, 9 y 19	-	44
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	2	-
Inversiones financieras a corto plazo	7, 9 y 19	18.653	6.408
Periodificaciones a corto plazo		100	248
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	5.949	7.078
		26.851	15.243
Total activos		622.350	602.734

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2023.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE

(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
Patrimonio neto			
Fondos Propios			
Capital social	11	101.152	98.771
Prima de emisión	11	442.960	434.641
Reserva legal	12	8.030	5.377
Otras reservas	12	10.943	10.007
Acciones en patrimonio propias	12	(343)	(357)
Otros instrumentos de patrimonio neto	18	-	3.000
Resultado del ejercicio	12	15.478	26.540
Dividendo a cuenta	12	(7.000)	(6.000)
Ajustes por cambio de valor	7	7.405	(9.061)
		578.625	562.918
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	7 y 13	20.213	21.313
Otros pasivos financieros no corrientes	7 y 13	2.621	1.337
		22.834	22.650
Pasivos corrientes			
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	7 y 13	1.150	978
Otros pasivos financieros corto plazo	7 y 13	201	128
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 13 y 19	13.182	10.035
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.358	6.025
Acreeedores varios y otras cuentas a pagar	7 y 13	2.305	4.081
Otros Pasivos	7 y 13	3.835	1.405
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	218	539
		20.891	17.166
Total pasivos		43.725	39.816
Total Patrimonio neto y pasivos		622.350	602.734

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2023.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022
Actividades continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		25.874	26.863
Prestaciones de servicios	15	15.738	12.528
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo	15	10.136	14.335
Gastos de personal	15	(5.817)	(5.000)
Otros gastos de explotación	15	(5.879)	(5.761)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(815)	(883)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	-	3.676
Deterioro de valor de participaciones a largo plazo en empresas del grupo	8 y 15	-	9.178
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		13.363	28.073
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	16	3.229	-
Gastos financieros	16	(1.114)	(1.533)
RESULTADO FINANCIERO		2.115	(1.533)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		15.478	26.540
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		15.478	26.540

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2023.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022
Beneficio del ejercicio	15	15.478	26.540
Otro resultado global			-
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados			-
Partidas que no se reclasificarán a resultados	7	16.466	(9.061)
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos			-
Total resultado global del ejercicio		31.944	17.479

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2023.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en miles de euros)



Descripción	Capital escriturado (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reserva legal y estatutaria (Nota 12)	Otras reservas (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 18)	Ajustes por cambio de valor (Nota 7)	TOTAL
SALDO A 31 DE MARZO DE 2021	86.271	376.952	5.377	10.107	(355)	(4.811)	-	2.000	-	475.541
Resultado global total del ejercicio	-	-	-	-	-	26.540	-	-	-	26.540
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	(4.811)	-	-	-	4.811	-	-	-	-
Aumento de capital	12.500	62.500	-	(100)	-	-	-	-	-	74.900
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(6.000)	-	-	(6.000)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	1.000	(9.061)	(8.061)
SALDO A 31 DE MARZO DE 2022	98.771	434.641	5.377	10.007	(357)	26.540	(6.000)	3.000	(9.061)	562.918
Resultado global total del ejercicio	-	-	-	-	-	15.478	-	-	-	15.478
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	-	2.654	886	-	(26.540)	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	-	-	(1)	47	-	-	-	(3.000)	16.466	13.512
SALDO A 31 DE MARZO DE 2023	101.152	442.960	8.030	10.943	(343)	15.478	(7.000)	-	7.405	578.625

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2023.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2023	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2022
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	15.478	26.540
Ajustes del resultado		(7.915)	(22.700)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	815	883
Correcciones valorativas por deterioro	16	-	(9.178)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	6	-	(3.676)
Variación de provisiones		3.509	2.073
Ingresos financieros	8 y 16	(3.229)	-
Gastos financieros	16	1.114	1.533
Ingreso por participaciones en instrumentos de patrimonio		(10.124)	(14.335)
Cambios en el capital corriente		(6.149)	369
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 9	(420)	416
Otros activos corrientes	7 y 9	148	(116)
Acreedores y otras cuentas a pagar	13	(321)	333
Otros pasivos corrientes		(2.836)	(1.065)
Otros activos y pasivos no corrientes		(1.812)	2.280
Pago de intereses		(908)	(1.479)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		7.606	5.730
Cobros de dividendos		7.606	5.730
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		9.020	9.939
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(10.488)	(99.245)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		-	(186)
Inmovilizado intangible	5 y 6	(2)	(3)
Inmovilizado material	5 y 6	(21)	(18)
Inversiones inmobiliarias	6	(1.094)	(98)
Otros activos financieros	7	(9.371)	(98.940)
Cobros por desinversiones		11.623	37.665
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	8	11.623	11.574
Inversiones inmobiliarias	6	-	26.091
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		1.135	(61.580)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		15.014	74.998
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	15.000	75.000
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(35)	(104)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	11	49	102
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	13	2.002	(19.705)
Deudas con entidades de crédito		(978)	(345)
Cobros por Deudas con empresas vinculadas	19	18.000	10.000
Pagos por Deudas con empresas vinculadas		(15.000)	(29.360)
Otras deudas		(20)	-
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		(28.300)	(6.000)
Dividendos	12	(28.300)	(6.000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(11.284)	49.293
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.129)	(2.348)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		7.078	9.426
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		5.949	7.078

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes en los términos previsto en el artículo 42 del Código de Comercio. De acuerdo con los requisitos de incorporación al BME Growth ha formulado separadamente Cuentas Anuales Consolidadas.

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

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

Con fecha 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 período terminado el 31 de marzo 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Castellana Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo Castellana. Las Cuentas Anuales Consolidadas se depositan en el Registro Mercantil de Madrid. Los administradores de la Sociedad formularon las Cuentas Anuales Consolidadas el 24 de mayo de 2023. Las presentes Cuentas Anuales, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad con fecha 24 de mayo de 2023. Se someterán a la aprobación de la Junta de Accionistas y se estima que serán aprobadas sin cambios.

a) Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Para los períodos presentados en estas Cuentas Anuales, los Administradores han preparado las Cuentas Anuales de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste. Siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

Valor razonable de activos financieros con cambios en el patrimonio neto

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

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

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

2.1. Distribución de dividendos y reparto obligatorio de dividendos

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

2.2. Comparación de la información

La información contenida en estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022.

2.3. Principio de empresa en funcionamiento

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

El fondo de maniobra de la Sociedad al 31 de marzo de 2023 es positivo en 5.960 miles de euros (fondo de maniobra negativo de 1.923 miles de euros al 31 de marzo de 2022, que se debía principalmente a un préstamo con su principal accionista Vukile Property Fund Limited de 10.000 miles de euros).

2.4. Agrupación de partidas

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

2.5. Principios contables no obligatorios

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

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1. Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

3.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un centro comercial en propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo y no está ocupado por la Sociedad. Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

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

Descripción	% de amortización
Construcciones	1%
Instalaciones técnicas	3%

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

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

3.4. Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

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

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:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

c) Activos financieros a coste

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

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

Valoración posterior

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

3.6. Pasivos financieros

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

a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

3.7. Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Sociedad tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

3.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.9. Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3.10. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

3.11. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Quando la Sociedad es el arrendador

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

3.12. Planes de incentivos a largo plazo

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

La 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 período comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2025. Ambos planes de incentivos serán liquidados de forma dineraria.

3.13. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3.14. Reconocimiento de ingresos

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

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

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

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

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

3.15. Transacciones entre partes vinculadas

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

4. GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

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

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

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

Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de precio

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Análisis de sensibilidad

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

Índice	Miles de euros			
	Efecto en el beneficio después de impuestos		Efecto en otros componentes del patrimonio neto	
	2023	2022	2023	2022
Lar España Real Estate Socimi, S.A.		-	1.059	899

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 31 de marzo de 2023 el 100% de su financiación está referenciada a tipo variable (100% a 31 de marzo de 2022). Los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable se denominan en euros. El tipo de interés variable está referenciado al Euribor, sólo aplicará siempre que el Euribor sea positivo.

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

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

Al 31 de marzo de 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 ejercicio habría sido 209 miles de euros superior o 141 miles de euros inferior (232 miles de euros superior o 0 miles de euros inferior a 31 de marzo de 2022), 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 se muestra en la Nota 7.

A la fecha del balance la Sociedad mantiene efectivo por 5.949 miles de euros (7.078 miles de euros a 31 de marzo de 2022).

El fondo de maniobra de la Sociedad al 31 de marzo de 2023 es positivo en 5.960 miles de euros (Fondo de maniobra negativo de 1.923 miles de euros al 31 de marzo de 2022).

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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

5. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y movimientos del Inmovilizado material en el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2023 y a 31 de marzo de 2022 han sido los siguientes:

Descripción	Miles de euros
Valor contable a 31/03/2021	90
Adquisiciones	18
Dotación amortización	(12)
Saldo a 31/03/2022	96
Coste	139
Amortización acumulada	(43)
Valor contable a 31/03/2022	96
Adquisiciones	21
Dotación amortización	(14)
Saldo a 31/03/2023	103
Coste	160
Amortización acumulada	(57)
Valor contable a 31/03/2023	103

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

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

La Sociedad no tiene ningún elemento totalmente amortizado del inmovilizado material a 31 de marzo de 2023 ni a 31 de marzo de 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden un centro comercial en propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo, y no está ocupado por la Sociedad.

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

Descripción	Miles de euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Instalaciones técnicas en curso	Total
Valor contable a 31/03/2021	14.479	53.774	15.644	-	83.897
Adquisiciones	-	15	102	-	117
Bajas	(8.026)	(12.231)	(3.677)	-	(23.934)
Aportaciones no dinerarias	(1.522)	(1.948)	(327)	-	(3.797)
Baja amortización	-	833	750	-	1.583
Dotación amortización	-	(578)	(288)	-	(866)
Otros traspasos	-	(19)	19	-	-
Otros movimientos	-	(18)	-	-	(18)
Saldo a 31/03/2022	4.931	39.828	12.223	-	56.982
Coste	4.931	40.907	13.227	-	59.065
Amortización acumulada	-	(1.079)	(1.004)	-	(2.083)
Valor contable a 31/03/2022	4.931	39.828	12.223	-	56.982
Adquisiciones	-	470	369	255	1.094
Bajas	-	-	-	-	-
Aportaciones no dinerarias	-	-	-	-	-
Baja amortización	-	-	-	-	-
Dotación amortización	-	(410)	(386)	-	(796)
Saldo a 31/03/2023	4.931	39.888	12.206	255	57.280
Coste	4.931	41.377	13.596	255	60.159
Amortización acumulada	-	(1.489)	(1.390)	-	(2.879)
Valor contable a 31/03/2023	4.931	39.888	12.206	255	57.280

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

- Centro comercial Puerta Europa situado en la A7, km 106, en Algeciras, (Cádiz). Este inmueble fue adquirido por la Sociedad con fecha 31 de julio de 2019. El edificio cuenta con una superficie total construida de 41.302 m² y una superficie bruta alquilable de 29.783 m², incluidas las terrazas y las zonas de almacenamiento. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance por un valor bruto de 4.931 miles de euros como terrenos, 41.377 miles de euros como construcciones y 13.596 miles de euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a varios arrendatarios.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

- Los activos en curso por valor de 255 miles de euros que mantiene la Sociedad a cierre de ejercicio 2023 corresponde a las mejoras que se están llevando a cabo en el centro comercial de Puerta Europa.

Para la compra del centro comercial Puerta Europa, cuyo valor de mercado asciende a 75.180 miles de euros, se constituyeron diferentes garantías. A 31 de marzo de 2023, el importe nominal de esta financiación asciende a 21.678 miles de euros (22.656 miles de euros a 31 de marzo de 2022).

Las bajas producidas durante el ejercicio 2022 corresponden a la venta de los dos edificios de oficinas sitos en Alcobendas y en Bollullos de la Mitación (Sevilla) y el Parque Comercial Pinatar Fase II sito en San Pedro de Pinatar.

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

Las garantías hipotecarias constituidas sobre estos inmuebles, como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación sindicada obtenida por el Grupo Castellana, en la que la Sociedad actúa como socio, siendo las sociedades Junction Parque Mérida, S.L.U, Junction Parque Villanueva I, S.L.U. Junction Parque Villanueva II, S.L.U, Junction Parque Motril, S.L.U., Junction Parque Huelva, S.L.U., Junction Parque Granada, S.L.U, Junction Parque Cáceres, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Junction Parque Castellón, S.L.U., Randolph Spain, S.L.U., Roxbury Spain, S.L.U. y Junction Parque Alameda, S.L.U. las acreditadas de dicho préstamo, fueron canceladas tras la venta de los activos. A 18 de junio de 2021, el importe nominal de esta financiación ascendió a 154.000 miles de euros. Durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2022, el grupo refinanció esta deuda con Aareal Bank, incluyendo en esta refinanciación el Centro Comercial Habaneras, propiedad de Junction Parque Habaneras, S.L.U. El importe total refinanciado ascendió a 184.793 miles de euros.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Descripción	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos por arrendamiento (Nota 15)	8.131	8.278
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (Nota 15)	(2.815)	(3.219)
	5.316	5.059

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 (152 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.

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	6.574	4.636
Entre uno y dos años	2.989	3.097
Entre dos y tres años	1.634	2.244
Entre tres y cuatro años	1.076	1.257
Entre cuatro y cinco años	688	935
Más de cinco años	2.258	3.092
	15.219	15.261

c) Seguros

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

d) Pérdidas por deterioro

Al 31 de marzo de 2023 y a 31 de marzo 2022 la Sociedad no tiene deterioro.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

e) Obligaciones

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

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por categorías

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

Activos Financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Activo financiero a coste amortizado (Nota 9)	-	-	858	789	858	789
Activo financiero a coste (Nota 8)	431.293	439.726	-	-	431.293	439.726
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	105.949	89.879	-	-	105.949	89.879
Total	537.242	529.605	858	789	538.100	530.394

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Activo financiero a coste amortizado (Nota 9)	20.802	7.917	20.802	7.917
Total	20.802	7.917	20.802	7.917

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Dentro del epígrafe “Activos financieros a coste amortizado” 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 ejercicio 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 ejercicio es de 16.466 miles de euros (variación negativa a 31 de marzo de 2022: 9.061 miles de euros).

Adicionalmente, dentro del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” se encuentra un dividendo pendiente de cobro del Grupo Lar Real Estate SOCIMI, S.A. por importe de 12.907 miles de euros, de los cuales 9.678 miles de euros minoran la inversión y 3.229 miles de euros se encuentran recogidos dentro del epígrafe de “Ingresos financieros por participaciones en otras empresas”.

Pasivos Financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados, Otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pasivo financiero a coste amortizado o coste (Nota 15)	20.213	21.313	2.621	1.337	22.834	22.650
Total	20.213	21.313	2.621	1.337	22.834	22.650

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados, Otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pasivo financiero a coste amortizado o coste (Nota 15)	1.150	978	19.523	15.649	20.673	16.627
Total	1.150	978	19.523	15.649	20.673	16.627

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

(Expresada en miles de euros)

7.2. Análisis por vencimientos

A 31 de marzo de 2023 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros						Total
	Activos financieros						
	Marzo 2024	Marzo 2025	Marzo 2026	Marzo 2027	Marzo 2028	Años posteriores	
Inversiones financieras							
Inversiones en empresas del grupo	-	-	-	-	-	431.293	431.293
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	105.949	105.949
Fianzas Constituidas	53	283	47	83	86	359	911
Dividendo a cobrar de empresas del grupo	12.907	-	-	-	-	-	12.907
Dividendo a cobrar de otras empresas	5.676	-	-	-	-	-	5.676
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	348	-	-	-	-	-	348
Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.799	-	-	-	-	-	1.799
Otros activos financieros	17	-	-	-	-	-	17
	20.800	283	47	83	86	537.601	558.900
Pasivos financieros							
	Marzo 2024	Marzo 2025	Marzo 2026	Marzo 2027	Marzo 2028	Años posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	1.150	1.116	1.133	1.133	1.984	14.847	21.363
Deudas con empresas del grupo y asociadas	13.182	-	-	-	-	-	13.182
Fianzas recibidas	201	332	120	161	135	573	1.522
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	1.300	-	-	-	1.300
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreedores varios	2.305	-	-	-	-	-	2.305
Otros pasivos	3.835	-	-	-	-	-	3.835
	20.673	1.448	2.553	1.294	2.119	15.420	43.507

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

A 31 de marzo de 2023 y 2022, el detalle de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es el siguiente:

Denominación social	Miles de euros									
	Porcentaje de posesión	Valor bruto de la participación en libros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Reservas de fusión	Resultado ejercicio	Dividendo a cuenta	Fondos propios de la participada
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3.297	3	-	88	1.350	-	201	(201)	1.441
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	12.492	3	-	754	1.560	-	1.510	(1.510)	2.317
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	100%	26.612	300	6.326	829	547	18.816	949	(949)	26.818
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	12.658	3	-	917	7.437	-	829	(829)	8.357
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	3.866	3	-	118	2.153	-	322	(322)	2.274
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	22.839	3	-	805	12.908	-	902	(902)	13.716
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	100%	3.831	3	-	155	1.739	-	297	(297)	1.897
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	8.063	3	-	511	166	-	722	(722)	680
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	100%	6.733	3	-	87	97	3.153	635	(635)	3.340
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	41.836	3	-	524	41.119	-	1.837	(1.837)	41.646
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	41.729	3	-	667	41.711	-	1.872	(1.872)	42.381
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	247.151	39.000	195.000	4.589	2.138	-	(555)	-	240.172
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	100%	183	3	-	-	180	-	(1)	-	182
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	100%	3	3	-	-	-	-	(1)	-	2
		431.293	39.336	201.326	10.044	113.105	21.969	9.519	(10.076)	385.223

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

(Expresada en miles de euros)

A 31 de marzo de 2022

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

Durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2023, no se ha registrado importe alguno como deterioro de las participaciones en empresas del grupo (9.178 miles de euros fueron revertidos durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2022).

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7):		
Otros activos financieros	858	789
	858	789
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7):		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	348	309
Clientes empresas del grupo y asociadas	1.799	1.156
Clientes empresas vinculadas	-	44
Otros activos financieros	18.653	6.408
	20.800	7.917
	21.658	8.706

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

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

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

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de marzo de 2023, habían vencido cuentas a cobrar a clientes por importe de 128 miles de euros (187 miles de euros a 31 de marzo de 2022), de los cuales han sido provisionados 37 miles de euros (134 miles de euros a 31 de marzo 2022), según la evaluación de los saldos de clientes realizada por la Sociedad.

Asimismo, a cierre del ejercicio, el epígrafe de clientes recoge un importe de 257 miles de euros pendientes de facturar (256 miles de euros a 31 de marzo de 2022), principalmente por renta variable devengada y no facturada del Centro Comercial Puerta Europa.

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Hasta 3 meses	54	36
Entre 3 y 6 meses	41	44
Más de 6 meses	33	107
	128	187

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

El saldo de “Clientes” se presenta neto de correcciones por deterioro. Las correspondientes provisiones se dotan en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro de los activos.

El movimiento de los activos financieros a coste amortizado ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Saldo inicial	(134)	(49)
Dotación	(19)	(135)
Reversión	23	49
Aplicación	93	1
Saldo final	(37)	(134)

10. 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
Efectivo y otros activos líquidos exigibles		
Cuentas corrientes	5.949	7.078
	5.949	7.078

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

11. 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:

	31/03/2023		31/03/2022	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Property Fund 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:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
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 por debajo de la cifra del capital social.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(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 emitidas son suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited.

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
Al inicio del ejercicio	57.847	357	58.173	355
Aumentos/compras	5.028	35	16.446	104
Disminuciones	(7.560)	(49)	(16.772)	(102)
Al cierre del ejercicio	55.315	343	57.847	357

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de marzo de 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 a 31 de marzo de 2022).

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

12. RESERVAS Y RESULTADO DEL EJERCICIO

A 31 de marzo de 2023 un importe de 8.030 miles de euros (5.377 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Reserva Legal	8.030	5.377
Otras Reservas	10.943	10.007
Acciones propias	(343)	(357)
Total reservas	18.630	15.027

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 respecto al ejercicio anterior hace referencia a gastos por la capitalización de costes de la ampliación de capital.

Distribución del resultado

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(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:

<u>Descripción</u>	<u>Miles de euros</u>
Beneficio neto al 30 de septiembre de 2022	10.447
Reserva legal	(1.045)
Beneficio distribuible	9.402
Dividendo a cuenta 15 de noviembre de 2022	7.000
Distribución con cargo a prima de emisión	4.300
Caja disponible	19.500

Distribución del resultado ejercicio anterior

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad 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>
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	26.540
	26.540
Aplicación	
Reserva legal	2.654
Dividendo a cuenta 16 de noviembre de 2021	6.000
Dividendo a cuenta 25 de mayo de 2022	17.000
Reservas voluntarias	886
	26.540

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

13. PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	20.213	21.313
Otros pasivos financieros	2.621	1.337
	22.834	22.650
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	1.150	978
Otros Pasivos financieros	201	128
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	13.182	10.035
Acreedores varios y otras cuentas a pagar	2.305	4.081
Otros Pasivos	3.835	1.405
	20.673	16.627
	43.507	39.277

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

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

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

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

Deudas con entidades de crédito

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

La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 315 miles de euros (363 miles de euros en 31 de marzo de 2022) por la formalización de los costes de la deuda. Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 752 miles de euros (647 miles de euros al 31 de marzo de 2022).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

La Sociedad actuaba como garante de dos financiaciones recibidas por el Grupo Castellana. Un préstamo sindicado por importe de 146.000 miles de euros y una línea de CAPEX relacionada con el préstamo sindicado anterior por importe máximo de 8.000 miles de euros que fue dispuesto en su totalidad al cierre del ejercicio 2022. Con fecha 15 de febrero de 2022 el Grupo ha refinanciado con Aareal Bank la deuda sindicada que tenía con Banco Santander y Caixa Bank, incluyendo en esta refinanciación el préstamo de Junction Parque Habaneras, S.L.U. El importe total refinanciado asciende a 184.793 miles de euros. A 31 de marzo de 2022 fue cancelado en su totalidad el préstamo de la línea de CAPEX por importe de 8.000 miles de euros.

Este préstamo está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad y se calculan semestralmente. A 31 de marzo de 2023, el Grupo cumple con la totalidad de estos ratios.

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

Descripción	Miles de euros			
	31/03/2023		31/03/2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
marzo 2024	-	1.150	-	978
marzo 2025	1.150	-	1.150	-
marzo 2026	1.150	-	1.150	-
marzo 2027	1.150	-	1.150	-
marzo 2028	2.013	-	1.150	-
Años posteriores	15.065	-	17.076	-
	20.528	1.150	21.676	978

Deudas con empresas del grupo y asociadas

El Upstream Loan que Sociedad formalizó el día 5 de diciembre de 2017 con su participada Junction Parque Alameda, S.L.U. por importe de 11.860 miles de euros, con fecha de vencimiento el 20 de noviembre de 2023, y que devengaba un interés anual del 2,55% más el tipo de referencia Euribor a 3 meses. Fue cancelado en su totalidad el 18 de junio de 2021 tras la venta de los edificios de oficinas. Los intereses devengados hasta la fecha de su cancelación ascendieron a un importe de 52 miles de euros siendo abonados a la cancelación del mismo.

Con fecha 14 de julio de 2020, la Sociedad 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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(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 Shareholder 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.

A la fecha de formulación de las Cuentas Anuales este epígrafe del balance se compone del préstamo Shareholder que mantiene la Sociedad con su matriz a 31 de marzo de 2023.

Descripción	Miles de euros			
	31/03/2023		31/03/2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
marzo 2024	-	13.182	-	10.035
marzo 2025	-	-	-	-
marzo 2026	-	-	-	-
marzo 2027	-	-	-	-
marzo 2028	-	-	-	-
Años posteriores	-	-	-	-
	-	13.182	-	10.035

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

Descripción	Días	
	31/03/2023	31/03/2022
Periodo medio de pago a proveedores	40	33
Ratio de operaciones pagadas	40	33
Ratio de operaciones pendientes de pago	32	47

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Total pagos realizados	8.592	5.578
Total pagos pendientes	114	76

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudores por IS	2	-
	2	-
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	74	383
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	94	103
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	50	53
	218	539

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

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	15.478	-	15.478	16.517	-	16.517
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	733	-	733	-	-	-
Diferencias temporarias	1.300	(5)	1.295	-	-	-
Ajustes de consolidación	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	17.511	(5)	17.506	16.517	-	16.517

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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Descripción	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos por alquileres (Nota 6)	5.802	5.665
Refacturación de gastos inquilinos (Nota 6)	2.328	2.613
Ingresos por servicios a compañías del grupo (Nota 19)	7.428	3.984
Refacturación de gastos a compañías del grupo (Nota 19)	180	266
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo (Nota 19)	10.136	14.335
	25.874	26.863

b) Gastos de Personal

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

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

Dentro de gastos de personal se ha registrado un coste de 1.300 miles de euros en relación con el plan de incentivos a largo plazo (Nota 18) (1.000 miles de euros en 2022).

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
	33	31

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 del personal de la Sociedad 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
	15	18	33

Ejercicio 2022

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

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 pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(2.815)	(3.219)
Otros servicios exteriores	(3.064)	(2.542)
	(5.879)	(5.761)

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

Durante el ejercicio finalizado a 31 de marzo de 2023 no se ha registrado importe alguno por deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo (9.178 miles de euros fueron revertidos a 31 de marzo de 2022).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe durante el ejercicio 2023 y 2022, clasificados por categorías es:

Descripción	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	3.229	-
Gastos financieros		
Intereses deudas entidades de crédito	(752)	(647)
Intereses deudas empresas grupo y asociadas (Nota 19)	(362)	(886)
	2.115	(1.533)

Los ingresos financieros por participaciones en otras empresas se corresponden con los dividendos obtenidos por las acciones que la Sociedad posee en la Sociedad Lar España Real Estate Socimi, SA (nota 7).

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

Los intereses de deudas con empresas del grupo ascienden a 362 miles de euros, 171 miles de euros hacen referencia a los Shareholder Loans cancelados con Vukile Property Fund Limited por importe de 10.000 miles de euros firmado el 20 de enero de 2022 y por importe de 5.000 miles de euros firmado el 25 de octubre de 2022 y 191 miles de euros hacen referencia al préstamo mantenido con Vukile Property Fund Limited por importe de 13.000 miles de euros firmado el 25 de octubre de 2022, (Nota 13).

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de marzo de 2023 y a 31 de marzo de 2022 la Sociedad no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 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 3.12). 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 de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2023 y el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

Descripción	Miles de euros			
	Ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	Ingresos por refacturación de gastos a compañías del grupo	Ingresos por servicios a compañías del grupo	Gastos por intereses devengados
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	201	1	56	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	1.510	5	295	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	949	7	338	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	829	4	197	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	322	1	733	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	902	18	64	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	297	1	341	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	782	3	67	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	635	2	151	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1.837	48	125	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	1.872	12	551	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	-	78	4.510	-
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	-	-	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	640	-	(362)
	10.136	820	7.428	(362)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2022

Descripción	Miles de euros			
	Ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	Ingresos por refacturación de gastos a compañías del grupo	Ingresos por servicios a compañías del grupo	Gastos por intereses devengados
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	117	6	119	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	1.193	32	227	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	842	48	372	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	479	28	199	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	118	8	128	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	-	53	215	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	181	8	133	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	543	14	181	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	262	15	259	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1.728	62	312	(52)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	1.277	-	364	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	7.595	-	1.467	-
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	-	-	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	280	-	(834)
	14.335	554	3.976	(886)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

A 31 de marzo de 2023

Descripción	Miles de euros				
	Dividendos pendientes de cobro	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Clientes empresas vinculadas	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo	Intereses pendientes de pago
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	141	12	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	840	57	-	-	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	539	78	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	479	44	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	202	14	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	402	78	-	-	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	197	15	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	362	33	-	-	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	335	27	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1.107	119	-	-	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	1.072	188	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	-	1.134	-	-	-
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	-	-	-	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	(13.000)	(182)
	5.676	1.799	-	(13.000)	(182)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

A 31 de marzo de 2022

Descripción	Miles de euros				
	Dividendos pendientes de cobro	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Clientes empresas vinculadas	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo	Intereses pendientes de pago
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	117	23	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	463	46	-	-	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	842	73	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	139	41	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	18	26	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	-	50	-	-	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	81	26	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	243	36	-	-	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	82	50	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1.728	74	-	-	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	27	87	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	2.595	520	-	-	-
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	-	-	-	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	104	-	(10.000)	(35)
D. ADAM LEE MORZE	-	-	42	-	-
DIVERSIFIED REAL ESTATE ASSETS MANAGEMENT, S.L.	-	-	2	-	-
	6.335	1.156	44	(10.000)	(35)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 53 miles de euros aprobado en por la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 6.196 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 11 de noviembre de 2020.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 6.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 16 de noviembre de 2021.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 17.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022.
- 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.

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

Asímismo, 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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

Sociedad	Fecha de adquisición	Inmueble	Localización
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 de junio de 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellón De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcon - Madrid
Junction Parque Huelva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Marismas del Polvorín	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Motril	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19_1ª, Caceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Mérida
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serena (Fases I y II)	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Retail Park San Pedro Del Pinatar	UA-1 Plan Parcial "Área 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
		Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
		Centro Comercial Vallsur	Paseo de Zorrilla, Valladolid
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Los Arcos	Avenida de Andalucía S/N, Sevilla
		Centro Comercial Bahía Sur	Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz
		Centro Comercial El Faro	Avenida de Elvas S/N, Badajoz

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

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

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

- Reservas voluntarias por 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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

21. HONORARIOS DE AUDITORÍA

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría de cuentas	87	88
Otros servicios distintos de auditoría (*)	42	77
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
	129	165

*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.

Con fecha 24 de mayo de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad 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:

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**INFORME DE GESTIÓN 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 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 de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La Sociedad, desde su primera adquisición, en el ejercicio 2016, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que han supuesto unas ganancias acumuladas a 31 de marzo de 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).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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.

INFORME DE GESTIÓN 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

	31/03/2023	31/03/2022
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%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

3.1 Resultado EPRA y Resultado EPRA por acción

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

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.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

3.2 EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

	31/03/2023		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Patrimonio Neto atribuido a los accionistas	643.776	643.776	643.776
Incluir/Excluir:			
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV diluido	643.776	643.776	643.776
Incluir:			
ii.a) Revalorización de las inversiones inmobiliarias (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.b) Revalorización de las inversiones inmobiliarias bajo remodelación (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.c) Revalorización de otras inversiones no recurrentes	-	-	-
iii) Revalorización de los arrendamientos cuando se registren como arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos disponibles para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	643.776	643.776	643.776
Excluir:			
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)	-
Incluir:			
viii) Valor de mercado del interés fijo de la deuda	-	-	(8.259)
ix) Revaloración de intangibles a valor de mercado	-	-	-
x) Impuesto de transmisión patrimonial	28.894	-	-
EPRA NAV	674.943	645.901	635.517
EPRA NAV por acción (en euros)	6,68	6,39	6,29

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN 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)
Patrimonio Neto atribuido a los accionistas	606.726	606.726	606.726
Incluir/Excluir:			
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV diluido	606.726	606.726	606.726
Incluir:			
ii.a) Revalorización de las inversiones inmobiliarias (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.b) Revalorización de las inversiones inmobiliarias bajo remodelación (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.c) Revalorización de otras inversiones no recurrentes	-	-	-
iii) Revalorización de los arrendamientos cuando se registren como arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos disponibles para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	606.726	606.726	606.726
Excluir:			
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios	-	-	-
(vi) Valor razonable instrumentos financieros	9.061	9.061	-
(vi) Fondo de comercio como resultado de impuestos diferidos	-	-	-
(vii.a) Fondo de comercio reflejado en el balance	-	-	-
(vii.a) Intangibles reflejados en el balance	-	(150)	-
Incluir:			
viii) Valor de mercado del interés fijo de la deuda	-	-	(9.243)
ix) Revaloración de intangibles a valor de mercado	-	-	-
x) Impuesto de transmisión patrimoniales	28.550	-	-
EPRA NAV	644.337	615.637	597.483
EPRA NAV por acción (en euros)	6,53	6,24	6,05

El valor del EPRA NTA por acción a 31/03/2023 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.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

3.3 EPRA NIY y EPRA “Topped-up” NIY

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

3.4 EPRA Vacancy Rate

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

(*) 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.

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

3.5 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
EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	13.876	12.955
Coste de los vacíos	(623)	(735)
EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	13.253	12.220
Ingresos brutos del alquiler (incluidas bonificaciones Covid-19)	63.684	55.531
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	21,79%	23,33%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	20,81%	22,00%
Ingresos brutos del alquiler (excluidas bonificaciones Covid-19)	63.684	58.869
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	21,79%	22,01%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	20,81%	20,76%

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.

INFORME DE GESTIÓN 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.

3.6 EPRA Loan To Value

	31/03/2023	31/03/2022
Incluye:		
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
Excluye:		
Efectivo y equivalentes	(31.044)	(28.679)
Deuda neta (a)	480.132	493.652
Incluye:		
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	1.012.275	1.000.840
Inmovilizado intangible	148	150
Activos financieros	105.949	89.879
Valor total de los activos (b)	1.118.372	1.090.869
Impuesto de Transferencia de Activos inmobiliarios	28.894	28.550
Valor total de los activos incl. ITAI (c)	1.147.266	1.119.419
EPRA LTV (a/b)	42,93%	45,25%
EPRA LTV incl. ITAI (a/c)	41,85%	44,10%

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.

**INFORME DE GESTIÓN 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.

3.7 EPRA Like-for-like rental growth

	Oficinas	Retail	Total
Ingreso neto por rentas 31.03.22	433	51.971	52.404
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
Ingreso neto por rentas 31.03.23	-	61.816	61.816

	Oficinas	Retail	Total
Valoración 31.03.22	-	995.910	995.910
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	-	-	-
Valoración 31.03.23	-	1.006.409	1.006.409

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.

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

3.8 EPRA Capital expenditure desglose

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

	31/03/2023	31/03/2022
	Total (Retail)	Total (Retail)
Adquisiciones	3.589	2.640
Proyectos en desarrollo	1.004	-
Inversión en activos	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	-	-
Gastos financieros capitalizados	-	-
Total CapEx	12.485	20.749
Conversión de provisión a tesorería	-	-
Total salida de CapEx en tesorería	12.485	20.749

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

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

Adquisiciones

En el ejercicio fiscal 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

Incentivos al arrendatario

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

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad 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
Al inicio del ejercicio	57.847	357	58.173	355
Aumentos/compras	5.028	35	16.446	104
Disminuciones	(7.560)	(49)	(16.772)	(102)
Al cierre del ejercicio	55.315	343	57.847	357

Las acciones de la Sociedad 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 a 31 de marzo de 2022).

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, con relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad 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.

INFORME DE GESTIÓN 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.

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

Distribución resultado ejercicio anterior

La distribución del resultado y de reservas del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 6 de julio de 2022, fue la siguiente:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	26.540
	26.540
Aplicación	
Reserva legal	2.654
Dividendo a cuenta 16 de noviembre 2021	6.000
Dividendo a cuenta 25 de mayo de 2022	17.000
Reservas voluntarias	886
	26.540

Distribución del resultado

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

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	15.478
Prima de emisión	17.096
	32.574
Aplicación	
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
	32.574

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN 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 de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

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

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

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	40	33
Ratio de operaciones pagadas	40	33
Ratio de operaciones pendientes de pago	32	47

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Total pagos realizados	8.592	5.578
Total pagos pendientes	114	76

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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%
Volumen (miles de euros)	2023
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 de la Sociedad. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar sus estrategias y alcanzar sus objetivos.

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

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

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

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

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

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

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

Asimismo, La Sociedad 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.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES 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 y el informe de gestión 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