



Madrid, 1 de junio de 2021

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

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

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

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

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

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de marzo de 2021

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Castellana Properties Socimi, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2021, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de marzo de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.</p>	<p>Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el enfoque de la Dirección es razonable y está soportado por la evidencia disponible.</p>

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

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

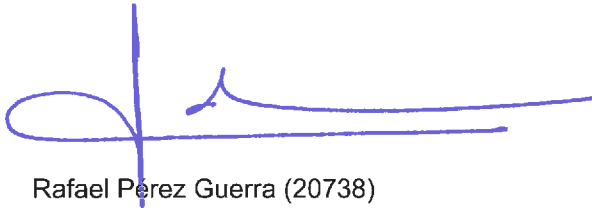
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo.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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

28 de mayo de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/11979

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

ÍNDICE DE LAS NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Balance Consolidado

Cuenta de resultados Consolidada

Estado del Resultado Global Consolidado

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

Informe de Gestión Consolidado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



BALANCE CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

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

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

BALANCE CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reserva legal (Nota 10)	Otras Reservas (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Ganancias Acumuladas (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 10)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11 y 13)	TOTAL
SALDO A 31 DE MARZO DE 2019	74.894	360.436	148	(4.742)	(273)	40.359	46.489	(17.916)	-	(2.346)	497.049
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	17.162	-	-	-	17.162
Otro resultado global del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(274)	(274)
Resultado global total del período	-	-	-	-	-	-	17.162	-	-	(274)	16.888
Distribución del resultado anterior	-	-	2.896	-	-	17.527	(46.489)	26.066	-	-	-
Aumento de capital	11.377	64.623	-	(157)	-	-	-	-	-	-	75.843
Distribución de dividendos	-	(9.557)	-	-	-	-	-	(25.175)	-	-	(34.732)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	7	45	-	-	-	-	-	52
Otros movimientos	-	(14.934)	-	14.934	-	-	-	-	1.000	-	1.000
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	11.377	40.132	2.896	14.784	45	17.527	(46.489)	891	1.000	-	42.163
SALDO A 31 DE MARZO DE 2020	86.271	400.568	3.044	10.042	(228)	57.886	17.162	(17.025)	1.000	(2.620)	556.100
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	(31.856)	-	-	-	(31.856)
Otro resultado global del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	564	564
Resultado global total del período	-	-	-	-	-	-	(31.856)	-	-	564	(31.292)
Distribución del resultado anterior	-	-	2.332	65	-	(6.158)	(17.162)	20.923	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(23.616)	-	-	-	-	-	(3.898)	-	-	(27.514)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(127)	-	-	-	-	-	(127)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000	-	1.000
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(23.616)	2.332	65	(127)	(6.158)	(17.162)	17.025	1.000	-	(26.641)
SALDO A 31 DE MARZO DE 2021	86.271	376.952	5.376	10.107	(355)	51.728	(31.856)	-	2.000	(2.056)	498.167

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 27 de mayo de 2021. Los Administradores de la Sociedad dominante presentarán estas Cuentas Anuales Consolidadas ante la Junta General de Accionistas, y se espera que las mismas sean aprobadas sin cambios.

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

a) Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

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

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

Sociedad	Domicilio Social	Objeto Social	Participación %	Fecha de toma de control
Junction Parque Castellón S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Randolph Spain, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Roxbury Spain, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	5 de diciembre de 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	9 de mayo de 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	27 de noviembre de 2018

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los períodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

2.1. Bases de presentación

Para los períodos presentados en estas Cuentas Anuales Consolidadas, el Grupo ha elaborado las cuentas de las sociedades individuales de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, con las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de cada una de las sociedades que lo componen.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas con arreglo a las NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la nota 2.3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las Cuentas Anuales Consolidadas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias, activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos financieros derivados) a valor razonable con cambios en resultados o en el patrimonio neto.

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

2.2. Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2020:

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación [NIC 8.29]:

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

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

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

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

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- NIIF 17 (Modificación) "Modificaciones de la NIIF 17"
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"
- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto"
- NIC 37 (Modificación) "Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato"
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco Conceptual"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020:
 - ✓ NIIF 1 " Adopción por primera vez de las NIIF"
 - ✓ NIIF 9 "Instrumentos financieros"
 - ✓ NIIF 16 "Arrendamientos"
 - ✓ NIC 41 "Agricultura"
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"

No se espera que las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto significativo en estos estados financieros resumidos consolidados.

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de aquellos instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza su juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes en la fecha de cada balance. El Grupo ha usado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de interés que no se negocian en mercados activos.

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

2.4. Consolidación

(a) Dependientes

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

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

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

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

(c) Enajenaciones de dependientes

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

2.5. Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité de inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración (Nota 5).

2.6. Distribución de dividendos

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

2.7. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020.

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

2.8. Empresa en funcionamiento

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

2.9. Importancia relativa

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

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1. Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

3.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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



3.3. Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden centros comerciales y Retail Parks y demás estructuras en propiedad. Las inversiones inmobiliarias también incluyen la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

3.4. Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

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

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

3.5. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.6. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Deuda financiera

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

3.7. Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados en los períodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista cubierta tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "ingresos / gastos financieros". Sin embargo, cuando la transacción prevista que se cubre conlleva el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo, existencias o inmovilizado material), las pérdidas y ganancias anteriormente diferidas en el patrimonio neto se traspasan desde patrimonio y se incluyen en la valoración inicial del coste del activo. Las cantidades diferidas se registran definitivamente en coste de los bienes vendidos, en caso de las existencias, o en amortización, en caso del inmovilizado material.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

3.8. Compensación de instrumentos financieros

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

3.9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.10. Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

3.11. Impuestos corrientes y diferidos

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

Para aquellas Sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

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

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

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

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

3.12. Arrendamientos

Quando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

Quando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 3.15).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

3.13. Planes de incentivos a largo plazo

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

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

3.14. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

3.15. Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Ingresos por intereses

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

3.16. Transacciones entre partes vinculadas

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

4. GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

4.1. Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 31 de marzo de 2021 aproximadamente el 40,65% (39,59% a 31 de marzo de 2020) de su financiación está referenciada a tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés producirá como máximo un aumento de 2.043 miles de euros o una disminución de 1.694 miles de euros, respectivamente, en el gasto financiero. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

En función de los distintos escenarios, el Grupo gestiona su riesgo de tipo de interés sobre los flujos de efectivo utilizando permutas de tipo de interés de fijo a variable. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos a tipos de interés variable en préstamos a tipos de interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notacionales contratados. Los tipos de interés fijos varían entre el 1,8% y el 1,9% y los tipos de interés variables entre el 1,4% y el 2,2%.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes, por los instrumentos financieros derivados, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por el Consejo de Administración. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

c) Riesgo de liquidez

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

El vencimiento de la deuda del Grupo a valor nominal es el siguiente:

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 11).

En el caso de que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

e) Otros Riesgos

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

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

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

- Riesgo de operaciones:

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

- Riesgo de liquidez:

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

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

4.2. Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad Dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera neta a coste amortizado / (Deuda financiera neta a coste amortizado + Patrimonio neto)) a 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo de 2020:

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

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

Los ratios de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como Deuda financiera a coste amortizado entre Valor razonable de inversiones inmobiliarias, al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 son del 48 % y del 43%, respectivamente, y el objetivo del Grupo es mantener estos ratios entre 40-50%.

4.3. Estimación del valor razonable de activos financieros

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

31 de marzo de 2021	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Inversiones financieras a largo plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos				
Deudas a largo plazo y corto plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	(2.056)	-	(2.056)
Total pasivos	-	(2.056)	-	(2.056)

31 de marzo de 2020	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Inversiones financieras a largo plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos				
Deudas a largo plazo				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	(2.620)	-	(2.620)
Total pasivos	-	(2.620)	-	(2.620)

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

Durante el ejercicio no se han producido transferencias de niveles.

4.4. Compensación de activos y pasivos financieros

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

En el periodo anterior, el Grupo adquirió dos inmuebles a través de la Sociedad matriz y dos unidades a través de su filial, Morzal Property Iberia S.L.U. De los dos primeros, uno fue la fase II del parque de medianas Pinatar Park (la fase I es propiedad de la filial del Grupo Junction Parque Alameda, S.L.U) situado en San Pedro del Pinatar (Murcia) por un importe de 3.796 miles de euros (incluyendo costes de adquisición) y el otro fue el Centro Comercial Puerta Europa (Algeciras, Cádiz) por un importe de 57.887 miles de euros (incluyendo costes de adquisición). El tercero y cuarto se trató de dos Unidades anexas a los edificios de Bahía Sur y los Arcos que ya poseía la Sociedad del Grupo Morzal Property Iberia S.L.U., por importe de 20.081 y 17.825 miles de euros respectivamente (incluyendo costes de adquisición).

En la Nota 20 se refleja el desglose de los inmuebles incluidos dentro de este epígrafe.

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre determinados inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 987.160 miles de euros (1.003.490 miles de euros a 31 de marzo de 2020), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por el Grupo. A 31 de marzo de 2021, el importe nominal de esta financiación asciende a 502.822 miles de euros (493.966 miles de euros a 31 de marzo de 2020) (Nota 12).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

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

Al 31 de marzo de 2020 dentro de "ingresos por arrendamiento" se registró un ingreso de 8.600 miles de euros por la cancelación anticipada de un contrato de arrendamiento en el inmueble El Faro, propiedad de la filial Morzal Property Iberia, S.L.U.

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

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

c) Seguros

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

d) Obligaciones

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

e) Proceso de valoración

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

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

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

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

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

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos y la tasa interna de rentabilidad.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

31/03/2021		
Variación YIELD	(0,250%)	0,250%
Retail	17.360	(16.960)
Oficinas	410	(410)
Land & Purchase Option	330	(320)
Resultado Teórico	18.100	(17.690)

31/03/2020		
Variación YIELD	(0,250%)	0,250%
Retail	18.420	(17.900)
Oficinas	430	(410)
Land & Purchase Option	350	(325)
Resultado Teórico	19.200	(18.635)

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

El efecto en la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados tiene el siguiente impacto en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

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

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la nota 4.3. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que están disponibles, basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 y el 31 de marzo de 2020 no se han producido transferencias de niveles.

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

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

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

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

Los honorarios totales ingresados por Colliers International Spain (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, es el siguiente:

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

b) Análisis por vencimientos

A 31 de marzo de 2021, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

A 31 de marzo de 2021

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

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

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

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

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de marzo de 2021, habían vencido cuentas a cobrar a clientes por importe de 3.698 miles de euros (937 miles de euros a 31 de marzo de 2020), de los cuales han sido provisionados 1.506 miles de euros (345 miles de euros a 31 de marzo de 2020) según la política de antigüedad de saldos de clientes establecida en base a NIIF 9 y la evaluación de los mismos realizada por el Grupo.

Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 1.735 miles de euros pendientes de facturar, principalmente por renta variable relativa al año 2020 de las sociedades del grupo Morzal Properties Iberia, S.L., y Junction Parque Principado S.L.U. (1.351 miles de euros a 31 de marzo de 2020) y provisión por ingresos de zonas comunes pendientes de facturar.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

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

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

El movimiento de la provisión por insolvencias en el ejercicio ha sido el siguiente:

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

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

10. FONDOS PROPIOS

a) Capital y prima de emisión

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

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

El desglose es el siguiente:

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

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

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

b) Prima de emisión

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

c) Acciones propias

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

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

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

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

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

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

d) Ganancias por acción

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

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

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2021.

11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

A 31 de marzo de 2021 un importe de 5.376 miles de euros (3.044 miles de euros al 31 de marzo de 2020), corresponde a la Reserva Legal. Dicha reserva ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

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

Bajo el epígrafe de Otras Reservas a 31 de marzo de 2021 se registra una reserva indisponible por importe de 10.128 miles de euros como consecuencia de una reducción de capital llevada a cabo por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2017. Esta reserva sólo será disponible salvo que se acuerde su disponibilidad por parte de la Junta de Accionistas y se publique dicha disposición para cumplir con el plazo de derecho de oposición de acreedores ante dicha reducción de capital. La variación respecto al periodo anterior hace referencia al reparto del resultado del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020 a reserva voluntaria por importe de 65 miles de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Distribución del resultado

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

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

Distribución de prima de emisión

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

Distribución resultado ejercicio anterior

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante, Castellana Properties Socimi, S.A. del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2020 que aprobó la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020 fue la siguiente:

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

El Grupo tiene incluidos en el coste amortizado en balance 9.673 miles de euros (13.111 miles de euros en 31 de marzo de 2020) por la formalización de los costes de la deuda. A 31 de marzo de 2021 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 138 miles de euros (136 miles de euros a 31 de marzo de 2020). Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 8.759 miles de euros (8.468 miles de euros al 31 de marzo de 2020). El resto de los gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias se corresponde con los intereses de los derivados de cobertura y el gasto financiero por el coste amortizado.

Durante el período el Grupo ha dispuesto 8.854 miles de euros de la ampliación del préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG para la compra de dos activos anexos a dos Centros comerciales ya de su propiedad "Bahía Sur" y "Los Arcos" por importe máximo de 47.490 miles de euros cuyo vencimiento se sitúa en 2025 (43.481 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020).

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

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

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

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con las participadas detalladas posteriormente, formalizaron un préstamo sindicado con las entidades CaixaBank, Banco Popular y Banco Santander, actuando como agente este último, mediante el cual se liquidó la financiación anterior existente en el Grupo en ese momento y se financia la compra de los inmuebles adquiridos por la sociedad Junction Parque Alameda, S.L.U. por un importe total de 146 millones de euros cuyo vencimiento se sitúa en 2023. Dicho préstamo está garantizado con activos tal y como se muestra en la siguiente tabla:

Sociedad	Inmueble	31/03/2021	31/03/2020
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	2.924	2.924
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	13.593	13.593
Randolph Spain, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	12.436	12.436
Roxbury Spain, S.L.U.		8.941	8.941
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	12.466	12.466
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	3.594	3.594
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	23.359	23.359
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	3.856	3.856
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	6.176	6.176
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Retail Park La Serena	2.523	2.523
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	4.368	4.368
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	51.764	51.764
	Retail Park San Pedro Del Pinatar		
		146.000	146.000

Con fecha 9 de mayo de 2018, la sociedad filial Junction Parque Habaneras, S.L.U. firmó un préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG por un importe de 42.330 miles de euros garantizado con el activo Centro Comercial Habaneras y con un vencimiento que se sitúa en 2025.

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

Con fecha 27 de marzo de 2019 la Sociedad Dominante, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con las participadas detalladas posteriormente, formalizaron una ampliación del préstamo sindicado, en forma de una línea de CAPEX con las entidades CaixaBank y Banco Santander, actuando como agente este último, por importe máximo de 8.000 miles de euros cuyo vencimiento se sitúa en 2023. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo de 2021 se había dispuesto la totalidad de la financiación. La disposición por sociedad es la siguiente:

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

Sociedad	Inmueble	31/03/2021	31/03/2020
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	-	-
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	-	-
Randolph Spain, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	264	264
Roxbury Spain, S.L.U.		-	-
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	203	203
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	387	387
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	6.190	6.190
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	-	-
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	12	12
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Retail Park La Serena	-	-
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	410	410
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	534	534
	Retail Park San Pedro Del Pinatar	-	-
		8.000	8.000

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con las entidades Liberbank y Banco Pichincha por importe de 23.000 miles de euros mediante el cual se financia la compra del Centro Comercial Puerta Europa y con un vencimiento que se sitúa en 2031.

Con fecha 24 de septiembre de 2019 la sociedad filial Morzal Property Iberia, S.L. formalizó una ampliación del préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG para la compra de dos activos anexos a dos Centros comerciales ya de su propiedad “Bahía Sur” y “Los Arcos” por importe máximo de 47.490 miles de euros cuyo vencimiento se sitúa en 2025, de los cuales, a 31 de marzo de 2021 se han dispuesto 27.354 miles de euros (18.500 miles de euros al 31 de marzo de 2020).

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

La cobertura de flujos de efectivo mediante swaps de tipo de interés (permuta financiera) permite cambiar deuda a tipo de interés variable por deuda a tipo fijo, donde los flujos de efectivo futuros a cubrir son los pagos futuros por intereses de los préstamos contratados (Nota 12). Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto, debido a que a nivel consolidado, los derivados de la compañía se consideran eficaces.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(31.856)	-	(31.856)	564	-	564
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	706	-	706	-	-	-
Diferencias temporarias	24.679	-	24.679	-	-	-
Ajustes de consolidación	20.659	-	20.659	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	14.188	-	14.188	-	-	564

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

Activos y Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 hay registrados pasivos por impuestos diferidos por 437 miles de euros que corresponden a diferencias temporarias imponibles de la sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U. por diferencia entre amortización fiscal y contable.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

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

Ejercicio	ROXBURY SPAIN, S.L.U.	RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	Total
2008	2.243	-	2.243
2009	2.011	704	2.715
2010	-	665	665
2012	1.191	1.323	2.514
2013	187	937	1.124
2014	1.033	458	1.491
2015	-	-	-
2017	-	-	-
	6.665	4.087	10.752

El Grupo no tiene activadas estas bases imponibles.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

b) Gastos de personal

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

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

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

c) Otros gastos de explotación

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

16. RESULTADO FINANCIERO

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

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

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

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

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

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

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

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 3.898 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
 - Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.420 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
 - Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 53 miles de euros aprobado en por la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020.
 - Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 6.196 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 11 de noviembre de 2020.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La sociedad matriz es propietaria de los siguientes inmuebles destinados al arrendamiento:

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

Sociedad	Fecha de adquisición	Inmueble	Localización
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 de junio de 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellon De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Randolph Spain, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcon - Madrid
Junction Parque Huelva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Marismas del Polvorín	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Motril	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19.1ª, Cáceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Merida
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Serena	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre Retail Park San Pedro Del Pinatar	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada UA-1 Plan Parcial "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur	Paseo de Zorilla, Valladolid
		Centro Comercial Los Arcos	Avenida de Andalucía S/N, Sevilla
		Centro Comercial Bahía Sur	Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz
		Centro Comercial El Faro	Avenida de Elvas S/N, Badajoz

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

21. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 166 miles de euros (a 31 de marzo de 2020, 161 miles de euros) y 10 miles de euros (a 31 de marzo de 2020, 9 miles de euros), respectivamente.

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

22. HECHOS POSTERIORES

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

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

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

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

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Castellana Properties Socimi, S.A. (Castellana Properties) se constituyó en España el 19 de mayo de 2015, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital bajo el nombre de Vinemont Investment, S.A. cambiando su denominación por la actual el 30 de mayo de 2016.

La Sociedad comunicó con fecha 15 de septiembre de 2016 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con fecha 25 de julio de 2018, Castellana Properties comenzó a cotizar en BME Growth ((Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) con el 100% de sus acciones. A 31 de marzo de 2021 y 2020, el capital social asciende a 86.271 miles de euros, representado por 86.271.047 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

El Consejo de Administración de Castellana Properties desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales del Grupo, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi del Grupo.

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El Grupo, desde su primera adquisición, en el ejercicio 2016, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que han supuesto unas ganancias acumuladas a 31 de marzo de 2021 de 52 millones de euros a nivel consolidado.

La cifra de “Importe neto de la cifra de negocios” derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 55.379 miles de euros a 31 de marzo de 2021 (79.753 miles de euros en el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2020). Esta caída en el importe neto de la cifra de negocios viene causada por la pandemia del Covid 19.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Indicadores EPRA

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

3.1 Resultado EPRA y Resultado EPRA por acción

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

3.2 Indicadores EPRA NAV

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

3.2.1 Metodología previa: EPRA NAV y EPRA NNAV

EPRA NAV y EPRA NAV por acción

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

EPRA NNAV y EPRA NNAV por acción

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

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



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

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

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

3.3 EPRA NIY y EPRA “Topped-up” NIY

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

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

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



3.4 EPRA Vacancy Rate

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

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

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

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

3.5 EPRA Cost Ratio

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

Gastos administrativos y corporativos

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

Gastos operativos no repercutidos

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

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

Coste de los vacíos

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

Ingresos brutos del alquiler (incluidas bonificaciones Covid-19)

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

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

EPRA Cost Ratio ajustado por la Compañía

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

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

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



3.6 EPRA Like-for-like rental growth

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

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

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

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

3.7 EPRA Capital expenditure

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

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

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

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

Adquisiciones

En el ejercicio 2020, el Grupo adquirió dos inmuebles a través de la Sociedad matriz y dos unidades a través de su filial, Morzal Property Iberia S.L.U. De los dos primeros, uno fue la fase II del parque de medianas Pinatar Park (la fase I es propiedad de la filial del Grupo Junction Parque Alameda, S.L.U) situado en San Pedro del Pinatar (Murcia) por un importe de 3.796 miles de euros (incluyendo costes de adquisición) y el otro fue el Centro Comercial Puerta Europa (Algeciras, Cádiz) por un importe de 57.887 miles de euros (incluyendo costes de adquisición). El tercero y cuarto se trató de dos Unidades anexas a los edificios de Bahía Sur y los Arcos que ya poseía la Sociedad del grupo Morzal Property Iberia S.L.U. , por importe de 20.081 y 17.825 miles de euros respectivamente (incluyendo costes de adquisición).

Proyectos en desarrollo

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

Inversión en activos – No incremento de superficie alquilable

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

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

Incentivos al arrendatario

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

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

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

5. ACCIONES PROPIAS

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Distribución resultado ejercicio anterior

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

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

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

Distribución del resultado

El dividendo a distribuir por el Grupo Castellana es sobre el resultado Spanish Gaap del ejercicio. La siguiente tabla recoge una conciliación entre el resultado IFRS y el resultado Spanish Gaap, que sirve de base para el reparto del dividendo:

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

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

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, a presentar a la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

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

Distribución de prima de emisión

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

7. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

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

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

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

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

9. EL EQUIPO

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

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

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

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

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

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

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

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

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

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimientos situados en 2021-2022, así como mantener los buenos niveles de ocupación.

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

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



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

D. Laurence Gary Rapp
Presidente

D. Alfonso Brunet
Consejero

D. Jorge Morán
Consejero

D. Michael John Potts
Consejero

D. Nigel George Payne
Consejero

D. Adam Lee Morze
Consejero

D. Guillermo Massó
Consejero

Dña. Debora Santamaría
Consejera

D. Laurence Cohen
Consejero

Castellana Properties Socimi, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de marzo de 2021

Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Valoración de inversiones en empresas del grupo	
--	--

La Sociedad mantiene inversiones en empresas del grupo por importe de 433.200 miles de euros, tal como se detalla en la nota 8 de las cuentas anuales. A 31 de marzo de 2021, las participaciones en empresas del grupo se han visto deterioradas en 9.178 miles de euros (nota 16).

Las inversiones se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

En relación con el valor razonable, se ha de considerar las inversiones inmobiliarias que las empresas del grupo poseen y, en concreto, la valoración que los valoradores externos independientes de los activos inmobiliarios han emitido. Dicha valoración se ha realizado sobre la base de una "incertidumbre material de valoración" para algunos activos, de acuerdo con la normativa de VPS3 y VPGA10 del Global Red Book de RICS. Consecuentemente debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención tal y como se describe en la nota 4.1.d.

Se trata de un aspecto más relevante de la auditoría por la magnitud del epígrafe y porque conlleva un alto nivel de juicio y estimación por parte de la dirección.

En nuestra prueba del análisis sobre la recuperación del valor de las inversiones en empresas del grupo, utilizamos nuestro conocimiento para concluir sobre si el valor y las hipótesis usadas por la dirección son adecuadas. En particular:

- Comparamos el coste de las participadas con los resultados y reservas correspondientes a cada inversión y su evolución respecto al ejercicio anterior.
- Usamos nuestro conocimiento técnico para concluir si el valor y las hipótesis usadas por la dirección son adecuados. En particular, confirmamos la razonabilidad de las plusvalías tácitas existentes procedentes de las valoraciones de los activos inmobiliarios y comprobamos los cálculos aritméticos.

Hemos considerado la idoneidad de los desgloses realizados en la nota 4.1.d de las cuentas anuales donde se explica que existe una "incertidumbre material de valoración", como resultado de la pandemia de COVID-19, en relación con algunas inversiones inmobiliarias del grupo.

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

Como resultado de nuestras pruebas, consideramos que las estimaciones de la dirección soportan suficientemente el importe reconocido como Inversiones en empresas del grupo.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

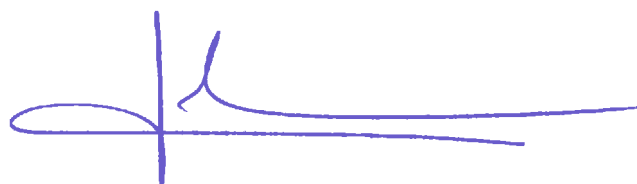
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

28 de mayo de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/11980

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES

Balance

Cuenta de pérdidas y ganancias

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Memoria de las Cuentas Anuales

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

Informe de Gestión

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE

(Expresado en miles de euros)

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE

(Expresado en miles de euros)

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

(Expresada en miles de euros)

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en miles de euros)

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

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

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)	TOTAL
SALDO A 31 DE MARZO DE 2019	74.894	360.436	148	(4.742)	(273)	28.962	(17.916)	-	441.509
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	23.321	-	-	23.321
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	-	2.897	-	-	(28.962)	-	-	(26.065)
Aumento de capital	11.377	64.623	-	(157)	-	-	-	-	75.843
Distribución de dividendos	-	(9.557)	-	-	-	-	891	-	(8.666)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	7	45	-	-	-	52
Otros movimientos	-	(14.934)	-	14.934	-	-	-	1.000	1.000
SALDO A 31 DE MARZO DE 2020	86.271	400.568	3.045	10.042	(228)	23.321	(17.025)	1.000	506.994
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	(4.811)	-	-	(4.811)
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	-	2.332	65	-	(23.321)	20.924	-	-
Distribución de dividendos	-	(23.616)	-	-	-	-	(3.898)	-	(27.514)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(127)	-	-	-	(127)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(1)	1.000	999
SALDO A 31 DE MARZO DE 2021	86.271	376.952	5.377	10.107	(355)	(4.811)	-	2.000	475.541

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresado en miles de euros)

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 19 de mayo de 2015 de conformidad con la ley de sociedades de capital bajo la denominación social Vinemont Investment, S.A., cambiando su denominación por la actual el 30 de mayo de 2016. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Glorieta de Rubén Darío número 3, 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 MAB ha formulado separadamente Cuentas Anuales Consolidadas.

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

a) Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

2.1. Distribución de dividendos y reparto obligatorio de dividendos

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

2.2. Comparación de la información

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

2.3. Principio de empresa en funcionamiento

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

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

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

2.4. Agrupación de partidas

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

2.5. Principios contables no obligatorios

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1. Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

3.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

3.3. Inversiones inmobiliarias

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Descripción	% de amortización
Construcciones	1%
Instalaciones técnicas	3%

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

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

3.4. Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

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

3.5. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

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

3.6. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Deuda financiera

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

3.7. Compensación de instrumentos financieros

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

3.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3.9. Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.10. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3.11. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

Cuando la Sociedad es el arrendador

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

3.12. Planes de incentivos a largo plazo

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

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

3.13. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

3.14. Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

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

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

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

3.15. Transacciones entre partes vinculadas

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

4. GESTIÓN DEL RIESGO

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

4.1. Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

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

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés producirá como máximo un aumento de 266 miles de euros o una disminución de 117 miles de euros, respectivamente, en el gasto financiero. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

b) Riesgo de crédito

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

d) Otros Riesgos

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

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

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

- Riesgo de operaciones:

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

- Riesgo de liquidez:

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

- Riesgo de valoración de activos y pasivos:

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

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

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

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

c) Seguros

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

d) Pérdidas por deterioro

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

e) Obligaciones

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

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por categorías

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

7.2. Análisis por vencimientos

A 31 de marzo de 2021 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

A 31 de marzo de 2021

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

A 31 de marzo de 2021

Miles de euros

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

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

(Expresada en miles de euros)

A 31 de marzo de 2020

Miles de euros

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

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

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

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

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

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

Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 54 miles de euros pendientes de facturar, por renta variable relativa al año 2020 del Centro Comercial Puerta Europa (29 miles de euros a 31 de marzo de 2019).

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

El movimiento de la provisión por insolvencias en el ejercicio ha sido el siguiente:

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

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

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

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

11. FONDOS PROPIOS

a) Capital

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

El desglose es el siguiente:

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

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

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

b) Prima de emisión

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

c) Acciones propias

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

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

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de marzo de 2021 representan el 0.07% del capital social de la Sociedad, el 0,04% a 31 de marzo de 2020, y totalizan 58.173 acciones, 37.882 acciones a 31 de marzo de 2020. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo de 2020 ha sido de 6 euros por acción.

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

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

12. RESERVAS Y RESULTADO DEL EJERCICIO

A 31 de marzo de 2021 un importe de 5.377 miles de euros (3.045 miles de euros al 31 de marzo de 2020), corresponde a la Reserva Legal. Dicha reserva ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Reserva Legal	5.377	3.045
Otras Reservas	10.107	10.042
Acciones propias	(355)	(228)
Total reservas	15.129	12.859

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Bajo el epígrafe de Otras Reservas a 31 de marzo de 2021 se registra una reserva indisponible por importe de 10.128 miles de euros como consecuencia de una reducción de capital llevada a cabo por la Sociedad en el ejercicio 2017. Esta reserva sólo será disponible salvo que se acuerde su disponibilidad por parte de la Junta de Accionistas y se publique dicha disposición para cumplir con el plazo de derecho de oposición de acreedores ante dicha reducción de capital. La variación respecto al periodo anterior hace referencia al reparto del resultado del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020 a reserva voluntaria por importe de 65 miles de euros.

Distribución del resultado

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

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

Distribución de prima de emisión

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

Distribución del resultado ejercicio anterior

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

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

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

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

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

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

Deudas con entidades de crédito

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

Deudas con empresas del grupo y asociadas

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(4.811)	-	(4.811)	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	697	-	697	-	-	-
Diferencias temporarias	10.225	-	10.225	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	6.011	-	6.011	-	-	-

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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

b) Gastos de Personal

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

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

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

c) Otros gastos de explotación

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

16. RESULTADO FINANCIERO

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

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

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

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

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

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

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

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

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

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

(Expresada en miles de euros)

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

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

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

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

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

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

Ejercicio 2021

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2020

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

A 31 de marzo de 2021

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

A 31 de marzo de 2020

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 53 miles de euros aprobado en por la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020.
 - Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 6.196 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 11 de noviembre de 2020.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

(Expresada en miles de euros)

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

Sociedad	Fecha de adquisición	Inmueble	Localización
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 de junio de 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellon De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Randolph Spain, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcon - Madrid
Roxbury Spain, S.L.U.	30 de junio de 2017		
Junction Parque Huelva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Marismas del Polvorín	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Motril	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19.1ª, Caceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Merida
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Serena	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre Retail Park San Pedro Del Pinatar	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada UA-1 Plan Parcial "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur Centro Comercial Los Arcos Centro Comercial Bahía Sur Centro Comercial El Faro	Paseo de Zorilla, Valladolid Avenida de Andalucía S/N, Sevilla Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz Avenida de Elvas S/N, Badajoz

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

21. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 108 miles de euros (a 31 de marzo de 2020, 104 miles de euros) y 10 miles de euros (a 31 de marzo de 2020, 9 miles de euros), respectivamente.

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

22. HECHOS POSTERIORES

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Castellana Properties Socimi, S.A. (Castellana Properties) se constituyó en España el 19 de mayo de 2015, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital bajo el nombre de Vinemont Investment, S.A. cambiando su denominación por la actual el 30 de mayo de 2016.

La Sociedad comunicó con fecha 15 de septiembre de 2016 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con fecha 25 de julio de 2018, Castellana Properties comenzó a cotizar en BME Growth ((Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) con el 100% de sus acciones. A 31 de marzo de 2021 y 2020, el capital social asciende a 86.271 miles de euros, representado por 86.271.047 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

El Consejo de Administración de Castellana Properties desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La Sociedad, desde su primera adquisición, en el ejercicio 2016, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que han supuesto unas ganancias acumuladas a 31 de marzo de 2021 de 52 millones de euros a nivel consolidado.

La cifra de "Importe neto de la cifra de negocios" derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 55.379 miles de euros a 31 de marzo de 2021 (79.753 miles de euros en el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2020). Esta caída en el importe neto de la cifra de negocios viene causada por la pandemia del Covid 19.

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

3. INFORMACIÓN EPRA

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

Indicadores EPRA

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

3.1 Resultado EPRA y Resultado EPRA por acción

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

3.2 Indicadores EPRA NAV

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

3.2.1 Metodología previa: EPRA NAV y EPRA NNAV

EPRA NAV y EPRA NAV por acción

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

EPRA NNAV y EPRA NNAV por acción

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

3.3 EPRA NIY y EPRA “Topped-up” NIY

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

3.4 EPRA Vacancy Rate

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

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

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

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

3.5 EPRA Cost Ratio

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

Gastos administrativos y corporativos

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

Gastos operativos no repercutidos

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

Coste de los vacíos

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

Ingresos brutos del alquiler (incluidas bonificaciones Covid-19)

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

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

EPRA Cost Ratio ajustado por la Compañía

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

3.6 EPRA Like-for-like rental growth

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

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

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

3.7 EPRA Capital expenditure

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

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

Adquisiciones

En el ejercicio 2020, el Grupo adquirió dos inmuebles a través de la Sociedad matriz y dos unidades a través de su filial, Morzal Property Iberia S.L.U. De los dos primeros, uno fue la fase II del parque de medianas Pinatar Park (la fase I es propiedad de la filial del Grupo Junction Parque Alameda, S.L.U) situado en San Pedro del Pinatar (Murcia) por un importe de 3.796 miles de euros (incluyendo costes de adquisición) y el otro fue el Centro Comercial Puerta Europa (Algeciras, Cádiz) por un importe de 57.887 miles de euros (incluyendo costes de adquisición). El tercero y cuarto se trató de dos Unidades anexas a los edificios de Bahía Sur y Los Arcos que ya poseía la Sociedad, por importe de 20.081 y 17.825 miles de euros respectivamente (incluyendo costes de adquisición).

Proyectos en desarrollo

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

Inversión en activos – No incremento de superficie alquilable

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

Incentivos al arrendatario

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

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

5. ACCIONES PROPIAS

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

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

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

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

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

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

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Distribución resultado ejercicio anterior

La distribución del resultado y de reservas del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 15 de septiembre de 2020, fue:

<u>Descripción</u>	<u>Miles de euros</u>
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	23.320
	23.320
Distribución del resultado	
Reserva legal	2.332
Distribución de dividendos	20.923
Reservas voluntarias	65
	23.320

Adicionalmente, la Sociedad realizó una distribución al accionista con cargo a prima de emisión por importe de 19.527 miles de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021**

Distribución del resultado

El dividendo a distribuir por el Grupo Castellana es sobre el resultado Spanish Gaap del ejercicio. La siguiente tabla recoge una conciliación entre el resultado IFRS y el resultado Spanish Gaap, que sirve de base para el reparto del dividendo:

Reconciliación Spanish GAAP vs IFRS	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2021	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2020
Resultado del ejercicio bajo Spanish GAAP	(4.811)	23.321
Ajustes:		
(i) Consolidación	8.083	7.210
(ii) Amortización inversiones inmobiliarias	10.336	9.986
(iii) Deterioro inversiones inmobiliarias	(45.464)	(23.355)
Resultado del ejercicio bajo IFRS	(31.856)	17.162

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, a presentar a la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	(4.811)
	(4.811)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.811)
	(4.811)

Distribución de prima de emisión

Con fecha 11 de noviembre de 2020, el Consejo de Administración de Castellana acordó distribuir prima de emisión por importe de 6.196 miles de euros, esto es, 0,07186 euros por acción que fue efectivo el 27 de noviembre de 2020.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

7. GESTIÓN DE RIESGOS

Castellana Properties tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

La nota 4 de las notas explicativas adjuntas recoge la gestión del riesgo del Grupo.

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

Descripción	Días	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Periodo medio de pago a proveedores	48	35
Ratio de operaciones pagadas	47	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	94	46

Descripción	Miles de euros	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Total pagos realizados	73.755	43.553
Total pagos pendientes	1.279	2.333

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021**

9. EL EQUIPO

El equipo de profesionales que integran Castellana Properties constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar sus estrategias y alcanzar sus objetivos.

Castellana Properties es un grupo de inversión inmobiliaria auto-gestionada que integra el equipo gestor en su estructura organizativa.

Este equipo interno trabaja en exclusiva – y con plena dedicación- para la compañía y sus accionistas. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario y con un profundo conocimiento del mercado. Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor.

La compañía esta supervisada por un Consejo de Administración con amplia mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal. Este consejo cuenta con el asesoramiento de un Comité de Nombramientos y Retribuciones y un Comité de Auditoría y Control que vela por el cumplimiento de los requisitos de inversión y rentabilidad que ha marcado la compañía.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

La nota 22 de las Notas explicativas adjuntas recoge los hechos ocurridos tras el cierre y antes de la formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

El Grupo va a seguir en el próximo ejercicio con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios comerciales en España.

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimientos situados en 2021-2022, así como mantener los buenos niveles de ocupación.

Con referencia a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, la Sociedad seguirá tomando las medidas necesarias encaminadas a mantener los activos funcionando con la mayor tasa de ocupación, favoreciendo para ello la comunicación entre la propiedad y los operadores conociendo así con exactitud y a la mayor brevedad la situación de cada uno de ellos, para poder tomar las mejores decisiones adaptadas a cada situación particular.



CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021**

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 27 de mayo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las siguientes Cuentas Anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Laurence Gary Rapp
Presidente

D. Alfonso Brunet
Consejero

D. Jorge Morán
Consejero

D. Michael John Potts
Consejero

D. Nigel George Payne
Consejero

D. Adam Lee Morze
Consejero

D. Guillermo Massó
Consejero

Dña. Debora Santamaría
Consejera

D. Laurence Cohen
Consejero

Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno

Índice

- 1. Introducción**
 - 1.1 Sobre Castellana Properties Socimi, S.A.**
 - 1.2 Estrategia y Objetivos**
- 2. Definición de la estructura organizativa y del entorno de control**
 - 2.1 Identificación de los órganos y descripción de su actividad**
 - 2.2 Descripción del departamento financiero, contable y de tesorería**
 - 2.3 Mecanismos de control interno y de gestión de riesgos**
- 3. Información financiera: elaboración, revisión, autorización**
 - 3.1 Procedimientos en el proceso de elaboración de información pública**
 - 3.2 Sistemas de información**
 - 3.3 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos**
- 4. Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos**
- 5. Supervisión del sistema de control interno y funciones de la comisión de auditoría**
- 6. Otros asesores o expertos independientes**
- 7. Conclusión**

1. Introducción

De acuerdo con la Circular 3/2020 de 30 de julio sobre la información a suministrar por las empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Castellana Properties SOCIMI, S.A. para cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y la fiabilidad de la información pública en general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad, así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control de la Sociedad en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

1.1 Sobre Castellana Properties Socimi S.A.

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la “**Sociedad**”) es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, Glorieta de Rubén Darío número 3, 1º dcha., C.P. 28010 y con C.I.F. A-87293015.

Castellana se constituyó el 19 de mayo de 2015 de conformidad con la ley de sociedades de capital bajo la denominación social Vinemont Investment, S.A., cambiando su denominación por la actual el 30 de mayo de 2016.

La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

La propiedad de la mayor parte de los activos es indirecta, a través de 14 SPVs, de las que Castellana cuenta con el 100% del capital. La finalidad de estas sociedades es la gestión de sus correspondientes activos inmobiliarios. Todas las SPV están acogidas al régimen SOCIMI.

El objeto social de la Sociedad está descrito en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

- La tenencia de acciones o participaciones de Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisface.

Cartera de activos:

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por dieciocho inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 367.015 metros cuadrados. La cartera de activos de Castellana está compuesta de la siguiente manera:

- Dos edificios de oficinas (Edificio Fresno en Alcobendas, Madrid y Building Plataforma Bollullos en Bollullos de la Mitación, Sevilla), un centro comercial (Puerta Europa en Algeciras, Cádiz) y un parque de medianas (Pinatar Fase II en San Pedro de Pinatar, Murcia) directamente en propiedad.
- Nueve parques de medianas y cinco centros comerciales gestionados mediante 14 SPV's.

Todos los inmuebles se encuentran arrendados a terceros, siendo los principales arrendatarios Konecta (para edificios de oficinas), Grupo Inditex, Grupo Adeo, Media Markt, Mercadona, Grupo Iberian Sports Retail, Espacio Casa, Carrefour, Primark, Grupo Tendam y Kiwoko (para los parques de medianas y los centros comerciales).

Desde su constitución, Castellana ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de las rentas a percibir, así como de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos.

Castellana invierte en inmuebles principalmente comerciales en localizaciones con áreas de influencia de al menos 150.000 habitantes para su explotación en régimen de arrendamiento.

1.2 Estrategia y Objetivos

La Dirección General y el Consejo de Administración son los encargados de definir las líneas estratégicas a medio y largo plazo de La Sociedad. La estrategia principal consiste en maximizar la rentabilidad de las inversiones mediante la optimización de las rentas y de los gastos de la cartera inmobiliaria.

Así, cada año se define el plan de negocio de la Sociedad. Sus proyecciones a 3 años de ingresos y gastos son revisados tanto por la Comisión de Auditoría y Riesgos como por el propio Consejo de Administración. Los objetivos más relevantes de este plan de negocio se dividen en:

- **Objetivos de Gestión de Activos:** maximización de los ingresos y optimización de los gastos asociados a los activos. Proyectos de valor añadido, inversiones, renovaciones, reposicionamientos...etc.
- **Objetivos financieros:** maximización de las ganancias por acción, cuenta de resultados, ingresos por dividendos y gastos corporativos, flujos de caja, financiación...etc.

2. Definición de la estructura organizativa y del entorno de control

2.1 Identificación de los órganos y descripción de su actividad

I) Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

II) Consejo de Administración

Los artículos 24 a 31 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del órgano de administración

Desde el 7 de junio de 2018, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un Consejo de Administración formado actualmente por doce miembros.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 25 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los consejeros será de cuatro (4) años, al cabo del cual podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración, sin perjuicio de su cese en cualquier momento por acuerdo de la Junta General.

c) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de quince (15) miembros. De acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales, no será necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento de	Carácter
Laurence Gary Rapp	Presidente y consejero	28 de junio de 2017 como Consejero y el 17 de julio de 2018 como Presidente	Dominical no ejecutivo
Alfonso Brunet	Consejero y consejero delegado	8 de marzo de 2018	Dominical ejecutivo
Adam Lee Morze	Consejero	28 de junio de 2017	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vicepresidente y Consejero	7 de junio de 2018 como Consejero y 17 de julio de 2018 como Vicepresidente	Independiente no ejecutivo
Michael John Potts	Consejero	28 de junio de 2017	Dominical no ejecutivo
Nigel George Payne	Consejero	13 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo
Debora Santamaría	Directora financiera y Consejera	2 de octubre de 2018	Dominical ejecutiva
Guillermo Massó	Consejero	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Laurence Cohen	Consejero	17 de septiembre de 2019	Dominical no ejecutivo
Javier Hernández Galante	Secretario no-consejero	8 de marzo de 2018	No Consejero
Celia Gil	Vicesecretaria no- consejera	8 de marzo de 2018	No Consejero
Tannia Rodríguez	Vicesecretaria no- consejera	8 de marzo de 2018	No Consejero

III) Dirección

La Sociedad dispone de personal propio para la gestión tanto de la sociedad como de los activos. Para ello se ha definido la siguiente Estructura Organizativa:

- Dirección General
- Dirección Financiera
- Dirección de Gestión de Activos (Asset Management)
- Dirección de Gestión Técnica (Project Management)
- Dirección de Marketing
- Dirección de Inversiones

Dirección General: tiene las siguientes funciones y responsabilidades:

- Revisión de las Cuentas Anuales
- Revisión de la documentación a presentar al BME Growth
- Relaciones institucionales
- Supervisión del equipo de gestión tanto financiero como de activos
- Firma de contratos en nombre de la Sociedad.

Dirección Financiera: debe cumplir las funciones de:

- Control y supervisión de gestión y registro de la información financiera
- Preparación de estados financieros, ajustes IFRS
- Elaboración de las cuentas anuales
- Actividades de cierre e información (reporting)
- Presupuestación y seguimiento, gestión de ingresos y gastos
- Contabilidad
- Gestión de las cuentas bancarias
- Autorización de pagos
- Análisis de morosidad
- Gestión de documentación a publicar y reportar a las autoridades fiscales, laborales o de mercado (BME Growth).

Dirección de Gestión de Activos (Asset Management): realiza las funciones de:

- Planificación y seguimiento de la estrategia a seguir en los activos
- Análisis y selección de potenciales arrendatarios
- Aprobación de altas y bajas de los arrendatarios
- Preparación de propuestas de proyectos de valor añadido en los activos

Dirección de Gestión Técnica (Project Management): realiza funciones relacionadas con:

- La gestión de activos desde el punto de vista técnico,
- Mantenimiento de los edificios en gestión para que cumplan con todos los requerimientos legales y comerciales necesarios,
- Gestión de obras de renovación, mantenimiento o reforma de todos los activos.

Dirección de Marketing: realiza funciones relacionadas con:

- Diseñar e implementar el plan de comunicación de la compañía
- Maximizar la presencia de la marca y velar por la reputación de la misma, así como de los proyectos de la compañía
- Desarrollar y dirigir los planes y estrategia de marketing de los distintos activos

Dirección de Inversiones: realiza funciones relacionadas con:

- Desarrolla la estrategia de inversiones
- Detecta oportunidades de adquisición y venta de activos
- Contribuir a la estrategia de captación de fondos para el desarrollo de negocio

Adicionalmente, la Dirección General de la Sociedad, junto con la Dirección Financiera es responsable de la existencia y mantenimiento del Sistema de Control Interno, así como de su implantación y supervisión.

2.2 Descripción del departamento financiero, contable y de tesorería

El departamento financiero está compuesto por una Chief Financial Officer (Debora Santamaría), de la que depende una Accounting Finance Manager (Marta San Martín), que a su vez tiene bajo su responsabilidad los departamentos de Contabilidad e Impuestos, compuesto en la actualidad por una Head of Accounting (Estela Aranz) y tres contables senior (Paloma Rollón, Laura Antona y Anca Jinaru); y una contable junior (Leticia Segovia); y una Corporate Finance Manager (Paula Belmonte), de la que dependen dos Finance Controller (Alvaro Martínez de Toda y María Calvo).

Las funciones más importantes que el área realiza son:

- Gestión del proceso contable y administrativo y seguimiento de los procesos de cumplimiento fiscal.
- Apoyo en el proceso de planificación, en el proceso de presupuestos operativos y corporativos, la gestión del seguimiento de ejecución contra presupuestos y la gestión del modelo de proyección de la empresa.
- Apoyo en las iniciativas de conservación de activos.
- Apoyo en la planificación financiera del proceso comercial, en la estructuración de los contratos de alquiler.
- Apoyo en la formulación de la estrategia de la compañía, mediante el manejo y mejora de los modelos de proyección a largo plazo y valoración interna de la empresa, definición de escenarios estratégicos y la evaluación de activos para potenciales adquisiciones.
- Consolidación de información y análisis para el Consejo de Administración.
- Gestión de las auditorías financieras y Cuentas Anuales.
- Gestión de la documentación regulatoria para comunicación con Hacienda y con el Mercado.
- Mejoras en el proceso de control de gestión.
- Diseño de reportes de seguimiento por centro.

- Como resultado del crecimiento previsto, evaluar y liderar en la implementación de un ERP con mayor funcionalidad.

Los procedimientos más destacados que se manejan en el área Financiera son los siguientes:

- Procedimiento de recepción, contabilización y pago de facturas recibidas.
- Procedimiento de financiación de proyectos y nuevas adquisiciones.
- Procedimiento de caja.
- Procedimiento de impago de clientes.
- Procedimiento de presentación de impuestos.
- Procedimientos de cierre financiero periódico.

Las etapas que sigue el proceso financiero para conseguir sus objetivos son los siguientes:

1. Recolección de la información para configurar los Estados Financieros.
2. Homogeneización de la información para que pueda ser entendida por la Dirección y todos los accionistas que la necesiten utilizar.
3. Análisis Financiero:
 - Se evalúan las repercusiones financieras de cada uno de los proyectos para generar la mayor rentabilidad del capital de la empresa, interpretando así los datos contables.
 - Se analizan los KPIs más importantes para la Sociedad.
4. Proceso de presupuestación:
 - Se elabora el presupuesto anual y se van comparando con los cierres mensuales para llevar el control de dicho plan.
 - Se verifica el cumplimiento de los objetivos y de los procedimientos seguidos y se documentan las acciones a tomar para mejorar el Plan Financiero futuro.
 - Se elabora el Cash Flow mensual, para determinar necesidades o excesos de capital circulante, actualizando mensualmente dicha información para controlar posibles desviaciones.

2.3 Mecanismos de control interno y de gestión de riesgos

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo directivo de la Sociedad y están formados por todos aquellos procesos, reglas, políticas y estructuras de gobierno.

De esta forma, con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho control interno:

Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores. El objetivo del Reglamento es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes de sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores, conforme a lo previsto en el Reglamento de Abuso de Mercado, la LMV y sus disposiciones de desarrollo, a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el BME Growth. Dicho Reglamento se encuentra publicado en la página web de la Sociedad (www.castellanaproperties.es).

Manual de políticas contables

La Sociedad dispone de un Manual de políticas contables. Dicho manual establece los principios contables generales, las normas de valoración y las políticas contables más relevantes a seguir por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad, conforme al Plan General de Contabilidad (en adelante "PGC") aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

Controles

La Sociedad tiene establecidos una serie de controles en los procesos financieros para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo en la información financiera reportada internamente y a terceros, los cuales además son auditados por el Auditor Interno.

Para cada proceso financiero se ha desarrollado su ciclo, flujograma, matriz de control y se ha testado que los controles son adecuados.

Las conclusiones del trabajo realizado por el Auditor Interno han sido remitidas a la Comisión de Auditoría y Riesgos, la cual ha aprobado el mismo.

Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad dispone de un equipo de trabajo cualificado que cuenta con las capacidades y competencias necesarias para el desempeño de sus funciones.

Todos los órganos de gobierno y personal de la Sociedad con implicación en el Sistema de Control Interno, indistintamente de sus perfiles, tienen formación universitaria y postgrado.

Adicionalmente y en función del perfil, también poseen:

- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, gestión de activos inmobiliarios, legal y técnica).

- Experiencia en contabilidad y finanzas.

3. Información financiera: elaboración, revisión, autorización

La información financiera es realizada por parte de los miembros del departamento financiero:

- Las Contables registran la información en tiempo y forma, en el software que la compañía tiene habilitado a tal efecto, bajo unos estrictos tiempos de revisión, y en su caso, subsanación de errores, si procediera. En el caso de las facturas de los diversos servicios y proyectos; son recibidas ya codificadas por aquéllos que las aprueban con anterioridad. Una vez finalizado el proceso de registro se encargan de generar los pertinentes informes financieros resultantes del registro de dicha información. Elaboración de las memorias de las Cuentas Anuales. Esto sucede con todas las sociedades filiales del Grupo.
- Las Finance Manager se ocupan de supervisar el proceso desde la recepción de la ya mencionada información; resolver dudas o cuestiones que pueden surgir durante el mismo; y una vez generados los pertinentes Informes Financieros; compilarlos, y extraer la información necesaria requerida para el reporting. Asimismo, dada la particular naturaleza de la contabilidad de la sociedad matriz, se encargan de la consolidación de las cifras del Grupo. Son las responsables de firmar los pagos y dependiendo del importe, mancomunadamente con la Directora Financiera.
- La Directora Financiera dirige, supervisa y asiste en todo el proceso financiero y verifica que el reporte de la información se haga en tiempo y forma. Análisis y vigilancia del cumplimiento de los covenants bancarios. Suministro de documentación a entidades bancarias y terceros que soliciten la misma, con quien es el nexo con las sociedades del Grupo. Supervisión de las condiciones de financiación de nuevos proyectos.

3.1 Procedimientos en el proceso de elaboración de información pública

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- i. La Comisión de Auditoría y Riesgos revisa y, en su caso, propone la información a remitir al Mercado.
- ii. El Consejo de Administración de la Sociedad revisa y valida la versión final del informe, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- iii. El Asesor Registrado supervisa el detalle de la información financiera que debe incluir la documentación para que ésta sea remitida al Mercado.
- iv. Por último, el asesor legal da su visto bueno al documento a remitir.
- v. El portavoz autorizado (el presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

3.2 Sistemas de información

Toda la información contable y financiera está contenida y se gestiona desde una plataforma de gestión contable y patrimonial llamada PRINEX. De cara al cierre contable, la información es generada directamente por PRINEX y extraída por los gestores financieros de la Sociedad. Esta información es revisada por la Dirección Financiera de la Sociedad, lo que permite garantizar la homogeneidad, integridad y exactitud de la información.

El acceso a los distintos equipos y sistemas de la Sociedad se encuentra protegido por contraseñas de seguridad. Adicionalmente, la Sociedad tomará todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

3.3 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos

La Sociedad en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidas en el Manual de Políticas contables de la Sociedad, además de respetar escrupulosamente la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

4. Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos

El sistema de gestión del riesgo está basado en los estándares dictados por COSO II, una metodología aceptada mundialmente en el mundo empresarial. El Sistema de Gestión del Riesgo involucra a todos los órganos clave, las áreas de negocio y control, siguiendo un enfoque ascendente para realizar una evaluación de riesgos para cada proceso comercial. Los controles están definidos para cada riesgo operacional y se asigna dicho riesgo a su propietario.

La evaluación de riesgos se revisa, al menos anualmente, en términos de probabilidad e impacto. Esos riesgos con sus propietarios y la Comisión de Auditoría y Riesgos monitorizan la evolución de la probabilidad y el posible impacto.

5. Supervisión del sistema de control interno y funciones de la comisión de auditoría

Castellana cuenta con una Comisión de Auditoría y Riesgos que asegura que la información financiera una vez se hace pública, sea veraz y completa. Adicionalmente cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Ambas Comisiones se crearon en el seno del Consejo de Administración conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y siguientes de los Estatutos y en los artículos 39 y 40 del Reglamento del Consejo de Administración.

- (i) una **Comisión de Auditoría y Riesgos** compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros nombrados por el Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría y Riesgos estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, al menos dos de los cuales, deberán ser consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

En su conjunto, los miembros de la Comisión de Auditoría y Riesgos tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad de la Sociedad.

El presidente de la Comisión de Auditoría y Riesgos será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y de Riesgos ejercerá las siguientes funciones básicas:

- (a) informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia;
- (b) proponer al Consejo, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación;
- (c) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de esta, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno.
- (d) proponer la selección, designación y sustitución del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;

- (e) servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;
- (f) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y su grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- (g) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;
- (h) nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad.
- (i) revisar las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior.

La composición de la Comisión de Auditoría y Riesgos es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Guillermo Massó	Presidente	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Jorge Morán	Vocal	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Michael John Potts	Vocal	7 de junio de 2018	Dominical no ejecutivo
Nigel George Payne	Vocal	17 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo
Laurence Cohen	Vocal	24 de septiembre de 2019	Dominical no ejecutivo

- (ii) Una **Comisión de Nombramientos y Retribuciones**, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación correspondiente, compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros, nombrados por el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, uno de los cuales, al menos, deberá ser consejero independiente. El Presidente de la Comisión será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella.

Al menos, uno de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá conocimientos y experiencia en materia de política de remuneración.

Entre las competencias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estarán, como mínimo, las siguientes:

- (a) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo y el tiempo de dedicación preciso que puedan desempeñar correctamente su contenido;
- (b) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de Consejeros Independientes para que éste proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta General, e informar sobre los nombramientos, reelecciones o separaciones de los restantes Consejeros;
- (c) informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario o Vicesecretarios del Consejo de Administración;
- (d) informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género;
- (e) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad;
- (f) proponer al Consejo (i) el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los Consejeros, (ii) la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos y (iii) la política de retribución de los miembros del equipo directivo;
- (g) analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;
- (h) velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;

- (i) asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en el presente Reglamento; y
- (j) cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud del Reglamento del Consejo de Administración y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.

La composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Laurence Gary Rapp	Presidente	7 de junio de 2018	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vocal	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Nigel George Payne	Vocal	17 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo

6. Otros asesores o expertos independientes

La sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión, comprobación y validación de la información financiera:

- *Audidores de Cuentas Externos:* Las Cuentas Anuales de la Sociedad son revisadas por un experto independiente, que emite el correspondiente Informe de Auditoría.
- *Auditor Interno:* El control interno de los procesos financieros más relevantes es revisado por un experto independiente, que emite el correspondiente Informe.
- *Tasador Inmobiliario:* La valoración de los activos inmobiliarios es realizada por un experto independiente, que emite el correspondiente certificado de tasación.
- *Asesores Legales:* La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de los expertos independientes, en materia mercantil, societaria, inmobiliaria, laboral y fiscal.
- *Asesores Laborales:* La Sociedad cuenta con una Gestoría para la realización de las nóminas del personal existente.

7. Conclusión

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el BME Growth a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.