



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

Informe de revisión limitada
Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al periodo de seis meses finalizado
al 30 de septiembre de 2021



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio a 30 de septiembre de 2021, y la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

17 de noviembre de 2021

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/18146

SELLO CORPORATIVO 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de
seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021

Nota

Balance intermedio resumido consolidado

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

Notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados

- 1 Actividad e información general
- 2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados
- 3 Cambios significativos en el periodo
- 4 Gestión del riesgo financiero
- 5 Información financiera por segmentos
- 6 Inversiones inmobiliarias
- 7 Préstamos y partidas a cobrar
- 8 Fondos propios
- 9 Reservas y ganancias acumuladas
- 10 Débitos y partidas a pagar
- 11 Provisiones y contingencias
- 12 Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el consejo de administración de la sociedad dominante
- 13 Operaciones y saldos con partes vinculadas
- 14 Otra información
- 15 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI
- 16 Hechos posteriores

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 30 de septiembre de 2021 (*)	A 31 de marzo de 2021
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado intangible		20	21
Inmovilizado material		125	117
Inversiones inmobiliarias	6	976.498	987.160
Otros activos financieros no corrientes	7	5.809	6.750
		982.452	994.048
Activos corrientes			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	3.285	3.927
Clientes empresas vinculadas	13	544	659
Otros créditos con las Administraciones Públicas		766	2.420
Otros activos financieros corrientes		1.285	702
Periodificaciones a corto plazo		1.564	1.364
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		52.751	34.916
		60.195	43.988
Total activos		1.042.647	1.038.036

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.
(*) Período no auditado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		A 30 de septiembre de 2021 (*)	A 31 de marzo de 2021
Patrimonio neto y pasivos			
Patrimonio neto			
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante			
Capital social	8	86.271	86.271
Prima de emisión	8 y 9	372.141	376.952
Reserva Legal	9	5.376	5.376
Otras reservas	9	10.105	10.107
Acciones en patrimonio propias	8	(329)	(355)
Ganancias acumuladas	9	24.683	51.728
Dividendo a cuenta		-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	13	2.500	2.000
Resultado del ejercicio		16.960	(31.856)
Ajustes por cambio de valor	9	(1.443)	(2.056)
		516.264	498.167
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	10	439.376	443.666
Instrumentos financieros derivados	10	1.245	1.992
Pasivos por impuesto diferido		437	437
Otros pasivos financieros no corrientes	10	10.098	11.289
		451.156	457.384
Pasivos corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	10	41.368	49.483
Instrumentos financieros derivados	10	197	64
Deudas con empresas de grupo a corto plazo	10 y 13	17.649	17.645
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	11.115	10.790
Otros pasivos financieros corrientes	7	2.459	2.249
Otros pasivos	10 y 13	1.306	1.287
Otras deudas con administraciones públicas		1.133	967
		75.227	82.485
Total pasivos		526.383	539.869
Total Patrimonio neto y pasivos		1.042.647	1.038.036

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

(*) Período no auditado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (*)
Actividades continuadas			
Prestación de servicios		37.216	22.896
Gastos de personal		(2.516)	(2.366)
Otros gastos de explotación		(11.849)	(11.884)
Gastos por enajenación de inmovilizado		(159)	-
Otros resultados		(18)	(7)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ANTES DE VALORACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS		22.674	8.639
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	927	(21.195)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		23.601	(12.556)
Gastos financieros	10	(6.641)	(6.322)
RESULTADO FINANCIERO		(6.641)	(6.322)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		16.960	(18.878)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		16.960	(18.878)
GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
Ganancia básica y diluida por acción	8	0,20	(0,22)

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

(*) Período no auditado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
 (Expresado en miles de euros)

Nota	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (*)
Beneficio del ejercicio	16.960	(18.878)
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	613	15
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		
Total resultado global del ejercicio	17.573	(18.863)

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.
 (*) Período no auditado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
 (Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reserva legal (Nota 9)	Otras Reservas (Nota 9)	Acciones en patrimonio propias (Nota 8)	Ganancias Acumuladas (Nota 9)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Otros Instrumentos de patrimonio neto (Nota 12)	Ajustes por cambios de valor (Nota 9)	TOTAL
SALDO A 31 DE MARZO DE 2020	86.271	400.568	3.044	10.042	(228)	57.886	17.162	(17.025)	1.000	(2.620)	556.100
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	(18.878)	-	-	15	(18.863)
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	-	(18.878)	-	-	15	(18.863)
Distribución del resultado anterior	-	-	2.332	65	-	(6.158)	(17.162)	20.923	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(17.420)	-	-	-	-	-	(3.898)	-	-	(21.318)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(128)	-	-	-	500	-	372
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(17.420)	2.332	65	(128)	(6.158)	(17.162)	17.025	500	-	(20.946)
SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (*)	86.271	383.148	5.376	10.107	(356)	51.728	(18.878)	-	1.500	(2.605)	516.291
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	(12.978)	-	-	549	(12.429)
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	-	(12.978)	-	-	549	(12.429)
Distribución de dividendos	-	(6.196)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.196)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	500	-	500
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(6.196)	-	-	1	-	-	-	500	-	(5.695)
SALDO A 31 DE MARZO DE 2021	86.271	376.952	5.376	10.107	(355)	51.728	(31.856)	-	2.000	(2.056)	498.167
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	16.960	-	-	613	17.573
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	-	16.960	-	-	613	17.573
Distribución del resultado anterior	-	-	-	(4.811)	-	(27.045)	31.856	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(2)	26	-	-	-	-	-	24
Otros movimientos	-	(4.811)	-	4.811	-	-	-	-	500	-	500
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(4.811)	-	(2)	26	(27.045)	31.856	-	500	-	524
SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (*)	86.271	372.141	5.376	10.105	(329)	24.683	16.960	-	2.500	(1.443)	516.264

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

(*) Período no auditado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
 (Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	5	16.960	(18.878)
Ajustes del resultado		6.432	30.328
Amortización del inmovilizado		9	8
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(927)	21.195
Variación de provisiones		550	2.803
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		159	-
Gastos financieros		6.641	6.322
Cambios en el capital corriente		2.031	1.446
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	2.359	(3.402)
Otros activos corrientes	7	(782)	(115)
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	493	5.136
Otros pasivos corrientes		214	2
Otros activos y pasivos no corrientes		(253)	(175)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		25.423	12.896
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(14.677)	(10.695)
Inmovilizado intangible		(1)	(3)
Inmovilizado material		(15)	(5)
Inversiones inmobiliarias	6	(14.661)	(10.687)
Cobros por desinversiones		26.091	-
Inversiones inmobiliarias		26.091	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		11.414	(10.695)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		26	(129)
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	(1)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(39)	(131)
Enajenación de instrumentos de patrimonio		66	2
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	10	(19.027)	12.239
Cobros por Deudas con empresas vinculadas		-	17.500
Pago de intereses		(5.474)	(5.261)
Amortización deuda		(13.553)	-
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		-	(21.266)
Dividendos		-	(21.266)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(19.001)	(9.156)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		17.836	(6.955)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		34.916	49.058
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		52.751	42.103

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

(*) Período no auditado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante, “Sociedad”) 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. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Glorieta de Rubén Darío, 3 – 1ª Planta derecha, 28010 Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 15 de septiembre de 2021, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. aprobó las Cuentas Anuales individuales y consolidadas del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021.

Estos Estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 16 de noviembre de 2021.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Castellana Properties Socimi, S.A, es matriz de un Grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de septiembre de 2021:

Sociedad	Domicilio Social	Objeto Social	Participación %	Fecha de toma de control
Junction Parque Castellón S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Alorcón, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	5 de diciembre de 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	9 de mayo de 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	27 de noviembre de 2018
Castellana Innovación, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Desarrollo de proyectos	100%	22 de julio de 2021

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los periodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia" y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados 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, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados con arreglo a la 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 derivados) a valor razonable con cambios en resultados o en el patrimonio neto.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2021:
- NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2".
 - NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9".
 - NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021".

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

- b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación [NIC 8.29]:
- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto".
 - NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato".
 - NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco conceptual".
 - Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020:
 - o NIIF 1 " Adopción por primera vez de las NIIF"
 - o NIIF 9 "Instrumentos financieros"
 - o NIC 41 "Agricultura"

- c) Normas, interpretaciones y modificaciones 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 los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o 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 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables".
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables".
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción".

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados 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, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de el 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 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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.

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).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.6 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.

2.7 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 de activo inmovilizado se revisa, y 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 2.8).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.8 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 (desarrollos). Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su 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 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 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 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 reverte 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 su 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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

2.9 Pérdidas por deterioro de valor 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 (distintos al fondo de comercio) 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.

2.10 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.

2.11 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 doce meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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

2.12 Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados en los periodos 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 el coste de los bienes vendidos, en caso de las existencias, o en la amortización, en el caso del inmovilizado material.

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

2.13 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 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.

2.14 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.

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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

2.16 Impuestos corrientes y diferidos

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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 Socimis 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 Socimis en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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.

2.17 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 2.20).

2.18 Planes de incentivos a largo plazo

De acuerdo con el folleto de salida al BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)), 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 de Accionistas celebrada el 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 12).

2.19 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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.

2.20 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

2.21 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.

2.22 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

La sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (Régimen Socimi), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal establece la obligación para las Socimis de tributar al 15% por los beneficios no distribuidos a partir de los ejercicios iniciados desde el 1 de enero de 2021, salvo que ya hayan tributado por el tipo general o que se trate de rentas acogidas al período de reinversión detallado en la letra “b” inferior.

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

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

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

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

2.23 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, a efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de septiembre de 2021 se presentan con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 y el balance consolidado intermedio resumido se presenta con información relacionada con el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2021.

2.24 Empresa en funcionamiento

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

El fondo de maniobra del Grupo al 30 de septiembre de 2021 es negativo en 15.032 miles de euros (Fondo de maniobra negativo de 38.497 miles de euros al 31 de marzo de 2021). Este Fondo de maniobra negativo se debe principalmente a las deudas con entidades bancarias por importe de 41.234 miles de euros a 30 de septiembre de 2021 (49.345 miles de euros a 31 de marzo de 2021) y a un préstamo con su principal accionista Vukile Property Fund Limited de 17.500 miles de euros a 30 de septiembre (17.500 miles de euros a 31 de marzo de 2021). A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados el Grupo ha llegado a un acuerdo con una entidad financiera, firmando un Term sheet para refinanciar el préstamo sindicado en el segundo semestre del ejercicio, con el objetivo de establecer su vencimiento en el largo plazo. En paralelo, el Grupo ha efectuado el análisis de varios escenarios y por lo tanto tiene capacidad para tomar medidas alternativas de gestión de tesorería que le permitirán afrontar las obligaciones a corto plazo.

A 30 de septiembre de 2021 el Grupo cuenta con una elevada posición de tesorería de 52.751 miles de euros y espera cerrar el ejercicio con una posición similar. El apalancamiento (Ver nota 4.2) se sitúa en un 46,33% en línea con el mercado. A pesar de la situación generada por la Covid 19, durante el período de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2021 los flujos operativos generados por el grupo ascienden a 25.423 miles de euros. Asimismo, la Compañía sigue contando con el apoyo de su principal accionista.

2.25 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021.

3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL EJERCICIO CORRIENTE SOBRE EL QUE SE INFORMA

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

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

Con fecha 18 de mayo de 2021 ha firmado la novación del calendario de su financiación sindicada, situando el vencimiento de su primer tramo en junio de 2022.

Con fecha 18 de junio de 2021, el Grupo ha vendido los dos edificios de oficinas que poseía la Sociedad Dominante, por importe de 26.500 miles de euros, cuyo precio de adquisición fue de 22.500 miles de euros. Con motivo de esta operación, el Grupo ha amortizado 13.438 miles de euros del préstamo sindicado asociado.

Con fecha 30 de junio de 2021, el Grupo ha firmado un waiver con una entidad financiera, por el préstamo de Morzal Property Iberia, S.L.U. por el cual se ha eximido al grupo del cumplimiento de determinados covenants hasta el 31 de diciembre de 2021.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Con fecha 17 de septiembre de 2021 la Sociedad matriz, Castellana Properties Socimi, S.A. ha realizado una aportación no dineraria por 3.736 miles de euros a la sociedad dependiente Junction Parque Alameda, S.L.U, correspondiente a la aportación del activo Pinatar Fase II.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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 30 de septiembre de 2021 aproximadamente el 39,01% (40,65% a 31 de marzo de 2021) de su financiación está referenciada a tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

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 881 miles de euros o una disminución de 626 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 1,78% y el 1,92% y los tipos de interés variables entre el 1,30% y el 2,21%.

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	
	A 30 de septiembre de 2021	A 31 de marzo de 2021
Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	3.829	4.586
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	52.751	34.916
	56.580	39.502

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

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las previsiones 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 los límites ni los índices establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2021	
	No corriente	Corriente
Septiembre 2022	-	41.368
Septiembre 2023	38.745	-
Septiembre 2024	1.150	-
Septiembre 2025	389.200	-
> Septiembre 2026	18.802	-
	447.897	41.368

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

A la fecha del balance el Grupo mantiene efectivo por 52.751 miles de euros (34.916 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

El fondo de maniobra del Grupo al 30 de septiembre de 2021 es negativo en 15.032 miles de euros (Fondo de maniobra negativo de 38.497 miles de euros al 31 de marzo de 2021). Este Fondo de maniobra negativo se debe principalmente a las deudas con entidades bancarias por importe de 41.234 miles de euros a 30 de septiembre de 2021 (49.345 miles de euros a 31 de marzo de 2021) y a un préstamo con su principal accionista Vukile Property Fund Limited de 17.500 miles de euros a 30 de septiembre y a 31 de marzo de 2021. A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados el Grupo ha llegado a un acuerdo con una entidad financiera, firmando un Term sheet con el objetivo de refinanciar el préstamo sindicado en el segundo semestre del ejercicio, para establecer su vencimiento en el largo plazo.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de las 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 9).

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

e) Otros riesgos

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

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

A fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, más de 80% de la población objetivo española ha sido vacunada con la pauta completa contra el coronavirus COVID-19.

Los Administradores y la Dirección del Grupo han revisado, con la información disponible, los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

El Grupo ha favorecido la comunicación entre la propiedad y los operadores para conocer así con exactitud y a la mayor brevedad la situación de cada uno de ellos, para poder tomar las mejores decisiones adaptadas a cada situación particular. Entre estas actuaciones, el bonificó la renta mínima garantizada del mes de abril y mayo de 2020 a aquellos inquilinos que no pudieron desarrollar su actividad como consecuencia del “Estado de Alarma”.

Desde el inicio de la pandemia el Grupo Castellana ha tendido la mano y apoyado a todos sus inquilinos para alcanzar, juntos, la mejor solución para ambas partes. En el ejercicio fiscal terminado el 31 de marzo de 2021 se bonificaron rentas 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.

Durante el periodo finalizado a 30 de septiembre de 2021 el Grupo sigue tendiéndole la mano a sus inquilinos y ha bonificado rentas por importe de 1.093 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 52.751 miles de euros, el nivel de apalancamiento se sitúa en un 46,33% en línea con el mercado (nota 4.2).

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

No se han producido incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos, situándose el porcentaje de insolvencias en torno al 4,1%.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Con motivo del COVID-19 nos estamos enfrentando a una serie de circunstancias sin precedentes y, en este sentido, los valoradores del grupo, al 30 de septiembre de 2020 emitieron una valoración sobre la base de una “Incertidumbre material de valoración” de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 del Global Red Book de RICS sobre todos los activos de la cartera. Consecuentemente, tuvo que atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. A 31 de marzo de 2021, esta “Incertidumbre material de valoración” recayó sólo sobre los Centros comerciales y un Parque de medianas, habiéndose eliminado del resto de activos de la cartera. A 30 de septiembre de 2021, se ha eliminado la “Incertidumbre material de valoración” de todos los activos de la cartera, limitándose el valorador a incluir una nota aclaratoria sobre el repunte que, aún en periodo de pandemia, están experimentando los mercados, y en concreto el sector inmobiliario. 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.

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

4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Castellana Properties Socimi, S.A., 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 30 de septiembre de 2021 y a 31 de marzo de 2021:

Descripción	Miles de euros	
	A 30 de septiembre de 2021	A 31 de marzo de 2021
Deuda financiera neta (Nota 10)	445.642	475.878
Patrimonio Neto	516.264	498.167
Apalancamiento	46,33%	48,86%

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

Los ratios de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como Deuda financiera a coste amortizado entre Valor razonable de inversiones inmobiliarias, al 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021 son del 46 % y del 49%, respectivamente, y el objetivo del Grupo es mantener estos ratios entre 40-50%.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

4.3 Estimación del valor razonable

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

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

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

30 de septiembre 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				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	(1.443)	-	(1.443)
Total pasivos	-	(1.443)	-	(1.443)
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				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	(2.056)	-	(2.056)
Total pasivos	-	(2.056)	-	(2.056)

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 periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 no se han producido transferencias de niveles.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

4.4 Compensación de activos y pasivos financieros

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades:

Período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021

Descripción	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	36.627	589	-	37.216
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	927		-	927
Gastos de personal	-	-	(2.516)	(2.516)
Otros gastos de explotación	(10.275)	(154)	(1.420)	(11.849)
Resultados por enajenación de activos	-	-	(159)	(159)
Otros resultados	(9)	-	(9)	(18)
Resultado de explotación	27.270	435	(4.104)	23.601
Gastos financieros	(6.192)	(138)	(311)	(6.641)
Resultado financiero	(6.192)	(138)	(311)	(6.641)
Resultado antes de impuestos	21.078	297	(4.415)	16.960
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	21.078	297	(4.415)	16.960

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020

Descripción	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	21.692	1.204	-	22.896
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(21.305)	110	-	(21.195)
Gastos de personal	-	-	(2.366)	(2.366)
Otros gastos de explotación	(10.696)	(229)	(959)	(11.884)
Otros resultados	(1)	-	(6)	(7)
Resultado de explotación	(10.310)	1.085	(3.331)	(12.556)
Gastos financieros	(6.045)	(144)	(133)	(6.322)
Resultado financiero	(6.045)	(144)	(133)	(6.322)
Resultado antes de impuestos	(16.355)	941	(3.464)	(18.878)
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	(16.355)	941	(3.464)	(18.878)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(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 intermedios resumidos consolidados. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

30 de septiembre de 2021

Descripción	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	976.498	-	-	976.498
Otros activos no corrientes	5.452	294	208	5.954
Activos no corrientes	981.950	294	208	982.452
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.285	-	544	3.829
Otros activos corrientes	55.600	-	766	56.366
Activos corrientes	58.885	-	1.310	60.195
Total Activos	1.040.835	294	1.518	1.042.647
Préstamos y créditos bancarios	439.376	-	-	439.376
Otros pasivos no corrientes	11.780	-	-	11.780
Pasivos no corrientes	451.156	-	-	451.156
Préstamos y créditos bancarios	41.368	-	-	41.368
Otros pasivos corrientes	11.765	-	22.094	33.859
Pasivos corrientes	53.133	-	22.094	75.227
Total Pasivos	504.289	-	22.094	526.383

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

31 de marzo de 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

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 31.03.20	1.003.490
Adquisiciones	-
Desembolsos posteriores capitalizados	29.134
Ganancia / (Pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(45.464)
Saldo a 31.03.21	987.160
Enajenaciones	(26.250)
Desembolsos posteriores capitalizados	14.661
Ganancia / (Pérdida) neta de ajustes al valor razonable	927
Saldo a 30.09.21	976.498

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

En la Nota 15 se refleja un desglose de los inmuebles incluidos dentro de este epígrafe.

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre determinados inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 976.498 miles de euros (987.160 miles de euros a 31 de marzo de 2021), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por el Grupo. A 30 de septiembre de 2021, el importe nominal de esta financiación asciende a 489.265 miles de euros (502.822 miles de euros a 31 de marzo de 2021) (Nota 10).

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	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020
Ingresos por arrendamiento	37.216	22.896
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(10.429)	(10.925)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	<u>26.787</u>	<u>11.971</u>

A 30 de septiembre de 2021 los ingresos por arrendamientos se encuentran minorados por bonificaciones de rentas a inquilinos como consecuencia de la Pandemia Covid-19, por importe de 1.093 miles de euros (15.711 miles de euros a 30 de septiembre de 2020). Las citadas bonificaciones serán imputadas a la cuenta de resultados del Grupo de su correspondiente ejercicio, debido a que el impacto de la linealización de las mismas no es significativo.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

Descripción	Miles de euros	
	30.09.21	31.03.21
Menos de un año	53.399	53.086
Entre uno y dos años	36.857	38.708
Entre dos y tres años	27.137	29.126
Entre tres y cuatro años	18.740	22.988
Entre cuatro y cinco años	10.511	15.759
Más de cinco años	22.553	42.083
	169.197	201.750

c) Seguros

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

d) Obligaciones

Al cierre del ejercicio el Grupo tiene desembolsados 2.787 miles de euros en concepto de opción de compra sobre un terreno adjunto al inmueble "Los Arcos (Sevilla)" (2.787 miles de euros al 31 de marzo de 2021).

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de marzo de 2021:

Descripción	Miles de euros			
	30/09/2021		31/03/2021	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	963.491	976.498	965.659	987.160
	963.491	976.498	965.659	987.160

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles de una variación del 0,25% en la exit yield produciría los siguientes impactos:

A 30 de septiembre de 2021

Variación IRR	(0,250%)	0,250%
Retail	17.160	(16.740)
Land & Purchase Option	580	(560)
Resultado Teórico	17.740	(17.300)

A 31 de marzo de 2021

Variación IRR	(0,250%)	0,250%
Retail	17.360	(16.960)
Oficinas	410	(410)
Land & Purchase Option	330	(320)
Resultado Teórico	18.100	(17.690)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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

A 30 de septiembre de 2021	Mínimo	Máximo
IRR		
Retail	7.25%	9.3%

A 31 de marzo de 2021	Mínimo	Máximo
IRR		
Retail	7,25%	9,25%
Oficinas	7,50%	8,75%

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

	30/09/2021		31/03/2021	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento del 10% de renta de mercado	65.982	65.982	68.740	68.740
Disminución del 10% de renta de mercado	(70.298)	(70.298)	(68.650)	(68.650)

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la nota 4.3 anterior. 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 no se han producido transferencias de niveles.

La Asociación EPRA BPRs ha cambiado la fórmula de cálculo del antiguo NAV y ha sustituido este ratio por 3 nuevos NAVs, para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2020. El nuevo NAV de referencia del Grupo Castellana será el NTA (Net Tangible Asset) que a 30 de septiembre de 2021 se sitúa en 517.686 miles de euros (6,00 euros/acción), a 31 de marzo de 2021 el NTA era de 500.202 miles de euros (5,80 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Por otro lado, el Gobierno de España declaró el “Estado de Alarma” el 14 de marzo de 2020, situación que terminó el 21 de junio de 2020. Este estado implicó, entre otros, restricciones a la movilidad y el cierre de los centros comerciales.

Esta respuesta al COVID-19 significó que nos enfrentamos a una serie de circunstancias sin precedentes y, en este sentido, al 30 de septiembre de 2020, los valoradores del grupo, 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. Consecuentemente, debía atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. A 31 de marzo de 2021, esta “Incertidumbre material de valoración” recayó sólo sobre los Centros comerciales y un Parque de medianas, habiéndose eliminado del resto de activos de la cartera. A 30 de septiembre de 2021, se ha eliminado la “Incertidumbre material de valoración” de todos los activos de la cartera, limitándose el valorador a incluir una nota aclaratoria sobre el repunte que, aún en periodo de pandemia, están experimentando los mercados, y en concreto el sector inmobiliario.

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

7. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

El detalle de este epígrafe a 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/09/2021	31/03/2021
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo		
- Otros activos financieros	5.809	6.750
	5.809	6.750
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.285	3.927
- Clientes empresas vinculadas (Nota 13)	544	659
- Otros activos financieros	1.285	702
	5.114	5.288
	10.923	12.038

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 30 de septiembre de 2021, habían vencido cuentas a cobrar a clientes y deudores varios no vinculados por importe de 3.160 miles de euros (3.698 miles de euros a 31 de marzo de 2021), de los cuales han sido provisionados 1.316 miles de euros (1.506 miles de euros a 31 de marzo de 2021) según la política de antigüedad de saldos de clientes establecida en base a NIIF 9 y la evaluación de los mismos realizada por el Grupo.

Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 1.441 miles de euros pendientes de facturar a inquilinos (1.735 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

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

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2021	31/03/2021
Hasta 3 meses	1.192	1.073
Entre 3 y 6 meses	593	1.154
Más de 6 meses	1.375	1.471
	3.160	3.698

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

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

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2021	31/03/2021
Saldo inicial	(1.506)	(345)
Dotación	(555)	(2.071)
Reversión	612	884
Aplicación	133	26
Saldo final	(1.316)	(1.506)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

8. FONDOS PROPIOS

a) Capital social

A 30 de septiembre de 2021 y a 31 de marzo de 2021, 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 30 de septiembre de 2021 y a 31 de marzo de 2021 los 2 accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante son Vukile Properties Limited y Morze European Real Estate Ventures.

El desglose es el siguiente:

	30/09/2021		31/03/2021	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Properties Limited	71.209.613	83%	71.209.613	83%
Morze European Real Estate Ventures	13.333.333	15%	13.333.333	15%

El desglose del capital social a 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30.09.21	31.03.21
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 (Ver Nota 9).

El desglose de la prima de emisión a 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2021	31/03/2021
Prima de emisión	372.141	376.952
	372.141	376.952

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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

c) Acciones propias

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

Descripción	30.09.21		31.03.21	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	58.173	355	37.882	228
Aumentos/compras	6.590	39	22.901	142
Disminuciones	(10.800)	(65)	(2.610)	(15)
Al cierre del ejercicio	53.963	329	58.173	355

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

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de septiembre de 2021 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad (0,07% a 31 de marzo de 2021) y totalizan 53.963 acciones (58.173 a 31 de marzo de 2021). El coste medio de las acciones propias ha sido de 6 euros por acción.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de septiembre de 2021 por importe de 329 miles de euros (355 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

La Sociedad dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, 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 matriz 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) neto 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) neto 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

Descripción	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020
Beneficio neto (miles de euros)	16.960	(18.878)
Número medio de acciones emitidas (acciones)	86.271.047	86.271.047
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	55.964	40.551
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	0,20	(0,22)

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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021.

9. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

A 30 de septiembre de 2021 un importe de 5.376 miles de euros (5.376 miles de euros a 31 de marzo de 2021) corresponde a la reserva legal. Dicha reserva ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por ciento del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por ciento 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	
	30.09.21	31.03.21
Reserva Legal	5.376	5.376
Otras Reservas	10.105	10.107
Reserva de cobertura	(1.443)	(2.056)
Acciones propias	(329)	(355)
Total reservas	13.709	13.072
Resultados acumulados	73.008	100.053
Distribución de dividendos	(48.325)	(48.325)
Total ganancias acumuladas	24.683	51.728

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Bajo el epígrafe de Otras Reservas a 30 de septiembre 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.

Distribución del resultado del ejercicio anterior

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante, Castellana Properties Socimi, S.A. del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2021 que aprobó la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2021 fue la siguiente:

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

En la misma fecha, la Junta General de Accionistas, decidió compensar estos resultados negativos con prima de emisión.

10. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2021	31/03/2021
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	439.376	443.666
Otros pasivos financieros	10.098	11.289
Instrumentos financieros derivados	1.245	1.992
	450.719	456.947
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	41.368	49.483
Instrumentos financieros derivados	197	64
Deudas con empresas de grupo a corto plazo (Nota 13)	17.649	17.645
Acreedores y otras cuentas a pagar	11.115	10.790
Otros pasivos financieros corrientes	2.459	2.249
Otros pasivos	1.306	1.287
	74.094	81.518
	524.813	538.465

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 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 y provisiones relativas a la gestión de los inmuebles.

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

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de 4 préstamos concedidos al Grupo.

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2021	
	No corriente	Corriente
Septiembre 2022	-	41.368
Septiembre 2023	38.745	-
Septiembre 2024	1.150	-
Septiembre 2025	389.200	-
> Septiembre 2026	18.802	-
	447.897	41.368

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

El Grupo tiene incluidos en el coste amortizado en balance 8.521 miles de euros (9.673 miles de euros en 31 de marzo de 2021) por la formalización de los costes de la deuda. A 30 de septiembre de 2021 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 134 miles de euros (138 miles de euros a 31 de marzo de 2021). Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 4.307 miles de euros (4.409 miles de euros al 30 de septiembre de 2020). El resto de gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias se corresponde con los intereses del préstamo con su principal accionista y de los derivados de cobertura y con el gasto financiero por el coste amortizado.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Durante el período el Grupo no ha firmado nuevas financiaciones con entidades de crédito (47.490 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2021).

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021, el Grupo dispuso de 8.854 miles de euros de la ampliación del préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG, firmado el 24 de septiembre de 2019, 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. Durante el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2021, no se ha dispuesto de importes adicionales referentes a este préstamo.

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 30 de septiembre de 2021 asciende a un importe de 976.498 miles de euros (Nota 6), 987.160 miles de euros a 31 de marzo de 2021 y el préstamo de la sociedad del Grupo, Morzal Property Iberia, S.L.U., está garantizado adicionalmente con una prenda sobre el 100% de las participaciones sociales de la prestataria.

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 ha liquidado 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.

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

Dicho préstamo está garantizado con activos y el nominal de los mismos quedaría de la siguiente manera, después de dicha amortización:

Sociedad	Inmueble	30/09/2021	31/03/2021
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
Castellana Parque Oeste, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	21.377	21.377
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	21.120	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
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Parque Comercial Villanueva de la Serrena (Fases I y II)	6.891	6.891
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	48.565	51.764
	Retail Park San Pedro Del Pinatar		
		140.562	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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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, que ya ha sido repagado. Al 31 de marzo de 2021 se había dispuesto la totalidad de la financiación.

En el periodo finalizado a 30 de septiembre de 2021, se ha amortizado la totalidad de este préstamo. La disposición por sociedad a 31 de marzo de 2021 y a 30 de septiembre de 2020 es la siguiente:

<u>Sociedad</u>	<u>Inmueble</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>31/03/2021</u>
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	-	-
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	-	-
Castellana Parque Oeste, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	-	264
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	-	203
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	-	387
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	-	6.190
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	-	-
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	-	12
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Parque Comercial Villanueva de la Serrena (Fases I y II)	-	410
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	-	534
	Retail Park San Pedro Del Pinatar	-	-
		-	8.000

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo sindicado 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, al 30 de septiembre de 2021 se han dispuesto 27.354 miles de euros (27.354 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

Con fecha 30 de junio de 2021, el Grupo ha firmado un waiver con una entidad financiera, por el cual se ha eximido al grupo del cumplimiento de determinados covenants hasta el 31 de diciembre de 2021.

Con fecha 18 de mayo de 2021 ha firmado la novación del calendario de su financiación sindicada, situando el vencimiento de su primer tramo en junio de 2022.

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados el Grupo ha llegado a un acuerdo con una entidad financiera, firmando un Term sheet para refinanciar el préstamo sindicado en el segundo semestre del ejercicio, estableciendo su vencimiento en el largo plazo.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 30 de septiembre de 2021, el Grupo cumple con la totalidad de estos ratios.

11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 30 de septiembre de 2021 el Grupo tiene constituidos tres avales técnicos a favor de terceros por importe de 107 miles de euros, cuyo vencimiento está ligado a la ejecución de la obra (148 miles de euros a 31 de marzo de 2021).

12. 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 745 miles de euros (711 miles de euros a 30 de septiembre de 2020), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 524 miles de euros (512 miles de euros a 30 de septiembre de 2020).

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

Por otro lado, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad Dominante (Nota 2.18). El primer período de cálculo es el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022. A 30 de septiembre de 2021, la Sociedad Dominante ha estimado un coste de 2.500 miles de euros, el cual se ha registrado bajo el epígrafe de Otros Instrumentos de Patrimonio (2.000 miles de euros al 31 de marzo de 2021).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020
Ingresos		
Refacturación gastos	-	694
	-	694
Gastos		
Intereses financieros	(311)	(133)
	(311)	(133)

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, el Grupo registró 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 2022 (Ver Nota 16).

El detalle saldos mantenidos con partes vinculadas y empresas de grupo a 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2021	31/03/2021
Saldos deudores (Nota 7)		
D. Adam Lee Morze	42	42
Diversified Real Estate Assets Management, S.L. (DREAM)	2	2
Morze European Real Estate Venture (MEREV)	500	615
	544	659
Saldos acreedores (Nota 10)		
Vukile Property Fund Limited	17.649	17.645
	17.649	17.645

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(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 de 2020, el Grupo firmó una adenda a este contrato por el que amplió el vencimiento del mismo al 13 de julio de 2021. Con fecha 14 de mayo de 2021, el Grupo ha firmado una segunda adenda por la que amplía el vencimiento hasta el 13 de julio de 2022. Este préstamo devenga un tipo de interés anual del 3,5%.

14. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de empleados distribuido por categorías en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 y el 30 de septiembre de 2020, es el siguiente:

Categorías	30.09.21	30.09.20
Directores	6	6
Titulados superiores	21	18
Administrativos y otros	3	3
	30	27

15. 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

- 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 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 con cargo a Prima de Emisión por importe de 2.107 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 3.899 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.
- 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
Puerta Europa	A-7 Km-106 11203, Algeciras (Cádiz)	31 de julio de 2019

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Sociedad	Fecha de adquisición	Inmueble	Localización
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 de junio de 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellon De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U..	30 de junio de 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcon - Madrid
Junction Parque Huelva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Marismas del Polvorín	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Motril	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19.1ª, Caceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Merida
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la 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 (Fases I y II)	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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

- 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 Socimis 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.

No es de aplicación.

16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 16 de noviembre de 2021 el Consejo de administración de la Sociedad ha aprobado el reparto de un dividendo a cuenta por importe de 6.000 miles de euros, esto es 0,0696 euros por acción.

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

Resultado	19.678
Reserva legal	(1.968)
Reserva voluntaria	(11.710)
Dividendo con cargo a resultados	6.000
Total dividendo a pagar	6.000
Caja disponible	26.800

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados el Grupo ha llegado a un acuerdo con una entidad financiera, firmando un Term sheet con el objetivo de refinanciar el préstamo sindicado en el segundo semestre del ejercicio, para establecer su vencimiento en el largo plazo.



CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 16 de noviembre 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período comprendido entre el 1 de abril de 2021 y el 30 de septiembre 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