

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de marzo de 2021

Informe de gestión consolidado



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

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

---

### Opinión

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

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

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

---

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

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

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

---

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

---

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

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

---

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

---

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

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

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

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

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

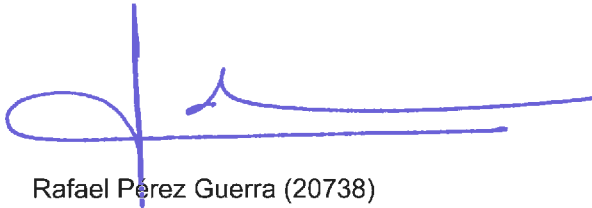
Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

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

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

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

28 de mayo de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/11979

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

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

## **ÍNDICE DE LAS NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**Balance Consolidado**

**Cuenta de resultados Consolidada**

**Estado del Resultado Global Consolidado**

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado**

**Estado de Flujos de Efectivo Consolidado**

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

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

**Informe de Gestión Consolidado**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



**BALANCE CONSOLIDADO**

(Expresado en miles de euros)

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

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

**BALANCE CONSOLIDADO**

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

(Expresada en miles de euros)

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

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

(Expresado en miles de euros)

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

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

#### 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no 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 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. aprobó las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020.

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

**a) Régimen regulatorio**

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

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

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

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

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

**b) Sociedades dependientes**

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

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

**2.1. Bases de presentación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

#### Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

#### Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

#### Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

#### 2.4. Consolidación

##### (a) Dependientes

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

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

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

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

##### (c) Enajenaciones de dependientes

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

#### 2.5. Información financiera por segmentos

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

#### 2.6. Distribución de dividendos

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

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

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

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

#### 2.7. Comparación de la información

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

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

#### 2.8. Empresa en funcionamiento

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

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

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

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

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

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

**2.9. Importancia relativa**

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

**3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

**3.1. Inmovilizado intangible**

Aplicaciones informáticas

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

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

**3.2. Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

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



### 3.3. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

#### 3.5. Activos financieros

##### Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

#### 3.6. Pasivos financieros

##### Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

#### Deuda financiera

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

#### **3.7. Derivados financieros y cobertura contable**

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

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

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

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

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

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

#### Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

#### 3.8. Compensación de instrumentos financieros

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

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

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

#### 3.10. Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

#### 3.11. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

### 3.12. Arrendamientos

#### Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

#### Cuando el Grupo es el arrendador

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

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

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

#### 3.13. Planes de incentivos a largo plazo

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

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

#### 3.14. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

#### 3.15. Reconocimiento de ingresos

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

##### Prestación de servicios

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

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

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

#### Ingresos por intereses

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

#### **3.16. Transacciones entre partes vinculadas**

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

#### **4. GESTIÓN DEL RIESGO**

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

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

##### **4.1. Gestión del riesgo financiero**

###### a) Riesgo de mercado

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

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

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

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

**b) Riesgo de crédito**

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

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

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

d) Riesgo fiscal

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

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

e) Otros Riesgos

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

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

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

- Riesgo de operaciones:

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

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

- Riesgo de liquidez:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

**4.2. Gestión del capital**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio no se han producido transferencias de niveles.

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

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

**5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

c) Seguros

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

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

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

d) Obligaciones

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

e) Proceso de valoración

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

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

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

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

<b>31/03/2021</b>		
<b>Variación YIELD</b>	<b>(0,250%)</b>	<b>0,250%</b>
Retail	17.360	(16.960)
Oficinas	410	(410)
Land & Purchase Option	330	(320)
<b>Resultado Teórico</b>	<b>18.100</b>	<b>(17.690)</b>
<b>31/03/2020</b>		
<b>Variación YIELD</b>	<b>(0,250%)</b>	<b>0,250%</b>
Retail	18.420	(17.900)
Oficinas	430	(410)
Land & Purchase Option	350	(325)
<b>Resultado Teórico</b>	<b>19.200</b>	<b>(18.635)</b>

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

<b>A 31 de marzo de 2021</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
<b>YIELDS</b>		
Retail	5,00%	7,00%
Oficinas	7,00%	9,25%
<b>Tasas de descuento</b>		
Retail	7,25%	9,25%
Oficinas	7,50%	8,75%
<b>A 31 de marzo de 2020</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
<b>YIELDS</b>		
Retail	5,00%	7,00%
Oficinas	7,00%	9,25%
<b>Tasas de descuento</b>		
Retail	7,25%	9,00%
Oficinas	7,75%	8,75%

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

b) Análisis por vencimientos

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

**A 31 de marzo de 2021**

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

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

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

**8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

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

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

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

**10. FONDOS PROPIOS**
**a) Capital y prima de emisión**

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

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

El desglose es el siguiente:

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

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

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

**b) Prima de emisión**

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

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

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

**c) Acciones propias**

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

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

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

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

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

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

**d) Ganancias por acción**

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

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

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

**11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS**

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

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

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

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

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

Distribución del resultado

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

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

Distribución de prima de emisión

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

Distribución resultado ejercicio anterior

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

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

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

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

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

**12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

**Información sobre el periodo medio de pago a proveedores**

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

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

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

**13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

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

Activos y Pasivos por impuestos diferidos

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

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

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

El Grupo no tiene activadas estas bases imponibles.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

**15. INGRESOS Y GASTOS**

**a) Importe neto de la cifra de negocios**

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

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

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

**b) Gastos de personal**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ejercicio 2021**

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

**Ejercicio 2020**

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

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

**c) Otros gastos de explotación**

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

**16. RESULTADO FINANCIERO**

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

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

**17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

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

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

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

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

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

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

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

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

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

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

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

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

**21. HONORARIOS DE AUDITORÍA**

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

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

**22. HECHOS POSTERIORES**

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

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

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

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

**1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Indicadores EPRA**

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

**3.1 Resultado EPRA y Resultado EPRA por acción**

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

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

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

**3.2 Indicadores EPRA NAV**

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

**3.2.1 Metodología previa: EPRA NAV y EPRA NNNAV**
**EPRA NAV y EPRA NAV por acción**

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

**EPRA NNNAV y EPRA NNNAV por acción**

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

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



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

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

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

3.3 EPRA NIY y EPRA “Topped-up” NIY

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

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

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



**3.4 EPRA Vacancy Rate**

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

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

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

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

**3.5 EPRA Cost Ratio**

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

**Gastos administrativos y corporativos**

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

**Gastos operativos no repercutidos**

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

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

**Coste de los vacíos**

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

**Ingresos brutos del alquiler (incluidas bonificaciones Covid-19)**

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

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

**EPRA Cost Ratio ajustado por la Compañía**

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

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

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



3.6 EPRA Like-for-like rental growth

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

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

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

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

**3.7 EPRA Capital expenditure**

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

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

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

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

**Adquisiciones**

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

**Proyectos en desarrollo**

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

**Inversión en activos – No incremento de superficie alquilable**

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

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

**Incentivos al arrendatario**

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

**4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN**

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

**5. ACCIONES PROPIAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Distribución resultado ejercicio anterior**

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

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

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

**Distribución del resultado**

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

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

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

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

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

**Distribución de prima de emisión**

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

**7. GESTIÓN DE RIESGOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. EL EQUIPO**

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

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

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

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

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

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

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

**11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO**

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

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

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

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



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

---

D. Laurence Gary Rapp  
Presidente

---

D. Alfonso Brunet  
Consejero

---

D. Jorge Morán  
Consejero

---

D. Michael John Potts  
Consejero

---

D. Nigel George Payne  
Consejero

---

D. Adam Lee Morze  
Consejero

---

D. Guillermo Massó  
Consejero

---

Dña. Debora Santamaría  
Consejera

---

D. Laurence Cohen  
Consejero