

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

Informe de revisión limitada  
Estados financieros intermedios resumidos consolidados  
Correspondientes al período de seis meses terminado  
el 30 de septiembre de 2025



## Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Castellana Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de septiembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



**Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

**Otras cuestiones**

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

25 de noviembre de 2025

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/23266

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses finalizado el  
30 de septiembre de 2025

## **ÍNDICE DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**Balance intermedio resumido consolidado**

**Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada**

**Estado del resultado global intermedio resumido consolidado**

**Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado**

**Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado**

**Notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

- 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL**
- 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**
- 3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL PERIODO**
- 4. GESTIÓN DEL RIESGO**
- 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**
- 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**
- 7. ACTIVOS FINANCIEROS**
- 8. FONDOS PROPIOS**
- 9. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS**
- 10. PASIVOS FINANCIEROS**
- 11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**
- 12. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**
- 13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**
- 14. OTRA INFORMACIÓN**
- 15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021**
- 16. HECHOS POSTERIORES**

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 30 de septiembre de 2025 (*)	A 31 de marzo de 2025
<b>Activos</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado intangible		274	234
Inmovilizado material		756	116
Inversiones inmobiliarias	6	1.673.060	1.568.227
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	60.279	56.600
Otros activos financieros no corrientes	7	10.628	10.433
		<b>1.744.997</b>	<b>1.635.610</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	9.281	7.684
Clientes empresas vinculadas	7 y 13	51	105
Otros créditos con las Administraciones Públicas		2.195	3.135
Otros activos financieros corrientes	7	843	997
Periodificaciones a corto plazo		1.151	949
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4	62.197	81.663
		<b>75.718</b>	<b>94.533</b>
<b>Total activos</b>		<b>1.820.715</b>	<b>1.730.143</b>

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

(\*) Período no auditado

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		30 de septiembre de 2025 (*)	31 de marzo de 2025
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital social	8	127.684	127.684
Prima de emisión	8	562.284	562.284
Reserva Legal	9	22.146	10.426
Otras reservas	9	10.852	10.861
Ganancias acumuladas	9	127.388	154.132
Acciones en patrimonio propias	8	(269)	(313)
Dividendo a cuenta		—	(51.770)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		54.243	90.772
Ajustes por cambio de valor		(17)	—
<b>Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante</b>		<b>904.311</b>	<b>904.076</b>
Patrimonio neto atribuible a intereses minoritarios	8	70.757	65.355
		<b>975.068</b>	<b>969.431</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Deudas con entidades de crédito	10	644.649	619.100
Pasivos por impuesto diferido		437	437
Otros pasivos financieros	10	21.590	23.610
		<b>666.676</b>	<b>643.147</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Deudas con entidades de crédito	10	8.128	6.998
Deudas con empresas de grupo a corto plazo	10 y 13	138.891	81.648
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	18.158	20.313
Otros pasivos financieros corrientes	10	2.281	2.640
Otros pasivos	10	8.539	4.160
Otras deudas con administraciones públicas		2.974	1.806
		<b>178.971</b>	<b>117.565</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>845.647</b>	<b>760.712</b>
<b>Total Patrimonio neto y pasivos</b>		<b>1.820.715</b>	<b>1.730.143</b>

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

(\*) Período no auditado

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 (*)
Prestación de servicios		80.638	44.401
Gastos de personal		(3.959)	(3.385)
Otros gastos de explotación		(26.848)	(13.684)
Otros resultados		(60)	(270)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ANTES DE VALORACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>		<b>49.771</b>	<b>27.062</b>
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	24.132	970
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>73.903</b>	<b>28.032</b>
<b>PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA</b>	7	<b>6.098</b>	<b>(36)</b>
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>		<b>326</b>	<b>20.096</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>(17.798)</b>	<b>(15.101)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(17.472)</b>	<b>4.959</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>62.529</b>	<b>32.991</b>
Impuestos sobre beneficios		(674)	—
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>61.855</b>	<b>32.991</b>
<b>ATRIBUIDO A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>54.243</b>	<b>32.991</b>
<b>ATRIBUIDO A INTERESES MINORITARIOS</b>		<b>7.612</b>	<b>—</b>
<b>Ganancia básica y diluida por acción (Euros)</b>	9	<b>0,48</b>	<b>0,31</b>

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

(\*) Período no auditado

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresado en miles de euros)

Nota	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 (*)
<b>Beneficio del periodo de seis meses</b>	<b>61.855</b>	<b>32.991</b>
<b>Otro resultado global</b>		
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>		
Otros resultados	(24)	—
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>		
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	—	19.994
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>	<b>61.831</b>	<b>19.994</b>
<b>Total resultado global del período de seis meses</b>	<b>61.831</b>	<b>52.985</b>
<b>Atribuido a la Sociedad Dominante</b>	<b>54.226</b>	<b>52.985</b>
<b>Atribuido a participaciones no dominantes</b>	<b>7.605</b>	<b>—</b>

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

(\*) Período no auditado

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reserva legal (Nota 9)	Otras Reservas (Nota 9)	Ganancias Acumuladas (Nota 9)	Acciones en patrimonio propias (Nota 8)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 15)	Ajustes por cambios de valor (Nota 9)	Participaciones no dominantes (Nota 8)	TOTAL
<b>SALDO A 31 DE MARZO DE 2024</b>	<b>101.152</b>	<b>423.864</b>	<b>9.578</b>	<b>10.932</b>	<b>74.829</b>	<b>(333)</b>	<b>22.435</b>	<b>(5.000)</b>	<b>49.782</b>	<b>—</b>	<b>687.239</b>
Resultado del periodo	—	—	—	—	—	—	32.991	—	—	—	32.991
Otro resultado global del periodo	—	—	—	—	—	—	—	—	19.994	—	19.994
<b>Resultado global total del periodo</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>32.991</b>	<b>—</b>	<b>19.994</b>	<b>—</b>	<b>52.985</b>
Distribución del resultado anterior	—	—	848	—	13.956	—	(22.435)	7.631	—	—	—
Aumento de capital	14.265	82.735	—	(20)	—	—	—	—	—	—	96.980
Distribución de dividendos	—	(18.778)	—	—	—	—	—	(2.631)	—	—	(21.409)
Operaciones con acciones propias	—	—	—	1	—	10	—	—	—	—	11
Otros movimientos	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>14.265</b>	<b>63.957</b>	<b>848</b>	<b>(19)</b>	<b>13.956</b>	<b>10</b>	<b>(22.435)</b>	<b>5.000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>75.582</b>
<b>SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (*)</b>	<b>115.417</b>	<b>487.821</b>	<b>10.426</b>	<b>10.913</b>	<b>88.785</b>	<b>(323)</b>	<b>32.991</b>	<b>—</b>	<b>69.766</b>	<b>—</b>	<b>815.806</b>
Resultado del periodo	—	—	—	—	—	—	57.781	—	—	44	57.825
Otro resultado global del periodo	—	—	—	—	—	—	—	—	4.097	—	4.097
<b>Resultado global total del periodo</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>57.781</b>	<b>—</b>	<b>4.097</b>	<b>44</b>	<b>61.922</b>
Distribución del resultado anterior	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Aumento de capital	12.276	74.463	—	(55)	—	—	—	—	—	—	86.675
Distribución de dividendos	—	—	—	—	—	—	—	(51.770)	—	—	(51.770)
Operaciones con acciones propias	—	—	—	2	—	10	—	—	—	—	12
Traspaso de ganancia por la venta de inversiones en patrimonio neto	—	—	—	—	(8.526)	—	—	—	—	8.526	—
Otros movimientos	—	—	—	—	73.873	—	—	—	(73.873)	56.785	56.785
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>12.276</b>	<b>74.463</b>	<b>—</b>	<b>(53)</b>	<b>65.347</b>	<b>10</b>	<b>—</b>	<b>(51.770)</b>	<b>(73.873)</b>	<b>65.311</b>	<b>91.702</b>
<b>SALDO A 31 DE MARZO DE 2025</b>	<b>127.684</b>	<b>562.284</b>	<b>10.426</b>	<b>10.861</b>	<b>154.132</b>	<b>(313)</b>	<b>90.772</b>	<b>(51.770)</b>	<b>—</b>	<b>65.355</b>	<b>969.431</b>
Resultado del periodo	—	—	—	—	—	—	54.243	—	—	7.612	61.855
Otro resultado global del periodo	—	—	—	—	—	—	—	—	(17)	(7)	(24)
<b>Resultado global total del periodo</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>54.243</b>	<b>—</b>	<b>(17)</b>	<b>7.605</b>	<b>61.831</b>
Distribución del resultado anterior	—	—	11.720	—	(26.423)	—	(90.772)	105.475	—	—	—
Aumento de capital	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Distribución de dividendos	—	—	—	—	—	—	—	(53.705)	—	(2.085)	(55.790)
Operaciones con acciones propias	—	—	—	6	—	44	—	—	—	—	50
Otros movimientos	—	—	—	(15)	(321)	—	—	—	—	(118)	(454)
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>11.720</b>	<b>(9)</b>	<b>(26.744)</b>	<b>44</b>	<b>(90.772)</b>	<b>51.770</b>	<b>—</b>	<b>(2.203)</b>	<b>(56.194)</b>
<b>SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (*)</b>	<b>127.684</b>	<b>562.284</b>	<b>22.146</b>	<b>10.852</b>	<b>127.388</b>	<b>(269)</b>	<b>54.243</b>	<b>—</b>	<b>(17)</b>	<b>70.757</b>	<b>975.068</b>

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

(\*) Período no auditado

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>61.855</b>	<b>32.991</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(12.694)</b>	<b>(4.986)</b>
Amortización del inmovilizado		64	9
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(24.132)	(970)
Variación de provisiones		-	709
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		-	261
Participación en resultados por inversiones en puesta en equivalencia	8	(6.098)	-
Ingresos financieros		(326)	(20.096)
Gastos financieros		17.798	15.101
Otros ingresos y gastos		-	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(2.537)</b>	<b>426</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	263	(985)
Otros activos corrientes	7	295	(128)
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	(3.025)	1.029
Otros pasivos corrientes		(5.037)	(331)
Otros activos y pasivos no corrientes		4.967	841
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>46.624</b>	<b>28.431</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(51.553)</b>	<b>(15.784)</b>
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		(280)	(327)
Inmovilizado inmaterial		(53)	(16)
Inmovilizado material		(691)	(8)
Inversiones inmobiliarias	6	(17.526)	(10.183)
Otros activos y pasivos por la compra de sociedades		(33.003)	-
Otros activos financieros		-	(5.250)
<b>Cobros por desinversiones y dividendos</b>		<b>2.674</b>	<b>27.396</b>
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		2.674	-
Inversiones inmobiliarias		-	9.209
Otros activos financieros		-	18.187
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(48.879)</b>	<b>11.612</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(403)</b>	<b>(9)</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		(453)	(20)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios		-	(9)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	8	50	20
Ajuste por cambio de valor		-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>10</b>	<b>38.982</b>	<b>95.797</b>
Cobros por deuda financiera		-	-
Cobros por Deudas con empresas vinculadas		55.500	168.413
Pago de intereses		(13.610)	(12.745)
Pagos por deuda financiera		(3.233)	(60.921)
Pagos por Deudas con empresas vinculadas		-	-
Cobro de intereses		325	1.050
<b>Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:</b>		<b>(55.790)</b>	<b>(21.409)</b>
Dividendos	9	(55.790)	(21.409)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(17.211)</b>	<b>74.379</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(19.466)</b>	<b>114.422</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio</b>		<b>81.663</b>	<b>34.773</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio</b>		<b>62.197</b>	<b>149.195</b>

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

(\*) Período no auditado

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Expresadas en miles de euros)

#### 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) se constituyó el 19 de mayo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital bajo la denominación social Vinemont Investment, S.A., cambiando su denominación por la actual el 30 de mayo de 2016. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid.

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

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

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

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

La Sociedad 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 cierre de ejercicio social de las sociedades que forman el Grupo a 31 de marzo de cada año (anteriormente 31 de diciembre). Por lo anterior, el ejercicio social de la sociedad dominante y sus filiales españolas comprende el período de 12 meses entre el 1 de abril y el 31 de marzo del año siguiente. En cambio, el ejercicio social de sus filiales portuguesas comprende el periodo de 12 meses entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año natural.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Expresadas en miles de euros)

Con fecha 16 de julio de 2025, 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 2025.

Estos Estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 21 de noviembre de 2025.

El nuevo EPRA NTA del Grupo Castellana se sitúa a 30 de septiembre de 2025 en 904.055 miles de euros (7,08 euros/acción) y a 31 de marzo de 2025 en 903.884 miles de euros (7,08 euros/acción).

#### a) Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad dominante comunicó con fecha 15 de septiembre de 2016 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y posteriores, por la que se regulan las Socimis. La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal establece la obligación para las Socimis de tributar al 15% por los beneficios no distribuidos a partir de los ejercicios iniciados desde el 1 de enero de 2021.

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

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

La 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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

La totalidad de las acciones de Castellana Properties Socimi, S.A. están admitidas a negociación en el BME Growth desde el 25 de julio de 2018, formando parte del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

**b) Sociedades dependientes**

La Sociedad dominante es matriz de un Grupo de sociedades dependientes cuyos principales datos al 30 de septiembre de 2025 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.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Bonaire, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	5 de diciembre de 2017

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	9 de mayo de 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	27 de noviembre de 2018
Castellana Innovación, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Desarrollo de proyectos	100%	22 de julio de 2021
Caminho Propício - Sic Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	70%	19 de septiembre 2024
Loureshopping-Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	70%	1 de octubre 2024
8.ª Avenida- Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	70%	1 de octubre 2024
Rio Sul- Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	70%	1 de octubre 2024
Caminho Forum Madeira I – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António de Aguiar 66, 6º, 1050-153 Lisboa	Arrendamientos Centros Comerciales	70%	30 de abril 2025
Caminho Forum Madeira II – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António de Aguiar 66, 6º, 1050-153 Lisboa	Arrendamientos Centros Comerciales	70%	30 de abril 2025

**c) Cambios en el perímetro**

El 30 de abril de 2025 el Grupo adquirió a través de su filial portuguesa (Caminho Propício, Sic Imobiliária Fechada S.A.), el 100% de las acciones de las sociedades: DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, S.A. y DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, Unipessoal Lda, siendo la primera titular del centro comercial Centro Comercial Fórum Madeira y la segunda, la sociedad gestora del mismo. Ambas están situadas en Portugal (Nota 6). El importe total de la transacción es de 63.175 miles de euros que fue considerado y definido como una adquisición de activos, al tratarse de un inmueble sin gestión propia, que no puede generar valor sin ser gestionado por la adquirente y, por tanto, no cumple con la definición de negocio.

Con fecha del 29 de septiembre de 2025, se firmó la escritura de transformación en SIC de dichas sociedades, por lo que se han modificado sus denominaciones y domicilios sociales:

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

<b>Denominación social anterior</b>	<b>Domicilio social anterior</b>	<b>Denominación social actual</b>	<b>Domicilio social actual</b>
DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, S.A.	Centro Comercial Fórum Madeira, Estrada Monumental 390, 9000-100 Funchal	Caminho Fórum Madeira I – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António de Aguiar 66, 6º, 1050-153 Lisboa.
DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, Unipessoal Lda.	Centro Comercial Fórum Madeira, Estrada Monumental 390, 9000-100 Funchal	Caminho Fórum Madeira II – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António de Aguiar 66, 6º, 1050-153 Lisboa.

**d) Inversiones contabilizadas por el método de la participación**

<b>Sociedad</b>	<b>Domicilio Social</b>	<b>Objeto Social</b>	<b>Participación %</b>	<b>Sociedad tenedora</b>
Castellana Green, S.L.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Producción de energía	50%	Castellana Properties SOCIMI, S.A.
Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.	Rua Artilharia 1, nº 51, Páteo Bagatela, Edifício 3, Escritório 3, 4, 5 e 6, 1250-038 Lisbon, Portugal	Arrendamiento Centros Comerciales	35%	Caminho Propicio, S.A.
Castellana Green Portugal, Unipessoal Lda	Rua Miguel Serrano , nº 9, 1º andar. 1495-173 Algés, Portugal.	Producción de energía	50%	Castellana Green, S.L.

En enero de 2024, tras la venta de las participaciones de Castellana Green, S.L.U. a Sunbird Solar Internacional (Cyprus) Limited, Castellana Green S.L. pasó a integrarse por el método de la puesta en equivalencia o método de la participación.

Posteriormente, con fecha 26 de marzo de 2024, la sociedad dominante realizó una aportación de socios por importe de 200 miles de euros para el desarrollo de su actividad.

Con fecha 4 de septiembre de 2024 la sociedad dominante realizó una aportación de socios a Castellana Green por importe de 62,5 miles de euros.

Con fecha 24 de octubre de 2024 la sociedad dominante realizó una aportación de socios a Castellana Green por importe de 130 miles de euros.

Con fecha 13 de mayo de 2025 la sociedad dominante ha realizado una aportación de socios a Castellana Green por importe de 280 miles de euros.

El valor contable de esta participación al 30 de septiembre de 2025 es de 866 miles de euros (654 miles a 31 de marzo de 2025) recogido dentro del epígrafe “Inversiones contabilizadas por el método de participación”.

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

Con fecha 23 de junio de 2025 la sociedad participada Castellana Green, S.L.U. constituyó su filial en Portugal denominada Castellana Green Portugal, Unipessoal Lda, cuyo objeto social es la producción de energía.

Con fecha 19 de diciembre de 2024 la Sociedad dominante adquirió a través de su filial portuguesa (Caminho Propício Sic Imobiliária Fechada, S.A.), el 50% de la sociedad Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A., titular del centro comercial Alegro Sintra en Portugal por importe de 47.108 miles de euros (excluido el supermercado Pingo Doce) incluyendo los costes de la transacción. El GAV de esta adquisición asciende a 84.016 miles de euros. Esta adquisición implica la asociación a través de una Joint Venture con Tiekerveen Holding, B.V. propietario del otro 50%. La operación se financió con recursos propios del Grupo.

#### **e) Participaciones no dominantes**

Con fecha 19 de marzo de 2025, la entidad RMB Investments and Advisory Proprietary Limited adquirió el 30% del capital de Caminho Propício, S.A, por importe de 56.785 miles de euros. Con esta operación la participación de la Sociedad dominante en Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A. y sus entidades dependientes pasó a ser del 70%. A 30 de septiembre de 2025, el importe de las participaciones no dominantes correspondientes al nuevo accionista asciende a 70.757 miles de euros (65.355 miles de euros a 31 de marzo de 2025) recogido dentro del epígrafe “Participaciones no dominantes” del Patrimonio Neto (Nota 8).

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

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

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

### **2.1. Bases de presentación**

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, “Información financiera intermedia” y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo.

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

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

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada por los auditores de la compañía, pero no se han auditado.

### **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 abril de 2025:

- NIC 21 (modificación) – “Falta de convertibilidad.”

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

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Expresadas en miles de euros)

- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) – “Modificaciones a la clasificación y valoración de los instrumentos financieros”
  - NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) – “Contratos relacionados con la electricidad en función de su naturaleza”.
  - Mejoras anuales a las Normas Internacionales de Información Financiera, volumen 11.
- c) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

La aplicación de esta modificación es obligatoria para los ejercicios financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 18 (Modificación) – “Presentación y desglose en los estados financieros”.
- NIIF 19 (Modificaciones) – “Dependientes sin responsabilidad pública. Desgloses.”

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

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

En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025.

#### 2.3. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, a efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de septiembre de 2025 se presentan con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 y el balance consolidado intermedio resumido se presenta con información relacionada con el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2025.

#### 2.4. Empresa en funcionamiento

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

El fondo de maniobra del Grupo al 30 de septiembre de 2025 es negativo en 103.253 miles de euros (negativo 23.032 miles de euros al 31 de marzo de 2025) debido principalmente a la financiación con su principal accionista Vukile Property Fund Limited por importe de 138.891 miles de euros (81.450 miles de euros al 31 de marzo de 2025).

A 30 de septiembre de 2025 el Grupo cuenta con una razonable posición de tesorería de 62.197 miles de euros. El apalancamiento (Ver Nota 4.2) se sitúa en un 42,80% en línea con el mercado. Durante el período de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2025 los flujos operativos generados por el Grupo ascienden a 46.624 miles de euros.

#### **2.5. Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en las notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

### **3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL PERIODO**

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, sobre el cual se informa en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados no ha sucedido ningún acontecimiento de especial relevancia que afecte a la información reflejada en las presentes notas.

### **4. GESTIÓN DEL RIESGO**

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

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

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

##### **a) Riesgo de mercado**

i) Riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable:

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 30 de septiembre de 2025 aproximadamente el 3,49% (3,90% a 31 de marzo de 2025) de su financiación está referenciada a tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros. Los tipos de interés fijos varían entre el 3,03% y el 4,60% (entre el 3,03% y el 4,62% a 31 de marzo de 2025) y los tipos de interés variables en torno al 4,42% y el 5,05% (en torno al 5,39% y el 5,66% a 31 de marzo de 2025).

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Expresadas en miles de euros)

Al 30 de septiembre de 2025, si los tipos de interés de los recursos ajenos denominados en euros hubieran sido un 1% superior / inferior, manteniéndose constante el resto de las variables, el gasto financiero del ejercicio habría sido 123 miles de euros superior o 123 miles de euros inferior (31 de marzo de 2025: 1.428 miles de euros superior o 1.428 miles de euros inferior), principalmente como consecuencia de un mayor / menor gasto por intereses de los préstamos a tipo variable. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que el riesgo de mercado pueda provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas para minimizar dicho impacto en su situación financiera. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. 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, rentas de mercado, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

El Grupo está expuesto al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos del Grupo. No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los mismos, así como por las fianzas que el Grupo mantiene asociadas a los contratos de arrendamiento. Es por ello por lo que, a 30 de septiembre de 2025, la ocupación media de la cartera de activos es del 98,7% (98,4% a 31 de marzo de 2025), con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 8,9 años (8,8 años a 31 de marzo de 2025) (ponderado por las rentas brutas).

#### **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. 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:

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2025	31/03/2025
<b>Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.281	7.684
Deudores comerciales y otras cuentas con empresas vinculadas	51	105
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	62.197	81.663
	<b>71.529</b>	<b>89.452</b>

Con respecto a los bancos y las instituciones financieras, únicamente son aceptados por el Grupo aquellos que se conoce su reputación y solvencia. El 100% de los activos financieros líquidos del Grupo se mantienen en instituciones financieras calificadas como “investment-grade” (100 % al 31 de marzo de 2025).

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

**c) Riesgo de liquidez**

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla los límites ni los índices establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales (Nota 10).

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 se muestra en la Nota 7.

A la fecha del balance el grupo mantiene efectivo por 62.197 miles de euros (81.663 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

Si bien el fondo de maniobra del grupo al 30 de septiembre de 2025 es negativo en 103.253 miles de euros, cuenta con el apoyo financiero por parte de su principal accionista de cara a hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo (Nota 2.4).

**d) Riesgo fiscal**

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad dominante está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 9).

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Expresadas en miles de euros)

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.

#### 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 30 de septiembre de 2025 y a 31 de marzo de 2025:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2025	31/03/2025
Deuda financiera neta a coste amortizado (Nota 10)	729.741	626.083
Patrimonio neto	975.068	969.431
<b>Apalancamiento</b>	<b>42,80%</b>	<b>39,24%</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 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 son:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2025	31/03/2025
Deuda financiera neta a coste amortizado (Nota 10)	729.741	626.083
Valor Razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)	1.673.060	1.568.227
<b>Apalancamiento</b>	<b>43,60%</b>	<b>39,92%</b>

El objetivo del Grupo es mantener estos ratios entre el 40-50%.

#### 4.3. Estimación del valor razonable

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

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

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

30 de septiembre de 2025	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
<b>Inversiones a largo plazo</b>				
Inversiones inmobiliarias	-	-	1.673.060	<b>1.673.060</b>
<b>Total activos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.673.060</b>	<b>1.673.060</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Deudas a largo plazo y corto plazo</b>	-	-	-	-
<b>Total pasivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31 de marzo de 2025	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
<b>Inversiones a largo plazo</b>				
Inversiones inmobiliarias	-	-	1.568.227	<b>1.568.227</b>
<b>Total activos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.568.227</b>	<b>1.568.227</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Deudas a largo plazo y corto plazo</b>	-	-	-	-
<b>Total pasivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

**5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

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

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

**Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025**

Descripción	Miles de euros					
	España			Portugal		
	Centros Comerciales	Parques de medianas	Total	Centros comerciales	Corporativo	Total
Prestación de servicios	50.542	11.972	<b>62.514</b>	17.654	470	80.638
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	18.432	(8.223)	<b>10.209</b>	13.923	—	24.132
Gastos de personal	—	—	—	—	(3.959)	(3.959)
Otros gastos de explotación	(14.589)	(1.960)	<b>(16.549)</b>	(6.822)	(3.477)	(26.848)
Otros resultados	—	—	—	—	(60)	(60)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>54.385</b>	<b>1.789</b>	<b>56.174</b>	<b>24.755</b>	<b>(7.026)</b>	<b>73.903</b>
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	—	—	—	—	—	—
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros	—	—	—	—	326	326
Gastos financieros	(10.505)	(2.323)	<b>(12.828)</b>	(2.106)	(2.864)	(17.798)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(10.505)</b>	<b>(2.323)</b>	<b>(12.828)</b>	<b>(2.106)</b>	<b>(2.538)</b>	<b>(17.472)</b>
Participación en el resultado neto de asociadas y negocios conjuntos contabilizados por el método de la participación	—	—	—	—	<b>6.098</b>	<b>6.098</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>43.880</b>	<b>(534)</b>	<b>43.346</b>	<b>22.649</b>	<b>(3.466)</b>	<b>62.529</b>
Impuestos sobre las ganancias	—	—	—	—	(674)	(674)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>43.880</b>	<b>(534)</b>	<b>43.346</b>	<b>22.649</b>	<b>(4.140)</b>	<b>61.855</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

**Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024**

Descripción	Miles de euros			
	Centros Comerciales	Parques de medianas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	32.834	11.567	–	<b>44.401</b>
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(3.546)	4.516	–	<b>970</b>
Gastos de personal	–	–	(3.385)	<b>(3.385)</b>
Otros gastos de explotación	(9.573)	(1.999)	(2.112)	<b>(13.684)</b>
Otros resultados	–	(261)	(9)	<b>(270)</b>
<b>Resultado de explotación</b>	<b>19.715</b>	<b>13.823</b>	<b>(5.506)</b>	<b>28.032</b>
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	–	–	19.046	<b>19.046</b>
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros	–	–	1.050	<b>1.050</b>
Gastos financieros	(11.362)	(2.559)	(1.180)	<b>(15.101)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(11.362)</b>	<b>(2.559)</b>	<b>18.916</b>	<b>4.995</b>
Participación en el resultado neto de asociadas y negocios conjuntos contabilizados por el método de la participación	–	–	(36)	<b>(36)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>8.353</b>	<b>11.264</b>	<b>13.374</b>	<b>32.991</b>
Impuestos sobre las ganancias	–	–	–	–
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>8.353</b>	<b>11.264</b>	<b>13.374</b>	<b>32.991</b>

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

**Periodo finalizado el 30 de septiembre de 2025**

Descripción	Miles de euros					
	España			Portugal		Total
	Centros comerciales	Parques de medianas	Total	Centros comerciales	Corporativo	
Inversiones inmobiliarias	1.115.350	286.170	<b>1.401.520</b>	<b>271.540</b>	–	<b>1.673.060</b>
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	–	–	–	59.413	866	<b>60.279</b>
Otros activos no corrientes	8.500	2.128	<b>10.628</b>	–	<b>1.030</b>	<b>11.658</b>
<b>Activos no corrientes</b>	<b>1.123.850</b>	<b>288.298</b>	<b>1.412.148</b>	<b>330.953</b>	<b>1.896</b>	<b>1.744.997</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.935	709	<b>6.644</b>	<b>1.456</b>	<b>1.232</b>	<b>9.332</b>
Otros activos corrientes	2.546	224	<b>2.770</b>	<b>362</b>	<b>63.254</b>	<b>66.386</b>
<b>Activos corrientes</b>	<b>8.841</b>	<b>933</b>	<b>9.414</b>	<b>1.818</b>	<b>64.486</b>	<b>75.718</b>
<b>Total Activos</b>	<b>1.132.331</b>	<b>289.231</b>	<b>1.412.562</b>	<b>332.771</b>	<b>66.382</b>	<b>1.820.715</b>

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Expresadas en miles de euros)

Préstamos y créditos bancarios	417.898	127.586	545.484	99.175	(10)	644.649
Otros pasivos no corrientes	15.403	3.941	19.344	1.857	826	22.027
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>433.301</b>	<b>131.527</b>	<b>564.828</b>	<b>101.032</b>	<b>816</b>	<b>666.676</b>
Préstamos y créditos bancarios	3.229	2.197	5.426	—	2.702	8.128
Otros pasivos corrientes	11.558	492	12.050	6.949	151.844	170.843
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>14.787</b>	<b>2.689</b>	<b>17.476</b>	<b>6.949</b>	<b>154.546</b>	<b>178.971</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>448.088</b>	<b>134.216</b>	<b>582.304</b>	<b>107.981</b>	<b>155.362</b>	<b>845.647</b>

Periodo finalizado el 31 de marzo de 2025

Descripción	Miles de euros					
	España			Portugal		Total
	Centros comerciales	Parques de medianas	Total	Centros comerciales	Corporativo	
Inversiones inmobiliarias	1.084.197	290.050	1.374.247	193.980	—	1.568.227
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	—	—	—	55.946	654	56.600
Otros activos no corrientes	8.385	2.048	10.433	—	350	10.783
<b>Activos no corrientes</b>	<b>1.092.582</b>	<b>292.098</b>	<b>1.384.680</b>	<b>249.926</b>	<b>1.004</b>	<b>1.635.610</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.872	910	5.782	303	1.599	7.684
Otros activos corrientes	2.375	163	2.538	170	84.141	86.849
<b>Activos corrientes</b>	<b>7.247</b>	<b>1.073</b>	<b>8.320</b>	<b>473</b>	<b>85.740</b>	<b>94.533</b>
<b>Total Activos</b>	<b>1.099.829</b>	<b>293.171</b>	<b>1.393.000</b>	<b>250.399</b>	<b>86.744</b>	<b>1.730.143</b>
Préstamos y créditos bancarios	417.862	128.395	546.257	71.558	1.285	619.100
Otros pasivos no corrientes	14.686	3.896	18.582	1.566	3.899	24.047
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>432.548</b>	<b>132.291</b>	<b>564.839</b>	<b>73.124</b>	<b>5.184</b>	<b>643.147</b>
Préstamos y créditos bancarios	2.138	2.197	4.335	124	2.539	6.998
Otros pasivos corrientes	12.893	576	13.469	5.615	91.483	110.567
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>15.031</b>	<b>2.773</b>	<b>17.804</b>	<b>5.739</b>	<b>94.022</b>	<b>117.565</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>447.579</b>	<b>135.064</b>	<b>582.643</b>	<b>78.863</b>	<b>100.160</b>	<b>760.712</b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(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>Saldo a 31/03/2024</b>	<b>1.026.880</b>
Adquisiciones	495.889
Enajenaciones	(8.760)
Desembolsos posteriores capitalizados	26.427
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	27.791
<b>Saldo a 31/03/2025</b>	<b>1.568.227</b>
Adquisiciones	63.175
Desembolsos posteriores capitalizados	17.526
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	24.132
<b>Saldo a 30/09/2025</b>	<b>1.673.060</b>

Con fecha 30 de abril de 2025 la Sociedad dominante adquirió a través de su filial portuguesa (Caminho Propício Sic Imobiliária Fechada, S.A.), el 100 % de las acciones de las sociedades DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, S.A. y DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, Unipessoal Lda. en Portugal. La transacción mediante la cual se adquirieron las acciones de la sociedad propietaria de los inmuebles se completó por un importe total de 35.853 miles de euros. Este importe se clasificó como adquisición de activos, ya que los inmuebles no estaban gestionados y no podían generar valor a menos que fueran gestionados por el comprador, por lo que no se ajustaban a la definición de negocio. El precio de compra de esas sociedades ascendió finalmente a 63.175 miles de euros, incluidos los costes de transacción.

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

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre las inversiones inmobiliarias, cuyo valor de mercado a 30 de septiembre de 2025 asciende a 1.592.197 miles de euros (1.568.227 miles de euros a 31 de marzo de 2025), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por el Grupo. A 30 de septiembre de 2025, el importe nominal de esta financiación asciende a 660.941 miles de euros (634.941 miles de euros a 31 de marzo de 2025) (Nota 10).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre 2024
Ingresos por arrendamiento	80.168	44.401
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(23.371)	(11.573)
	<b>56.797</b>	<b>32.828</b>

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

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

Descripción	30/09/2025	31/03/2025
Menos de un año	109.415	99.070
Entre uno y dos años	79.992	69.878
Entre dos y tres años	59.688	50.916
Entre tres y cuatro años	40.709	35.044
Entre cuatro y cinco años	23.921	19.198
Más de cinco años	49.771	31.353
	<b>363.496</b>	<b>305.459</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 por los administradores de la Sociedad dominante.

d) Obligaciones

A 30 de septiembre de 2025, el Grupo no tiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en esta nota.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de marzo de 2025:

Descripción	Miles de euros			
	30/09/2025		31/03/2025	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	1.593.177	1.673.060	1.512.314	1.568.227
	<b>1.593.177</b>	<b>1.673.060</b>	<b>1.512.314</b>	<b>1.568.227</b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar de enero de 2025. El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Colliers International).

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

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

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

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

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

<b>A 30 de septiembre de 2025:</b>		
<b>Variación Tasa de descuento</b>	<b>(0,25%)</b>	<b>0,25%</b>
Retail	28.067	(27.417)
Suelo	9	(11)
<b>Resultado Teórico</b>	<b>28.076</b>	<b>(27.428)</b>
<b>A 31 de marzo de 2025:</b>		
<b>Variación Tasa de descuento</b>	<b>(0,25%)</b>	<b>0,25%</b>
Retail	26.690	(26.010)
Suelo	30	(30)
<b>Resultado Teórico</b>	<b>26.720</b>	<b>(26.040)</b>
<b>A 30 de septiembre de 2025:</b>		
<b>Variación Exit Yields</b>	<b>(0,25%)</b>	<b>0,25%</b>
Retail	32.227	(29.867)
Suelo	113	(103)
<b>Resultado Teórico</b>	<b>32.340</b>	<b>(29.970)</b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

<b>A 31 de marzo de 2025:</b>		
<b>Variación Exit Yields</b>	<b>(0,25%)</b>	<b>0,25%</b>
Retail	31.290	(29.060)
Suelo	110	(100)
<b>Resultado Teórico</b>	<b>31.400</b>	<b>(29.160)</b>

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

<b>A 30 de septiembre de 2025</b>		
<b>Exit Yields</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
Retail	6,15%	9,30%
<b>Tasas de descuento</b>		
Retail	8,25%	11,30%
<b>A 31 de marzo de 2025</b>		
<b>Exit Yields</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
Retail	6,00%	9,25%
<b>Tasas de descuento</b>		
Retail	8,25%	11,25%

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 resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

	<b>30/09/2025</b>		<b>31/03/2025</b>	
	<b>Activo</b>	<b>Resultado neto Consolidado</b>	<b>Activo</b>	<b>Resultado neto Consolidado</b>
Aumento del 10% de renta de mercado	110.670	110.670	105.070	105.070
Disminución del 10% de renta de mercado	(110.344)	(110.344)	(105.070)	(105.070)

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 no se han producido transferencias de niveles.

Los honorarios totales ingresados por Colliers International Spain (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

**7. ACTIVOS FINANCIEROS**

El detalle de este epígrafe a 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/09/2025	31/03/2025
<b>Activos financieros a largo plazo:</b>		
- Inversiones contabilizadas por el método de la participación (Nota 1d)	60.279	56.600
- Otros activos financieros	10.628	10.433
	<b>70.907</b>	<b>67.033</b>
<b>Activos financieros a corto plazo:</b>		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.281	7.684
- Clientes empresas vinculadas (Nota 13)	51	105
- Otros activos financieros corrientes	843	997
	<b>10.175</b>	<b>8.786</b>
	<b>81.082</b>	<b>75.819</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.

Inversiones contabilizadas por el método de la participación

A 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 este epígrafe recoge la participación en las siguientes sociedades:

Sociedad	Participación %	Fecha de adquisición	Sociedad tenedora
Castellana Green, S.L.	50%	25 de enero de 2022	Castellana Properties SOCIMI, S.A.
Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.	35%	19 de diciembre de 2024	Caminho Propicio, S.A.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

El movimiento de dichas inversiones ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Alegro Sintra	Castellana Green	Total
<b>Saldo a 31 de marzo de 2024</b>	–	201	<b>201</b>
Altas / inversiones adicionales	47.108	492	<b>47.600</b>
Resultados del ejercicio sociedades puestas en equivalencia	653	(39)	<b>614</b>
Variación valor razonable sociedades puestas en equivalencia	8.185	–	<b>8.185</b>
<b>Saldo a 31 de marzo de 2025</b>	<b>55.946</b>	<b>654</b>	<b>56.600</b>
Altas / inversiones adicionales	–	280	<b>280</b>
Dividendo recibido	(2.674)	–	<b>(2.674)</b>
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto	(25)	–	<b>(25)</b>
Resultados del ejercicio sociedades puestas en equivalencia	1.899	(69)	<b>1.830</b>
Variación Valor razonable sociedades puestas en equivalencia	4.268	–	<b>4.268</b>
<b>Saldo a 30 de septiembre de 2025</b>	<b>59.414</b>	<b>865</b>	<b>60.279</b>

El balance de Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A. a 30 de septiembre de 2025, es el siguiente:

	Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.	
	30/09/2025	31/03/2025
<b>Balance resumido</b>		
<b>No corriente</b>	<b>85.222</b>	<b>83.666</b>
Inversiones inmobiliarias	85.066	83.581
Activos por impuesto diferido	156	85
<b>Corriente</b>	<b>5.804</b>	<b>13.439</b>
Deudores y cuentas a cobrar	1.023	1.725
Administraciones públicas	820	1.522
Otros activos	12	383
Tesorería	3.949	9.809
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>91.026</b>	<b>97.105</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>9.866</b>	<b>12.830</b>
Capital	50	50
Otras reservas	7.203	11.780
Resultado del ejercicio	2.613	1.000
<b>Pasivos no Corrientes</b>	<b>75.874</b>	<b>76.080</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>5.286</b>	<b>8.195</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>91.026</b>	<b>97.105</b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

La cuenta de pérdidas y ganancias de Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A. del periodo de seis meses finalizado a 30 de septiembre de 2025 (no incluye comparativo ya que la compra de dicha sociedad se realizó de forma posterior al 30 de septiembre de 2024):

<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.</b>
Ingresos ordinarios	8.836
Gastos	(2.646)
Depreciación y amortización	(1.184)
Ingresos por intereses	155
Gastos por intereses	(1.851)
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>3.310</b>
Gasto por impuesto sobre las ganancias	(697)
<b>Beneficio después de impuestos</b>	<b>2.613</b>

Otros activos financieros

El epígrafe de Otros activos financieros a largo plazo por 10.628 miles de euros (10.433 miles de euros a 31 de marzo de 2025) recoge el importe de las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos competentes en cada Comunidad Autónoma.

El importe de Otros activos financieros a corto plazo por 843 miles de euros (997 miles de euros a 31 de marzo de 2025) recoge principalmente las fianzas que se encuentran depositadas a corto plazo.

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 30 de septiembre de 2025, el saldo de clientes asciende a 7.619 miles de euros (3.305 miles de euros a 31 de marzo de 2025). Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 5.680 miles de euros pendientes de facturar (7.628 miles de euros a 31 de marzo de 2025), principalmente por renta variable devengada y no facturada y por ingresos de zonas comunes pendientes de facturar.

Este epígrafe recoge una provisión de 3.967 miles de euros (3.249 miles de euros a 31 de marzo de 2025) 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.

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2025	31/03/2025
Hasta 3 meses	4.107	350
Entre 3 y 6 meses	497	859
Más de 6 meses	3.015	2.096
	<b>7.619</b>	<b>3.305</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	
	30/09/2025	31/03/2025
<b>Saldo inicial</b>	<b>(3.249)</b>	<b>(1.454)</b>
Dotación	(747)	(1.803)
Reversión	—	—
Aplicación	29	8
<b>Saldo final</b>	<b>(3.967)</b>	<b>(3.249)</b>

Vencimiento de los activos financieros a 30 de septiembre de 2025 y a 31 de marzo de 2025:

	Miles de euros						Total
	Activos financieros						
	Sept 2026	Sept 2027	Sept 2028	Sept 2029	Sept 2030	Años posteriores	
<b>Otras inversiones financieras:</b>							
- Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	—	—	—	—	—	60.279	<b>60.279</b>
- Fianzas y depósitos constituidos	843	784	856	1.126	1.281	6.581	<b>11.471</b>
<b>Deudores comerciales:</b>							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	9.281	—	—	—	—	—	<b>9.281</b>
- Clientes empresas vinculadas	51	—	—	—	—	—	<b>51</b>
	<b>10.175</b>	<b>784</b>	<b>856</b>	<b>1.126</b>	<b>1.281</b>	<b>66.860</b>	<b>81.082</b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

A 31 de marzo de 2025	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Marzo 2026	Marzo 2027	Marzo 2028	Marzo 2029	Marzo 2030	Años posteriores	Total
<b>Otras inversiones financieras:</b>							
- Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	—	—	—	—	—	56.600	56.600
- Fianzas y depósitos constituidos	897	962	803	1.047	1.644	5.977	11.330
<b>Deudores comerciales:</b>							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	7.684	—	—	—	—	—	<b>7.684</b>
- Clientes empresas vinculadas	105	—	—	—	—	—	<b>105</b>
- Otros activos financieros	100	—	—	—	—	—	<b>100</b>
	<b>8.786</b>	<b>962</b>	<b>803</b>	<b>1.047</b>	<b>1.644</b>	<b>62.577</b>	<b>75.819</b>

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

**8. FONDOS PROPIOS**

**a) Capital Social**

A 30 de septiembre de 2025 y a 31 de marzo de 2025, el capital social asciende a 127.684 miles de euros, representado por 127.684.030 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de septiembre de 2025, el único accionista que posee más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad dominante es Vukile Properties Limited.

El desglose es el siguiente:

	30/09/2025		31/03/2025	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Properties Limited	127.200.735	99,62%	127.200.735	99,62%

Con fecha 10 de mayo de 2023, Vukile Property Fund Limited, sociedad que cotiza en la Bolsa de Johannesburgo (Sudáfrica), el cual ostentaba, a 31 de marzo de 2023 un 88,80% del capital social de Castellana Properties SOCIMI, S.A., adquirió 9,8 millones de acciones a la sociedad Morze European Real Estate Ventures (MEREV), pasando a poseer de esta manera el 99,52% del capital social de la Sociedad dominante del Grupo a 31 de marzo de 2024.

Con fecha 17 de julio de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante acordó una ampliación de capital por compensación de créditos de tres préstamos con su accionista mayoritario Vukile Property Fund Limited por un importe total de 97.000 miles de euros, con la emisión de 14.264.705

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro (14.265 miles de euros) y una prima de emisión de 5,8 €/acción aproximadamente (82.735 miles de euros).

Con fecha de 17 de diciembre de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante acordó una ampliación de capital por compensación de créditos del préstamo firmado el 20 de septiembre de 2024 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por un importe total de 86.730 miles de euros, con la emisión de 12.267.326 nuevas acciones a un valor nominal de un euro y una prima de emisión de 74.463 miles de euros, esto es, aproximadamente 6,07 euros por acción.

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

El desglose del capital social a 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2025	31/03/2025
Capital escriturado	127.684	127.684
Capital no desembolsado	—	—
	<b>127.684</b>	<b>127.684</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.

Con fecha 22 de mayo de 2024 el Consejo de Administración acordó el reparto de 18.778 miles de euros a sus accionistas, adicionalmente al aumento de prima por importe de 82.735 miles de euros desglosado en el apartado a)

El desglose de la prima de emisión a 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2025	31/03/2025
Prima de emisión	562.284	562.284
	<b>562.284</b>	<b>562.284</b>

**c) Acciones propias**

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

Descripción	30/09/2025		31/03/2025	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
<b>Al inicio del ejercicio</b>	<b>50.110</b>	<b>313</b>	<b>53.710</b>	<b>333</b>
Aumentos/compras	—	—	3.340	23
Disminuciones	(7.045)	(44)	(6.940)	(43)
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>43.065</b>	<b>269</b>	<b>50.110</b>	<b>313</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 y tiene una duración indefinida.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante acordó con fecha 15 de septiembre de 2020 autorizar, por un periodo de 5 años, la adquisición derivativa de acciones de Castellana Properties Socimi, S.A. por parte de la propia Sociedad dominante, al amparo de lo previsto en los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo con los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes: (i) las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sociedades de su Grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho. Las adquisiciones también podrán realizarse a través de un intermediario que adquiera las acciones por cuenta de la Sociedad en virtud de un contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad y el intermediario; (ii) el valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento; y (iii) el precio de la adquisición por acción será como máximo el de cotización en la fecha de adquisición.

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de septiembre de 2025 representan el 0,03% del capital social de la Sociedad, el 0,04% a 31 de marzo de 2025, y totalizan 43.065 acciones (50.110 acciones a 31 de marzo de 2025). El coste medio de las acciones propias a 30 de septiembre de 2025 ha sido de 6,25 euros por acción (6,24 euros por acción a 31 de marzo de 2025).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo al 30 de septiembre de 2025 por importe de 269 miles de euros (313 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

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 acciones propias ni acciones de la Sociedad Dominante.

**d) Ganancias por acción**

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

Descripción	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
Beneficio neto (miles de euros)	61.855	32.991
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	127.684.030	106.998.190
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	46.424	53.061
Ganancias básicas y diluida por acción (euros)	0,48	0,31

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

**e) Patrimonio neto atribuible a intereses minoritarios**

Con fecha 19 de marzo de 2025, la Sociedad aprobó el aumento de capital de su filial Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A. de 50 miles de euros a 189.283 miles de euros, mediante aportaciones anteriores de Castellana Properties por importe de 132.448 miles de euros y la aportación dineraria de un nuevo Accionista (RMB Investments and Advisory Proprietary Limited) por importe de 56.785 miles de euros. El aumento se materializa mediante la emisión de 189.232.599 nuevas acciones ordinarias, nominativas, a un valor nominal de 1€ por acción, suscritas en su totalidad por los accionistas indicados. Con esta operación la participación de RMB Investments and Advisory Proprietary en Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A. es del 30%.

A 30 de septiembre de 2025 el importe de las participaciones no dominantes es el siguiente:

	Miles de Euros				Miles de euros	
	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado del periodo	Saldo al 30/09/2025	Porcentaje	Participaciones no dominantes
Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A.	189.283	21.201	25.373	235.857	30%	70.757
	<b>189.283</b>	<b>21.201</b>	<b>25.373</b>	<b>235.857</b>		<b>70.757</b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

Al 31 de marzo de 2025 el importe de las participaciones no dominantes correspondientes fue el siguiente:

	Miles de Euros				Porcentaje	Miles de euros
	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado del periodo	Saldo al 31/03/2025		Participaciones no dominantes
Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A.	189.283	6.000	28.567	223.850	30%	65.355
	<b>189.283</b>	<b>6.000</b>	<b>28.567</b>	<b>223.850</b>		<b>65.355</b>

**9. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS**

A 30 de septiembre de 2025, un importe de 22.146 miles de euros (10.426 miles de euros al 31 de marzo de 2025) 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	
	30/09/2025	31/03/2025
Reserva Legal	22.146	10.426
Otras Reservas	10.852	10.861
<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>127.388</b>	<b>154.132</b>
Ajustes por cambio de valor	(17)	—
Acciones propias	(269)	(313)
<b>Total reservas atribuidas a la Sociedad dominante</b>	<b>160.100</b>	<b>175.106</b>
Resultados acumulados	326.071	181.672
Distribución de dividendos	(198.362)	(92.887)
Otros movimientos	(321)	65.347
<b>Total ganancias acumuladas</b>	<b>127.388</b>	<b>154.132</b>

Otras reservas son de libre disposición.

Distribución del resultado del ejercicio anterior

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante, Castellana Properties Socimi, S.A. del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2025 que aprobó la Junta General de Accionistas el 5 junio de 2025 fue la siguiente:

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

Descripción	Miles de euros
<b>Bases de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio	117.194
	<b>117.194</b>
<b>Aplicación:</b>	
Reserva legal	11.719
Dividendo a cuenta 13 de noviembre de 2024	10.000
Dividendo a cuenta 12 de marzo de 2025	41.770
Dividendo aprobado el 5 de junio de 2025	53.705
	<b>117.914</b>

**10. PASIVOS FINANCIEROS**

El detalle de este epígrafe a 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2025	31/03/2025
<b>Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	644.649	619.100
Otros pasivos financieros	21.590	23.610
	<b>666.239</b>	<b>642.710</b>
<b>Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	8.128	6.998
Deudas con empresas de grupo a corto plazo (Nota 13)	138.891	81.648
Acreedores y otras cuentas a pagar	18.158	20.313
Otros pasivos financieros corrientes	2.281	2.640
Otros pasivos	8.539	4.160
	<b>175.997</b>	<b>115.759</b>
	<b>842.236</b>	<b>758.469</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 y con empresas del grupo y asociadas, se encuentran registradas a coste amortizado.

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

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros a largo plazo recogen principalmente el importe pendiente de pago por el plan de incentivos a largo plazo por 825 miles de euros (3.899 miles de euros a 31 de marzo de 2025) y las fianzas recibidas de los inquilinos con motivo de los contratos de arrendamiento, que se registran como otros pasivos financieros a largo y a corto plazo.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

Otros pasivos financieros corrientes

El importe pendiente de pago por el plan de incentivos a largo plazo está registrado así mismo bajo el epígrafe de otros pasivos financieros.

Acreeedores y otras cuentas a pagar

El epígrafe de acreedores y otras cuentas a pagar recoge, principalmente, saldos a pagar por las inversiones de los activos en curso y provisiones relativas a la gestión de los inmuebles.

Deudas con entidades de crédito

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2025	
	No corriente	Corriente
Septiembre 2026	—	8.128
Septiembre 2027	4.288	—
Septiembre 2028	5.150	—
Septiembre 2029	409.388	—
Septiembre 2030	104.520	—
Años posteriores	133.595	—
	<b>656.940</b>	<b>8.128</b>

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2025	
	No corriente	Corriente
Marzo 2026	—	6.998
Marzo 2027	5.300	—
Marzo 2028	4.863	—
Marzo 2029	167.144	—
Marzo 2030	318.469	—
Años posteriores	136.465	—
	<b>632.241</b>	<b>6.998</b>

El Grupo tiene incluidos en el coste amortizado en balance 12.291 miles de euros (13.141 miles de euros en 31 de marzo de 2025) por la formalización de los costes de la deuda. A 30 de septiembre de 2025 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 1.561 miles de euros (499 miles de euros a 31 de marzo de 2025). Los gastos financieros por intereses devengados en el período y del coste amortizado ascienden a 15.123 miles de euros (11.208 miles de euros al 30 de septiembre de 2024). El resto de los gastos financieros registrados en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada se corresponde con los intereses del préstamo con su principal accionista.

Los préstamos detallados a continuación se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 30 de septiembre de 2025 asciende a un importe de 1.673.060 miles de euros (Nota 6), 1.568.227 miles de euros a 31 de marzo de 2025 y el préstamo de

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

la sociedad del Grupo Morzal Property Iberia, S.L.U., está garantizado adicionalmente con una prenda sobre el 100% de las participaciones sociales de la prestataria.

Préstamos:	Miles de euros					
	Importe nominal		Coste amortizado		Total	
	30/09/2025	31/03/2025	30/09/2025	31/03/2025	30/09/2025	31/03/2025
A) Sindicado	171.969	173.394	(2.533)	(2.909)	169.436	170.485
B) Morzal	243.669	243.669	(3.313)	(3.733)	240.356	239.936
C) Puerta Europa	18.803	19.378	(382)	(421)	18.421	18.957
D) Portugal Trio	72.500	72.500	(836)	(942)	71.664	71.558
E) Bonaire	126.000	126.000	(4.728)	(5.120)	121.272	120.880
F) Madeira	28.000	—	(488)	—	27.512	—
G) Otra financiación	2.566	3.799	(11)	(16)	2.555	3.783
	<b>663.507</b>	<b>638.740</b>	<b>(12.291)</b>	<b>(13.141)</b>	<b>651.216</b>	<b>625.599</b>

a) Sindicado. Financiación Portfolio Parques de medianas y Centro Comercial Habaneras

Con fecha 15 de febrero de 2022, el Grupo firmó un acuerdo de financiación con Aareal Bank que tenía como fin, refinanciar el préstamo sindicado que el Grupo mantenía con el Banco Santander y CaixaBank para financiar su portfolio de parques de medianas. La financiación ascendió a 184.793 miles de euros e incluía la deuda asociada al Centro Comercial Habaneras que ya estaba financiada con Aareal Bank y la deuda del Parque de Medianas Pinatar Fase II. El vencimiento de esta deuda se situó en el 2029.

Con fecha 28 de mayo de 2024 se vende el activo que poseía la sociedad del Grupo Junction Parque Cáceres S.L.U. y se procede a la cancelación del préstamo correspondiente a esta sociedad por un importe total de 6.411 miles de euros. Los gastos de reestructuración de la financiación tras la cancelación de esta deuda ascienden a 58 miles de euros.

A 30 de septiembre de 2025 el importe pendiente de pago por esta financiación asciende a 171.969 miles de euros (173.394 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

Sociedad	Inmueble	Miles de euros	
		30/09/2025	31/03/2025
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	3.277	3.304
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	16.524	16.660
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	23.405	23.599
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	12.720	12.825
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	3.960	3.993
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	22.043	22.226
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	9.191	9.268
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Retail Park La Serena	7.347	7.407
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	33.203	33.479
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Centro Comercial Habaneras	40.299	40.633
		<b>171.969</b>	<b>173.394</b>

b) Morzal: Financiación Portfolio Centros Comerciales

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

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

En septiembre de 2024, Castellana Properties Socimi, S.A. firmó un acuerdo de refinanciación hipotecaria con Aareal Bank A.G. por un importe de 254 millones de euros, una duración de 5 años y un tipo de interés fijo. Además, esta operación también cuenta con la participación de Banco Santander y BBVA. Como parte de la operación, se han amortizado 50 millones de euros correspondientes a la deuda anterior para reducir el endeudamiento de la compañía.

El importe pendiente de pago a 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 asciende a 234.669 miles de euros.

c) Financiación Centro Comercial Puerta Europa

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con las entidades Liberbank (actualmente Unicaja) 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. La deuda pendiente de pago a 30 de septiembre de 2025 asciende a 18.803 miles de euros (19.378 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Expresadas en miles de euros)

#### d) Portugal Trio

Para la adquisición de los centros comerciales LoureShopping, 8.ª Avenida y Rio Sul, situados en Portugal, con fecha 1 de octubre de 2024, el Grupo firmó un acuerdo de financiación hipotecaria con Banco Santander Totta, S.A. por un importe de 72,5 millones de euros, una duración de 5 años y un tipo de interés fijo en condiciones de mercado. Además, esta operación también cuenta con la participación de Banco Bpi, S.A., Caixa Geral De Depósitos, S.A. y Caixa Central De Crédito Agrícola Mútuo, CRL, por lo que con este acuerdo Castellana Properties continúa mejorando la diversificación de sus fuentes de financiación. El valor nominal de la deuda pendiente de pago a 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 asciende a 72.500 miles de euros.

#### e) Bonaire

Con fecha 13 de marzo de 2025 el Grupo formalizó un préstamo con Caixabank para la adquisición del centro comercial Bonaire situado en Valencia, cuyo vencimiento se sitúa en 2032. El valor nominal de la deuda pendiente de pago a 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 asciende a 126.000 miles de euros.

#### f) Madeira

Con fecha 30 de abril de 2025 el Grupo firmó un acuerdo de financiación hipotecaria con Banco Bpi, S.A. por un importe de 28 millones de euros, una duración de 5 años y un tipo de interés fijo en condiciones de mercado para la adquisición de las sociedades Caminho Fórum Madeira I – SIC Imobiliária Fechada, S.A. y Caminho Fórum Madeira II – SIC Imobiliária Fechada, S.A. situadas ambas en Portugal. El valor nominal de la deuda pendiente de pago a 30 de septiembre de 2025 asciende a 28.000 miles de euros.

#### g) Otra Financiación

Con fecha 20 de julio de 2023, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con el Banco Santander por importe de 5.000 miles de euros y con un vencimiento que se sitúa en 2026. Este préstamo no está sujeto al cumplimiento de ratios financieros. El saldo pendiente de pago a 30 de septiembre de 2025 es de 2.566 miles de euros (3.799 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

Algunos de estos préstamos del grupo están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera y se calculan semestralmente. A 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025, el Grupo cumple con la totalidad de estos ratios así como otras obligaciones de buen estado de los activos y las coberturas de seguro de los mismos.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

Vencimiento de los pasivos financieros a coste amortizado:

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	Sept 2026	Sept 2027	Sept 2028	Sept 2029	Sept 2030	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
- Fianzas recibidas	2.281	1.899	2.373	2.603	2.970	11.745	<b>23.871</b>
- Deudas con entidades de crédito	8.128	4.217	5.061	403.621	103.092	128.658	<b>652.777</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	138.891	—	—	—	—	—	<b>138.891</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	18.158	—	—	—	—	—	<b>18.158</b>
<b>Otros pasivos</b>	8.539	—	—	—	—	—	<b>8.539</b>
	<b>175.997</b>	<b>6.116</b>	<b>7.434</b>	<b>406.224</b>	<b>106.062</b>	<b>140.403</b>	<b>842.236</b>

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	Marzo 2026	Marzo 2027	Marzo 2028	Marzo 2029	Marzo 2030	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
- Fianzas recibidas	2.640	2.140	1.998	2.581	3.044	9.948	<b>22.351</b>
- Deudas con entidades de crédito	6.998	5.139	4.771	164.328	313.744	131.118	<b>626.098</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	81.648	—	—	—	—	—	<b>81.648</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	20.313	—	—	—	—	—	<b>20.313</b>
<b>Otros pasivos</b>	4.160	3.899	—	—	—	—	<b>8.059</b>
	<b>115.759</b>	<b>11.178</b>	<b>6.769</b>	<b>166.909</b>	<b>316.788</b>	<b>141.066</b>	<b>758.469</b>

**11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

A 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

##### Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 905 miles de euros (876 miles de euros a 30 de septiembre de 2024), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 648 miles de euros (625 miles de euros a 30 de septiembre de 2024).

Los miembros no ejecutivos del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de septiembre de 2025 y ni durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

Por otro lado, existe un plan de incentivos a largo plazo cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad Dominante. El primer período de cálculo fue el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022, del que el Ejecutivo ha recibido 1.457 miles de euros. El segundo periodo de cálculo es el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 30 de septiembre de 2025. A 30 de septiembre de 2025 la Sociedad Dominante ha estimado un coste de 825 miles de euros para el periodo de 6 meses comprendido entre el 1 de abril de 2025 y el 30 de septiembre de 2025 (650 miles de euros para el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2024 y el 30 de septiembre de 2024) el cual se ha registrado bajo el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes. Se estima que un 39% podrá ser asignado a los Consejeros ejecutivos y un 25% al resto del equipo directivo.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

**13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

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

Descripción	Miles de euros	
	Periodo de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025	Periodo de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
<b>Ingresos</b>		
Refacturación gastos (Vukile Property Fund Limited)	3.817	75
Operating Managements Fees (Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.)	174	—
	<b>3.991</b>	<b>75</b>
<b>Gastos</b>		
Intereses financieros (Vukile Property Fund Limited)	(2.675)	(1.034)
	<b>(2.675)</b>	<b>(1.034)</b>

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, el Grupo registró un ingreso de 3.817 miles de euros 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, refacturado a sus principales accionistas por aquellas empresas que están en su accionariado que superan el 5% y tributan a menos del 10% (75 miles de euros a 30 de septiembre de 2024).

Con fecha 15 de noviembre de 2023 y 14 de marzo de 2024, la Sociedad dominante formalizó dos préstamos con su principal accionista por 17.000 miles de euros con vencimiento 16 de noviembre de 2024 y 20.000 miles de euros con vencimiento 15 de marzo de 2025. El primer préstamo se formalizó inicialmente con un tipo de interés del 6%, siendo modificado el tipo con fecha 15 de marzo de 2024 al 5,75% y el segundo préstamo se formalizó un tipo de interés del 5,75%.

Con fecha 4 de junio de 2024, la Sociedad dominante formalizó un nuevo préstamo con su principal accionista por 60.000 miles de euros. Este préstamo se formalizó con un tipo de interés del 5,75%.

Con fecha 17 de julio de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la capitalización de estos tres préstamos que ascendían a 97.000 miles de euros. Dicho aumento de capital se realizó por compensación de créditos por importe de 14.265 miles de euros en concepto de capital y 82.735 miles de euros en concepto de prima de emisión. Hasta su capitalización, los préstamos no devengaron intereses durante el periodo terminado a 30 de septiembre de 2025 (1.034 miles de euros devengados como intereses durante el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2024).

Con fecha 20 de septiembre de 2024 el Grupo formalizó dos préstamos con su principal accionista por 21.682 miles de euros con vencimiento 24 de enero de 2025 y 86.730 miles de euros con vencimiento 25 de noviembre de 2024. El primer préstamo se formalizó inicialmente con un tipo de interés del 7,75%, y el segundo préstamo se formalizó un tipo de interés del 5,50%.

Con fecha 17 de diciembre de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la capitalización del crédito por importe de 86.730 miles de euros. Dicho aumento de capital por compensación de créditos se realizó

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

en 12.267 miles de euros en concepto de capital y 74.463 miles de euros en concepto de prima de emisión. Hasta su capitalización, el préstamo no devengó intereses durante el periodo terminado a 30 de septiembre de 2025 (ni durante el periodo terminado a 30 de septiembre de 2024).

Con fecha 2 de enero de 2025, La junta General de Accionistas aprobó la cancelación del crédito por importe de 21.682 miles de euros. Hasta su devolución, el préstamo devengó unos intereses de 434 miles de euros que fueron abonados en su totalidad.

Con fecha 6 de marzo de 2025 y 7 de marzo de 2025, la Sociedad formalizó dos nuevos préstamos con su principal accionista por 40.450 miles de euros con vencimiento 11 de marzo de 2026 y de 41.000 miles de euros con vencimiento 12 de marzo de 2026. Ambos préstamos se formalizaron con un tipo de interés del 4,5%. Dichos préstamos a 30 de septiembre de 2025 devengaron un interés de 925 miles de euros y 938 miles de euros respectivamente.

Con fecha 19 de mayo de 2025, la Sociedad ha formalizado un nuevo préstamo con su principal accionista por 55.500 miles de euros con vencimiento 19 de mayo de 2026 y un tipo de interés del 4,5%. Dicho préstamo a 30 de septiembre de 2025 ha devengado un interés de 812 miles de euros

El detalle saldos mantenidos con empresas de grupo y partes vinculadas a 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2025	31/03/2025
<b>Saldos deudores (Nota 7)</b>		
Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.	51	105
	<b>51</b>	<b>105</b>
<b>Saldos acreedores (Nota 10)</b>		
Vukile Property Fund Limited	138.891	81.648
	<b>138.891</b>	<b>81.648</b>

**14. OTRA INFORMACIÓN**

El número medio de empleados por categorías en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y el 30 de septiembre de 2024, es el siguiente:

Descripción	Número de empleados	
	30/09/2025	30/09/2024
Directores	7	7
Titulados superiores	34	24
Administrativos y otros	3	3
	<b>44</b>	<b>34</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Expresadas en miles de euros)

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

No se han distribuido con cargo a reservas.

- 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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(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.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 6.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 16 de noviembre de 2021.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 17.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 por importe de 7.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2022.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 4.300 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2022.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 por importe de 6.930 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 24 de mayo de 2023.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.096 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 24 de mayo de 2023.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 por importe de 5.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 14 de noviembre de 2023.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 2.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 14 de noviembre de 2023.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 por importe de 2.631 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2024.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 18.778 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2024.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 por importe de 10.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de noviembre de 2024.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 por importe de 41.770 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 12 de marzo de 2025.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

- Dividendo con cargo al resultado del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 por importe de 53.705 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 5 de junio de 2025
- 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 dominante es propietaria de los siguientes inmuebles destinados al arrendamiento:

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

A 31 de marzo de 2025 la sociedad vendió las participaciones en la sociedad Lar Real Estate SOCIMI, S.A. que mantenía desde el 26 de enero de 2022.

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

Sociedad	Fecha de adquisición	Inmueble	Localización
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 de junio de 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellon De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcon - Madrid
Junction Parque Huelva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Marismas del Polvorín	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Motril	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park & Leisure Centre Kinapolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Castellana Bonaire, S.L.U.	30 de junio de 2017	Centro Comercial Bonaire	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M- 19_1ª, Cáceres y Autovía del Este, Km. 345, 46960 Valencia
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Merida
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serrena (Fases I y II)	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre Retail Park San Pedro Del Pinatar	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada UA-1 Plan Parcial "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Expresadas en miles de euros)

Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
		Centro Comercial Vallsur	Paseo de Zorilla, Valladolid
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Los Arcos	Avenida de Andalucía S/N, Sevilla
		Centro Comercial Bahía Sur	Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz
		Centro Comercial El Faro	Avenida de Elvas S/N, Badajoz

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

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

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

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

**16. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 17 de octubre de 2025, la Sociedad Dominante Castellana Properties Socimi, S.A. ha inscrito en el Registro Mercantil el cambio de su domicilio social, trasladándose al actual en Paseo de la Castellana 36-38, 8ª planta (Madrid).

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

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 21 de noviembre de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, procede a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período comprendido entre el 1 de abril de 2025 y el 30 de septiembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

---

D. Laurence Gary Rapp  
Presidente

---

D. Alfonso Brunet  
Consejero

---

D. Jorge Morán  
Consejero

---

D. Michael John Potts  
Consejero

---

D. Nigel George Payne  
Consejero

---

D. Guillermo Massó  
Consejero

---

Dña. Debora Santamaría  
Consejera

---

D. Laurence Cohen  
Consejero

---

Dña. Lucy Charlotte Lilley  
Consejera