

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOVIEMBRE 2024

El presente Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento de Ampliación**” o el “**DAR**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, el “**Mercado**” o “**BME Growth**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Growth de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto con Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**Castellana**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 4/2020**”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020 sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante la “**Circular 2/2020**”).

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

ÍNDICE.....	3
1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	1
1.1. Documento Informativo de Incorporación	1
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	1
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.	2
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	5
2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.	5
2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.	9
2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.	9
2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.	10
2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	10

2.6	Declaración sobre el capital circulante.	10
2.7	Factores de riesgo.	10
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	13
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.	13
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	14
3.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	14
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.	15
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.	15
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	16
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	16
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	16
5.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.	17

5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión el Mercado.....	17
-----	--	----

ANEXO I	Informe de revisión limitada y Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 de Castellana Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.....	18
---------	---	----

ANEXO II	Informe del Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias.....	19
----------	--	----

ANEXO III	Informe de PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L., en calidad de auditor de la Sociedad en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias	20
-----------	---	----

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación

La Sociedad preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al BME Growth, efectuada el 25 de julio de 2018, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), actualmente sustituida por la Circular 1/2020 de 30 de julio sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “**Circular 1/2020**”).

Adicionalmente, Castellana preparó con ocasión de la ampliación de capital social no dineraria efectuada en enero 2019 con ocasión de la ampliación de capital social dineraria efectuada en julio de 2019, con ocasión de la ampliación de capital social no dineraria de noviembre de 2019 y con ocasión de la ampliación de capital social no dineraria de junio de 2022, los correspondientes Documentos de Ampliación Reducido al Mercado, en adelante “**DAR enero 2019**”, “**DAR julio 2019**”, “**DAR noviembre 2019**” y “**DAR junio 2022**” respectivamente. Los mencionados DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.castellanasocimi.es>), así como en la página web del BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/CASTELLANA_PROPERTIES_SOCIMI_SA_ES0105360004.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera, Información Privilegiada y Otra Información Relevante publicados relativos a la Sociedad.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la Circular 3/2020, de 30 de julio sobre información financiera a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “**Circular 3/2020**”) recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores de la Compañía.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Alfonso Brunet Morales-Arce, en nombre y representación de la Sociedad, como Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado el 13 de noviembre de 2024, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento

de Ampliación Reducido (en adelante “**DAR noviembre 2024**”), cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del BME Growth 2/2020.

D. Alfonso Brunet Morales-Arce, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Castellana Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, Glorieta de Rubén Darío, número 3, 1ª planta derecha, 28010 de Madrid y con N.I.F. A-87293015.

Castellana es la matriz dominante de un grupo de trece sociedades dependientes participadas al 100% por la Sociedad y una sociedad participada al 50% por la Sociedad. La finalidad de estas sociedades es la gestión de sus correspondientes activos inmobiliarios. Doce de las sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI.

La Compañía cuenta con 15 activos repartidos por toda la geografía española (6 activos en Andalucía, 3 activos en Extremadura y el resto en Asturias, Castilla y León, Comunidad Valenciana, Comunidad de Madrid y Murcia). La distribución de los activos son 10 centros comerciales y 5 retail park. El valor de mercado de la cartera de la compañía que refleja dicho informe es de 1.029.194 miles de euros (MIL VEINTINUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL EUROS). Las valoraciones de los activos han sido realizadas por Colliers International siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 30 de septiembre de 2024, como ha sido publicado en la Otra Información Relevante de fecha 14 de noviembre de 2024.

La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación “Vinemont Investment, S.A.” con domicilio social en la calle Ayala, número 66 de Madrid, por medio de escritura elevada a público el día 19 de mayo de 2015 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 1.727 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 33483, Libro 0, Folio 61, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 1ª y fecha 25 de mayo de 2015.

El día 25 de noviembre de 2015, el accionista único de la Sociedad tomó la decisión de modificar el domicilio social de la Sociedad a la calle Alcalá, número 61, 3ª planta, 28014 de Madrid. También modificó el artículo 2 de los Estatutos Sociales, referido al objeto social de la Sociedad y aprobó un texto refundido de los Estatutos Sociales e incluyó los nuevos artículos, 4bis y 13, con la finalidad de incorporar a los requisitos exigidos para la solicitud de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI

(Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 1 de enero de 2016, estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 25 de noviembre de 2015 ante el Notario de Madrid, D. José Luis Martínez-Gil Vich, bajo el número 2.774 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 10 de diciembre de 2015, Tomo 33.483, Libro 0, Folio 64, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 4ª.

Posteriormente, con fecha 30 de mayo de 2016, y con el objetivo igualmente de adaptar los Estatutos Sociales al régimen fiscal especial de SOCIMIs, la Sociedad modificó el artículo 35 (aplicación del resultado), y adicionalmente, modificó su denominación social a la actual “Castellana Properties SOCIMI, S.A.” por medio de escritura otorgada el día 30 de mayo de 2016 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez Plaza, bajo el número 1.563 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 4 de agosto de 2016, Tomo 33.483, Libro 0, Folio 69, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 5ª.

El objeto social de Castellana está indicado en el artículo 2º de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

“ARTÍCULO 2º.- Objeto Social –

La Sociedad tiene por objeto social, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
- (b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
- (c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la “Ley de SOCIMIs”);*

- (d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Entre estas, podrán desarrollarse las siguientes:

- (a) *En general, la suscripción, adquisición derivativa, tenencia, disfrute, administración enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales, excepto aquellas actividades sometidas a legislación especial; y*
- (b) *La gestión y administración de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales, de conformidad con lo previsto en el artículo 107 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y las disposiciones que la desarrollen, sustituyan o modifiquen.*

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.”

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

- 2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.**

Introducción

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 17 de julio de 2024 acordó aumentar el capital social en 14.264.705 euros mediante la emisión de 14.264.705 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 5,8 euros por acción, lo que resulta un tipo de emisión de 6,8 euros por acción. El importe de la ampliación asciende a 97.000.000 euros, de los cuales, 14.264.705 euros corresponden al capital social y 82.735.295 euros a prima de emisión.

La ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación tiene como finalidad ejecutar el acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de julio de 2024, donde se aprobó, entre otros acuerdos, un aumento de capital por compensación de créditos por importe nominal de 14.264.705 euros mediante la emisión de 14.264.705 acciones nuevas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y 5,80 euros de prima de emisión cada una de ellas, que se comunicó al mercado a través de Otra Información Relevante el 17 de julio de 2024 en la página web de BME Growth y en la página web de la Sociedad. Dicho acuerdo se elevó a público el 23 de julio de 2024, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid Rocío Rodríguez Martín, número 2.461 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 0, Libro [●], Folio 0, Hoja M-602735, Inscripción 54 y fecha 17 de septiembre de 2024.

Finalidad de la ampliación de capital

El aumento de capital llevado a cabo mediante compensación de créditos se estimó conveniente para la Sociedad puesto que supuso cancelar, en su mayor parte, el pasivo derivado de la financiación prestada por el accionista mayoritario Vukile Property Fund Limited (en adelante “**Vukile**”), reduciendo asimismo, las necesidades de financiación bancaria de la Sociedad y con una inmediata mejora de la situación de tesorería y liquidez, al eliminar la obligación de devolución de dicho préstamo y aumentando, al mismo tiempo, su solvencia. Además, de esta manera la Sociedad reduciría su pasivo y

fortalecería sus fondos propios a los efectos de mejorar la relación entre deuda y capital social, de forma que la estructura de fondos propios fuese más sólida.

El crédito cuya compensación constituiría el contravalor del aumento del capital propuesto, resulta de:

- a) El préstamo suscrito el 15 de noviembre de 2023 (modificado el 15 de marzo del 2024 y el 4 de junio de 2024) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 17.000.000 euros y con vencimiento el día 10 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad;
- b) El préstamo suscrito el 15 de marzo de 2024 (modificado el 4 de junio de 2024) entre Vukile, como prestamista y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 20.000.000 euros y con vencimiento el día 10 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad; y
- c) El préstamo suscrito el 4 de junio de 2024 entre Vukile, como prestamista y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 60.000.000 euros y con vencimiento el día 10 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad

El saldo total del préstamo, esto es, 97.000.000 euros, ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo, líquido, vencido y exigible. Se hace constar que los intereses devengados del préstamo han sido satisfechos por la Sociedad a Vukile.

Las nuevas acciones emitidas en contraprestación a la compensación del crédito están representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable corresponderá a la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, con fecha 11 de junio de 2024 el Consejo de Administración de Castellana emitió un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, publicado como anexo al anuncio de convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas para el día 17 de julio de 2024 y adjunto como Anexo II al presente DAR.

Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al tratarse de un aumento de capital que se realizaría por compensación de

créditos, no existió derecho de suscripción preferente en favor de los restantes accionistas.

Se adjuntan en el Anexo III del presente DAR el informe realizado por el auditor de la Sociedad con fecha 12 de junio de 2024 relativo a la ampliación de capital por compensación de créditos cuyos créditos se indican anteriormente.

Valoración de la aportación y ampliación de capital de Castellana

La propuesta de aumento de capital por compensación de créditos realizada por el Consejo de Administración de Castellana ascendió a un importe total de 97.000.000 euros, de los cuales 14.264.705 euros corresponden al capital social y 82.735.295 euros a prima de emisión. Dicho aumento se efectuó mediante la emisión de 14.264.705 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes y con una prima de emisión por acción de 5,80 euros, de lo que resultó un tipo de emisión por acción de 6,80 euros.

El Consejo de Administración considera que, sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un precio de cotización a 31 de mayo de 2024 de 6,40 € por acción y un precio máximo por acción de 6,50 € por acción. La valoración descrita en el párrafo anterior se justifica por el hecho de que considera que el precio de cotización no recoge, por la limitada variación diaria y volumen de acciones negociadas, el valor real de las acciones.

Así, debe tenerse en cuenta que, tras un precio de cotización en el momento de salida al BME Growth de 6 euros por acción, la cotización ha subido hasta el precio actual de 6,40 euros por acción como consecuencia de la compra, en distintas fechas y por distintos precios, de un porcentaje muy reducido del total del capital social de la Sociedad. Estas compras, dada la poca liquidez de las acciones, tienen un impacto en el valor de cotización que no se corresponde con la evolución del verdadero valor intrínseco de la misma, mucho más cercano al valor tomado como relevante a efectos del presente aumento de capital. Por tanto, por consistencia con las ampliaciones de capital anteriormente aprobadas por la Sociedad, e incluso con la valoración dada por las partes a aquellas operaciones realizadas tanto OTC como por bloques en operaciones anteriores, el valor de las acciones de la Sociedad se vincula al EPRA NTA de la Sociedad (6,80 euros).

El cálculo del ratio EPRA NTA¹ se realiza asumiendo que la entidad compra y vende los activos inmobiliarios netos, materializando así ciertos niveles de pasivo por impuestos diferidos.

¹ Para el cálculo del EPRA NTA se parte del Patrimonio Neto atribuido a los accionistas. Se incluyen/excluyen los instrumentos híbridos obteniéndose el NAV diluido. Adicionalmente, se incluyen las revalorizaciones de: las

Por ende, el Consejo de Administración entiende que no es aconsejable atender sólo al precio de cotización actual de la acción como indicador del precio de las mismas. Se considera que es mucho más fiel con la valoración real de las acciones que se propone emitir tomar el valor neto de los activos (considerando plusvalías latentes de los activos) o EPRA NTA de la Sociedad. En este sentido, de la información facilitada al Consejo de Administración, se desprende que el EPRA NTA por acción a 31 de marzo de 2024 era de 6,80 euros por acción.

Por todo ello, el Consejo de Administración considera que el valor que se debe tener en cuenta a los efectos de este aumento es el EPRA NTA por acción y que asciende a 6,80 euros por acción, lo que implica una prima de emisión de 5,80 euros por acción. A los efectos legales oportunos, se deja constancia de que las acciones representativas del capital social existente hasta la fecha se encuentran íntegramente desembolsadas.

Como consecuencia de la propuesta de compensación del crédito anteriormente mencionado, el capital social de la Sociedad aumentará en la cantidad de 14.264.705 euros mediante la creación de 14.264.705 acciones de un euro (€ 1) de valor nominal cada una. Dichas acciones nuevas serán suscritas en su totalidad por Vukile.

Castellana, tras la ampliación de capital por compensación de créditos indicada en el presente DAR, cuenta con un accionista directo con una participación superior al 5% del capital social, las cuales se detallan a continuación:

Accionistas directos	Pre-ampliación de capital Social	Nuevas Acciones	Post-ampliación de capital Social	% Participación
Vukile Property Fund Limited	100.668.704	14.264.705	114.933.409	99,58%
Minoritarios	434.435	-	434.435	0,37%
Autocartera	50.860	-	50.860	0,05%
TOTAL	101.151.999	14.264.705	115.416.704	

inversiones inmobiliarias (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición), las inversiones inmobiliarias bajo remodelación (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición), las otras inversiones no recurrentes, los arrendamientos cuando se registren como arrendamientos financieros y la de activos disponibles para la venta obteniéndose el NAV diluido a valor de mercado. Adicionalmente, se excluyen los impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios, el valor razonable instrumentos financieros, el fondo de comercio como resultado de impuestos diferidos, el fondo de comercio reflejado en el balance, los intangibles reflejados en el balance y, por último, se incluye el impuesto de transmisión patrimoniales obteniéndose el EPRA NTA.

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio sobre información financiera a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “Circular 3/2020”), los mencionados DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.castellanasocimi.es>), así como en la página web del BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/CASTELLANA_PROPERTIES_SOCIMI_S_A_ES_0105360004.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera, Información Privilegiada y Otra Información Relevante publicados relativos a la Sociedad.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores de Castellana Properties SOCIMI, S.A.

2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.

En virtud de lo previsto en la Circular 3/2020, la Sociedad publicó con fecha 31 de mayo de 2022, se publicaron las cuentas anuales consolidadas e individuales de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024 y el Informe de Gestión del ejercicio 2024 junto con el correspondiente informe de auditoría independiente. El informe de auditoría se presentó sin salvedades. Las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2024 fueron auditadas por PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante “PwC”).

Con fecha 14 de noviembre, se publicaron los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024, junto con el informe de revisión limitada del auditor. El informe de revisión limitada se presentó sin salvedades y el auditor fue PwC.

Dicha información financiera ha sido elaborada de forma consistente con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo.

Se adjuntan como Anexo I el Informe de revisión limitada y Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 de la Sociedad.

Se adjuntan como Anexo IV los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 junto con el informe de revisión limitada.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

La última información financiera publicada por la Sociedad corresponde a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 junto con el informe de revisión limitada del auditor, incluyéndose dicha información financiera en el hecho relevante publicado el 14 de noviembre de 2024. A fecha del presente Documento, la Compañía ha seguido la misma tendencia, sin variaciones significativas.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del día 13 de noviembre de 2024, declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (“**Working Capital**”) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación.

2.7 Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de julio de 2018, en el DAR de enero de 2019, en el DAR de julio de 2019, en el DAR de noviembre de 2019 y en el DAR de junio 2022. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en todos los documentos indicados anteriormente, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación, se indican los factores de riesgo más relevantes:

Influencia actual de Vukile Property Fund Limited

La Sociedad se encuentra controlada al 99,58% por Vukile, teniendo en cuenta la presente ampliación de capital, REIT sudafricana cotizada en la Bolsa de Johannesburgo (JSE) y en la Bolsa de Namibia, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Nivel de endeudamiento y riesgo de subida de tipos de interés

A 30 de septiembre de 2024, la Sociedad y sus sociedades dependientes (en adelante el “Grupo”) tenía una deuda con entidades de crédito por un importe total de 395.572 miles de euros, devengando intereses variables y fijos. Dicha deuda ha sido contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias. También existe la obligación del cumplimiento anual de una serie de covenants, indicados en el apartado 2.12.1 del DIIM. A fecha 30 de septiembre de 2024, el ratio Net Loan to Value sobre la deuda neta nominal del Grupo asciende a 33,0%.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Castellana.

Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre todos los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente documento de ampliación todos los activos inmobiliarios propiedad del Grupo se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que el Grupo incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados del Grupo pasarían a ser de su propiedad.

Riesgo vinculado con la concentración geográfica

A fecha del presente Documento Informativo, los activos que la Sociedad posee se encuentran en España y representan el 100% del valor total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas del país o por condiciones económicas particulares que se presenten en España, podrían verse afectadas la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Concentración en un tipo de activo

A la fecha de publicación de este documento la Compañía tiene una cartera compuesta en un 60% por parques de medianas y en un 40% por Centros comerciales. Por ello, si se produjeran cambios en dichos sectores (condiciones económicas, tecnológicas, competencia, etc.) no afectarían a todos los activos mantenidos por la Sociedad, y por tanto, posibles impactos en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad, se verían mitigados por esta diversificación.

Riesgo regulatorio

La actividad de Castellana está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso a la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad

En general, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo realizan una supervisión constante de los riesgos, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse. No obstante, no espera ningún impacto significativo derivado de estos riesgos.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

La cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación ascendía a 101.151.999 euros, representado por 101.151.999 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este Documento de Ampliación los accionistas de la Sociedad han aprobado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 17 de julio de 2024 la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos por importe nominal de 14.264.705 euros mediante la compensación de créditos, para ello, se han emitido 14.264.705 acciones nuevas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y 5,80 euros de prima de emisión cada una de ellas. Dicho acuerdo se elevó a público el 23 de julio de 2024, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid Rocío Rodríguez Martín, número 2.461 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 0, Folio 0, Hoja M-602735, Inscripción 54 y fecha 17 de septiembre de 2024. Las acciones nuevas son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y están representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones nuevas gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las que están actualmente en circulación a partir de la fecha de aprobación de la ampliación por la Junta General de Accionistas, y confieren a sus titulares desde la fecha de su inscripción en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

Capital resultante de la ampliación

Tras la ampliación de capital no dineraria descrita, el capital social de la Sociedad asciende a 115.416.704 euros, representado por 115.416.704 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Tal como se ha comentado en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, de conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar con fecha 11 de junio de 2024 (cuya copia se adjunta como Anexo II), y PwC en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir el correspondiente informe especial de los datos de los mencionados créditos con fecha 12 de junio de 2024 (copia de dicha certificación se adjunta como Anexo III). Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad en cumplimiento de la normativa que aplica a las capitalizaciones de deuda, fueron puestos a disposición de los accionistas, en la página web de la Sociedad y en la página web de BME Growth, junto con la convocatoria y los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones a BME Growth procedentes de la ampliación de capital por compensación de créditos en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación Reducido.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

Teniendo en cuenta que la forma de desembolso prevista para este aumento de capital ha sido la aportación no dineraria por capitalización de créditos, no procedió el reconocimiento de derecho de suscripción preferente alguno de conformidad con lo previsto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y el Aumento de Capital no dinerario ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por el principal accionista de la Sociedad, Vukile.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

El aumento de capital ha sido suscrito íntegramente por el principal accionista de la Sociedad, Vukile, al ser el titular del préstamo que ha sido compensado en la presente ampliación de capital.

El accionariado de la Sociedad a fecha del presente Documento de Ampliación, tras la ampliación de capital por compensación de créditos es el siguiente:

Accionistas directos	Pre-ampliación de capital Social	Nuevas Acciones	Post-ampliación de capital Social	% Participación
Vukile Property Fund Limited	100.668.704	14.264.705	114.933.409	99,58%
Minoritarios	434.435	-	434.435	0,37%
Autocartera	50.860	-	50.860	0,05%
TOTAL	101.151.999	14.264.705	115.416.704	

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la normativa española y europea aplicable a sociedades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en BME Growth. En particular, el régimen legal aplicable es el previsto en la Ley de Sociedades de Capital; en la Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión; en el Reglamento (UE) n.º 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado (Reglamento Sobre Abuso de Mercado) y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado; así como en cualquier otra normativa que desarrolle, modifique o sustituya las normas anteriores.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Sociedad de Gestión de los Sistema de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y de sus Entidades Participantes.

Las nuevas acciones serán ordinarias y están denominadas en euros. Estas gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, tras la ejecución de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro de Iberclear y sus Entidades Participantes.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.

Las acciones emitidas en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

Con fecha 2 de noviembre de 2017 la Sociedad designó a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado, cumpliendo así con el requisito establecido por la Circular del MAB 2/2018 de 24 de julio, sustituida por la actual Circular 1/2020 de BME Growth, de 30 de julio, que obliga a la contratación de un asesor registrado para el proceso de incorporación a BME Growth y al mantenimiento de dicho asesor registrado en tanto la Sociedad cotice en dicho mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del Mercado como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular BME Growth 4/2020, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.

De conformidad con el artículo 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”), el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar con fecha 11 de junio de 2024 (cuya copia se adjunta como Anexo II) PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L., cuyo domicilio profesional se encuentra en el Paseo de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación con fecha 12 de junio de 2024 acreditando que, una vez verificada la contabilidad de la Sociedad, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar (copia de dicha certificación se adjunta asimismo como Anexo III).

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión el Mercado.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación Reducido, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Castellana en relación a la incorporación a negociación de las acciones resultantes de la ampliación de capital en el BME Growth.

- Ashurst L.L.P. Sucursal en España, con N.I.F. N0066146B y domicilio en Alcalá, 44, Madrid ha prestado servicios de asesoramiento legal.

ANEXO I Informe de revisión limitada y Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 de Castellana Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

Informe de revisión

Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de septiembre 2024



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 2024, 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 adjunta, 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 2024. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

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

13 de noviembre de 2024



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 2024

Nota

Balance intermedio resumido consolidado

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

Notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados

- 1 Actividad e información general
- 2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados
- 3 Cambios significativos en el periodo
- 4 Gestión del riesgo financiero
- 5 Información financiera por segmentos
- 6 Inversiones inmobiliarias
- 7 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
- 16 Hechos posteriores

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 30 de septiembre de 2024 (*)	A 31 de marzo de 2024
Activos no corrientes			
Inmovilizado intangible		217	203
Inmovilizado material		101	101
Inversiones inmobiliarias	6	1.029.194	1.026.880
Inversiones contabilizadas por el método de la participación		527	201
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	7	-	173.684
Otros activos financieros no corrientes	7	6.854	6.807
		1.036.893	1.207.876
Activos corrientes			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	1.864	1.756
Clientes empresas vinculadas	7 y 13	75	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		924	351
Otros activos financieros corrientes	7	6.302	1.027
Periodificaciones a corto plazo		697	387
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4	149.195	34.773
		159.057	38.294
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	193.928	-
		352.985	38.294
Total activos		1.389.878	1.246.170

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 2024

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		A 30 de septiembre de 2024 (*)	A 31 de marzo de 2024
Patrimonio neto			
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante			
Capital social	8	115.417	101.152
Prima de emisión	8	487.821	423.864
Reserva Legal	9	10.426	9.578
Otras reservas	9	10.913	10.932
Acciones en patrimonio propias	8	(323)	(333)
Ganancias acumuladas	9	88.785	74.829
Dividendo a cuenta		-	(5.000)
Resultado del ejercicio	8	32.991	22.435
Ajustes por cambio de valor	9	69.776	49.782
		815.806	687.239
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	10	429.435	488.922
Pasivos por impuesto diferido		437	437
Otros pasivos financieros no corrientes	10	16.113	15.226
		445.985	504.585
Pasivos corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	10	6.919	5.583
Deudas con empresas de grupo a corto plazo	10 y 13	108.413	37.413
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	7.340	5.779
Otros pasivos financieros corrientes	10	2.175	1.751
Otros pasivos	10	1.929	1.976
Otras deudas con administraciones públicas		1.311	1.844
		128.087	54.346
Total pasivos		574.072	558.931
Total Patrimonio neto y pasivos		1.388.878	1.246.170

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 2024**

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 (*)
Prestación de servicios		44.401	46.171
Gastos de personal		(3.385)	(3.032)
Otros gastos de explotación		(13.684)	(13.031)
Otros resultados		(270)	(14)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ANTES DE VALORACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS		27.062	30.094
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	970	(5.733)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		28.032	24.361
Ingresos financieros	7	20.096	137
Gastos financieros	10	(15.101)	(8.279)
RESULTADO FINANCIERO		4.995	(8.142)
RESULTADO DE LA PARTICIPACION EN ASOCIADAS POR PUESTA EN EQUIVALENCIA		(36)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		32.991	16.219
Impuestos sobre las ganancias		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		32.991	16.219
GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
Ganancia básica y diluida por acción	10	0,31	0,16

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 2024
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 (*)	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 (*)
Beneficio del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023		32.991	16.219
Otro resultado global			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Otros resultados		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	7	19.994	13.175
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		19.994	13.175
Total resultado global del período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023		52.985	29.394

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 2024

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reserva legal (Nota 9)	Otras Reservas (Nota 9)	Acciones en patrimonio propias (Nota 8)	Ganancias Acumuladas (Nota 9)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Otros Instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor (Nota 7)	TOTAL
SALDO A 1 DE ABRIL DE 2023	101.152	442.960	8.030	10.943	(343)	43.759	46.548	(7.000)	-	(2.273)	643.776
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	16.219	-	-	-	16.219
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.175	13.175
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	-	16.219	-	-	13.175	29.394
Distribución del resultado anterior	-	-	1.548	-	-	31.070	(46.548)	13.930	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(17.096)	-	-	-	-	-	(6.930)	-	-	(24.026)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	1	10	-	-	-	-	-	11
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(17.096)	1.548	(10)	10	31.070	(46.548)	7.000	-	-	(24.026)
SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (*)	101.152	425.864	9.578	10.933	(333)	74.829	16.219	-	-	10.902	649.144
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	6.216	-	-	-	6.216
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.880	38.880
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	-	6.216	-	-	38.880	45.096
Distribución de dividendos	-	(2.000)	-	-	-	-	-	(5.000)	-	-	(7.000)
Variaciones en el perímetro	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	(1)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(2.000)	-	(1)	-	-	-	(5.000)	-	-	(7.001)
SALDO A 1 DE ABRIL DE 2024	101.152	423.864	9.578	10.932	(333)	74.829	22.435	(5.000)	-	49.782	687.239
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	32.991	-	-	-	32.991
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.994	19.994
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	-	32.991	-	-	19.994	52.985
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)
Variaciones en el perímetro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	1	10	-	-	-	-	-	11
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	14.265	63.957	848	(19)	10	13.956	(22.435)	5.000	-	-	75.582
SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (*)	115.417	487.821	10.426	10.913	(323)	88.785	32.991	-	-	69.766	815.806

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 2024
(Espresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024(*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023(*)
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		32.991	16.219
Ajustes del resultado		(4.986)	14.734
Amortización del inmovilizado		9	12
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(970)	5.733
Variación de provisiones		709	710
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		261	-
Ingresos financieros		(20.096)	-
Gastos financieros		15.101	8.279
Cambios en el capital corriente		426	(1.368)
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(985)	(538)
Otros activos corrientes		(128)	34
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	1.029	1.314
Otros pasivos corrientes		(331)	(3.235)
Otros activos y pasivos no corrientes		841	1.057
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		28.431	29.585
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(15.784)	(7.481)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		(327)	-
Inmovilizado intangible		(16)	(45)
Inmovilizado material		(8)	(18)
Inversiones inmobiliarias	6	(10.183)	(7.418)
Otros activos financieros		(5.250)	-
Cobros por desinversiones y dividendos		27.396	12.852
Inversiones inmobiliarias		8.579	-
Dividendos recibidos	7	18.817	12.852
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		11.612	5.371
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(9)	1
Emisión de instrumentos de patrimonio	8 y 13	(20)	(10)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(9)	(5)
Enajenación de instrumentos de patrimonio		20	16
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	10	95.797	(3.415)
Disposiciones por deuda financiera		-	5.000
Cobros por Deudas con empresas vinculadas	13	168.413	-
Pago de intereses		(12.745)	(6.602)
Amortización deuda		(60.921)	(1.813)
Cobro de intereses		1.050	-
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		(21.409)	(24.026)
Dividendos		(21.409)	(24.026)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		74.379	(27.440)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		114.422	7.516
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		34.773	31.309
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		149.195	38.825

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 2024

(Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 22 de mayo de 2024, 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 2024.

Estos Estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 13 de noviembre de 2024.

El EPRA NTA del Grupo Castellana se sitúa a 30 de septiembre de 2024 en 816 miles de euros (7,07 euros/acción) y a 31 de marzo de 2024 en 687 miles de euros (6,39 euros/acción).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

a) Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Castellana Properties Socimi, S.A, es matriz de un Grupo de sociedades (en adelante el Grupo) que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de septiembre de 2024:

Sociedad	Domicilio Social	Objeto Social	Participación %	Fecha de toma de control
Junction Parque Castellón S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	5 de diciembre de 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	9 de mayo de 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	27 de noviembre de 2018
Castellana Innovación, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Desarrollo de proyectos	100%	22 de julio de 2021
Castellana Green, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Producción de energía	50%	25 de enero de 2022
Caminho Propício, S.A.	Av. Fontes Pereira de Melo 14, 6 1050-121 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	18 de septiembre de 2024

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(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 periodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 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 2024, 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, 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 2024:
- NIIF 16 (Modificación) “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”.
 - NIC 1 (Modificación) “Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes” y NIC 1 (Modificación) “Pasivos no corrientes con condiciones”.
 - NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) “Acuerdos de financiación de proveedores (“confirming”)”.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

- b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:
- Ninguna hasta la fecha.
- c) Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIC 21 (Modificación) "Falta de intercambiabilidad".
- NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros".
- NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses".
- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros".

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

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

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 2024.

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 2024 se presentan con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y el balance consolidado intermedio resumido se presenta con información relacionada con el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2024.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

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.

El fondo de maniobra del Grupo al 30 de septiembre de 2024 es positivo en 224.898 miles de euros (negativo 16.051 miles de euros al 31 de marzo de 2024).

A 30 de septiembre de 2024 el Grupo cuenta con una razonable posición de tesorería de 149.195 miles de euros. El apalancamiento (Ver Nota 4.2) se sitúa en un 32,65% en línea con el mercado. Durante el período de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2024 los flujos operativos generados por el Grupo ascienden a 28.431 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 2024.

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, 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 FINANCIERO

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés y 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 del Grupo 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

i) Riesgo de Precio

La Sociedad está expuesta al riesgo del precio de los instrumentos de patrimonio neto debido a las inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance como a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Para gestionar el riesgo de precio originado por inversiones en instrumentos de patrimonio neto, la Sociedad invierte en mercados y compañías maduras con baja volatilidad y riesgo.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad son inversiones con cotización y que se incluyen en el mercado continuo español.

Análisis de sensibilidad

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

Índice	Miles de euros			
	Efecto en el beneficio después de impuestos		Efecto en componentes del patrimonio neto	
	30/09/2024	31/03/2024	30/09/2024	31/03/2024
Lar España Real Estate Socimi, S.A.	-	-	1.939	1.737

ii) 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 2024 aproximadamente el 6,06 % (56,61% a 31 de marzo de 2024) 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 4,62 % (31 marzo 2024: 3,03% y el 4,62%) y los tipos de interés variables entre el 5,42% y el 6,04% (31 marzo 2024: en torno al 2,28% y el 5,95%).

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

Estos análisis tienen en cuenta:

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

A 30 de septiembre de 2024, 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 período habría sido 1.298 miles de euros superior o 1.298 miles de euros inferior (1.568 miles de euros superior o 1.568 miles de euros inferior a 31 de marzo de 2024), 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.

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

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2024	31/03/2024
Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	1.939	1.756
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	149.195	34.773
	151.134	36.529

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).

d) Riesgo fiscal

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Castellana Properties Socimi, S.A., la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera neta a coste amortizado / (Deuda financiera neta a coste amortizado + Patrimonio neto)) a 30 de septiembre de 2024 y a 31 de marzo de 2024:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2024	31/03/2024
Deuda financiera neta (Nota 10)	395.572	497.145
Patrimonio Neto	815.806	687.239
Apalancamiento	32,65%	41,97%

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 2024 y al 31 de marzo de 2024 son del 38% y 48% respectivamente, y el objetivo del Grupo es mantener estos ratios entre 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).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

30 de septiembre de 2024	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias	-	-	1.029.194	1.029.194
Inversiones financieras a corto plazo				
Activos financiero no corriente mantenido para la venta	193.928	-	-	193.928
Total activos	193.928	-	1.029.194	1.223.122
Pasivos				
Deudas a largo plazo y corto plazo	-	-	-	-
Total pasivos	-	-	-	-

31 de marzo de 2024	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global consolidado	173.684	-	-	173.684
Inversiones inmobiliarias	-	-	1.026.880	1.026.880
Total activos	173.684	-	1.026.880	1.200.564
Pasivos				
Deudas a largo plazo y corto plazo	-	-	-	-
Total pasivos	-	-	-	-

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 2024 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 2024

(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:

Período 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	-	44.401
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(3.546)	4.516	-	970
Gastos de personal	-	-	(3.385)	(3.385)
Otros gastos de explotación	(9.573)	(1.999)	(2.112)	(13.684)
Otros resultados	-	(261)	(9)	(270)
Resultado de explotación	19.715	13.823	(5.506)	28.032
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	-	-	19.046	19.046
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros	-	-	1.050	1.050
Gastos financieros	(11.362)	(2.559)	(1.180)	(15.101)
Resultado financiero	(11.362)	(2.559)	18.916	4.995
Participación en el resultado neto de asociadas y negocios conjuntos contabilizados por el método de la participación	-	-	(36)	(36)
Resultado antes de impuestos	8.353	11.264	13.374	32.991
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	8.353	11.264	13.374	32.991

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

Período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023

Descripción	Miles de euros			
	Centros comerciales	Parques de medianas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	34.950	11.221	-	46.171
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(10.220)	4.487	-	(5.733)
Gastos de personal	-	-	(3.032)	(3.032)
Otros gastos de explotación	(9.088)	(1.989)	(1.954)	(13.031)
Otros resultados	-	-	(14)	(14)
Resultado de explotación	15.642	13.719	(5.000)	24.361
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	-	-	-	-
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros	-	-	137	137
Gastos financieros	(5.422)	(2.465)	(392)	(8.279)
Resultado financiero	(5.422)	(2.465)	(255)	(8.142)
Participación en el resultado neto de asociadas y negocios conjuntos contabilizados por el método de la participación	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos	10.220	11.254	(5.255)	16.219
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	10.220	11.254	(5.255)	16.219

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

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

30 de septiembre de 2024
Miles de euros

Descripción	Centros comerciales	Parques de medianas	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	739.574	289.620	-	1.029.194
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	-	-	527	527
Otros activos no corrientes	4.852	2.002	318	7.172
Activos no corrientes	744.426	291.622	845	1.036.893
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	953	911	75	1.939
Otros activos corrientes	2.188	160	154.770	157.118
Activos mantenidos para la venta	-	-	193.928	193.928
Activos corrientes	3.141	1.071	348.773	352.985
Total Activos	747.567	292.693	349.618	1.389.878
Préstamos y créditos bancarios	297.689	129.202	2.544	429.435
Otros pasivos no corrientes	9.487	3.814	3.249	16.550
Pasivos no corrientes	307.176	133.016	5.793	445.985
Préstamos y créditos bancarios	2.235	2.197	2.487	6.919
Deudas con empresas del grupo	-	-	108.413	108.413
Otros pasivos corrientes	6.826	632	5.297	12.755
Pasivos corrientes	9.061	2.829	116.197	128.087
Total Pasivos	316.237	135.845	121.990	574.072

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

31 de marzo de 2024

Miles de euros

Descripción	Centros comerciales	Parques de medianas	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	726.990	299.890	-	1.026.880
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	-	-	173.885	173.885
Otros activos no corrientes	4.866	1.941	304	7.111
Activos no corrientes	731.856	301.831	174.189	1.207.876
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.472	284	-	1.756
Otros activos corrientes	10.346	9.277	16.914	36.538
Activos corrientes	11.818	9.561	16.914	38.294
Total Activos	743.674	311.392	191.103	1.246.170
Préstamos y créditos bancarios	350.475	134.672	3.775	488.922
Otros pasivos no corrientes	9.302	3.763	2.598	15.663
Pasivos no corrientes	359.777	138.435	6.373	504.585
Préstamos y créditos bancarios	2.073	2.256	1.254	5.583
Deudas con empresas del grupo	-	-	37.413	37.413
Otros pasivos corrientes	4.506	590	6.254	11.350
Pasivos corrientes	6.579	2.846	44.921	54.346
Total Pasivos	366.356	141.281	51.294	558.931

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(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:

Saldo a 31/03/2023	1.012.275
Adquisiciones	9.409
Desembolsos posteriores capitalizados	16.706
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(11.510)
Saldo a 31/03/2024	1.026.880
Adquisiciones	-
Desembolsos posteriores capitalizados	10.183
Enajenaciones	(8.839)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	970
Saldo a 30/09/2024	1.029.194

Durante el periodo, se ha vendido el inmueble "Retail Park Mejostilla" por un importe de 8.839 miles de euros netos de costes de venta, reflejándose un impacto negativo por dicha venta de 261 miles de euros recogido en el epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de resultados.

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

Se han constituido diferentes garantías hipotecarias sobre determinados inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 1.029.194 miles de euros (1.026.880 miles de euros a 31 de marzo de 2024), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por el Grupo. A 30 de septiembre de 2024, el importe nominal de esta financiación asciende a 443.628 miles de euros (495.426 miles de euros a 31 de marzo de 2024) (Nota 10).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Descripción	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023
Ingresos por arrendamiento	44.401	46.171
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(11.573)	(11.152)
	32.828	35.019

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2024	31/03/2024
Menos de un año	62.453	62.468
Entre uno y dos años	41.715	38.571
Entre dos y tres años	27.845	25.977
Entre tres y cuatro años	17.388	16.139
Entre cuatro y cinco años	9.404	10.548
Más de cinco años	15.773	19.692
	174.578	173.395

c) Seguros

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

d) Obligaciones

A 30 de septiembre de 2024, 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 2024 y al 31 de marzo de 2024:

Descripción	Miles de euros			
	30/09/2024		31/03/2024	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	1.000.362	1.029.194	998.758	1.026.880
	1.000.102	1.029.194	998.758	1.026.880

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

A 30 de septiembre de 2024

	Miles de euros	
Variación Tasas de descuento	(0,25%)	0,25%
Retail	17.480	(17.280)
Land	-	-
Resultado Teórico	17.480	(17.280)

A 31 de marzo de 2024

	Miles de euros	
Variación Tasas de descuento	(0,25%)	0,25%
Retail	17.550	(17.170)
Land	260	(240)
Resultado Teórico	17.810	(17.410)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

A 30 de septiembre de 2024

		Miles de euros
Variación Exit Yields	(0,25%)	0,25%
Retail	21.440	(19.980)
Land	-	-
Resultado Teórico	21.440	(19.980)

A 31 de marzo de 2024

		Miles de euros
Variación Exit Yields	(0,25%)	0,25%
Retail	21.460	(19.910)
Land	830	(830)
Resultado Teórico	22.290	(20.740)

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

A 30 de septiembre de 2024	Mínimo	Máximo
Exit Yield		
Retail	6,00%	7,00%
Tasas de descuento		
Retail	8,25%	10,50%

A 31 de marzo de 2024	Mínimo	Máximo
Exit Yield		
Retail	6,00%	7,00%
Tasas de descuento		
Retail	8,25%	10,50%

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

	30/09/2024		31/03/2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento del 10% de renta de mercado	69.270	69.270	69.430	69.430
Disminución del 10% de renta de mercado	(69.380)	(69.380)	(69.400)	(69.400)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 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 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 2024 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

	30/09/2024	31/03/2024
Activos financieros a largo plazo:		
- Inversiones contabilizadas por el método de la participación	527	201
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	-	173.684
- Otros activos financieros no corrientes (AF a coste amortizado)	6.854	6.807
	7.381	180.692
Activos financieros a corto plazo (AF a coste amortizado):		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.864	1.756
- Clientes empresas vinculadas (nota 13)	75	-
- Otros activos financieros corrientes	6.302	1.027
	8.241	2.783
Activos no corrientes mantenidos para la venta		
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	193.928	-
	193.928	-
	209.550	183.475

Dentro del epígrafe “Otros activos financieros corrientes” se registra un depósito ante notario por importe de 5.000 miles de euros con el fin de asegurar el compromiso de Castellana Properties Socimi, S.A. para el cierre de la transacción de las sociedades portuguesas que se desglosa en la nota 16.

Dentro del epígrafe “Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global” se registraba la inversión que ostenta el Grupo en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (7,22 €/acción a 31 de marzo de 2024), por un total de participación del 28,74% a 31 de marzo de 2024. El movimiento en el periodo es el siguiente:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

	Importe
Valor razonable a 31/03/2023	105.949
Altas	15.680
Bajas	-
Menor Inversión	-
Ajustes por cambio de valor	52.055
Valor razonable a 31/03/2024	173.684
Altas	250
Bajas	-
Menor Inversión	-
Ajustes por cambio de valor	19.994
Valor razonable a 30/09/2024	193.928

La variación positiva del valor razonable de la inversión en el periodo es de 19.994 miles de euros (variación positiva a 31 de marzo de 2024: 52.055 miles de euros).

El 25 de abril de 2024 la Junta General Ordinaria de accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. aprobó un dividendo de 0,7906 €/acción, percibiendo Castellana Properties Socimi, S.A. un total de 19.046 miles de euros por el 28,784% de las acciones de dicha compañía, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de ingresos financieros.

Con fecha 12 de julio de 2024 el consorcio formado por Hines European Real Estate Partners III y Grupo Lar anunció una Oferta Pública de Adquisición voluntaria por el cien por cien de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. a través de la sociedad española de propósito especial, Helios RE, S.A. La oferta propuesta consistía en un pago de 8,10 euros por acción, implicando una prima del 16% sobre el precio de cierre de la acción el día antes del anuncio. Tal y como se menciona en la nota 16 dicha oferta se ha visto mejorada.

Con fecha 30 de septiembre de 2024 los administradores de la Sociedad dominante han acordado la firma de un acuerdo irrevocable para la venta de dicha inversión a la oferta mejorada de 8,30€/acción pasándose a reclasificar por tanto dentro de la categoría “Activos no corrientes mantenidos para la venta” a 8,05 €/acción (precio de cotización) por el 28,78 % de la participación a 30 de septiembre de 2024. Dicho acuerdo irrevocable se firmó con fecha 2 de Octubre de 2024.

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.

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

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 30 de septiembre de 2024, el saldo de clientes asciende a 1.252 miles de euros (1.183 miles de euros a 31 de marzo de 2024). Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 2.311 miles de euros pendientes de facturar a inquilinos (2.027 miles de euros a 31 de marzo de 2024), principalmente por renta variable devengada y no facturada y por ingresos de zonas comunes pendientes de facturar. Este epígrafe recoge una provisión de 1.699 miles de euros (1.454 miles de euros a 31 de marzo de 2024) 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

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

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2024	31/03/2024
Hasta 3 meses	158	59
Entre 3 y 6 meses	20	33
Más de 6 meses	1.074	1.091
	1.252	1.183

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	
	30/09/2024	31/03/2024
Saldo inicial	(1.454)	(1.458)
Dotación	(263)	(377)
Reversión	18	176
Aplicación	-	205
Saldo final	(1.699)	(1.454)

Vencimiento de los activos financieros a 30 de septiembre de 2024 y a 31 de marzo de 2024:

A 30 de septiembre de 2024

	Miles de euros						
	Activos financieros						Total
	sep-25	sep-26	sep-27	sep-28	sep-29	Años posteriores	
Activos no corrientes mantenidos para la venta							
- Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	193.928	-	-	-	-	-	193.928
Inversiones contabilizadas por el método de participación:	-	-	-	-	-	527	527
Activos financieros a coste amortizado:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	1.864	-	-	-	-	-	1.864
- Clientes empresas del grupo y asociadas	75	-	-	-	-	-	75
- Fianzas y depósitos constituidos	973	452	482	566	841	4.513	7.827
- Otros activos financieros	5.329	-	-	-	-	-	5.329
	202.169	452	482	566	841	5.040	209.550

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

A 31 de marzo de 2024

A 31 de marzo de 2024	Miles de euros						
	Activos financieros						
	mar-25	mar-26	mar-27	mar-28	mar-29	Años posteriores	Total
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global:							
- Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	173.864	173.864
Inversiones contabilizadas por el método de participación	-	-	-	-	-	201	201
Activos financieros a coste amortizado:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	1.756	-	-	-	-	-	1.756
- Fianzas y depósitos constituidos	927	735	512	667	970	3.923	7.734
- Otros activos financieros	100	-	-	-	-	-	100
	2.783	735	512	667	970	177.808	183.475

8. FONDOS PROPIOS

a) Capital social

A 30 de septiembre de 2024 y a 31 de marzo de 2024, el capital social asciende a 115.417 y 101.152 miles de euros, representado por 115.416.704 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de septiembre de 2024 el accionista que posee más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante es Vukile Properties Limited (Vukile Properties Limited a 31 de marzo de 2024).

El desglose es el siguiente:

	30/09/2024		31/03/2024	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Property Fund Limited	114.933.409	99,58%	100.668.704	99,52%

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 2024 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.

Con fecha 17 de julio de 2024 la Junta General de Accionistas 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 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)

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

El desglose del capital social a 30 de septiembre de 2024 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2024	31/03/2024
Capital escriturado	115.417	101.152
Capital no desembolsado	-	-
	115.417	101.152

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad Dominante por debajo de la cifra del capital social (Ver Nota 9).

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 2024 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2024	31/03/2024
Prima de emisión	487.821	442.960
	487.821	442.960

c) Acciones propias

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

Descripción	30/09/2024		31/03/2024	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	53.710	333	55.315	343
Aumentos/compras	1.420	9	77	1
Disminuciones	(3.150)	(19)	(1.682)	(11)
Al cierre del ejercicio	51.980	323	53.710	333

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

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de septiembre de 2024 representan el 0,05% del capital social de la Sociedad (0,05% a 31 de marzo de 2024) y totalizan 51.980 acciones (53.710 a

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

31 de marzo de 2024). El coste medio de las acciones propias a 30 de septiembre de 2024 y a 31 de marzo de 2024 ha sido de 6,21 euros por acción.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de septiembre de 2024 por importe de 323 miles de euros (333 miles de euros a 31 de marzo de 2024).

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

d) Ganancias por acción

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

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

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 2024	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023
Beneficio neto (miles de euros)	32.991	16.219
Número medio de acciones emitidas (acciones)	106.998.190	101.151.999
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	53.061	54.913
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	0,31	0,16

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 2024.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

9. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

A 30 de septiembre de 2024 un importe de 10.426 miles de euros (9.578 miles de euros a 31 de marzo de 2024) corresponde a la reserva legal. Dicha reserva ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por ciento del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por ciento del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2024	31/03/2024
Reserva Legal	10.426	9.578
Otras Reservas	10.913	10.932
Ajustes por cambio de valor	69.776	49.782
Acciones propias	(323)	(333)
Total reservas	90.792	69.959
Resultados acumulados	181.672	160.085
Distribución de dividendos	(92.887)	(85.256)
Total ganancias acumuladas	88.785	74.829

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 2024 que aprobó la Junta General de Accionistas del 17 de julio de 2024 fue la siguiente:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	8.840
	8.840
Aplicación	
Reserva legal	848
Dividendo a cuenta 14 de noviembre 2023	5.000
Dividendo a cuenta 21 de mayo de 2024	2.632
	8.840

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

10. PASIVOS FINANCIEROS

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2024	31/03/2024
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	429.435	488.922
Otros pasivos financieros	16.113	15.226
	445.548	504.148
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	6.919	5.583
Deudas con empresas de grupo a corto plazo (Nota 13)	108.413	37.413
Acreedores y otras cuentas a pagar	7.340	5.779
Otros pasivos financieros corrientes	2.175	1.751
Otros pasivos	1.929	1.976
	126.776	52.502
	572.324	556.650

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

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

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

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

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

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de 3 préstamos concedidos al Grupo.

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2024	
	No corriente	Corriente
Septiembre 2025	-	6.919
Septiembre 2026	6.567	-
Septiembre 2027	4.288	-
Septiembre 2028	5.150	-
Septiembre 2029	409.388	-
Años posteriores	11.615	-
	437.008	6.919

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2024	
	No corriente	Corriente
Marzo 2025	-	5.583
Marzo 2026	300.168	-
Marzo 2027	5.305	-
Marzo 2028	4.863	-
Marzo 2029	172.129	-
Años posteriores	12.765	-
	495.230	5.583

El Grupo tiene incluidos en el coste amortizado en balance 7.573 miles de euros (6.308 miles de euros en 31 de marzo de 2024) por la formalización de los costes de la deuda. A 30 de septiembre de 2024 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 298 miles de euros (387 miles de euros a 31 de marzo de 2024). Los gastos financieros por intereses devengados en el período derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 11.208 miles de euros (6.818 miles de euros a 30 de septiembre de 2023). El resto de gastos financieros registrados en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada se corresponde con los intereses del préstamos con su principal accionista y con el gasto financiero por el coste amortizado.

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 30 de septiembre de 2024 asciende a un importe de 1.029.194 miles de euros (Nota 6), 1.026.880 miles de euros a 31 de marzo de 2024 y el préstamo de la sociedad del Grupo, Morzal Property Iberia, S.L.U., está garantizado adicionalmente con una prenda sobre el 100% de las participaciones sociales de la prestataria.

	Miles de euros					
	Importe nominal		Coste amortizado		Total	
	30/09/2024	31/03/2024	30/09/2024	31/03/2024	30/09/2024	31/03/2024
Préstamos:						
A) Sindicado	174.819	181.230	(3.285)	(3.758)	171.533	177.472
B) Morzal	243.670	293.669	(4.020)	(2.254)	239.649	291.414
C) Puerta Europa	20.140	20.527	(244)	(267)	19.896	20.261
D) Otra financiación	5.000	5.000	(23)	(29)	4.977	4.971
	443.629	500.426	(7.572)	(6.308)	436.056	494.118

- FINANCIACIÓN DEL PORTFOLIO DE PARQUES DE MEDIANAS Y DEL 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 nueva financiación ascendió a 184.793 miles de euros e incluyó 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 sitúa en el 2029.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

Con fecha 28 de mayo de 2024 se vende el activo que poseía la Sociedad del grupo de 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. Dicho préstamo está distribuido entre las sociedades del Grupo de la siguiente manera:

Sociedad	Inmueble	30/09/2024	31/03/2024
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	3.331	3.376
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	16.797	17.022
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	23.792	24.111
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	12.931	13.103
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	4.026	4.079
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	22.409	22.708
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	-	4.075
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	9.344	9.469
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Retail Park La Serena	7.468	7.568
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	33.754	34.205
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Retail Park San Pedro Del Pinatar		
	Centro Comercial Habaneras	40.967	41.514
		174.819	181.230

- 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 descrita en la Nota 10) firmó un préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG por un importe de 256 millones de euros, con la entidad Aareal Bank AG garantizado con los 4 activos correspondientes a los centros comerciales "El Faro", "Bahía Sur", "Los Arcos" y "Vallsur".

Con fecha 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 situaba en 2025.

Con fecha 11 de septiembre de 2024 se ha refinanciado la deuda existente con Aareal Bank, AG con una amortización parcial del préstamo existente por importe de 50.000 miles de euros. Los costes incurridos de la nueva refinanciación ascienden a 4.065 miles de euros. Adicionalmente se ha modificado el vencimiento del mismo, situándose el nuevo vencimiento el 11 septiembre de 2029. Por otro lado, el préstamo se ha firmado a un tipo de interés fijo, reduciendo así su exposición a posibles subidas de interés. Del total del nuevo principal por importe de 253.489 miles de euros, 9.820 miles de euros no se encuentran dispuestos a 30 de septiembre de 2024.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

- FINANCIACIÓN CENTRO COMERCIAL PUERTA EUROPA

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con las entidades Liberbank y Banco Pichincha por importe de 23.000 miles de euros mediante el cual se financia la compra del Centro Comercial Puerta Europa y con un vencimiento que se sitúa en 2031. La deuda pendiente de pago a 30 de septiembre de 2024 asciende a 20.140 miles de euros (20.528 miles de euros a 31 de marzo de 2024).

- OTRA FINANCIACIÓN

Con fecha 20 de julio de 2023, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con Banco de 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.

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 2024, el Grupo cumple con la totalidad de estos ratios.

Vencimiento de los pasivos financieros a coste amortizado:

A 30 de septiembre de 2024

A 30 de septiembre de 2024	Miles de euros						
	Pasivos financieros						Total
	sep-25	sep-26	sep-27	sep-28	sep-29	Años posteriores	
Pasivos financieros a coste amortizado:							
- Préstamos y créditos bancarios	6.838	6.488	4.217	5.069	402.268	11.474	436.354
- Fianzas y depósitos	2.175	1.097	1.100	1.396	1.746	7.526	15.040
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.340	-	-	-	-	-	7.340
- Deudas con empresas del grupo	108.413	-	-	-	-	-	108.413
- Otros pasivos	1.929	3.248	-	-	-	-	5.177
	126.696	10.833	5.317	6.465	404.014	19.000	572.324

A 31 de marzo de 2024

A 31 de marzo de 2024	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	mar-25	mar-26	mar-27	mar-28	mar-29	Años posteriores	Total
Pasivos financieros a coste amortizado:							
- Préstamos y créditos bancarios	5.583	297.745	5.223	4.778	168.577	12.599	494.505
- Fianzas y depósitos recibidos	1.751	1.570	1.313	1.340	1.869	6.535	14.378
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.779	-	-	-	-	-	5.779
- Deudas con empresas del grupo	37.413	-	-	-	-	-	37.413
- Otros pasivos	1.976	-	2.599	-	-	-	4.575
	52.502	299.315	9.135	6.118	170.446	19.134	556.650

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 30 de septiembre de 2024 el Grupo tiene constituidos tres avales técnicos a favor de terceros por importe de 107 miles de euros, cuyo vencimiento está ligado a la ejecución de la obra (107 miles de euros a 31 de marzo de 2024).

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 Dominante.

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 2024, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 876 miles de euros (800 miles de euros a 30 de septiembre de 2023), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 625 miles de euros (589 miles de euros a 30 de septiembre de 2023).

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 31 de marzo de 2025. A 30 de septiembre de 2024 la Sociedad Dominante ha estimado un coste de 650 miles de euros para el periodo de 6 meses comprendido entre el 1 de abril de 2024 y el 30 de septiembre de 2024 (651 miles de euros para el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2023 y el 30 de septiembre de 2023).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

Descripción	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023
Ingresos		
Refacturación gastos (VUKILE PROPERTY FUND LIMITED)	75	342
Refacturación gastos (MORZE EUROPEAN REAL ESTATE VENTURES)	-	132
	75	474
Gastos		
Intereses financieros (VUKILE PROPERTY FUND LIMITED)	(1.034)	(330)
	(1.034)	(330)

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, el Grupo registró un ingreso de 75 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 (Ver Nota 2.16), refacturado a sus principales accionistas por aquellas empresas que están en su accionariado que superan el 5% y tributan a menos del 10% (474 miles de euros a 30 de septiembre de 2023).

Con fecha 15 de noviembre de 2023 y 14 de marzo de 2024, la Sociedad 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 el grupo firmó una adenda de estos préstamos aumentando su capital en 60.000 miles de euros, manteniendo el tipo de interés último.

Con fecha 17 de julio de 2024, la junta General de Accionistas aprueba la capitalización de estos préstamos que ascienden a 97.000 miles de euros. Dicho aumento de capital por compensación de créditos se realiza en 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 han devengado durante el periodo unos intereses de 1.034 miles de euros que han sido abonados en su totalidad.

Con fecha 20 de septiembre de 2024 la Sociedad ha formalizado dos préstamos Shareholder con Vukile Property Fund Limited por importe de 86.730 miles de euros y 21.683 miles de euros cuyos vencimientos son el 14 de octubre de 2024 y el 25 de noviembre de 2024 respectivamente. Estos préstamos devengan un interés anual del 5,50% y un 7,75% respectivamente.

A 30 de septiembre de 2023, los gastos por intereses financieros por 330 miles de euros se correspondían con un préstamo Shareholder con Vukile Property Fund Limited formalizado con fecha 14 de noviembre de 2022, por importe de 13.000 miles de euros cuyo vencimiento es el 14 de noviembre de 2023. Este préstamo devengaba un interés anual del 5%.

El detalle de saldos mantenidos con partes vinculadas y empresas de grupo a 30 de septiembre de 2024 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2024	31/03/2024
Saldos deudores (Nota 7)		
Vukile Property Fund Limited	75	-
	75	-
Saldos acreedores (Nota 10)		
Vukile Property Fund Limited	108.413	37.413
	108.413	37.413

14. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de empleados distribuido por categorías en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 y el 30 de septiembre de 2023, es el siguiente:

Descripción	Número de empleados	
	30/09/2024	30/09/2023
Directores	7	7
Titulados superiores	24	23
Administrativos y otros	3	3
	34	33

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 la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio.

No es de aplicación.

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

- 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 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.
- Distribución con cargo a Prima de Emisión por importe de 2.107 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de noviembre de 2019.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 3.899 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
- Distribución 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.
- Distribución 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.
- Distribución 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS****A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024**

(Expresadas en miles de euros)

- 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.
 - Distribución 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 2.632 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 22 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 22 de mayo de 2024.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Puerta Europa	A-7 Km-106 11203, Algeciras (Cádiz)	31 de julio de 2019

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

No es de aplicación.

16. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados el Consejo de administración de la Sociedad Dominante ha aprobado una distribución a accionistas por importe de 10.000 miles de euros, esto es 0,0866 euros por acción.

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

Resultado	25.442
Reserva legal	(2.544)
Resultado distribuible	22.898
Dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio	10.000
Distribución con cargo a prima de emisión	-
Total distribución a accionistas	10.000
Caja disponible	18.296

Con fecha 6 de septiembre de 2024 la Sociedad firmó un contrato de compraventa para la adquisición, de las sociedades titulares de los centros comerciales LoureShopping (29.398m²), 8.ª Avenida (21.170m²) y Rio Sul (23.515m²), en Portugal, por importe de 176,5 millones de euros. La efectiva transmisión de las sociedades objeto del citado contrato de compraventa estaba sujeta a la aprobación de la financiación finalmente aprobada con fecha 1 de octubre.

La operación se ha financiado con una combinación de préstamos a corto plazo concedidos por Vukile Property Fund y de financiación externa.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

Los préstamos de Vukile Property Fund por un importe total de 108.413 miles de euros son los siguientes:

- Préstamo de 86.730 miles de euros (80% del importe total) con fecha de vencimiento noviembre de 2024, con intención de convertirse en capital y con un tipo de interés del 5,50 %; y
- Préstamo de 21.683 miles de euros (20% del importe total) con fecha de vencimiento en enero de 2025, con intención de ser reembolsado y con un tipo de interés del 7,75 %.

La intención es que a partir de enero de 2025, el veinte por ciento (20 %) de las acciones de Caminho Propício, S.A. estén en manos de RMB Investments and Advisory Proprietary Limited ("RMBIA"). RMBIA es una empresa constituida en la República de Sudáfrica dentro del Grupo FirstRand Limited.

Respecto a la financiación externa, se ha firmado 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 Gross Loan to Value (Gross LTV) de la operación se sitúa en el 38%.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024**

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 13 de noviembre de 2024, 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 2024 y el 30 de septiembre de 2024, 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. Laurence Cohen
Consejero

D. Guillermo Massó
Consejero

Dña. Debora Santamaría
Consejera

Dña. Lucy Lilley
Consejera

ANEXO II Informe del Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A." SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") compuesto por D. Laurence Gary Rapp, D. Nigel George Payne, D. Laurence Richard Cohen, D. Michael John Potts, Dña. Lucy Charlotte Lilley, D. Jorge Morán Sánchez, D. Guillermo Massó López, D. Alfonso Brunet Morales-Arce y Dña. Debora Santamaría Serrano, para justificar la propuesta relativa al aumento de capital por compensación de créditos y correspondiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, que se someterá a la consideración de la Junta General de Accionistas de la Sociedad en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 y siguientes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**").

En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración redacta y aprueba este informe al objeto de exponer y justificar la propuesta de aumento de capital por compensación de créditos y correspondiente modificación estatutaria que se propone, incluyendo igualmente las propuestas de acuerdos y el texto íntegro de la modificación estatutaria.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL

2.1 Descripción del aumento de capital

Se propone a la Junta General de Accionistas aumentar el capital social de la Sociedad en la cifra de CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCO EUROS (14.264.705 €), siendo el importe efectivo NOVENTA Y SIETE MILLONES DE EUROS (97.000.000 €), lo que supone una prima de emisión global de OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS (82.735.295 €). Dicho aumento se efectuaría mediante la emisión de 14.264.705 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes y con una prima de emisión individual de 82.735.295/14.264.705 euros, esto es, aproximadamente 5,8 euros por acción.

Sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un precio de cotización a día 31 de mayo de 2024 de 6,40 € por acción y un precio máximo por acción de 6,50 € en los últimos seis meses, la valoración descrita en el párrafo anterior se justifica por el hecho de que el Consejo de Administración considera que el precio de cotización no recoge, por la limitada variación diaria y volumen de acciones negociadas, el valor real de las acciones.

Así, debe tenerse en cuenta que, tras un precio de cotización en el momento de salida al BME Growth de 6 € por acción, la cotización ha subido hasta el precio actual de 6,40 € por acción como consecuencia de la compra, en distintas fechas y por distintos precios, de un porcentaje muy reducido del total del capital social de la Sociedad. Estas compras, por el funcionamiento de BME Growth y dada la poca liquidez de las acciones, tienen un impacto en el valor de cotización que no se corresponde con la evolución del verdadero valor de mercado de la misma, mucho más cercano al valor tomado como relevante a efectos del presente aumento de capital, tal y como se explica a continuación. Por tanto, por consistencia con las ampliaciones de capital anteriormente aprobadas por la Sociedad, e incluso con la valoración dada por las partes a aquellas operaciones realizadas tanto OTC como por bloques en operaciones anteriores, se considera que el valor de las acciones de la Sociedad debe vincularse al EPRA NTA de la Sociedad.

En consecuencia, el Consejo de Administración entiende que no es aconsejable atender sólo al precio de cotización actual de la acción como indicador del precio de las mismas. Se

considera que es mucho más fiel con la valoración real de las acciones que se propone emitir tomar el valor neto de los activos (considerando plusvalías latentes de los activos) o EPRA NTA de la Sociedad. En este sentido, de la información facilitada al Consejo de Administración, se desprende que el EPRA NTA por acción a 31 de marzo de 2024 era de 6,80 € por acción.

En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración considera que el valor que se debe tener en cuenta a los efectos de este aumento es el EPRA NTA por acción que asciende a 6,80 € por acción, lo que implica una prima de emisión de aproximadamente 5,80 euros por acción. A los efectos legales oportunos, se deja constancia de que las acciones representativas del capital social existente hasta la fecha se encuentran íntegramente desembolsadas.

De esta forma, mediante el aumento propuesto, el capital social de la Sociedad pasaría a ser de CIENTO QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL SETECIENTOS CUATRO EUROS (115.416.704 €), dividido en 115.416.704 acciones, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.

2.2 **Suscripción de las nuevas acciones**

Las nuevas acciones que se emitirían serían suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited, sociedad constituida e inscrita conforme a las leyes de Sudáfrica, con domicilio social en 104 Oxford Rd, Houghton Estate, Johannesburgo 2198, Sudáfrica e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2002/027194/06 y con N.I.F. español número N-3.881.057-H ("**Vukile**").

2.3 **Informe sobre los créditos a compensar**

El crédito cuya compensación constituiría el contravalor del aumento de capital propuesto, resulta de:

- (a) El préstamo suscrito el 15 de noviembre de 2023 (modificado el 15 de marzo de 2024 y el 4 de junio de 2024) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 17.000.000€ y con vencimiento el día 10 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad;
- (b) El préstamo suscrito el 15 de marzo de 2024 (modificado el 4 de junio de 2024) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 20.000.000€ y con vencimiento el día 10 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad; y
- (c) El préstamo suscrito el 4 de junio de 2024 entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 60.000.000€ y con vencimiento el día 10 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad.

El saldo total de los préstamos, esto es, 97.000.000 €, han sido declarados en su totalidad de mutuo acuerdo, líquido, vencido y exigible. Se hace constar que los intereses devengados del préstamo han sido satisfechos por la Sociedad a Vukile.

Asimismo, al tratarse de un aumento de capital que se realizaría por compensación de créditos, no existiría derecho de suscripción preferente en favor de los restantes accionistas.

Las nuevas acciones que se emitirían en contraprestación a la compensación del crédito estarían representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable

corresponderá a la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

2.4 **Correspondencia con la contabilidad**

Se hace constar expresamente, de conformidad con lo previsto en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, la concordancia de los datos relativos a los créditos antes descritos con la contabilidad social.

3. **JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

El aumento de capital que se propone llevar a cabo mediante compensación de créditos se estima conveniente para la Sociedad puesto que supone cancelar, en su mayor parte, el pasivo derivado de la financiación prestada por el socio Vukile para la inversión en la sociedad anteriormente citada, reduciendo, asimismo, las necesidades de financiación bancaria de la Sociedad y con una inmediata mejora de la situación de tesorería y liquidez, al eliminar la obligación de devolución de dichos préstamos y aumentar, al mismo tiempo, su solvencia. Además, de esta manera la Sociedad reduciría su pasivo y fortalecería sus fondos propios a los efectos de mejorar la relación entre deuda y capital social, de forma que la estructura de fondos propios fuese más sólida.

4. **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

Como consecuencia del aumento de capital anteriormente descrito y una vez quede, en su caso, formalizado el mismo se propone la modificación del artículo 6 de los estatutos sociales de la Sociedad de manera que quede redactado en los siguientes términos:

"Artículo 6.- Capital social.

El capital social es de 115.416.704 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 115.416.704 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de UN EURO de valor nominal cada una de ellas."

En Madrid, a 11 de junio de 2024.

ANEXO III Informe de PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L., en calidad de auditor de la Sociedad en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias



Castellana Properties Socimi, S.A.

Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital



Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

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

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social en 14.264.705 euros junto con una prima de emisión de 82.735.295 euros por compensación de créditos, formulada por los administradores el 11 de junio de 2024, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Castellana Properties Socimi, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

12 de junio de 2024

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/10277

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290