

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de marzo de 2025

Informe de gestión consolidado



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Castellana Properties Socimi, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de marzo de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias Las inversiones inmobiliarias constituyen un 91% de los activos del Grupo a 31 de marzo de 2025. El Grupo, según se describe en la nota 3.3 de la memoria consolidada, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 27.791 miles de euros, según lo descrito en la nota 6 de la memoria consolidada. El total de las inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 1.568.227 miles de euros a 31 de marzo de 2025. El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los Estándares Internacional de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.3 y 6 de la memoria consolidada. En el cálculo de los valores, el valorador considera factores específicos como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asume determinadas hipótesis respecto a variables tales como las rentabilidades estimadas, las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables llegando a una valoración final. La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.	Para una muestra de las altas de las inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas. Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente de la dirección sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada. • Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado. • Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre este aspecto. Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el enfoque de la Dirección es razonable y está soportado por la evidencia disponible.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

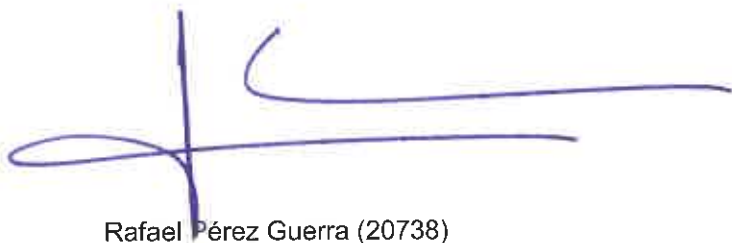
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

11 de junio de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/15981

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025 e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2025

ÍNDICE DE LAS NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Balance Consolidado

Cuenta de Resultados Consolidada

Estado del Resultado Global Consolidado

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

- 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL**
- 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**
- 3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**
- 4. GESTIÓN DEL RIESGO**
- 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**
- 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**
- 7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**
- 8. ACTIVOS FINANCIEROS**
- 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**
- 10. PATRIMONIO NETO**
- 11. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO Y DIVIDENDOS**
- 12. PASIVOS FINANCIEROS**
- 13. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL**
- 14. INGRESOS Y GASTOS**
- 15. RESULTADO FINANCIERO**
- 16. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**
- 17. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**
- 18. OPERACIONES Y SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y PARTES VINCULADAS**
- 19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021**
- 20. HONORARIOS DE AUDITORÍA**
- 21. HECHOS POSTERIORES**

Informe de Gestión Consolidado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE MARZO DE 2025

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2025	A 31 de marzo de 2024
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado intangible		234	203
Inmovilizado material		116	101
Inversiones inmobiliarias	6	1.568.227	1.026.880
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	1,7	56.600	201
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	7	—	173.684
Otros activos financieros no corrientes	7 y 8	10.433	6.807
		1.635.610	1.207.876
Activos corrientes			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 8	7.684	1.756
Clientes empresas vinculadas	7 y 18	105	—
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	3.135	351
Otros activos financieros corrientes	7	997	1.027
Periodificaciones a corto plazo		949	387
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	81.663	34.773
		94.533	38.294
Total activos		1.730.143	1.246.170

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2025.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE MARZO DE 2025

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Patrimonio neto y pasivos			
Patrimonio neto			
Capital social	10	127.684	101.152
Prima de emisión	10	562.284	423.864
Reserva Legal	10	10.426	9.578
Otras reservas	10	10.861	10.932
Ganancias acumuladas	10	154.132	74.829
Acciones en patrimonio propias	10	(313)	(333)
Dividendo a cuenta	11	(51.770)	(5.000)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	11	90.772	22.435
Ajustes por cambio de valor	10	—	49.782
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		904.076	687.239
Patrimonio neto atribuible a intereses minoritarios	10	65.355	—
		969.431	687.239
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Deudas con entidades de crédito	7 y 12	619.100	488.922
Pasivos por impuesto diferido	13	437	437
Otros pasivos financieros	7 y 12	23.610	15.226
		643.147	504.585
Pasivos corrientes			
Préstamos y créditos bancarios	7 y 12	6.998	5.583
Deudas con empresas de grupo a corto plazo	7 y 18	81.648	37.413
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7 y 12	20.313	5.779
Acreedores, empresas vinculadas	7 y 12	—	—
Otros pasivos financieros corrientes	7 y 12	2.640	1.751
Otros pasivos	7 y 12	4.160	1.976
Otras deudas con administraciones públicas	13	1.806	1.844
		117.565	54.346
Total pasivos		760.712	558.931
Total Patrimonio neto y pasivos		1.730.143	1.246.170

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2025.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2025	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2024
Prestación de servicios	14	102.009	89.378
Gastos de personal	14	(7.056)	(6.211)
Otros gastos de explotación	14	(32.879)	(27.757)
Otros resultados	6	(293)	(288)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ANTES DE VALORACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS		61.781	55.122
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	27.791	(11.510)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		89.572	43.612
PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	8	8.799	—
Ingresos financieros	15	21.039	493
Gastos financieros	15	(28.594)	(21.670)
RESULTADO FINANCIERO		(7.555)	(21.177)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		90.816	22.435
Impuestos sobre beneficios	13	—	—
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		90.816	22.435
ATRIBUIDO A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		90.772	22.435
ATRIBUIDO A INTERESES MINORITARIOS		44	—
Ganancia básica y diluida por acción (Euros)	10	0,79	0,22

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2025.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2025	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2024
Beneficio del ejercicio	15	90.816	22.435
Otro resultado global			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Otros resultados		—	—
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
Participación en otro resultado global de inversiones puestas en equivalencia		—	—
Cambios en el valor razonable de inversiones en instrumentos de patrimonio	7	24.091	52.055
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos			
Total resultado global del ejercicio		114.907	74.490
Atribuido a la Sociedad Dominante		114.863	74.490
Atribuido a intereses minoritarios		44	—

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2025.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Participaciones no dominantes	TOTAL
	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 11)	(Nota 11)	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 11)	(Nota 11)	(Nota 10)	(Nota 11 y 13)		
SALDO A 31 DE MARZO DE 2023	101.152	442.960	8.030	10.943	43.759	(343)	46.548	(7.000)	—	(2.273)	—	643.776
Resultado del ejercicio	—	—	—	—	—	—	22.435	—	—	—	—	22.435
Otro resultado global del ejercicio	—	—	—	—	—	—	—	—	—	52.055	—	52.055
Resultado global total del ejercicio	—	—	—	—	—	—	22.435	—	—	52.055	—	74.490
Distribución del resultado anterior	—	—	1.548	—	31.070	—	(46.548)	13.930	—	—	—	—
Aumento de capital	—	—	—	(11)	—	—	—	—	—	—	—	—
Distribución de dividendos	—	(19.096)	—	—	—	—	—	(11.930)	—	—	—	(1)
Variaciones en el perímetro	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(31.026)
Operaciones con acciones propias	—	—	—	1	—	10	—	—	—	—	—	11
Otros movimientos	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	—	(19.096)	1.548	(10)	31.070	10	(46.548)	2.000	—	—	—	(31.027)
SALDO A 31 DE MARZO DE 2024	101.152	423.864	9.578	10.933	74.829	(333)	22.435	(5.000)	—	49.782	—	687.239
Resultado del ejercicio	—	—	—	—	—	—	90.772	—	—	—	44	90.816
Otro resultado global del ejercicio	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24.091	—	24.091
Resultado global total del ejercicio	—	—	—	—	—	—	90.772	—	—	24.091	44	114.907
Distribución del resultado anterior	—	—	848	—	13.956	—	(22.435)	7.631	—	—	—	—
Aumento de capital	26.532	157.198	—	(75)	—	—	—	—	—	—	—	183.655
Distribución de dividendos	—	(18.778)	—	—	—	—	—	(54.401)	—	—	—	(73.179)
Variaciones en el perímetro	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Operaciones con acciones propias	—	—	—	3	—	20	—	—	—	—	—	23
Traspaso de ganancia por la venta de inversiones en patrimonio neto	—	—	—	—	(8.526)	—	—	—	—	—	8.526	—
Otros movimientos	—	—	—	—	73.873	—	—	—	—	(73.873)	56.785	56.785
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	26.532	138.420	848	(72)	79.303	20	(22.435)	(46.770)	—	(73.873)	65.311	167.284
SALDO A 31 DE MARZO DE 2025	127.684	562.284	10.426	10.861	154.132	(313)	90.772	(51.770)	—	—	65.355	969.431

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2025.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2025	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2024
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	14	90.816	22.435
Ajustes del resultado		(25.159)	35.691
Amortización del inmovilizado		19	288
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(27.791)	11.510
Variación de provisiones		4.215	2.716
Participación en resultados por inversiones en puesta en equivalencia	8	(8.799)	—
Ingresos financieros		(21.039)	(493)
Gastos financieros		28.594	21.670
Otros ingresos y gastos		(358)	—
Cambios en el capital corriente		(3.258)	(2.530)
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 8	(11.930)	549
Otros activos corrientes	7 y 8	(563)	586
Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 12	7.222	(185)
Otros activos y pasivos por la compra de sociedades		5.313	—
Otros pasivos corrientes		(3.358)	(3.343)
Otros activos y pasivos no corrientes		58	(137)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		62.399	55.596
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(479.385)	(42.160)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		(47.242)	(200)
Inmovilizado intangible		(33)	(61)
Inmovilizado material		(31)	(4)
Inversiones inmobiliarias	6	(431.729)	(26.115)
Otros activos financieros		(350)	(15.780)
Cobros por desinversiones y dividendos		225.911	12.907
Inversiones inmobiliarias		8.839	—
Otros activos financieros		217.072	12.907
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(253.474)	(29.253)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		203.464	(1)
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	146.658	(10)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(23)	(1)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	10	56.829	10
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	12	107.680	8.149
Cobros por deuda financiera		126.000	6.409
Cobros por Deudas con empresas vinculadas		103.133	37.000
Pago de intereses		(26.437)	(18.753)
Pagos por deuda financiera		(75.325)	(4.000)
Pagos por Deudas con empresas vinculadas		(21.683)	(13.000)
Cobro de intereses		1.992	493
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		(73.179)	(31.026)
Dividendos	11	(73.179)	(31.026)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		237.965	(22.878)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		46.890	3.465
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		34.773	31.308
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		81.663	34.773

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2025

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 17 de julio 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.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 10 de junio de 2025. Los Administradores de la Sociedad dominante presentarán estas Cuentas Anuales Consolidadas ante la Junta General de Accionistas, y se espera que las mismas sean aprobadas sin cambios.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

El nuevo EPRA NTA del Grupo Castellana se sitúa a 31 de marzo de 2025 en 903.884 miles de euros (7,08 euros/acción) y a 31 de marzo de 2024 en 687.038 miles de euros (6,80 euros/acción).

Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

a) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante es matriz de un Grupo de sociedades dependientes cuyos principales datos al 31 de marzo de 2025 son los siguientes:

Sociedad	Domicilio Social	Objeto Social	Participación %	Fecha de toma de control
Junction Parque Castellón S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
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
Castellana Bonaire (antes 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
Caminho Propício - Sic Imobiliária Fechada, S.A.,	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-121 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	70%	19 de septiembre 2024
Loureshopping-Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-121 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	70%	1 de octubre 2024
8.ª Avenida- Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-121 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	70%	1 de octubre 2024
Rio Sul- Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-121 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	70%	1 de octubre 2024

(*) Con fecha 2 de diciembre de 2024, la sociedad ha cambiado su denominación social de Junction Parque Cáceres, S.L.U. a Castellana Bonaire, S.L.U.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

b) Cambios en el perímetro

Con fecha 19 de septiembre de 2024 se constituyó la sociedad Caminho Propicio, S.A, cuyo objeto social es la tenencia de participaciones en instituciones de Inversión Colectiva inmobiliaria establecidas en Portugal.

El 1 de octubre de 2024 el Grupo adquirió a través de su filial portuguesa (Caminho Propício, Sic Imobiliária Fechada S.A.), el 100% de las acciones de las sociedades Loureshopping-Centro comercial S.A., 8ª Avenida-Centro comercial S.A. y Rio Sul-Centro Comercial S.A., cada una titular de los centros comerciales LoureShopping, 8.ª Avenida y Rio Sul respectivamente, situadas en Portugal (Nota 6). El importe total de la transacción fue valorada en 176.500 miles de euros fue considerado y definido como una adquisición de activos, al tratarse de inmuebles sin gestión propia, que no pueden generar valor sin ser gestionados por la adquirente y por tanto, no cumplen con la definición de negocio.

Con fecha 19 de diciembre de 2024 el Grupo adquirió a través de su filial portuguesa (Caminho Propício Sic Imobiliária Fechada, S.A.), el 50% de la sociedad Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A., titular del centro comercial Alegro Sintra en Portugal. Esta adquisición implica la asociación a través de una Joint Venture con Tiekeneven Holding, B.V., propietario del otro 50% y se integra por el método de participación (Nota 1c). El valor contable de esta participación al 31 de marzo de 2025 es de 55.946 miles de euros (Nota 7) recogido dentro del epígrafe "Inversiones contabilizadas por el método de participación".

c) Inversiones contabilizadas por el método de la participación

Sociedad	Domicilio Social	Objeto Social	Participación %	Sociedad tenedora
Castellana Green, S.L.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Producción de energía	50%	Castellana Properties SOCIMI, S.A.
Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.	Rua Artilharia 1, nº 51, Páteo Bagatela, Edifício 3, Escritório 3, 4, 5 e 6, 1250-038 Lisbon, Portugal	Arrendamiento Centros Comerciales	35%	Caminho Propicio, S.A.

El 17 de enero de 2024, tras la venta de las participaciones de Castellana Green, S.L.U. a Sunbird Solar Internacional (Cyprus) Limited, Castellana Green S.L. pasó a integrarse por el método de la puesta en equivalencia o método de la participación. Posteriormente, con fecha 26 de marzo de 2024, el Grupo realizó una aportación de socios por importe de 200 miles de euros para el desarrollo de su actividad.

Con fecha 24 de mayo de 2024 la sociedad realiza una aportación de socios a Castellana Green por importe de 300 miles de euros.

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

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

El valor contable de esta participación al 31 de marzo de 2025 es de 654 miles de euros (201 miles a 31 de marzo de 2024) recogido dentro del epígrafe "Inversiones contabilizadas por el método de participación".

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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

d) Participaciones no dominantes:

Con fecha 19 de marzo de 2025, la entidad RMB Investments and Advisory Proprietary Limited adquirió el 30% del capital de Caminho Propício, S.A, por importe de 56.785 miles de euros. Con esta operación la participación de la Sociedad dominante en Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A. y sus entidades dependientes pasó a ser del 70%. Al 31 de marzo de 2025 el importe de las participaciones no dominantes correspondientes al nuevo accionista asciende a 65.355 miles de euros (Nota 10) recogido dentro del epígrafe “Participaciones no dominantes” del Patrimonio Neto.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1. Bases de presentación

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

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

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

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

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

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de abril de 2024:

- NIIF 16 (modificación) – “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.”

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

- 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”)

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

- NIC 21 (Modificación) “Falta de convertibilidad”

c) La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

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

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

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptados por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en las presentes cuentas anuales consolidadas.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

El Grupo está analizando los potenciales impactos que los cambios normativos pendientes de adopción pudieran tener en las cuentas anuales consolidadas, sin que a la fecha se hayan identificado efectos significativos, si bien habría que destacar la futura aplicación de la NIIF 18 - Presentación y desgloses de información en los estados financieros.

Esta norma, si bien no tendrá impacto en los resultados, los flujos de caja y la posición financiera del Grupo, sí incorporará nuevos criterios de presentación -fundamentalmente en lo que respecta a la cuenta de resultados y al estado de flujos de efectivo y, en menor medida, al estado de situación financiera- así como nuevos requerimientos de desglose de información y criterios de agregación y desagregación en notas.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (Socimi), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1). La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos.

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Valor razonable de participaciones en otras entidades cotizadas

El Grupo mantiene inversiones financieras a largo plazo en acciones de compañías cotizadas en mercados líquidos con el objetivo de obtener los rendimientos económicos derivados de las mismas, que se registran como activos financieros con cambios en otro resultado global.

La Dirección de la Sociedad dominante analiza y evalúa periódicamente los datos y las previsiones del mercado, así como de las inversiones que mantiene con el objetivo de minimizar los riesgos de precio derivados de estos títulos que podrían generar deterioro en dichas inversiones.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones financieras con cambios en otro resultado global es el precio de cotización de los títulos en el mercado principal del activo, entendiendo como tal al mercado con mayor volumen o actividad.

2.4. Consolidación

(a) Dependientes

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

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

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

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

(c) Enajenaciones de dependientes

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

(d) Acuerdos conjuntos y asociadas

Bajo la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o negocios conjuntos. La clasificación depende de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor, antes que de la estructura legal del acuerdo conjunto.

En las operaciones conjuntas, la Sociedad reconoce su derecho directo a los activos, pasivos, ingresos y gastos de las operaciones conjuntas y la parte que le corresponda de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto mantenido o incurrido de forma conjunta. Las participaciones en negocios conjuntos se contabilizan por el método de la participación (véase Nota 1 c), después de reconocerse inicialmente a coste en el balance consolidado.

El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado si son operaciones conjuntas o negocios conjuntos.

El Grupo aplica el método de la participación o puesta en equivalencia a todas aquellas entidades sobre las que tiene influencia significativa.

2.5. Información financiera por segmentos

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

2.6. Distribución de dividendos

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

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

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

2.7. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024.

2.8. Empresa en funcionamiento

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

El fondo de maniobra del Grupo al 31 de marzo de 2025 es negativo en 23.032 miles de euros debido principalmente a la financiación con su principal accionista Vukile Property Fund Limited por importe de 81.450 miles de euros (fondo de maniobra negativo de 16.051 miles de euros al 31 de marzo de 2024). El Grupo cuenta con el apoyo financiero por parte de su principal accionista de cara a hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo.

A 31 de marzo de 2025 el Grupo cuenta con una razonable posición de tesorería de 81.663 miles de euros. El apalancamiento (Ver Nota 4.2) se sitúa en un 39,24% en línea con el mercado. Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025 los flujos operativos generados por el Grupo ascienden a 62.399 miles de euros.

2.9. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas a las cuentas anuales consolidadas u otros asuntos, el Grupo, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1. Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

3.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

3.3. Inversiones inmobiliarias

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en el estado de resultados consolidado del ejercicio en el que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

3.4. Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

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

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

3.5. Activos financieros

a) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento esperado, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de resultados. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría “Activos financieros a coste amortizado”. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como “Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados”.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de otro resultado global.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de resultados el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de estos, para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de resultados.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de resultados del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

3.6. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de resultados, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

3.7. Compensación de instrumentos financieros

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

3.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.9. Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

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

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

3.10. Impuestos corrientes y diferidos

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio, el Grupo estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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

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

3.11. Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

Cuando el Grupo es el arrendador

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

3.12. Planes de incentivos a largo plazo

De acuerdo con el folleto de salida al BME Growth, la retribución de los consejeros a los que se les atribuya funciones ejecutivas podrá incluir, la participación en planes de incentivo a largo plazo consistentes en la entrega de acciones o de opciones sobre las mismas o retribuciones dinerarias referenciadas al valor de las acciones.

La Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020 aprobó un Plan de incentivos a largo plazo basado en acciones. Dicho plan tiene una vigencia de 9 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando para cada período de cálculo, se cumplan las condiciones establecidas en el plan. El primer ciclo fue el período comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022 y el segundo ciclo es el período comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2025 (ver nota 18). Se estima que ambos planes de incentivos sean liquidados de forma dineraria.

3.13. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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

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

3.14. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

3.15. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4. GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

Esta nota explica la exposición de la Sociedad dominante a riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar al rendimiento financiero futuro. Se detallará por cada tipo de riesgo, información cualitativa y cuantitativa.

Riesgo	Exposición al riesgo surge de	Valoración	Gestión del riesgo
Riesgo de mercado- precio de los valores	Inversiones en títulos de patrimonio neto	Análisis de sensibilidad	Inversión en empresas que muestren baja volatilidad y riesgo
Riesgo de mercado – tipo de interés	Deuda financiera a largo plazo a tipos variables	Análisis de sensibilidad	Permutas de tipo de interés
Riesgo de crédito	Efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas comerciales a cobrar, instrumentos financieros derivados, inversiones en deuda y activos por contrato	Análisis de antigüedad Calificación crediticia	Diversificación de depósitos bancarios, límites de crédito y cartas de crédito Guías de inversión para inversiones en deuda
Riesgo de liquidez	Deuda financiera y otros pasivos	Previsiones de flujos de efectivo	Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y facilidades de crédito

4.1. Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

i) Riesgo de Precio

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Las inversiones en instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante 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 permanece constante, y que todos los instrumentos de patrimonio neto del Grupo hubieran variado de acuerdo con la correlación histórica con el índice:

Índice	Miles de euros			
	Efecto en el beneficio después de impuestos		Efecto en otros componentes del patrimonio neto	
	2025	2024	2025	2024
Lar España Real Estate Socimi, S.A.	—	—	—	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 31 de marzo de 2025 aproximadamente el 3,90% (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% (entre el 3,03% y el 4,62% a 31 de marzo de 2024) y los tipos de interés variables en torno al 5,39% y el 5,66% (en torno al 2,28% y el 5,95% a 31 de marzo de 2024).

Al 31 de marzo de 2025, si los tipos de interés de los recursos ajenos denominados en euros hubieran sido un 1% superior / inferior, manteniéndose constante el resto de las variables, el gasto financiero del ejercicio habría sido 1.428 miles de euros superior o 1.428 miles de euros inferior (2024: 1.568 miles de euros superior o 1.568 miles de euros inferior), principalmente como consecuencia de un mayor / menor gasto por intereses de los préstamos a tipo variable. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que el riesgo de mercado pueda provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas para minimizar dicho impacto en su situación financiera. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

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

Castellana Properties está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos del Grupo. No obstante,

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los mismos así como por las fianzas que el Grupo mantiene asociadas a los contratos de arrendamiento. Es por ello que, a 31 de marzo de 2025, la ocupación media de la cartera de activos es del 98,4%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 8,8 años (ponderado por las rentas brutas).

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)	7.684	1.756
Deudores comerciales y otras cuentas con empresas vinculadas	105	—
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	81.663	34.773
	89.452	36.529

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

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

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero de la Sociedad dominante. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras. Estas previsiones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento de los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales (Nota 12).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 se muestra en la Nota 7b).

A la fecha del balance la Sociedad dominante mantiene efectivo por 81.663 miles de euros (34.773 miles de euros a 31 de marzo de 2024).

Si bien el fondo de maniobra de la Sociedad dominante al 31 de marzo de 2025 es negativo en 23.034 miles de euros, cuenta con el apoyo financiero por parte de su principal accionista de cara a hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo (Nota 2.8).

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI y por la Ley 11/2021, de 9 de julio de 2021, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 11).

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

4.2. Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad Dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera neta a coste amortizado / (Deuda financiera neta a coste amortizado + Patrimonio neto)) a 31 de marzo de 2025 y a 31 de marzo de 2024:

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Deuda financiera neta a coste amortizado (Nota 12)	626.083	497.145
Patrimonio neto (Nota 10)	969.431	687.239
Apalancamiento	39,24%	41,97%

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

Las ratios de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como deuda financiera a coste amortizado entre valor razonable de inversiones inmobiliarias, al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 son:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Deuda financiera neta (Nota 10)	626.083	497.145
Valor Razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)	1.568.227	1.026.880
Apalancamiento	39,92%	48,41%

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

4.3. Estimación del valor razonable

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

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

31 de marzo de 2025		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	—	—	—	—	
Inversiones inmobiliarias	—	—	1.568.227	1.568.227	
Total activos			1.568.227	1.568.227	
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	—	—	—	—	

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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 ejercicio no se han producido transferencias de niveles.

4.4. Compensación de activos y pasivos financieros

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Comité de Inversiones junto con el Consejo de Administración 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 a 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024:

Ejercicio 2025	Miles de euros					
	España			Portugal		
	Centros comerciales	Parques de medianas	Total	Centros comerciales	Corporativo	Total
Prestación de servicios	67.187	23.076	90.263	11.641	105	102.009
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	14.895	(4.842)	10.053	17.738	-	27.791
Gastos de personal	-	-	-	-	(7.056)	(7.056)
Otros gastos de explotación	(19.328)	(3.542)	(22.870)	(4.606)	(5.403)	(32.879)
Otros resultados	2.241	(2.503)	(262)	-	(31)	(293)
Resultado de explotación	64.995	12.189	77.184	24.773	(12.385)	89.572
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	-	-	-	-	19.045	19.045
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros	-	-	-	-	1.994	1.994
Gastos financieros	(19.280)	(4.690)	(23.970)	(1.634)	(2.990)	(28.594)
Resultado financiero	(19.280)	(4.690)	(23.970)	(1.634)	18.049	(7.555)
Participación en el resultado neto de asociadas y negocios conjuntos contabilizados por el método de la participación	-	-	-	-	8.799	8.799
Resultado antes de impuestos	45.715	7.499	53.214	23.139	14.463	90.816
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	45.715	7.499	53.214	23.139	14.463	90.816

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2024	Miles de euros			
	Centros comerciales	Parques de medianas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	66.848	22.530	—	89.378
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(7.154)	(4.356)	—	(11.510)
Gastos de personal	—	—	(6.211)	(6.211)
Otros gastos de explotación	(19.731)	(3.787)	(4.239)	(27.757)
Otros resultados	(810)	810	(288)	(288)
Resultado de explotación	39.153	15.197	(10.738)	43.612
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	—	—	—	—
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros	—	—	493	493
Gastos financieros	(15.686)	(4.923)	(1.061)	(21.670)
Resultado financiero	(15.686)	(4.923)	(568)	(21.177)
Resultado antes de impuestos	23.467	10.274	(11.306)	22.435
Impuestos sobre las ganancias	—	—	—	—
Resultado del ejercicio	23.467	10.274	(11.306)	22.435

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2025	Miles de euros					
	España			Portugal		
Descripción	Centros comerciales	Parques de medianas	Total	Centros comerciales	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	1.084.197	290.050	1.374.247	193.980	-	1.568.227
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	-	-	-	55.946	654	56.600
Otros activos no corrientes	8.385	2.048	10.433	-	350	10.783
Activos no corrientes	1.092.582	292.098	1.384.680	249.926	1.004	1.635.610
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.872	910	5.782	303	1.599	7.684
Otros activos corrientes	2.375	163	2.538	170	84.141	86.849
Activos corrientes	7.247	1.073	8.320	473	85.740	94.533
Total Activos	1.099.829	293.171	1.393.000	250.399	86.744	1.730.143
Préstamos y créditos bancarios	417.862	128.395	546.257	71.558	1.285	619.100
Otros pasivos no corrientes	14.686	3.896	18.582	1.566	3.899	24.047
Pasivos no corrientes	432.548	132.291	564.839	73.124	5.184	643.147
Préstamos y créditos bancarios	2.138	2.197	4.335	124	2.539	6.998
Otros pasivos corrientes	12.893	576	13.469	5.615	91.483	110.567
Pasivos corrientes	15.031	2.773	17.804	5.739	94.022	117.565
Total Pasivos	447.579	135.064	582.643	78.863	100.160	760.712

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2024	Miles de euros			
	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
Otros pasivos corrientes	4.506	590	43.667	48.763
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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada 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	495.889
Enajenaciones	(8.839)
Desembolsos posteriores capitalizados	26.506
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	27.791
Saldo a 31/03/2025	1.568.227

Las altas habidas durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024, se corresponden principalmente con la adquisición de un inmueble anexo al edificio comercial de El Faro por un importe de 9.390 miles de euros (incluidos costes de adquisición).

Las altas habidas en el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025 se corresponden con:

- Con fecha 13 de marzo de 2025 la Sociedad cerró un acuerdo con entidades del grupo Unibail-Rodamco-Westfield SE para la adquisición del centro comercial Bonaire (Valencia) por un importe de 305.000 miles de euros, más 9.066 miles de euros en costes de transacción, lo que supone un coste total de 314.066 miles de euros. La adquisición se financió mediante deuda bancaria por 126.000 miles de euros y con parte de los fondos obtenidos por la venta de la participación en Lar España. El importe total de la transacción fue considerado y definido como una adquisición de activos, al tratarse de inmuebles sin gestión propia, que no pueden generar valor sin ser gestionados por la adquirente y por tanto, no cumplen con la definición de negocio.
- El 1 de octubre de 2024 la Sociedad adquirió a través de su filial portuguesa (Caminho Propício, Sic Imobiliária Fechada S.A.), el 100% de las acciones de las sociedades Loureshopping-Centro comercial S.A., 8ª Avenida- Centro comercial S.A. y Rio Sul-Centro Comercial S.A., cada una titular de los centros comerciales LoureShopping, 8.ª Avenida y Rio Sul respectivamente, situadas en Portugal. El importe total de la transacción por la adquisición de las participaciones en las sociedades propietarias de los inmuebles ascendió a 85.574 miles de euros. La misma fue considerada y definida como una adquisición de activos, al tratarse de inmuebles sin gestión propia, que no pueden generar valor sin ser gestionados por la adquirente y por tanto, no cumplen con la definición de negocio. El precio de compra de dichos activos ascendió a 176.242 miles de euros incluyendo los costes de la transacción.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

- Con fecha 29 de noviembre de 2024 se adquirió una parcela adyacente al centro comercial Bahía Sur por un importe de 5.400 miles de euros y unos costes de transacción de 180 miles de euros.

Las bajas del ejercicio corresponden a la venta el 28 de mayo de 2024, del 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.

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre las inversiones inmobiliarias, cuyo valor de mercado a 31 de marzo de 2025 asciende a 1.568.227 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 31 de marzo de 2025, el importe nominal de esta financiación asciende a 639.239 miles de euros (495.426 miles de euros a 31 de marzo de 2024) (Nota 12).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos por arrendamiento	102.009	89.378
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(27.418)	(23.518)
	74.591	65.860

A 31 de marzo de 2024, dentro de "ingresos por arrendamiento" se ha registrado un ingreso de 3.413 miles de euros correspondientes al depósito de estabilidad de ingresos de la compra de los activos de la sociedad del Grupo Morzal Property Iberia, S.L.U.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

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

Descripción	2025	2024
Menos de un año	99.070	62.468
Entre uno y dos años	69.878	38.571
Entre dos y tres años	50.916	25.977
Entre tres y cuatro años	35.044	16.139
Entre cuatro y cinco años	19.198	10.548
Más de cinco años	31.353	19.692
	305.459	173.395

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

c) Seguros

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

d) Obligaciones

A 31 de marzo de 2025, el Grupo no tiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en esta nota y en la nota 12, a excepción de los contratos para los proyectos de rehabilitación y mejora.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024:

Descripción	Miles de euros			
	2025		2024	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	1.512.314	1.568.227	998.758	1.026.880
	1.512.314	1.568.227	998.758	1.026.880

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar de enero de 2022. 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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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 31 de marzo de 2025

Variación Tasa de descuento	(0,25%)	0,25%
Retail	26.690	(26.010)
Suelo	30	(30)
Resultado Teórico	26.720	(26.040)

A 31 de marzo de 2024

Variación Tasa de descuento	(0,25%)	0,25%
Retail	17.550	(17.170)
Suelo	260	(240)
Resultado Teórico	17.810	(17.410)

A 31 de marzo de 2025

Variación Exit Yield	(0,25)%	0,25 %
Retail	31.290	(29.060)
Suelo	110	(100)
Resultado Teórico	31.400	(29.160)

A 31 de marzo de 2024

Variación Exit Yield	(0,25)%	0,25 %
Retail	21.460	(19.910)
Suelo	830	(830)
Resultado Teórico	22.290	(20.740)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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

A 31 de marzo de 2025	Mínimo	Máximo
EXIT YIELDS		
Retail	6,00%	9,25%
Tasas de descuento		
Retail	8,25%	11,25%
A 31 de marzo de 2024	Mínimo	Máximo
EXIT YIELDS		
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 resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

	2025		2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento del 10% de renta de mercado	105.070	105.070	69.430	69.430
Disminución del 10% de renta de mercado	(105.070)	(105.070)	(69.400)	(69.400)

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025 y el 31 de marzo 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

ACTIVOS FINANCIEROS	Miles de euros					
	Activos financieros a Valor razonable		Coste amortizado		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Largo plazo:						
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	—	173.684	—	—	—	173.684
Activos financieros a valor razonable con cambios en cuenta de resultados	56.600	—	—	—	56.600	—
Otros activos financieros a largo plazo (Nota 8)	—	—	10.433	6.807	10.433	6.807
	56.600	173.684	10.433	6.807	67.033	180.491
	Miles de euros					
Corto plazo:						
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activo financiero a coste amortizado (Nota 8)	—	—	8.786	2.783	8.786	2.783
	—	—	8.786	2.783	8.786	2.783
Total activos financieros	—	173.684	19.219	9.590	19.219	183.274

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global:

Dentro del epígrafe “Activos a valor razonable con cambios en otro resultado global se registraba la inversión que ostentaba la Sociedad en Lar Real Estate SOCIMI, S.A. cuyo movimiento fue el siguiente:

	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	(124.153)
Ajustes por cambio de valor del ejercicio	24.091
Bajas ajustes por cambio de valor acumulados	(73.872)
Valor razonable a 31/03/2025	—

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

b) Análisis por vencimientos

A 31 de marzo de 2025, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

A 31 de marzo de 2025

	Miles de euros					
	Activos financieros					
	Marzo 2026	Marzo 2027	Marzo 2028	Marzo 2029	Marzo 2030	Años posteriores
						Total
Otras inversiones financieras:						
- Inversiones contabilizadas por el método de la participación	—	—	—	—	—	56.600
- Fianzas y depósitos constituidos	897	962	803	1.047	1.644	5.977
Deudores comerciales:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	7.684	—	—	—	—	—
- Clientes empresas vinculadas	105	—	—	—	—	—
- Otros activos financieros	100	—	—	—	—	—
	8.786	962	803	1.047	1.644	62.577
						75.819

A 31 de marzo de 2025

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

8. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Activos financieros a largo plazo (Nota 7):		
- Inversiones contabilizadas por el método de la participación (Nota 1c)	56.600	201
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	—	173.684
- Otros activos financieros	10.433	6.807
	67.033	180.692
Activos financieros a corto plazo (Nota 7):		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.684	1.756
- Clientes empresas vinculadas	105	—
- Otros activos financieros	997	1.027
	8.786	2.783
	75.819	183.475

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

Inversiones contabilizadas por el método de la participación

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

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

El movimiento de dichas inversiones ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Alegro Sintra	Castellana Green	Total
Saldo inicial	-	201	201
Adquisiciones	47.108	492	47.600
Resultados del ejercicio sociedades puestas en equivalencia	653	(39)	614
Deterioro de los créditos a sociedades puestas en equivalencia	—	—	—
Valor razonable sociedades puestas en equivalencia	8.185	—	8.185
Saldo final	55.946	654	56.600

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

El balance de Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A. a 31 de marzo de 2025, es el siguiente:

Balance resumido	Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.
Activo No corriente	83.666
Inversiones inmobiliarias	83.581
Otros activos	85
Activo Corriente	13.439
Deudores y cuentas a cobrar	1.725
Administraciones públicas	1.522
Otros activos	383
Tesorería	9.809
TOTAL ACTIVOS	97.105
Patrimonio neto	12.830
Capital	50
Otras reservas	11.780
Resultado del ejercicio	1.000
Pasivos no Corrientes	76.080
Deudas con entidades de crédito	75.074
Otros pasivos financieros	1.006
Pasivos Corrientes	8.195
Deudas con entidades de crédito	931
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.635
Otros pasivos financieros corrientes	2.629
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	97.105

La cuenta de pérdidas y ganancias de Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A. incluye los importes desde la fecha de compra el 19 de diciembre de 2024 hasta el 31 de marzo de 2025:

Cuenta de pérdidas y ganancias	Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.
Ingresos ordinarios	4.633
Otros ingresos	—
Gastos	(1.316)
Depreciación y amortización	(680)
Ingresos por intereses	187
Gastos por intereses	(1.133)
Beneficio antes de impuestos	1.691
Gasto por impuesto sobre las ganancias	(392)
Beneficio después de impuestos	1.299

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Otros activos financieros

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

El importe de Otros activos financieros a corto plazo por 997 miles recoge principalmente las fianzas que se encuentran depositadas a corto plazo.

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de marzo de 2025, el saldo de clientes asciende a 3.305 miles de euros (1.183 miles de euros a 31 de marzo de 2024). Asimismo, a cierre del ejercicio, el epígrafe de clientes recoge un importe de 7.628 miles de euros pendientes de facturar (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 3.249 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.

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	
	2025	2024
Hasta 3 meses	350	59
Entre 3 y 6 meses	859	33
Más de 6 meses	2.096	1.091
	3.305	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	
	2025	2024
Saldo inicial	(1.454)	(1.458)
Dotación	(1.803)	(377)
Reversión	—	176
Aplicación	8	205
Saldo final	(3.249)	(1.454)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Efectivo y otros activos líquidos exigibles		
Cuentas corrientes	81.633	34.773
	81.633	34.773

Al 31 de marzo de 2025 existían restricciones a la disponibilidad de un total de 1.718 miles de euros (273 miles de euros al 31 de marzo de 2024).

Las cuentas corrientes están remuneradas a un tipo de interés de mercado (Nota 15).

10. PATRIMONIO NETO

a) Capital y prima de emisión

El desglose del capital social y prima de emisión a 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Capital escriturado	127.684	101.152
Prima de emisión	562.284	423.864

A 31 de marzo de 2025 el capital social asciende a 127.684 miles de euros (101.152 miles de euros a 31 de marzo de 2024), representado por 127.684.030 acciones de 1 euro de valor nominal cada una (101.151.999 a 31 de marzo de 2024), todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 16 de enero de 2023 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos de los préstamos firmados con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, el 20 de enero de 2022 por 10.000 miles de euros y el 25 de octubre de 2022 por 5.000 miles de euros, siendo un importe total de 15.000 miles de euros, con la emisión de 2.380.952 de nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro (2.381 miles de euros) y una prima de emisión de 5,3 euros por acción (esto es 12.619 miles de euros).

Con fecha 21 de mayo de 2024 se acordó una distribución con cargo a prima de emisión por un importe total de 18.777 miles de euros, esto es 0,186 euros por acción.

Con fecha 17 de julio de 2024 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos de los préstamos firmados con su socio mayoritario Vukile Property Fund

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Limited, por un importe total de 97.000 miles de euros, mediante la emisión de 14.264.705 nuevas acciones a un valor nominal de un euro, y una prima de emisión de 82.735 miles de euros, esto es 5,8 euros por acción.

Los créditos compensados fueron los siguientes:

Fecha de suscripción	Fecha(s) de modificación	Miles de euros
15/11/2023	15/03/2024 y 04/06/2024	17.000
15/03/2024	04/06/2024	20.000
04/06/2024	—	60.000
Total	—	97.000

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

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

A 31 de marzo de 2025 y 2024 el accionista que posee más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante es Vukile Property Fund Limited.

El desglose es el siguiente:

	2025		2024	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Property Fund Limited	127.200.735	99,62%	100.668.704	99,52%

b) Reservas y ganancias acumuladas

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2025	31/03/2024
Reserva Legal	10.426	9.578
Otras Reservas	10.861	10.932
Ganancias acumuladas	154.132	74.829
Ajustes por cambio de valor	—	49.782
Total reservas atribuidas a la Sociedad dominante	175.419	145.121
Resultados acumulados	225.803	160.085
Distribución de dividendos	(137.026)	(85.256)
Patrimonio neto atribuible a intereses minoritarios	65.355	—
Total ganancias acumuladas	154.132	78.829

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

A 31 de marzo de 2025 un importe de 10.426 miles de euros (9.578 miles de euros al 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 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Otras reservas y Resultados acumulados son de libre disposición.

Se registra en este epígrafe 1 miles de euros como consecuencia de la venta del 50% de las participaciones que la Sociedad dominante posee en la sociedad Castellana Green (Nota 1).

c) Acciones en patrimonio propias

El movimiento habido durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Descripción	2025		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	3.340	23	77	1
Disminuciones	(6.940)	(43)	(1.682)	(11)
Al cierre del ejercicio	50.110	313	53.710	333

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

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de marzo de 2025 representan el 0,04% del capital social de la Sociedad, el 0,05% a 31 de marzo de 2024, y totalizan 50.110 acciones, 53.710 acciones a 31 de marzo de 2024. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2025 ha sido de 6,24 euros por acción (6,21 euros por acción a 31 de marzo de 2024).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 por importe de 313 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 Dominante y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad Dominante.

d) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del ejercicio 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	2025	2024
Beneficio neto (miles de euros)	90.816	22.435
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	114.691.262	101.151.999
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	52.098	54.309
Ganancias básicas y diluida por acción (euros)	0,79	0,22

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2025.

e) Patrimonio neto atribuible a intereses minoritarios

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Al 31 de marzo de 2025 el importe de las participaciones no dominantes correspondientes al nuevo accionista asciende a 65.355 miles de euros.

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

El movimiento de los intereses minoritarios ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo a 31 de marzo de 2024	—
Adquisiciones	56.785
Adiciones resultado del ejercicio	8.570
Saldo a 31 de marzo de 2025	65.355

11. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO Y DIVIDENDOS

Distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado a cierre de 31 de marzo de 2025 de la Sociedad Dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	117.194
Prima de emisión	—
	117.194
Aplicación	
Reserva legal	11.719
Dividendo a cuenta 13 de noviembre 2024	10.000
Dividendo a cuenta 12 de marzo de 2025	41.770
Dividendo pendiente de aprobar	53.705
Distribución con cargo a prima de emisión	—
	117.194

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 13 de noviembre de 2024 el Consejo de Administración de Castellana acordó distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 por importe de 10.000 miles de euros, esto es 0,08668146 euros por acción, que ha sido efectivo el 5 de diciembre de 2024.

A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Resultado al 30 de septiembre de 2024	25.442
Reserva legal	(2.544)
Resultado distribuible	22.898
Dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio	10.000
Total distribución a accionistas	10.000
Caja disponible	18.296

Con fecha 12 de marzo de 2025, el Consejo de Administración de Castellana acordó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 por importe de 41.770 miles de euros, esto es 0,32726710 euros por acción) que ha sido efectivo el 20 de marzo de 2025.

A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Descripción	Miles de euros
Resultado al 28 de febrero de 2025	109.893
Reserva legal	(10.980)
Resultado distribuible	98.823
Distribución a cuenta 20 de marzo de 2025	41.770
Total distribución a accionistas	41.770
Caja disponible	42.172

Distribución resultado ejercicio anterior

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante, Castellana Properties Socimi, S.A. del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2024 que aprobó la Junta General de Accionistas del 17 de julio de 2024 fue la siguiente:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	8.480
Prima de emisión	18.777
	27.257
Aplicación	
Reserva legal	848
Dividendo a cuenta 14 de noviembre 2023	5.000
Dividendo a cuenta 21 de mayo de 2024	2.632
Distribución con cargo a prima de emisión	18.777
	27.257

12. PASIVOS FINANCIEROS

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	619.100	488.922
Otros pasivos financieros	23.610	15.226
	642.710	504.148
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	6.998	5.583
Deudas con empresas de grupo a corto plazo (Nota 18)	81.648	37.413
Acreedores y otras cuentas a pagar	20.313	5.779
Otros pasivos financieros corrientes	2.640	1.751
Otros pasivos	4.160	1.976
	115.759	52.502
	758.469	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 y con empresas del grupo y asociadas, se encuentran registradas a coste amortizado.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Deudas con entidades de crédito

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

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

El Grupo tiene incluidos en el coste amortizado en balance 13.141 miles de euros (6.308 miles de euros en 31 de marzo de 2024) por la formalización de los costes de la deuda. A 31 de marzo de 2025 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 499 miles de euros (387 miles de euros a 31 de marzo de 2024). Los gastos financieros por intereses devengados en el período y del coste amortizado ascienden a 25.896 miles de euros (20.825 miles de euros al 31 de marzo de 2024) (Nota 15).

Los préstamos detallados a continuación se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 31 de marzo de 2025 asciende a un importe de 1.568.227 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, SLU, está garantizado adicionalmente con una prenda sobre el 100% de las participaciones sociales de la prestataria.

Préstamos:	Miles de euros					
	Importe nominal		Coste amortizado		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
A) Sindicado	173.394	181.230	(2.909)	(3.758)	170.485	177.472
B) Morzal	243.669	293.668	(3.733)	(2.254)	239.936	291.414
C) Puerta Europa	19.378	20.528	(421)	(267)	18.957	20.261
D) Project Trio (Portugal)	72.500	—	(942)	—	71.558	—
E) Bonaire	126.000	—	(5.120)	—	120.880	—
D) Otra financiación	3.799	5.000	(16)	(29)	3.783	4.971
	638.740	500.426	(13.141)	(6.308)	625.599	494.118

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada 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.

A 31 de marzo de 2025 el importe pendiente de pago por esta financiación asciende a 173.394 miles de euros (181.230 miles de euros a 31 de marzo de 2024).

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

Sociedad	Inmueble	2025	2024
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	3.304	3.376
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	16.660	17.022
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	23.599	24.111
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	12.825	13.103
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	3.993	4.079
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	22.226	22.708
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	—	4.075
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	9.268	9.469
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Retail Park La Serena	7.407	7.568
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	33.479	34.205
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Retail Park San Pedro Del Pinatar		
	Centro Comercial Habaneras	40.633	41.514
		173.394	181.230

B) Morzal: Financiación Portfolio Centros Comerciales

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la sociedad filial Morzal Property Iberia, S.L. (aportada en la ampliación de capital por aportación no dineraria descrita en la Nota 10) firmó un préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG por un importe de 256.000 miles de euros, con la entidad Aareal Bank AG garantizado con los 4 activos correspondientes a los centros comerciales "El Faro", "Bahía Sur", "Los Arcos" y "Vallsur".

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

En septiembre de 2024, Castellana Properties SOCIMI S.A. firmó un acuerdo de refinanciación hipotecaria con Aareal Bank A.G. por un importe de 254.000 miles de euros, una duración de 5 años y un tipo de interés fijo. Además, esta operación también cuenta con la participación de Banco Santander y BBVA. Como parte de la operación, se han amortizado 50.000 miles de euros correspondientes a la deuda anterior para reducir el endeudamiento de la compañía.

El importe pendiente de pago a largo plazo a 31 de marzo de 2025 es de 243.669 miles de euros (37.669 miles de euros al 31 de marzo de 2024).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

C) Financiación Centro Comercial Puerta Europa

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con las entidades Liberbank (actualmente Unicaja) y Banco Pichincha por importe de 23.000 miles de euros mediante el cual se financia la compra del Centro Comercial Puerta Europa y con un vencimiento que se sitúa en 2031. La deuda pendiente de pago a 31 de marzo de 2025 asciende a 19.378 miles de euros (20.528 miles de euros a 31 de marzo de 2024).

D) Project Trio (Portugal)

Para la adquisición de los centros comerciales LoureShopping, 8.ª Avenida y Rio Sul, situadas en Portugal, con fecha 1 de octubre de 2024, el Grupo firmó un acuerdo de financiación hipotecaria con Banco Santander Totta, S.A. por un importe de 72.500 miles 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. La deuda pendiente de pago a largo plazo 31 de marzo de 2025 asciende a 72.500 miles de euros.

E) Bonaire

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

F) Otra Financiación

Con fecha 20 de julio de 2023, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con el Banco Santander por importe de 5.000 miles de euros y con un vencimiento que se sitúa en 2026. Este préstamo no está sujeto al cumplimiento de ratios financieros. El saldo pendiente de pago a largo plazo 31 de marzo de 2025 es de 1.300 miles de euros y 2.499 miles de euros a corto plazo.

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 31 de marzo de 2025, el Grupo cumple con la totalidad de estos ratios así como otras obligaciones de buen estado de los activos y las coberturas de seguro de los mismos.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros a largo plazo recogen principalmente el importe pendiente de pago por el plan de incentivos a largo plazo por 3.899 miles de euros y las fianzas recibidas de los inquilinos con motivo de los contratos de arrendamiento.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

Descripción	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	26	38
Ratio de operaciones pagadas	26	38
Ratio de operaciones pendientes de pago	23	36

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	58.707	48.487
Total pagos pendientes	1.431	52

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.976	2.970
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	86%	78%

Volumen (miles de euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	53.200	41.874
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	91%	86%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

13. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.172	—
H.P. Retenciones y pagos a cuenta	1.963	351
	3.135	351
Obligaciones de pago		
Pasivos por impuesto diferido	437	437
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.435	1.666
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	291	121
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	76	57
Impuesto AJD	4	—
	2.243	2.281

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

	Miles de euros					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	134.337	—	134.337	24.095	(73.948)	(49.853)
Impuesto sobre Sociedades	—	—	—	—	—	—
Diferencias permanentes	373	—	373	—	—	—
Diferencias temporarias	11.431	—	11.431	—	—	—
Ajustes de consolidación	(45.515)	—	(45.515)	—	—	—
Base imponible (resultado fiscal)	100.626	—	100.626	24.095	(73.948)	(49.853)

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

Activos y Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 hay registrados pasivos por impuestos diferidos por 437 miles de euros que corresponden a diferencias temporarias imponibles de la sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U. por diferencia entre amortización fiscal y contable.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Bases impositivas negativas pendientes de compensar

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

Ejercicio	CASTELLANA PARQUE ALCORCÓN, S.L.U.
2008	2.243
2009	2.715
2010	665
2012	2.514
2013	1.124
2014	1.491
	10.752

El Grupo no tiene activadas estas bases impositivas.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

14. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos por alquileres	83.592	73.553
Refacturación de gastos inquilinos	18.417	15.825
	102.009	89.378

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

b) Gastos de personal

La composición de este epígrafe del estado de resultados consolidado adjunto es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados	(6.402)	(5.606)
Seguridad Social	(654)	(605)
	(7.056)	(6.211)

Dentro de gastos de personal se ha registrado un coste de 1.300 miles de euros (1.300 miles de euros a 31 de marzo de 2024) en relación con el plan de incentivos a largo plazo (nota 17).

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

Descripción	Número de empleados	
	2025	2024
Directores	7	6
Titulados superiores	32	25
Administrativos y otros	2	3
	41	34

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 del personal de la Sociedad Dominante es la siguiente:

Ejercicio 2025

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	2	7
Titulados superiores	17	21	38
Administrativos y otros	—	2	2
	22	25	47

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2024	Descripción	Número de empleados		
		Hombres	Mujeres	Total
	Directores	4	2	6
	Titulados superiores	12	13	25
	Administrativos y otros	—	3	3
		16	18	34

De los Directores de la Sociedad, dos son consejeros. El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) ni a 31 de marzo de 2025 ni a 31 de marzo de 2024.

c) Otros gastos de explotación

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

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(27.418)	(23.518)
Otros servicios exteriores	(5.461)	(4.239)
	(32.879)	(27.757)

15. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2025 y a 31 de marzo de 2024, es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	19.046	—
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros	1.691	493
Ingresos financieros empresas vinculadas (Nota 18)	302	—
Total	21.039	493
Gastos financieros		
Intereses deudas entidades de crédito (Nota 12)	(25.896)	(20.825)
Intereses deudas empresas vinculadas (Nota 18)	(2.698)	(845)
Total	(28.594)	(21.670)
RESULTADO FINANCIERO	(7.555)	(21.177)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Ingresos financieros por participaciones en otras empresas corresponden a los dividendos obtenidos por las acciones que la Sociedad dominante poseía en Lar España Real Estate Socimi, S.A. (Nota 7). Al 31 de marzo de 2025 suponen 19.046 miles de euros (0 miles de euros al 31 de marzo de 2024).

Los intereses de deudas con empresas del grupo se corresponden con los préstamos a corto plazo que la Sociedad mantiene con su principal accionista Vukile Property Fund Limited por 2.698 miles de euros de gastos y 302 miles de euros de ingresos en 2025 (845 miles de euros en 2024).

16. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de marzo de 2025 el Grupo tiene constituidos tres avales técnicos a favor de terceros por importe de 132 miles de euros (107 miles de euros a 31 de marzo de 2024), cuyo vencimiento está ligado a la ejecución de la obra.

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

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

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

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

Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante

Durante el ejercicio 2025, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 1.756 miles de euros (1.629 miles de euros a 31 de marzo de 2024), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 1.252 miles de euros (1.177 miles de euros a 31 de marzo de 2024).

La Sociedad dominante ha pagado durante el ejercicio anual 2025 la cantidad de 34 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil (54 miles de euros a 31 de marzo de 2024) que cubren a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante por el ejercicio de su cargo.

Los miembros no ejecutivos del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2025 y el 31 de marzo de 2024, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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

Por otro lado, existe un plan de compensación a largo plazo, cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 3.12). El primer período de cálculo fue el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022. El segundo periodo de cálculo es el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2025. A 31 de marzo de 2025, la Sociedad ha estimado un coste de 3.899 miles de euros en este concepto (2.600 miles de euros a 31 de marzo de 2024), el cual se ha registrado bajo el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes. Se estima que un 39% podrá ser asignado a los Consejeros ejecutivos y un 25% al resto del equipo directivo.

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

El detalle transacciones con partes vinculadas a 31 de marzo de 2025 y a 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos		
Ingresos financieros	302	—
Refacturación gastos	371	603
	673	603
Gastos		
Intereses financieros (Nota 15)	(2.698)	(845)
	(2.698)	(845)

El detalle de los saldos mantenidos con empresas de grupo y partes vinculadas a 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2025	31/03/2024
Saldos deudores (Nota 8)		
Alegro Sintra	105	—
	105	—
Saldos acreedores (Nota 12)		
Vukile Property Fund Limited	81.648	37.413
	81.648	37.413

Al 31 de marzo de 2025 y 2024 este epígrafe del balance se compone en su totalidad de los préstamos que mantiene la Sociedad con su matriz Vukile Property Fund Limited.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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, la sociedad formalizo un nuevo préstamo con su principal accionista por 60.000 miles de euros. Este préstamo se formalizó con un tipo de interés del 5,75%

Con fecha 17 de julio de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la capitalización de estos 3 préstamos por importe de 97.000 miles de euros (Nota 11). Dicho aumento de capital por compensación de créditos se realizó 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 devengaron durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2025 unos intereses por importe de 1.035 miles de euros que fueron abonados en su totalidad (435 miles de euros devengados como intereses durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024).

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

Con fecha 17 de diciembre de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la capitalización del crédito por importe de 86.730 miles de euros (Nota 11). Dicho aumento de capital por compensación de créditos se realizó en 12.267 miles de euros en concepto de capital y 74.463 miles de euros en concepto de prima de emisión. Hasta su capitalización, el préstamo había devengado durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2025 unos intereses por importe de 1.020 miles de euros que fueron abonados en su totalidad.

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

Con fecha 6 de marzo de 2025 y 7 de marzo de 2025, la Sociedad formalizó dos nuevos préstamos con su principal accionista por 40.450 miles de euros con vencimiento 11 de marzo de 2026 y de 41.000 miles de euros con vencimiento 12 de marzo de 2026. Ambos préstamos se formalizaron con un tipo de interés del 4,5%. Dichos préstamos a 31 de marzo de 2025 devengaron un interés de 102 miles de euros y 106 miles de euros respectivamente.

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

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

No es de aplicación.

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

- Dividendo de ejercicio 2016 por importe de 134 miles de euros aprobado en la Junta General de accionistas del 29 de junio de 2017.
- Dividendo del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 por importe de 1.202 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 13 de julio de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.967 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 733 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 8.150 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 14 de mayo de 2019.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 17.025 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de noviembre de 2019.
- 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.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.420 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 53 miles de euros aprobado en por la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 6.196 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 11 de noviembre de 2020.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 6.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 16 de noviembre de 2021.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 17.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

A 31 de marzo de 2024, el Grupo tenía participaciones en la sociedad Lar Real Estate SOCIMI, S.A. El Grupo vendió dicha participación en el ejercicio (Nota 7).

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2025**

(Expresada en miles de euros)

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
Castellana Bonaire, S.L.U. (antes Junction Parque Cáceres, S.L.U.) (*)	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	5 de diciembre de 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	9 de mayo de 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	27 de noviembre de 2018
Castellana Innovación, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Desarrollo de proyectos	100%	22 de julio de 2021

(*) Con fecha 2 de diciembre de 2024, la sociedad ha cambiado su denominación social de Junction Parque Cáceres, S.L.U. a Castellana Bonaire, S.L.U.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE MARZO DE 2025

(Expresada 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 Socimi son los reflejados en el punto anterior.

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

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

20. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2025 y el 31 de marzo de 2024 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios de auditoría de cuentas	393	162
Otros servicios distintos de auditoría (*)	58	35
Otros servicios de verificación prestados por el auditor exigidos por otra normativa legal	—	—
Otros servicios de verificación prestados por el auditor no exigidos por otra normativa legal	58	35
Otros servicios prestados por otras entidades de la red	—	—
	451	197

(*) No hay servicios fiscales

El importe de “servicio de auditoría de cuentas” se desglosa entre 274 miles de euros de honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en España (2024: 162 miles de euros) y 119 miles de euros por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en Portugal (2024: 0 miles de euros). En cuanto a los “Otros servicios de verificación prestados por el auditor no exigidos por otra normativa legal” tanto 2025 como 2024 son prestados en España.

21. HECHOS POSTERIORES

El 30 de abril de 2025 el Grupo a través de su filial portuguesa Caminho Propício, S.A. adquirió el centro comercial conocido como Forum Madeira, ubicado en Funchal, Portugal. De acuerdo con lo establecido, Caminho adquirirá la totalidad del capital social emitido de la sociedad propietaria del Activo así como de la sociedad operadora del mismo, a saber: DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, S.A. y DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, Unipessoal Lda. (conjuntamente, las “Sociedades”). El precio de compraventa del Activo asciende a 63.321 miles de euros. El Precio de Adquisición será satisfecho íntegramente en efectivo por Caminho. La totalidad del capital social emitido de las Sociedades será adquirida por Caminho, sociedad participada en un 70% por Castellana Properties y en un 30% por Rand Merchant Bank (RMB).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Con fecha 5 de junio de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado una distribución a accionistas por importe de 53.705 miles de euros con cargo al Resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025, esto es 0,4206 euros por acción.

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

Descripción	Miles de euros
Resultado	117.194
Reserva Legal	(11.719)
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	51.770
Dividendo con cargo a resultados (Nota 12)	53.705
Distribución con cargo a prima de emisión	—
Total distribución a accionistas	53.705
Caja Disponible	60.664

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2024

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

Con fecha 25 de julio de 2018, Castellana Properties comenzó a cotizar en BME Growth con el 100% de sus acciones. A 31 de marzo de 2024 el capital social asciende a 127.684 miles de euros (101.152 miles de euros a 31 de marzo de 2024), representado por 101.151.999 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de marzo de 2025 y 2024 el accionista que posee más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad es Vukile Property Fund Limited.

Castellana Properties centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento. En tan solo siete años, el valor de mercado de dicha inversión ha pasado de 308.050 miles de euros a 31 de marzo de 2018 a 1.568.227 miles de euros de euros a 31 de marzo de 2025

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El Grupo, desde su primera adquisición, en el ejercicio 2016, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que han supuesto unas ganancias acumuladas a 31 de marzo de 2025 de 154.132 millones de euros a nivel consolidado.

La cifra de "Importe neto de la cifra de negocios" derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 102.009 miles de euros a 31 de marzo de 2025 (89.378 miles de euros en el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2024).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

El resultado de explotación antes de la valoración de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2025 asciende a 61.781 miles de euros, frente al resultado para el período cerrado al 31 de marzo de 2024 que fue de 55.122 miles de euros.

El valor de mercado de los activos del grupo a 31 de marzo de 2025 asciende a 1.568.227 miles de euros, lo que implica un incremento del 13,4% sobre el precio de compra (costes de adquisición incluidos) y un aumento del 54,03% respecto al ejercicio anterior.

Si consideramos el valor de mercado de Sintra, el valor de los activos del grupo a 31 de marzo de 2025 ascendería a 1.660.427 miles de euros, lo que implica un incremento del 13,25% sobre el precio de compra (costes de adquisición incluidos) y un aumento del 63,09% respecto al ejercicio anterior.

3. INFORMACIÓN EPRA

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

Indicadores EPRA

	31/03/2025	31/03/2024
Resultado EPRA	55.057	33.945
Resultado EPRA por Acción	0,48	0,34
Resultado EPRA ajustado	56.443	50.311
Resultado EPRA ajustado por Acción	0,49	0,50
EPRA NRV	951.590	716.525
EPRA NRV por acción	7,46	7,09
EPRA NTA	903.844	687.038
EPRA NTA por acción	7,08	6,80
EPRA NDV	890.225	680.933
EPRA NDV por acción	6,97	6,74
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	6,89%	6,58%
EPRA "Topped-up" NIY	7,29%	6,94%
EPRA Vacancy Ratio	2,07%	2,16%
EPRA Cost Ratio (Incluyendo coste de los vacíos)	24,43%	22,67%
EPRA Cost Ratio (Excluyendo coste de los vacíos)	23,44%	21,42%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Incluyendo coste de los vacíos)	22,62%	21,23%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Excluyendo coste de los vacíos)	21,63%	19,98%
EPRA LTV	41,52%	42,65%
EPRA LTV incl. ITAI	40,37%	41,63%
EPRA Capex	607.359	26.115
EPRA crecimiento Like for Like de rentas	4,13%	9,42%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

3.1 EPRA earnings and EPRA earnings per share

	31/03/2025	31/03/2024
Resultado del ejercicio bajo IFRS ⁽¹⁾	90.772	22.435
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(27.791)	11.510
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos ⁽²⁾	261	-
(xi) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas ⁽³⁾ (excepto si están incluidas por integración proporcional)	(8.185)	-
Resultado EPRA	55.057	33.945
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	114.639.164	101.097.690
Resultado EPRA por acción	0,48	0,34
Ajustes específicos de la Compañía	1.386	16.366
Resultado EPRA ajustado	56.443	50.311
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	114.639.164	101.097.690
Resultado EPRA ajustado por acción	0,49	0,50

⁽¹⁾ Resultado IFRS sin considerar intereses minoritarios

⁽²⁾ Venta de Mejostilla

⁽³⁾ Ajuste a valor razonable de Alegro Sintra

Las adquisiciones que se han realizado en el ejercicio están bajo normativa IFRS 40 y por tanto se consideran como compra de activos.

En el ejercicio fiscal 2025, el ajuste específico hace referencia al dividendo de LAR de su ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 por importe de 1.386 miles de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

3.2 EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

	31/03/2025		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Patrimonio Neto atribuido a los accionistas	904.077	904.077	904.077
Incluir/Excluir:			
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV diluido	904.077	904.077	904.077
Incluir:			
ii.a) Revalorización de las inversiones inmobiliarias (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.b) Revalorización de las inversiones inmobiliarias bajo remodelación (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.c) Revalorización de otras inversiones no recurrentes	-	-	-
iii) Revalorización de los arrendamientos cuando se registren como arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos disponibles para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	904.077	904.077	904.077
Excluir:			
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios	-	-	
(vi) Valor razonable instrumentos financieros	-	-	
(vii) Fondo de comercio como resultado de impuestos diferidos	-	-	-
(vii.a) Fondo de comercio reflejado en el balance		-	-
(vii.b) Intangibles reflejados en el balance		(233)	
Incluir:			
viii) Valor de mercado del interés fijo de la deuda			(13.852)
ix) Revaloración de intangibles a valor de mercado			
x) Impuesto de transmisión patrimoniales	47.513	-	
EPRA NAV	951.590	903.844	890.225
Número de acciones diluido	127.633.920	127.633.920	127.633.920
EPRA NAV por acción (en euros)	7,46	7,08	6,97

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

	31/03/2024		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Patrimonio Neto atribuido a los accionistas	687.241	687.241	687.241
Incluir/Excluir:			
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV diluido	687.241	687.241	687.241
Incluir:			
ii.a) Revalorización de las inversiones inmobiliarias (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.b) Revalorización de las inversiones inmobiliarias bajo remodelación (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.c) Revalorización de otras inversiones no recurrentes	-	-	-
iii) Revalorización de los arrendamientos cuando se registren como arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos disponibles para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	687.241	687.241	687.241
Excluir:			
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios	-	-	
(vi) Valor razonable instrumentos financieros	-	-	
(vii) Fondo de comercio como resultado de impuestos diferidos	-	-	-
(vii.a) Fondo de comercio reflejado en el balance		-	-
(vii.b) Intangibles reflejados en el balance		(203)	
Incluir:			
viii) Valor de mercado del interés fijo de la deuda			(6.308)
ix) Revaloración de intangibles a valor de mercado			
x) Impuesto de transmisión patrimoniales	29.284	-	
EPRA NAV	716.525	687.038	680.933
Número de acciones diluido	101.098.289	101.098.289	101.098.289
EPRA NAV por acción (en euros)	7,09	6,80	6,74

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

El valor del EPRA NTA por acción al 31 de marzo de 2025 se sitúa en 7,08€/acción. El incremento con respecto al ejercicio anterior es debido principalmente al resultado del ejercicio 90.772 miles de euros, al aumento de capital y prima de emisión en 183.730 miles de euros y al crecimiento en la valoración de las participaciones de LAR en 24.091 miles de euros. Este incremento se compensa parcialmente con un dividendo a cuenta de 54.401 miles de euros y un dividendo a cargo de la prima de emisión de 18.778 miles de euros.

3.3 EPRA NIY y EPRA “Topped-up” NIY

	31/03/2025	31/03/2024
Inversiones inmobiliarias	1.568.227	1.026.880
Inversiones inmobiliarias - participación en JVs/Fondos	92.200	-
Menos proyectos en desarrollo	(66.137)	(39.740)
Inversiones inmobiliarias completadas	1.594.290	987.140
Costes estimados de transacción de activos inmob.	45.753	28.269
Valoración total cartera inversión inmob. (B)	1.640.043	1.015.409
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	119.583	70.456
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(6.598)	(3.600)
Renta neta anual (A)	112.985	66.856
Bonificaciones o carencias	6.574	3.620
Rendimiento neto máximo de la inversión inmob. (C)	119.559	70.476
EPRA NIY (A/B)	6,89%	6,58%
EPRA “topped-up” NIY (C/B)	7,29%	6,94%

El cálculo del EPRA NIY incluye sólo propiedades de inversión mantenidas para obtener ingresos por alquiler, por tanto, no se ha considerado la participación en la Joint Venture Castellana Green, S.L. sociedad cuyo objeto de negocio es la producción y comercialización de energía renovable.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

3.4 EPRA Vacancy Rate

	31/03/2025	31/03/2024
ERV Espacios disponibles	2.318	1.473
Total ERV	112.087	68.043
EPRA Vacancy Rate (*)	2,07%	2,16%

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

El cálculo del ratio EPRA Vacancy refleja el porcentaje del valor de mercado de las rentas de las superficies vacías en explotación con respecto al valor total de mercado de las rentas del portfolio en explotación.

El valor del vacancy rate a 31/03/2025 se sitúa en 2,07%. Ha disminuido respecto al ejercicio anterior debido fundamentalmente a los locales de la primera planta de Vallsur que ya han finalizado su reconfiguración. Este descenso se ve contrarrestado parcialmente por el aumento de locales vacíos en Granaita retail park y Los Arcos.

3.5 EPRA Cost Ratio

EPRA Cost Ratio

	31/03/2025	31/03/2024
Gastos administrativos y corporativos	12.529	10.375
Gastos operativos no repercutidos	7.594	5.705
Participación en gastos de Joint Ventures	443	-
EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	20.566	16.080
Coste de los vacíos	(835)	(889)
EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	19.731	15.191
Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS	82.272	70.922
Participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)	1.905	-
Ingresos brutos del alquiler	84.177	70.922
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	24,43%	22,67%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	23,44%	21,42%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

EPRA Cost Ratio recurrente

	31/03/2025	31/03/2024
Gastos administrativos y corporativos recurrentes	11.003	9.352
Gastos operativos no repercutidos	7.594	5.705
Participación en gastos de Joint Ventures	443	-
EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	19.040	15.057
Coste de los vacíos	(835)	(889)
EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	18.205	14.168
Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS	82.272	70.922
Participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)	1.905	-
Ingresos brutos del alquiler	84.177	70.922
EPRA Cost Ratio ajustado (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	22,62%	21,23%
EPRA Cost Ratio ajustado (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	21,63%	19,98%

Gastos administrativos y corporativos

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

La Compañía ha capitalizado un importe de 1.392 miles de euros los cuales están relacionados principalmente con gastos activables de proyectos en desarrollo.

Gastos administrativos y corporativos recurrentes

Para este epígrafe se están excluyendo aquellos gastos que no son recurrentes.

Gastos operativos no repercutidos

Se han incluido los gastos operativos no repercutibles a los arrendatarios recurrentes y los gastos correspondientes a provisiones de morosidad.

Coste de los vacíos

Corresponde con el coste directamente imputable a los locales vacíos de la cartera.

Ingresos brutos del alquiler

Se han incluido los ingresos por arrendamiento recurrentes y las bonificaciones concedidas a los inquilinos.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

Variación EPRA Cost Ratio

En este ejercicio fiscal se han incrementado los gastos corporativos y los operativos por un total de 4.486 miles de euros. Debido esencialmente al incremento de sueldos y salarios por aumento de plantilla, al aumento de costes en honorarios profesionales corporativos y a los gastos operativos no repercutibles a los arrendatarios principalmente atribuible a los nuevos activos adquiridos. Aun así, la subida experimentada en el EPRA Cost Ratio a 31 de marzo de 2025 se compensa parcialmente al haber aumentado los ingresos brutos 13.255 miles de euros, lo que supone un 19% respecto al ejercicio anterior.

3.6 EPRA Loan To Value

	31/03/2025				31/03/2024
	Cifras del Grupo reportadas (*)	Consolidación proporcional		Combinado	Cifras del Grupo reportadas
		Participación en Joint Ventures (**)	Intereses minoritarios (***)		
Incluye:					
Pasivos financieros con entidades de crédito	604.592	26.602	32.905	664.099	494.505
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y fowards)	-	138	59	197	-
Cuentas netas a pagar	26.958	445	1.362	28.765	14.659
Pasivos con empresas del grupo	81.648	-	-	81.648	37.413
Excluye:					
Efectivo y equivalentes	(64.671)	(3.458)	(16.747)	(84.876)	(34.500)
Deuda neta (a)	648.527	23.727	17.579	689.833	512.077
Incluye:					
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	1.443.896	65.083	85.854	1.594.833	987.140
Activos en desarrollo	66.137	-	-	66.137	39.740
Inmovilizado intangible	233	-	-	233	203
Cuentas netas a cobrar	-	82	-	82	-
Activos financieros	-	-	-	-	173.684
Valor total de los activos (b)	1.510.266	65.165	85.854	1.661.285	1.200.767
Impuesto de Transferencia de Activos inmobiliarios	42.929	1.967	2.617	47.513	29.284
Valor total de los activos incl. ITAI (c)	1.553.195	67.132	88.471	1.708.798	1.230.051
EPRA LTV (a/b)	42,94%			41,52%	42,65%
EPRA LTV incl. ITAI (a/c)	41,75%			40,37%	41,63%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

	31/03/2025		
	Alegro Sintra	Castellana Green	Participación en Joint Ventures (**)
Include:			
Pasivos financieros con entidades de crédito	26.602	-	26.602
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	138	-	138
Cuentas netas a pagar	445	-	445
Excluye:			
Efectivo y equivalentes	(3.433)	(25)	(3.458)
NET DEBT (a)	23.752	(25)	23.727
Include:			
Investment properties at fair value	64.540	543	65.083
Net receivables	-	82	82
TOTAL PROPERTY VALUE (b)	64.540	625	65.165
Real estate transfer taxes	1.967	-	1.967
TOTAL PROPERTY VALUE including transfer taxes (c)	66.507	625	67.132

	31/03/2025		
	Caminho Propicio	Alegro Sintra	Intereses minoritarios RMB (***)
Include:			
Pasivos financieros con entidades de crédito	21.505	11.401	32.906
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	59	59
Cuentas netas a pagar	1.171	191	1.362
Excluye:			
Efectivo y equivalentes	(15.275)	(1.471)	(16.746)
NET DEBT (a)	7.401	10.180	17.581
Include:			
Investment properties at fair value	58.194	27.660	85.854
TOTAL PROPERTY VALUE (b)	58.194	27.660	85.854
Real estate transfer taxes	1.774	843	2.617
TOTAL PROPERTY VALUE including transfer taxes (c)	59.968	28.503	88.471

(*) Porcentaje proporcional a la participación del Grupo: 100% España portfolio y 70% Portugal portfolio.

(**) Porcentaje proporcional de participación según la propiedad en las Joint Ventures: 35% Alegro Sintra y 50% Castellana Green.

(***) Porcentaje de RMB del 30% sobre Portugal portfolio y 15% sobre Alegro Sintra.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

Pasivos financieros con entidades de crédito

En esta línea se reflejan los préstamos que la Compañía tiene con las distintas entidades de crédito, incluyendo intereses devengados y no vencidos.

Los pasivos financieros con entidades de crédito según la participación del Grupo son: 554.415 miles de euros en Castellana portfolio y 50.177 miles de euros de correspondientes al 70% de los pasivos financieros con entidades de crédito de Caminho Propicio.

Cuentas netas a pagar

Engloba 28.765 miles de euros del resultado neto entre cuentas a pagar (acreedores comerciales, otros pasivos financieros, otras deudas con administraciones públicas) y cuentas a cobrar (clientes, otros activos financieros y otros créditos con administraciones públicas).

Pasivos con empresas del grupo

Se reflejan los dos préstamos que la Sociedad mantiene con su accionista mayoritario Vukile Property Fund Limited.

Efectivo y equivalentes

Corresponde al efectivo de la Compañía sin restricciones de disponibilidad.

El EPRA LTV a 31 de marzo de 2025 se ha visto reducido ligeramente con respecto al ejercicio anterior debido a:

- La mejora significativa en el valor de mercado de la cartera comparable de activos asciende a 36.355 miles de euros (3,6%).
- La venta de la participación en Lar España se ha destinado a la adquisición de 8ª Avenida, Loures, RioSul (proyecto Trío), Alegro Sintra y Bonaire.
- Amortización en 50.000 miles de euros del préstamo correspondiente al Project West (Morzal Company).

Por último, esta mejora por la incorporación de nuevos activos con un LTV inferior se ve parcialmente contrarrestada con el aumento del préstamo con su accionista mayoritario por 44.235 miles de euros, alcanzando el total de 81.648 miles de euros a 31 de marzo de 2025.

3.7 EPRA Capital expenditure desglose

A continuación, se detalla el capex invertido en los ejercicios fiscales 2025 y 2024 por tipología de activo y concepto.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

	31/03/2025			31/03/2024
	Grupo (excl. joint ventures)	Joint ventures (participación proporcional)	Total Grupo	Total Grupo
Adquisiciones (*)	495.889	84.559	580.448	9.409
Proyectos en desarrollo	15.319	-	15.319	7.230
Inversión en activos	11.187	405	11.592	9.476
Incremento de superficie alquilable	-	-	-	-
No incremento de superficie alquilable	6.712	405	7.117	5.828
Incentivos al arrendatario	4.475	-	4.475	3.648
Otros gastos capitalizados	-	-	-	-
Gastos financieros capitalizados	-	-	-	-
Total CapEx	522.395	84.964	607.359	26.115
Conversión de provisión a tesorería	-	-	-	-
Total salida de CapEx en tesorería	522.396	84.964	607.359	26.115

(*) Incluyendo costes de adquisición.

Los activos se encuentran localizados en España y Portugal.

Adquisiciones

Con fecha 13 de marzo de 2025 la Sociedad cerró un acuerdo con entidades del grupo Unibail-Rodamco-Westfield SE para la adquisición del centro comercial Bonaire (Valencia) por un importe de 305.000 miles de euros, más 9.066 miles de euros en costes de transacción, lo que supone un coste total de 314.066 miles de euros. La adquisición se financió mediante deuda bancaria por 126.000 miles de euros y con parte de los fondos obtenidos por la venta de la participación en Lar España. El importe total de la transacción fue considerado y definido como una adquisición de activos, al tratarse de inmuebles sin gestión propia, que no pueden generar valor sin ser gestionados por la adquirente y por tanto, no cumplen con la definición de negocio.

El 1 de octubre de 2024 la Sociedad adquirió a través de su filial portuguesa (Caminho Propício, Sic Imobiliária Fechada S.A.), el 100% de las acciones de las sociedades Loureshopping-Centro comercial S.A., 8ª Avenida- Centro comercial S.A. y Rio Sul-Centro Comercial S.A., cada una titular de los centros comerciales LoureShopping, 8.ª Avenida y Rio Sul respectivamente, situadas en Portugal. El importe total de la transacción por la adquisición de las participaciones en las sociedades propietarias de los inmuebles ascendió a 85.574 miles de euros. La misma fue considerada y definida como una adquisición de activos, al tratarse de inmuebles sin gestión propia, que no pueden generar valor sin ser gestionados por la adquirente y por tanto, no cumplen con la definición de negocio. El precio de compra de dichos activos ascendió a 176.242 miles de euros incluyendo los costes de la transacción.

Con fecha 29 de noviembre de 2024 se adquirió una parcela adyacente al centro comercial Bahia Sur por un importe de 5.400 miles de euros y unos costes de transacción de 180 miles de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

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

A 31 de marzo de 2025 la participación en la Joint venture Castellana Green por la adquisición de placas fotovoltaicas ha sido por importe de 543 miles de euros.

Proyectos en desarrollo

En el ejercicio fiscal 2025, se incluyen los costes de los proyectos en desarrollo del edificio de oficinas anexo al centro comercial los Arcos, la reconfiguración de la primera planta de Vallsur, la última propiedad adquirida en El Faro y las parcelas anexas al centro comercial El Faro.

Inversión en activos – Incremento de superficie alquilable

No hemos invertido en CapEx que haya supuesto un incremento de al menos el 10% de la superficie comercializable de cada activo.

Inversión en activos – No incremento de superficie alquilable

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

Incentivos al arrendatario

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

3.8 EPRA Like-for-like rental growth

	Grupo (excl. joint ventures)	Joint ventures (participación proporcional)	Total Grupo
Ingreso neto por rentas 31/03/2024	67.637	-	67.637
Like for like incremento de rentas	2.519	-	2.519
Like for like gastos de inmuebles no recuperables	16	-	16
Like for like Otros ingresos	260	-	260
Ingreso neto por rentas Like for like 31/03/2025	70.432	-	70.432
Rentas de adquisiciones	10.282	1.905	12.187
Gastos de inmuebles no recuperables de adquisiciones	(1.999)	(236)	(2.235)
Otros ingresos	19	(14)	5
Ingreso neto por rentas 31/03/2025	78.734	1.655	80.389

	Grupo (excl. joint ventures)	Joint ventures (participación proporcional)	Total Grupo
Valoración 31/03/2024	1.026.880	-	1.026.880
Ventas FY25	(8.839)	-	(8.839)
Inversión en CapEx de Ventas	80	-	80
Valoración Like for like 31/03/2024	1.018.121	-	1.018.121
Like for like valorización	9.929	-	9.929
Inversión en CapEx	26.426	-	26.426
Valoración Like for like 31/03/2025	1.054.476	-	1.054.475
Adquisiciones	495.889	84.559	580.448
Inversión en CapEx	-	405	405
Proyectos en desarrollo finalizados y en explotación	-	-	-
Valorización	17.862	7.779	25.641
Valoración 31/03/2025	1.568.227	92.743	1.660.970

Los activos se encuentran situados en España y Portugal.

Las bajas del ejercicio corresponden a la venta el 28 de mayo de 2024, del inmueble “Retail Park Mejostilla” por un importe de 8.839 miles de euros netos de costes de venta.

El EPRA Like for Like rental growth sobre ingresos netos supone un 4,13% y sobre valoración un 3,57%.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad matriz cotizan en el BME Growth desde el 25 de julio de 2018. Las acciones salieron a cotizar a 6,00 €/acción cerrando a 6,85€/acción a 31 de marzo de 2025 (6,60€/acción a 31 de marzo de 2024).

5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Descripción	2025		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	3.340	23	77	1
Disminuciones	(6.940)	(43)	(1.682)	(11)
Al cierre del ejercicio	50.110	313	53.710	333

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

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

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de marzo de 2025 representan el 0,04% del capital social de la Sociedad, el 0,05% a 31 de marzo de 2024, y totalizan 50.110 acciones, 53.710 acciones a 31 de marzo de 2024. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2025 ha sido de 6,24 euros por acción (6,21 euros por acción a 31 de marzo de 2024).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 por importe de 313 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 Dominante y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad Dominante.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

Distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado a cierre de 31 de marzo de 2025 de La Sociedad Dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	117.194
Prima de emisión	-
	117.194
Aplicación	
Reserva legal	11.719
Dividendo a cuenta 13 de noviembre 2024	10.000
Dividendo a cuenta 12 de marzo de 2025	41.770
Dividendo pendiente de aprobar	53.705
Distribución con cargo a prima de emisión	
	117.194

Distribución resultado ejercicio anterior

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad 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	8.480
Prima de emisión	18.777
	27.257
Aplicación	
Reserva legal	848
Dividendo a cuenta 14 de noviembre 2023	5.000
Dividendo a cuenta 21 de mayo de 2024	2.632
Distribución con cargo a prima de emisión	18.777
	27.257

Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 13 de noviembre de 2024 el Consejo de Administración de Castellana acordó distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 por importe de 10.000 miles de euros, esto es 0,08668146 euros por acción, que ha sido efectivo el 5 de diciembre de 2024.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Resultado al 30 de septiembre de 2024	25.442
Reserva legal	(2.544)
Resultado distribuible	22.898
Dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio	10.000
Total distribución a accionistas	10.000
Caja disponible	18.296

Con fecha 12 de marzo de 2025, el Consejo de Administración de Castellana acordó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 por importe de 41.770 miles de euros, esto es 0,32726710 euros por acción) que ha sido efectivo el 20 de marzo de 2025.

A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Descripción	Miles de euros
Resultado al 28 de febrero de 2025	109.893
Reserva legal	(10.980)
Resultado distribuible	98.823
Distribución a cuenta 20 de marzo de 2025	41.770
Total distribución a accionistas	41.770
Caja disponible	42.172

7. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

Descripción	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	26	38
Ratio de operaciones pagadas	26	38
Ratio de operaciones pendientes de pago	23	36

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	58.707	48.487
Total pagos pendientes	1.431	52

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.976	2.970
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	86%	78%

Volumen (miles de euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	53.200	41.874
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	91%	86%

9. EL EQUIPO

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

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

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

La compañía esta supervisada por un Consejo de Administración con consejeros que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal, de los cuales 3 son independientes. Este consejo cuenta con el asesoramiento de un Comité de Nombramientos y Retribuciones y un Comité de Auditoría y Control que vela por el cumplimiento de los requisitos de inversión y rentabilidad que ha marcado la compañía.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

La nota 21 de las Notas explicativas adjuntas recoge los hechos ocurridos tras el cierre y antes de la formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

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

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimientos situados en 2025-2026, así como mantener los buenos niveles de ocupación.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
MARZO DE 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 10 de junio de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las siguientes Cuentas Anuales Consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Laurence Gary Rapp
Presidente

D. Alfonso Brunet
Consejero

D. Jorge Morán
Consejero

D. Michael John Potts
Consejero

D. Nigel George Payne
Consejero

D. Guillermo Massó
Consejero

Dña. Debora Santamaría
Consejera

D. Laurence Cohen
Consejero

Dña. Lucy Charlotte Lilley
Consejera