

Castellana Properties Socimi, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de marzo de 2025

Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Castellana Properties Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

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* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo La Sociedad mantiene inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 816.665 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 8 de la memoria de las cuentas anuales. Las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos, tal y como se menciona en la nota 3.5 de la memoria. En el ejercicio 2025, la Sociedad ha registrado un deterioro de 1.995 miles de euros (nota 8). Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración netas del efecto impositivo. Se trata del aspecto más relevante de la auditoría por la magnitud del epígrafe y porque conlleva un alto nivel de juicio y estimación por parte de la dirección.	Para una muestra de las altas de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas. Hemos realizado un entendimiento de la metodología utilizada por la Sociedad para concluir que el valor en libros de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es recuperable. Hemos obtenido los estados financieros de las entidades participadas y los importes de las plusvalías tácitas identificadas netas del efecto impositivo. Las plusvalías tácitas corresponden a la diferencia entre el valor razonable realizadas por el experto independiente y el valor en libros de las inversiones inmobiliarias de dichas participadas. Hemos comparado la diferencia entre el valor en libros y el valor recuperable de dichas inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, comprobando el correcto registro del deterioro. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales sobre este aspecto. El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para el cual dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, 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 con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad 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 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 concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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.

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, 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 de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 de la Sociedad 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 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 la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

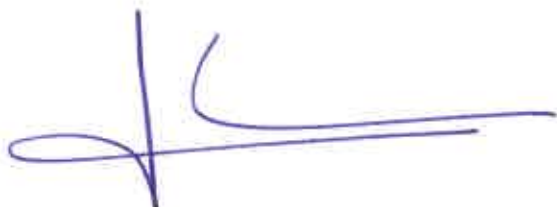
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad 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 entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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. 01/25/15979

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES

Balance

Cuenta de pérdidas y ganancias

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Memoria de las Cuentas Anuales

- 1. Actividad e información general**
- 2. Bases de presentación**
- 3. Normas de registro y valoración**
- 4. Gestión del riesgo**
- 5. Inmovilizado material**
- 6. Inversiones inmobiliarias**
- 7. Análisis de instrumentos financieros**
- 8. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**
- 9. Activos financieros a coste amortizado**
- 10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**
- 11. Fondos propios**
- 12. Reservas y resultado del ejercicio**
- 13. Pasivos financieros**
- 14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal**
- 15. Ingresos y gastos**
- 16. Resultado financiero**
- 17. Provisiones y contingencias**
- 18. Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el consejo de administración de la sociedad**
- 19. Operaciones y saldos con empresas del grupo y partes vinculadas**
- 20. Exigencias informativas derivadas de la condición de socimi, Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012**
- 21. Honorarios de auditoría**
- 22. Hechos posteriores**

Informe de Gestión

BALANCE

(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		102	71
Inmovilizado material	5	117	101
Inversiones inmobiliarias	6	56.303	56.773
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo en instrumentos de patrimonio	7 y 8	816.665	422.606
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos de patrimonio	7	-	173.684
Otros activos financieros no corrientes	7 y 9	910	721
		874.097	653.956
Activos corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.506	2.627
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 9	175	293
Cientes empresas del grupo y asociadas	7, 8 y 19	1.718	2.283
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	613	51
Inversiones financieras a corto plazo	7, 9 y 19	7.897	6.188
Periodificaciones a corto plazo		117	54
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	8.578	17.443
		19.098	26.312
Total activos		893.195	680.268

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2025.

BALANCE

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2025	A 31 de marzo de 2024
Patrimonio neto			
Fondos Propios			
Capital social	11	127.684	101.152
Prima de emisión	11	562.284	423.864
Reserva legal	12	10.426	9.578
Otras reservas	12	10.861	10.933
Acciones en patrimonio propias	12	(313)	(333)
Resultado del ejercicio	12	117.194	8.480
Dividendo a cuenta	12	(51.770)	(5.000)
Ajustes por cambio de valor	7	-	59.460
		776.366	608.134
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	7 y 13	19.091	22.886
Otros pasivos financieros no corrientes	7 y 13	5.318	3.902
		24.409	26.788
Pasivos corrientes			
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	7 y 13	3.689	2.417
Otros pasivos financieros a corto plazo	7 y 13	265	343
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 13 y 19	81.648	37.413
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.818	5.173
Acreedores varios y otras cuentas a pagar	7 y 13	3.767	2.567
Acreedores empresas del grupo y asociadas	7, 13 y 19	640	-
Otros Pasivos	7 y 13	2.116	1.951
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	295	655
		92.420	45.346
Total pasivos		116.829	72.134
Total Patrimonio neto y pasivos		893.195	680.268

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2025.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	A 31 de marzo de 2025	A 31 de marzo de 2024
Actividades continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		33.193	27.916
Prestaciones de servicios	15	19.547	16.886
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo	15	13.646	11.030
Gastos de personal	15	(7.057)	(6.211)
Otros gastos de explotación	15	(5.670)	(6.411)
Amortización del inmovilizado / inversiones inmobiliarias	5 y 6	(836)	(1.096)
Deterioro de valor de participaciones a largo plazo en empresas del grupo	8 y 15	(1.995)	(3.628)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		17.635	10.570
Ingresos financieros	16	103.715	275
Gastos financieros	16	(4.156)	(2.365)
RESULTADO FINANCIERO		99.559	(2.090)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		117.194	8.480
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		117.194	8.480

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2025.

	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2025	A 31 de marzo de 2024
Beneficio del ejercicio	15	117.194	8.480
Ingresos y gastos imputados directamente a patrimonio neto por valoración de instrumentos financieros	7	(85.477)	52.055
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias por valoración de instrumentos financieros		-	-
		-	
Total de Ingresos y gastos reconocidos		31.717	60.535

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2025.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en miles de euros)

Descripción	Capital escriturado (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reserva legal y estatutaria (Nota 12)	Otras reservas (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 7)	TOTAL
SALDO A 31 DE MARZO DE 2023	101.152	442.960	8.030	10.943	(343)	15.478	(7.000)	7.405	578.625
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	8.480	-	52.055	60.535
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	-	1.548	-	-	(15.478)	13.930	-	-
Aumento de capital	-	-	-	(11)	-	-	-	-	(11)
Distribución de dividendos	-	(19.096)	-	-	-	-	(11.930)	-	(31.026)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	1	10	-	-	-	11
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO A 31 DE MARZO DE 2024	101.152	423.864	9.578	10.933	(333)	8.480	(5.000)	59.460	608.134
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	117.194	-	(59.460)	57.734
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	-	848	-	-	(8.480)	7.632	-	-
Aumento de capital	26.532	157.198	-	(75)	-	-	-	-	183.655
Distribución de dividendos	-	(18.778)	-	-	-	-	(54.402)	-	(73.180)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	3	20	-	-	-	23
SALDO A 31 DE MARZO DE 2025	127.684	562.284	10.426	10.861	(313)	117.194	(51.770)	-	776.366

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2025

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	A 31 de marzo de 2025	A 31 de marzo de 2024
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	117.194	8.479
Ajustes del resultado		(105.638)	(1.685)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	836	1.095
Correcciones valorativas por deterioro	16	1.995	3.628
Variación de provisiones		4.736	2.530
Ingresos financieros	8 y 16	(103.715)	(273)
Gastos financieros	16	4.156	2.365
Ingreso por participaciones en instrumentos de patrimonio		(13.646)	(11.030)
Cambios en el capital corriente		100.995	(4.483)
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 9	209	(293)
Otros activos corrientes	7 y 9	(45)	(117)
Acreedores y otras cuentas a pagar	13	1.480	699
Otros pasivos corrientes		(3.436)	(3.158)
Otros activos y pasivos no corrientes		(74)	76
Pago de intereses		(4.303)	(1.963)
Cobro de intereses		1.117	273
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		10.855	9.409
Cobros de dividendos		10.855	9.409
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		17.359	11.720
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(410.568)	(16.921)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		(409.905)	(500)
Inmovilizado intangible	5 y 6	(34)	(61)
Inmovilizado material	5 y 6	(32)	(15)
Inversiones inmobiliarias	6	(347)	(565)
Otros activos financieros	7	(250)	(15.780)
Cobros por desinversiones y dividendos		231.987	19.908
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	8	14.915	7.001
Otros activos financieros	6	217.072	12.907
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(178.581)	2.987
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		146.678	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	146.658	(10)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(22)	(1)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	11	42	11
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	13	78.858	27.812
Disposiciones por deuda financiera	7 y 13	(200)	4.962
Cobros por Deudas con empresas vinculadas	19	103.132	37.000
Amortización deuda	7 y 13	(2.392)	(1.150)
Pagos por Deudas con empresas vinculadas	19	(21.682)	(13.000)
Otras deudas		-	-
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		(73.179)	(31.026)
Dividendos	12	(73.179)	(31.026)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		152.357	(3.214)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(8.865)	11.493
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		17.443	5.949
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		8.578	17.443

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2025.

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes en los términos previsto en el artículo 42 del Código de Comercio. De acuerdo con los requisitos de incorporación al BME Growth ha formulado separadamente Cuentas Anuales Consolidadas que han sido preparadas bajo normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

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

A su vez, la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades (en adelante el Grupo). Las cuentas anuales adjuntas se han preparado en una base no consolidada. 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 período terminado el 31 de marzo 2024.

Castellana Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo Castellana. Las Cuentas Anuales Consolidadas se depositan en el Registro Mercantil de Madrid. Los administradores de la Sociedad formularon las presentes Cuentas anuales y las Cuentas Anuales Consolidadas del grupo el 10 de junio de 2025. Se someterán a la aprobación de la Junta de Accionistas y se estima que serán aprobadas sin cambios.

a) Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Imagen fiel

Para los períodos presentados en estas Cuentas Anuales, los Administradores han preparado las Cuentas Anuales de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, descritas en el apartado de e) de esta nota y, así mismo, la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.
- d) Las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las presentes Cuentas Anuales se presentan en miles de euros, moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico.

2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que 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.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. 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.

Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad 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. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad 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 está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. 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, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valor razonable de activos financieros con cambios en el patrimonio neto

La Sociedad mantiene inversiones financieras a largo plazo en acciones de compañías cotizadas en mercados secundarios líquidos con el objetivo de obtener los rendimientos económicos derivados de las mismas, que se registran como activos financieros con cambios en el patrimonio neto.

La Dirección de la compañía 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 el patrimonio neto es el precio de cotización de los títulos en el mercado principal del activo, entendiendo como tal al mercado con mayor volumen o actividad.

2.3 Distribución de dividendos y reparto obligatorio de dividendos

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

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

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

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

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

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

2.4 Comparación de la información

La información contenida en estas Cuentas Anuales 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.

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

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

El fondo de maniobra de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 es negativo en 73.322 miles de euros debido principalmente a financiación con su principal accionista Vukile Property Fund Limited por importe de 81.450 miles de euros (fondo de maniobra negativo de 19.034 miles de euros al 31 de marzo de 2024). La Sociedad cuenta con el apoyo financiero por parte de su principal accionista de cara a hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo.

2.6 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, estas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

2.7 Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

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 la Sociedad, 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 a la Sociedad y el coste del elemento pueda 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

Las inversiones inmobiliarias comprenden un centro comercial en propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo y no está ocupado por la Sociedad. Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

Descripción	% de amortización
Construcciones	1%
Instalaciones técnicas	3%

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 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.

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.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 3.4.

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, distintos del fondo de comercio, se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera.

La Sociedad encarga a expertos independientes, Colliers International, que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias semestralmente. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Para calcular el valor de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin, se emplean las proyecciones de flujos de efectivo generadas sobre la base de la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para cada activo y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o el tipo de descuento.

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:

a) 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

b) 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. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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 posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. 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 el patrimonio”.

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.

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.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

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 pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

c) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.6 Pasivos financieros

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

a) 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:

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

3.8 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 en el patrimonio neto como menores reservas.

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

3.10 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad 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 ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

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.

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

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

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

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

3.11 Arrendamientos

Cuando la Sociedad 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 la Sociedad 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 Mercado Alternativo Bursátil (ahora denominado 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 (Nota 18.). Ambos planes de incentivos serán liquidados de forma dineraria.

3.13 Provisiones y pasivos contingentes

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual

del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto conforme se van devengando.

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

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

Ingresos y gastos derivados de la actividad de la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades

La Sociedad tiene como actividad principal la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades, adicional a la actividad el arrendamiento de inmuebles de los que es propietaria.

Formarán parte del importe neto de la cifra de negocios los dividendos procedentes de participaciones en el capital y otros ingresos derivados de dicha actividad, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones. El resto de los ingresos y gastos asociados a esta actividad se reconocen dentro del resultado de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 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 de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad 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 que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Esta nota explica la exposición de la Sociedad 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

Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de precio

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

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.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad son inversiones con cotización 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 de la Sociedad. 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 de la Sociedad 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 de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 31 de marzo de 2025 el 100% de su financiación está referenciada a tipo variable (100% a 31 de marzo de 2024). Los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable se denominan en euros. El tipo de interés variable está referenciado al Euribor, sólo aplicará siempre que el Euribor sea positivo.

A 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 variables, el gasto financiero del ejercicio habría sido 251 miles de euros superior o 251 miles de euros inferior (251 miles de euros superior o 251 miles de euros inferior a 31 de marzo de 2024), principalmente como consecuencia de un mayor / menor gasto por intereses de los préstamos a tipo variable. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que el riesgo de mercado pueda provocar, la Sociedad 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 la Sociedad 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 a la Sociedad (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 de la Sociedad. No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los mismos así como por las fianzas que la Sociedad mantiene asociadas a los contratos de arrendamiento. Es por ello que, a 31 de marzo de 2025, la ocupación media del activo que posee la Sociedad es del 100%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 8,8 años (ponderado por las rentas brutas).

b) Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar. La empresa tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero de la Sociedad. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez de la Sociedad 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 la Sociedad no incumpla sus obligaciones financieras. Estas previsiones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda de la Sociedad, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento de los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales (nota 10).

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

A la fecha del balance la Sociedad mantiene efectivo por 8.578 miles de euros (17.443 miles de euros a 31 de marzo de 2024).

El fondo de maniobra de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 es negativo en 73.322 miles de euros debido principalmente a financiación con su principal accionista Vukile Property Fund Limited por importe de 81.450 miles de euros (fondo de maniobra negativo de 19.034 miles de euros al 31 de marzo de 2024). La Sociedad cuenta con el apoyo financiero por parte de su principal accionista de cara a hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo.

d) Riesgo Fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 10).

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.

5 INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y movimientos del Inmovilizado material en el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2025 y a 31 de marzo de 2024 han sido los siguientes:

Descripción	Miles de euros
Saldo a 31/03/2023	103
Coste	160
Amortización acumulada	(57)
Valor contable a 31/03/2023	103
Adquisiciones	24
Bajas	(33)
Baja amortización	24
Dotación amortización	(17)
Saldo a 31/03/2024	101
Coste	151
Amortización acumulada	(50)
Valor contable a 31/03/2024	101
Adquisiciones	32
Dotación amortización	(16)
Saldo a 31/03/2024	117
Coste	183
Amortización acumulada	(66)
Valor contable a 31/03/2025	117

Las altas habidas en ambos ejercicios corresponden a mobiliario, equipos para el procesamiento de información y equipos electrónicos que se encuentran en las oficinas de la compañía, con dirección en su domicilio social.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

La Sociedad no tiene ningún elemento totalmente amortizado del inmovilizado material a 31 de marzo de 2025 ni a 31 de marzo de 2024.

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden un centro comercial en propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo, y no está ocupado por la Sociedad.

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

Descripción	Miles de euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Instalaciones técnicas en curso	Total
Saldo a 31/03/2023	4.931	39.888	12.206	255	57.280
Coste	4.931	41.377	13.596	255	60.159
Amortización acumulada	-	(1.489)	(1.390)	-	(2.879)
Valor contable a 31/03/2023	4.931	39.888	12.206	255	57.280
Adquisiciones	-	330	227	8	565
Bajas	-	-	(18)	-	(18)
Baja amortización	-	-	18	-	18
Dotación amortización	-	(412)	(397)	(263)	(1.072)
Saldo a 31/03/2024	4.931	39.806	12.036	-	56.773
Coste	4.931	41.707	13.805	263	60.706
Amortización acumulada	-	(1.901)	(1.769)	(263)	(3.933)
Valor contable a 31/03/2024	4.931	39.806	12.036	-	56.773
Adquisiciones	-	189	158	-	347
Dotación amortización	-	(417)	(400)	-	(817)
Saldo a 31/03/2025	4.931	39.578	11.794	-	56.303
Coste	4.931	41.896	13.963	-	60.790
Amortización acumulada	-	(2.318)	(2.169)	-	(4.487)
Valor contable a 31/03/2025	4.931	39.578	11.794	-	56.303

El detalle de las inversiones inmobiliarias mantenidas por la Sociedad quedaría como sigue:

- Centro comercial Puerta Europa situado en la A7, km 106, en Algeciras, (Cádiz). Este inmueble fue adquirido por la Sociedad con fecha 31 de julio de 2019. El edificio cuenta con una superficie total construida de 41.302 m² y una superficie bruta alquilable de 29.783 m², incluidas las terrazas y las zonas de almacenamiento. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance por un valor bruto de 4.931 miles de euros como terrenos, 41.896 miles de euros como construcciones y 13.963 miles de euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a varios arrendatarios.

Para la compra del centro comercial Puerta Europa se constituyeron diferentes garantías. A 31 de marzo de 2025, el importe nominal de esta financiación asciende a 19.378 miles de euros (20.528 miles de euros a 31 de marzo de 2024).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos por arrendamiento (nota 15)	9.152	8.661
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (nota 15.c)	(2.642)	(2.968)
	6.510	5.693

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	5.478	5.061
Entre uno y dos años	3.946	2.756
Entre dos y tres años	3.256	2.067
Entre tres y cuatro años	2.029	1.649
Entre cuatro y cinco años	1.070	1.207
Más de cinco años	2.364	2.109
	18.143	14.849

c) Seguros

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

d) Pérdidas por deterioro

Al 31 de marzo de 2025 y a 31 de marzo 2024 la Sociedad no tiene deterioro.

e) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio 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.

7 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 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", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8), es el siguiente:

Activos Financieros a largo y corto plazo

A largo plazo	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activo financiero a coste amortizado (Nota 9)	-	-	910	721	910	721
Activo financiero a coste (Nota 8)	816.665	422.606	-	-	816.665	422.606
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	173.684	-	-	-	173.684
Total	816.665	596.290	910	721	817.575	597.011

A corto plazo	Miles de euros					
	Activos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activo financiero a coste amortizado (Nota 9)	-	-	9.790	8.764	9.790	8.764
Total	-	-	9.790	8.764	9.790	8.764

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

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	(114.474)
Ajustes por cambio de valor	26.017
Baja ajustes por cambio de valor acumulado	85.477
Valor razonable a 31/03/2025	-

Con fecha 4 de abril de 2024, la Sociedad adquirió 34.412 acciones adicionales de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., por un importe total de 250 miles de euros, incrementando su participación accionarial del 28,74% hasta el 28,8 % (15.468 miles de euros al 31 de marzo de 2024).

A lo largo del ejercicio, un consorcio formado por Hines European Real Estate Partners III SCSp y un vehículo controlado por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. formuló una oferta pública de adquisición voluntaria en efectivo (OPA) sobre el 100 % del capital social de Lar España, inicialmente a un precio de 8,10 € por acción. Posteriormente, la oferta fue mejorada a 8,30 € por acción.

El 30 de septiembre de 2024, la Sociedad formalizó un compromiso irrevocable de aceptar la oferta mejorada, comprometiéndose a vender la totalidad de su participación, compuesta por 24.090.411 acciones, por un importe agregado de 199.951 miles de euros. La transacción se completó el 27 de diciembre de 2024, siendo el precio de venta por acción igual al valor razonable de mercado que ascendió a 8,30 € por acción (7,22€ por acción a 31 de marzo de 2024) y unos costes de venta de 1.926miles de euros

El coste de dicha participación, más sus correspondientes costes activados hasta el momento de la venta fue de 114.474 miles de euros. Los ajustes por cambio de valor acumulados ascendían a 85.477 miles de euros.

Pasivos Financieros a largo y corto plazo

Miles de euros						
Largo plazo	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados, Otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivo financiero a coste amortizado o coste (Nota 15)	19.091	22.886	5.318	3.902	24.409	26.788
Total	19.091	22.886	5.318	3.902	24.409	26.788

Miles de euros						
Corto plazo	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados, Otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivo financiero a coste amortizado o coste (Nota 15)	3.689	2.417	88.436	42.274	92.125	44.691
Total	3.689	2.417	88.436	42.274	92.125	44.691

7.2 Análisis por vencimientos

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

Miles de euros							
Activos financieros							
	Marzo 2026	Marzo 2027	Marzo 2028	Marzo 2029	Marzo 2030	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Inversiones en empresas del grupo	-	-	-	-	-	816.665	816.665
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Fianzas Constituidas	215	33	45	84	191	557	1.125
Dividendo a cobrar de empresas del grupo	7.582	-	-	-	-	-	7.582
Débitos y partidas a cobrar							
Cientes por ventas y prestación de servicios	175	-	-	-	-	-	175
Cientes, empresas del grupo y asociadas	1.718	-	-	-	-	-	1.718
Otros activos financieros	100	-	-	-	-	-	100
	9.790	33	45	84	191	817.222	827.365
Pasivos financieros							
	Marzo 2026	Marzo 2027	Marzo 2028	Marzo 2029	Marzo 2030	Años posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	3.689	2.383	1.970	2.250	2.250	10.238	22.780
Deudas con empresas del grupo y asociadas	81.648	-	-	-	-	-	81.648
Otros pasivos financieros	265	3.963	86	240	332	697	5.583
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreedores varios	3.767	-	-	-	-	-	3.767
Acreedores empresas del grupo y asociadas	640	-	-	-	-	-	640
Otros pasivos	2.116	-	-	-	-	-	2.116
	92.125	6.346	2.056	2.490	2.582	10.935	116.534

8 INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO

A 31 de marzo de 2025 y 2024, el detalle de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es el siguiente:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)



A 31 de marzo de 2025

Miles de euros

Denominación social	Porcentaje de posesión	Valor bruto de la participación en libros	Provisión por deterioro participación	Valor neto de la participación en libros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Reservas de fusión	Resultado ejercicio	Dividendo a cuenta	Fondos propios de la participada
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3.372	-	3.372	3	-	88	1.425	-	266	(266)	1.516
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	12.861	-	12.861	3	-	754	1.929	-	1.945	(1.945)	2.686
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	100%	26.700	(1.972)	24.728	300	6.326	829	635	16.638	1.187	(1.187)	24.728
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	12.658	-	12.658	3	-	917	7.437	-	876	(876)	8.357
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	3.866	-	3.866	3	-	119	2.153	-	411	(411)	2.275
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	24.205	(3.226)	20.979	3	-	805	14.273	-	505	(505)	15.081
CASTELLANA BONAIRE, S.L.U. (*)	100%	191.731	(424)	191.307	3	-	155	189.639	-	2.644	(1.078)	191.183
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	8.063	-	8.063	3	-	511	166	-	906	(906)	680
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	100%	6.833	-	6.833	3	-	87	197	3.153	796	(796)	3.440
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	41.943	-	41.943	3	-	526	41.225	-	1.924	(1.924)	41.754
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	42.029	-	42.029	3	-	667	42.011	-	2.692	(2.692)	42.681
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	308.651	-	308.651	39.000	188.000	5.989	68.932	-	1.178	(1.060)	302.039
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	100%	183	-	183	3	-	(1)	180	-	-	-	182
CASTELLANA GREEN, S.L.	50%	694	-	694	3	-	-	1.385	-	(79)	-	1.309
CAMINHO PROPÓCIO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.,	70%	138.498	-	138.498	189.283	-	-	6.000	-	28.568	-	223.851
		822.287	(5.622)	816.665	228.619	194.326	11.446	377.587	19.791	43.639	(13.646)	861.762

(*) Con fecha 02 de diciembre de 2024, la Sociedad ha cambiado su denominación social de Junction Parque Cáceres, S.L.U. a Castellana Bonaire, S.L. Asimismo, la Sociedad vendió el inmueble Retail Park Mejostilla y, posteriormente, adquirió el Centro comercial Bonaire.

A 31 de marzo de 2024

Miles de euros

Denominación social	Porcentaje de posesión	Valor bruto de la participación en libros	Provisión por deterioro participación	Valor neto de la participación en libros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Reservas de fusión	Resultado ejercicio	Dividendo a cuenta	Fondos propios de la participada
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3.372	-	3.372	3	-	88	1.425	-	242	(242)	1.516
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	12.861	-	12.861	3	-	754	1.929	-	1.249	(1.249)	2.686
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	100%	26.700	(1.972)	24.728	300	6.326	829	635	18.816	(2.178)	-	24.728
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	12.658	-	12.658	3	-	917	7.437	-	863	(863)	8.357
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	3.866	-	3.866	3	-	119	2.153	-	379	(379)	2.275
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	23.541	(1.656)	21.885	3	-	805	13.610	-	964	(964)	14.418
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	100%	4.231	-	4.231	3	-	155	2.139	-	290	(290)	2.297
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	8.063	-	8.063	3	-	511	166	-	807	(807)	680
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	100%	6.733	-	6.733	3	-	87	97	3.153	667	(667)	3.340
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	41.943	-	41.943	3	-	526	41.225	-	1.042	(1.042)	41.754
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	41.729	-	41.729	3	-	667	41.711	-	2.272	(2.272)	42.381
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	240.151	-	240.151	39.000	188.000	4.034	2.138	-	2.507	(2.255)	233.424
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	100%	184	-	184	3	-	(1)	180	-	-	-	182
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	50%	202	-	202	403	-	-	-	-	(1)	-	402
		426.234	(3.628)	422.606	39.736	194.326	9.491	114.845	21.969	9.103	(11.030)	378.440

Durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2025, se han registrado 5.622 miles de euros como deterioro de las participaciones en empresas del grupo (3.628 miles de euros durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2024). Aquellas filiales del grupo en las que no se ha deteriorado la participación se debe a que existe una plusvalía latente que hace que el valor del patrimonio de las filiales sea mayor que la participación de la Sociedad en las mismas.

Con fecha 17 de enero de 2024, la Sociedad vendió el 50% de la participación de la sociedad Castellana Green, S.L.U. a Sunbird Solar Internacional (Cyprus) Limited. Posteriormente, con fecha 26 de marzo de 2024, realizó una aportación de socios por importe de 200 miles de euros.

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 18 de junio de 2024 la sociedad realiza una aportación de socios a Morzal Property Iberia por importe de 55.000 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.

Todas estas aportaciones son realizadas para el desarrollo de su actividad.

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 inmobiliarias establecidas en Portugal.

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 ascendió a 85.574 miles de euros y 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. . Esta operación fue financiada por la Sociedad mediante aportación de socios a Caminho Propicio por un valor de 108.413 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.

Con fecha 22 de noviembre de 2024 la sociedad realiza una aportación de socios a Morzal Property Iberia por importe de 6.000 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 46.400 miles de euros (excluido el supermercado Pingo Doce). 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 de la Sociedad mediante aportación de socios a Caminho Propicio por valor de 45.000 miles de euros.

Con fecha 12 de marzo la Sociedad realiza una aportación de socios a Castellana Bonaire (anteriormente denominada Junction Parque Cáceres) por importe de 187.500 miles de euros para la adquisición del C.C, Bonaire.

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 9.200 miles de euros en costes de transacción, lo que supone un coste total de 314.200 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.

Con fecha 19 de marzo de 2025, la entidad RMB Investments and Advisory Proprietary Limited adquirió el 30% del capital de Caminho Propicio, S.A, por importe de 56.785 miles de euros, y la Sociedad redujo su participación en Caminho Propicio por importe de 14.915 miles de euros. A su vez, la Sociedad aprobó el aumento de capital social 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 del nuevo Accionista 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 de suscripción de 1€ por acción, suscritas en su totalidad por los accionistas indicados.

Con fecha 31 de marzo de 2025 la sociedad realiza una aportación de socios a Morzal Property Iberia por importe de 7.500 miles de euros.

Ninguna de las empresas del grupo en las que la Sociedad participa cotiza en bolsa.

9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

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
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7.1):		
Otros activos financieros	910	721
	910	721
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7.1):		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	175	293
Cientes empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	1.718	2.283
Otros activos financieros	7.897	6.188
	9.790	8.764
	10.700	9.485

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

El epígrafe de Otros activos financieros a largo plazo 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 recoge principalmente las fianzas que se encuentran depositadas a corto plazo y los dividendos pendientes de cobro de otras empresas y de sus filiales por importe de 7.766 miles de euros (Ver Nota 19).

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de marzo de 2025, habían vencido cuentas a cobrar a clientes por importe de 89 miles de euros (107 miles de euros a 31 de marzo de 2024), de los cuales han sido provisionados 34 miles de euros (32 miles de euros a 31 de marzo 2024), según la evaluación de los saldos de clientes realizada por la Sociedad.

Asimismo, a cierre del ejercicio, el epígrafe de clientes recoge un importe de 120 miles de euros pendientes de facturar (218 miles de euros a 31 de marzo de 2024), principalmente por renta variable devengada y no facturada del Centro Comercial Puerta Europa.

La totalidad de los importes registrados en este epígrafe se corresponden a importes vencidos y no provisionados, los cuales la Sociedad 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	17	36
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	72	71
	89	107

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 los activos financieros a coste amortizado ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Saldo inicial	(32)	(37)
Dotación	(10)	(8)
Reversión	-	9
Aplicación	8	4
Saldo final	(34)	(32)

10 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	8.578	17.443
	8.578	17.443

Al 31 de marzo de 2025 existen restricciones a la disponibilidad de un total de 295 miles de euros (273 miles de euros a 31 de marzo de 2024).

Las cuentas corrientes están remuneradas a un tipo de interés de mercado (Nota 16).

11 FONDOS PROPIOSa) Capital y prima de emisión

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 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 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 de 17 de diciembre de 2024 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos del préstamo firmado con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited el 20 de septiembre de 2024 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.

A 31 de marzo de 2025 el accionista que posee más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad es Vukile Properties Limited (misma situación a 31 de marzo de 2024).

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%

El desglose del capital social 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
	689.968	525.016

b) 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. 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 a (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 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, no debe exceder del 10% del capital social.

12 RESERVAS Y RESULTADO DEL EJERCICIO

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.

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Reserva Legal	10.426	9.578
Otras Reservas	10.861	10.933
Acciones propias	(313)	(333)
Total reservas	20.974	20.178

Otras reservas son de libre disposición.

Distribución del resultado

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

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

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:

Descripción	Miles de euros
Resultado al 30 de septiembre de 2024	25.442
Reserva legal	(2.544)
Resultado distribuible	22.898
Dividendo a cuenta 13 de noviembre de 2024	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 12 de marzo de 2025	41.770
Total distribución a accionistas	41.770
Caja disponible	42.172

Distribución del 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
Resultado	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 2024	2.632
Distribución con cargo a prima de emisión 21 de mayo de 2024	18.777
	27.257

13 PASIVOS FINANCIEROS**Pasivos financieros a coste amortizado**

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 7.2):		
Deudas con entidades de crédito	19.091	22.886
Otros pasivos financieros	5.318	3.902
	24.409	26.788
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 7.2):		
Deudas con entidades de crédito	3.689	2.417
Otros Pasivos financieros	265	343
Deudas con empresas del grupo y asociadas	81.648	37.413
Acreedores varios y otras cuentas a pagar	3.767	2.567
Acreedores empresas del grupo y asociadas	640	-
Otros Pasivos	2.116	1.951
	92.125	44.691
	116.534	71.479

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.

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.

Deudas con entidades de crédito

Este epígrafe del balance corresponde a los préstamos que la Sociedad formalizó el día 31 de julio de 2019 con la entidad financiera Banco Pichincha España por 8.000 miles de euros y la entidad financiera Liberbank por 15.000 miles de euros, ambos con fecha de vencimiento a 30 de junio de 2031 y que devengan un interés anual del 2,05%. El saldo a largo plazo pendiente de pago por estos préstamos asciende a 18.228 miles de euros.

Por otro lado, el 20 de julio de 2023, la Sociedad formalizó un préstamo con Banco de Santander por importe de 5.000 miles de euros y con un vencimiento que se sitúa en 2026. Este préstamo no está sujeto al cumplimiento de ratios financieros. El saldo pendiente de pago a largo plazo por este préstamo asciende a 1.300 miles de euros.

La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 437 miles de euros (296 miles de euros en 31 de marzo de 2024) por la formalización de los costes de la deuda. Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 1.459 miles de euros (1.520 miles de euros al 31 de marzo de 2024).

La Sociedad actúa como garante de las siguientes financiaciones recibidas por el Grupo Castellana:

Un préstamo “Senior Loan” por importe de 256.000 miles de euros con fecha de firma 27 de septiembre de 2018 y un “CAPEX facility” por importe de 47.490 miles de euros que se firmó con fecha 24 de septiembre de 2019, en relación a la Sociedad del grupo Morzal Properties Iberia, S.L.U. ambos firmados con Aareal Bank y un préstamo por importe de 184.793 miles de euros que se firmó con fecha 15 de febrero de 2022 con Aareal Bank, relativo a la financiación de los parques de medianas y la sociedad Junction Parque Habaneras, S.L.U.

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad y se calculan semestralmente. A 31 de marzo de 2025 la Sociedad cumple con la totalidad de estos ratios (a 31 de marzo de 2024 la Sociedad cumplía con la totalidad de estos ratios).

El vencimiento de los epígrafes “Deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo” por su importe nominal se presentan a continuación:

Descripción	Miles de euros			
	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
marzo 2026	-	3.689	-	2.417
marzo 2027	2.450	-	3.649	-
marzo 2028	2.013	-	2.455	-
marzo 2029	2.300	-	2.013	-
marzo 2030	2.300	-	2.300	-
Años posteriores	10.465	-	12.765	-
	19.528	3.689	23.182	2.417

Deudas con empresas del grupo y asociadas

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.

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 106 miles de euros y 102 miles de euros respectivamente.

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	Días
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	23	37
Ratio de operaciones pagadas	23	37
Ratio de operaciones pendientes de pago	41	20

Descripción	Miles de euros	Miles de euros
	2025	2024
Total pagos realizados	7.613	7.103
Total pagos pendientes	24	13

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	1.149	758
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	87%	80%

Volumen (miles de euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	7.409	5.993
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%	84%

14 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS 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:

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	214	-
Hacienda Pública, deudora por IS	399	51
	613	51
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	487
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	219	111
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	76	57
	295	655

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

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	117.194	-	117.194	26.021	(85.552)	(59.531)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	373	-	373	-	-	-
Diferencias temporarias	(606)	-	(606)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	116.961	-	116.961	26.021	(85.552)	(59.531)

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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

15 INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos por alquileres (Nota 6)	6.815	6.231
Refacturación de gastos inquilinos (Nota 6)	2.337	2.430
Ingresos por servicios a compañías del grupo (Nota 19)	8.820	8.225
Refacturación de gastos a compañías del grupo (Nota 19)	1.575	-
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo (Nota 19)	13.646	11.030
	33.193	27.889

b) Gastos de Personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados	(6.403)	(5.606)
Seguridad Social	(654)	(605)
	(7.057)	(6.211)

Dentro de gastos de personal se ha registrado un coste de 1.299 miles de euros en relación con el plan de incentivos a largo plazo (Nota 18) (1.300 miles de euros en 2024).

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	24
Administrativos y otros	2	3
	41	33

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

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. La Sociedad 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 pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(2.642)	(2.968)
Otros servicios exteriores	(3.028)	(3.443)
	(5.670)	(6.411)

d) Deterioro de valor de participaciones a largo plazo en empresas del grupo

Durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2025, se han registrado 1.995 miles de euros como deterioro de las participaciones en empresas del grupo (3.628 miles de euros durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2024). Aquellas filiales del grupo en las que no se ha deteriorado la participación se debe a que existe una plusvalía latente que hace que el valor del patrimonio de las filiales sea mayor que la participación de la Sociedad en las mismas.

16 RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe durante el ejercicio 2025 y 2024, clasificados por categorías es:

Descripción	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	19.046	-
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros con empresas del grupo y asociadas	302	-
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros	815	275
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Nota 7)	83.552	-
	103.715	275
Gastos financieros		
Intereses deudas entidades de crédito	(1.458)	(1.520)
Intereses deudas empresas vinculadas (Nota 19)	(2.698)	(845)
	(4.156)	(2.365)
Resultado financiero	99.559	(2.090)

Los ingresos financieros por participaciones en otras empresas se corresponden con los dividendos obtenidos por las acciones que la Sociedad poseía en la Sociedad Lar España Real Estate Socimi, S.A. Al 31 de marzo de 2025 suponen 19.046 miles de euros (0 miles de euros al 31 de marzo de 2024) (Nota 7). Adicionalmente, tal como se menciona en la nota 7, durante el ejercicio, la Sociedad vendió su participación en Lar España Real Estate Socimi, S.A., obteniendo un beneficio neto de costes de venta de 83.552 miles de euros.

Los gastos por intereses de deudas con entidades de crédito corresponden a la financiación bancaria recibida para la compra del C.C. Puerta Europa el 31 de julio de 2019, y el préstamo firmado con el banco Santander (Nota 13).

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 (Nota 13).

17 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de marzo de 2025 y a 31 de marzo de 2024 la Sociedad no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

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

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

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

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

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 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.

La Sociedad 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 (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.

19 OPERACIONES Y SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y PARTES VINCULADAS

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2025 y el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)


Ejercicio 2025

Descripción	Miles de euros				
	Ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	Ingresos por refacturación de gastos a compañías del grupo	Ingresos por servicios a compañías del grupo	Gastos por intereses devengados	Ingresos por intereses devengados
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	266	-	49	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	1.945	-	285	-	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	1.187	-	316	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	876	-	195	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	411	-	69	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	505	-	327	-	-
CASTELLANA BONAIRE S.L.	1.078	-	324	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	906	-	153	-	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	796	-	130	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1.924	-	526	-	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	2.692	-	768	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	1.060	-	4.619	-	-
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	-	-	-	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-	-
CAMINHO PROPICIO	-	1.575	-	-	-
RIO SOUL	-	-	360	-	-
LOURESHOPPING	-	-	337	-	-
8 AVENIDA SHOPPING	-	-	257	-	-
SINTRA	-	-	105	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	(2.698)	302
	13.646	1.575	8.820	(2.698)	302

Ejercicio 2024

Descripción	Ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	Ingresos por refacturación de gastos a compañías del grupo	Ingresos por servicios a compañías del grupo	Gastos por intereses devengados
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	242	-	53	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	1.249	-	299	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	-	-	355	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	863	-	213	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	379	-	75	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	964	-	447	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	290	-	68	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	807	-	162	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	667	-	135	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1.042	-	498	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	2.272	-	825	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	2.255	-	5.095	-
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	-	-	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	471	-	(845)
MORZE EUROPEAN REAL ESTATE VENTURES	-	132	-	-
	11.030	603	8.225	(845)

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

A 31 de marzo de 2025

Descripción	Miles de euros				
	Dividendos pendientes de cobro	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo	Cuentas acreedoras con empresas del grupo y vinculadas	Intereses pendientes de pago
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	175	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	1.385	23	-	-	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	767	6	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	556	2	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	271	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	334	(20)	-	-	-
CASTELLANA BONAIRE S.L. (*)	-	734	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	591	2	-	-	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	526	4	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1.214	5	-	-	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	1.762	10	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	-	(107)	-	(640)	-
CAMINHO PROPICIO	-	-	-	-	-
RIO SOUL	-	360	-	-	-
LOURESHOPPING	-	337	-	-	-
8 AVENIDA SHOPPING	-	257	-	-	-
SINTRA	-	105	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	(81.450)	-	(198)
	7.582	1.718	(81.450)	(640)	(198)

A 31 de marzo de 2024

Descripción	Miles de euros				
	Dividendos pendientes de cobro	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Cuentas acreedoras con empresas del grupo y vinculadas	Intereses pendientes de pago
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	167	14	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	928	73	-	-	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	-	92	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	643	54	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	229	19	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	664	93	-	-	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	190	17	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	557	41	-	-	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	467	34	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	382	146	-	-	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	1.572	213	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	56	1.487	-	-	-
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	-	-	-	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	(37.000)	-	(413)
	5.855	2.283	(37.000)	-	(413)

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

No se han distribuido con cargo a reservas (Nota 12).

- 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.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 3.898 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.420 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 53 miles de euros aprobado en por la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 6.196 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 11 de noviembre de 2020.

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

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.

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

A 31 de marzo de 2025 la sociedad vendió las participaciones en la sociedad Lar Real Estate SOCIMI

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

Sociedad	Fecha de adquisición	Inmueble	Localización
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 de junio de 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellón De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcon - Madrid
Junction Parque Huelva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Marismas del Polvorín	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Motril	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Castellana Bonaire, S.L. (*)	30 de junio de 2017	Centro Comercial Bonaire	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19_1ª, Cáceres y Autovía del Este, Km. 345, 46960 Valencia
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Mérida
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serena (Fases I y II)	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Retail Park San Pedro Del Pinatar	UA-1 Plan Parcial "Área 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
		Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevecilla, Alicante
		Centro Comercial Vallsur	Paseo de Zorrilla, Valladolid
		Centro Comercial Los Arcos	Avenida de Andalucía S/N, Sevilla
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Bahía Sur	Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz
		Centro Comercial El Faro	Avenida de Elvas S/N, Badajoz

(*) 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. Asimismo, vendió el inmueble Retail Park Mejostilla y adquirió el Centro comercial Bonaire. (Nota 8).

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.

21 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	177	93
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	-	-
	235	128

*No hay servicios fiscales

22 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).

A la fecha de formulación de las cuentas anuales el Consejo de administración de la Sociedad Dominante ha aprobado una distribución a accionistas por importe de 53.705 miles de euros, 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

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 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, 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 cinco 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 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 de la Sociedad, 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 de la Sociedad.

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 de la Sociedad.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La Sociedad, 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 88.777 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).

El resultado de explotación antes de la valoración de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2025 asciende a 61.051 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%

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.

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

	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

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.

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%

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.

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 Participación en Joint Ventures (**)	Intereses minoritarios (***)	Combinado	Cifras del Grupo reportadas
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 forwards)	-	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%

	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 fowards)	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 fowards)	-	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.

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.

	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.

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 ascendió 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.

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.

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%.

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth ((Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el 25 de julio de 2018. Las acciones salieron a cotizar a 6,00 €/acción cerrando a 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	57.847	357
Aumentos/compras	3.340	23	5.028	35
Disminuciones	(6.940)	(43)	(7.560)	(49)
Al cierre del ejercicio	50.110	313	55.315	343

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. 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 a (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.

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 2021salvo 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.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025



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 del resultado

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

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

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.

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 de la Sociedad 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 de la Sociedad.

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

Descripción	Días	Días
	31/03/2025	31/03/2024
Periodo medio de pago a proveedores	23	37
Ratio de operaciones pagadas	23	37
Ratio de operaciones pendientes de pago	41	20

Descripción	Miles de euros	Miles de euros
	31/03/2025	31/03/2024
Total pagos realizados	7.613	7.103
Total pagos pendientes	24	13

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)	31/03/2025	31/03/2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.149	758
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	87%	80%

Volumen (miles de euros)	31/03/2025	31/03/2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	7.409	5.993
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%	84%

9. EL EQUIPO

El equipo de profesionales que integran Castellana Properties constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad. 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.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

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

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

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

Asimismo, La Sociedad 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.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES 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 y el informe de gestión 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