

Madrid, 26 de noviembre de 2025

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante **"Castellana"**, la **"Sociedad"** o la **"Compañía"**), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante **"BME Growth"**) pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 21 de noviembre de 2025, acordó la formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado a 30 de septiembre de 2025. Se adjunta la siguiente información:

- 1) Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado a 30 de septiembre de 2025.
- 2) Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado a 30 de septiembre de 2025.
- 3) Balance de Situación Individual a 30 de septiembre de 2025 y Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual a 30 de septiembre de 2025.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

D. Alfonso Brunet
Consejero Delegado
Castellana Properties SOCIMI, S.A.

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

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



Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

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

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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



Párrafo de énfasis

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

Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

25 de noviembre de 2025

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/23266

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

ÍNDICE DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Balance intermedio resumido consolidado

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

Notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

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

(Expresado en miles de euros)

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

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

(*) Período no auditado

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

(Expresado en miles de euros)

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

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

(*) Período no auditado

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

(Expresada en miles de euros)

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

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

(*) Período no auditado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros)

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

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

(*) Período no auditado

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

(Expresado en miles de euros)

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

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

(*) Período no auditado

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

(Expresado en miles de euros)

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

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

(*) Período no auditado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Con fecha 16 de julio de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. aprobó las Cuentas Anuales individuales y consolidadas del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025.

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

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

a) Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante es matriz de un Grupo de sociedades dependientes cuyos principales datos al 30 de septiembre de 2025 son los siguientes:

Sociedad	Domicilio Social	Objeto Social	Participación %	Fecha de toma de control
Junction Parque Castellón S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Bonaire, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Paseo de la Castellana número 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	5 de diciembre de 2017

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

c) Cambios en el perímetro

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

d) Inversiones contabilizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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

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

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

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

e) Participaciones no dominantes

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

2.1. Bases de presentación

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

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

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

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

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

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

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

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de abril de 2025:

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Comparación de la información

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

2.4. Empresa en funcionamiento

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

2.5. Importancia relativa

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

3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL PERIODO

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

4. GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

4.1. Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

d) Riesgo fiscal

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

4.2. Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera neta a coste amortizado / (Deuda financiera neta a coste amortizado + Patrimonio neto)) a 30 de septiembre de 2025 y a 31 de marzo de 2025:

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

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

Los ratios de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como deuda financiera a coste amortizado entre valor razonable de inversiones inmobiliarias, al 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 son:

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

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

4.3. Estimación del valor razonable

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

4.4. Compensación de activos y pasivos financieros

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024

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

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

Periodo finalizado el 30 de septiembre de 2025

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

Periodo finalizado el 31 de marzo de 2025

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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

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

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

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

Descripción	30/09/2025	31/03/2025
Menos de un año	109.415	99.070
Entre uno y dos años	79.992	69.878
Entre dos y tres años	59.688	50.916
Entre tres y cuatro años	40.709	35.044
Entre cuatro y cinco años	23.921	19.198
Más de cinco años	49.771	31.353
	363.496	305.459

c) Seguros

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

d) Obligaciones

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

e) Proceso de valoración

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

A 30 de septiembre de 2025:

Variación Tasa de descuento	(0,25%)	0,25%
Retail	28.067	(27.417)
Suelo	9	(11)
Resultado Teórico	28.076	(27.428)

A 31 de marzo de 2025:

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

A 30 de septiembre de 2025:

Variación Exit Yields	(0,25%)	0,25%
Retail	32.227	(29.867)
Suelo	113	(103)
Resultado Teórico	32.340	(29.970)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

A 31 de marzo de 2025:

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

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

A 30 de septiembre de 2025

Exit Yields	Mínimo	Máximo
Retail	6,15%	9,30%

Tasas de descuento

Retail	8,25%	11,30%
--------	-------	--------

A 31 de marzo de 2025

Exit Yields	Mínimo	Máximo
Retail	6,00%	9,25%

Tasas de descuento

Retail	8,25%	11,25%
--------	-------	--------

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

7. ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

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

Inversiones contabilizadas por el método de la participación

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

El movimiento de dichas inversiones ha sido el siguiente:

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

Otros activos financieros

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

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

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

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

Este epígrafe recoge una provisión de 3.967 miles de euros (3.249 miles de euros a 31 de marzo de 2025) según la política de antigüedad de saldos de clientes establecida en base a NIIF 9 y la evaluación de los mismos realizada por el Grupo.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2025	31/03/2025
Hasta 3 meses	4.107	350
Entre 3 y 6 meses	497	859
Más de 6 meses	3.015	2.096
	7.619	3.305

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

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

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2025	31/03/2025
Saldo inicial	(3.249)	(1.454)
Dotación	(747)	(1.803)
Reversión	—	—
Aplicación	29	8
Saldo final	(3.967)	(3.249)

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

A 30 de septiembre de 2025

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

A 31 de marzo de 2025

Miles de euros

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

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

8. FONDOS PROPIOS

a) Capital Social

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

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

El desglose es el siguiente:

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

b) Prima de emisión

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

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

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

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

c) Acciones propias

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

d) Ganancias por acción

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

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

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

e) Patrimonio neto atribuible a intereses minoritarios

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

9. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

A 30 de septiembre de 2025, un importe de 22.146 miles de euros (10.426 miles de euros al 31 de marzo de 2025) corresponde a la Reserva Legal. Dicha reserva ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

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

Otras reservas son de libre disposición.

Distribución del resultado del ejercicio anterior

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Descripción	Miles de euros
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 aprobado el 5 de junio de 2025	53.705
	117.914

10. PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

Otros pasivos financieros

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Otros pasivos financieros corrientes

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

Acreedores y otras cuentas a pagar

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

Deudas con entidades de crédito

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

b) Morzal: Financiación Portfolio Centros Comerciales

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

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

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

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

c) Financiación Centro Comercial Puerta Europa

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con las entidades Liberbank (actualmente Unicaja) y Banco Pichincha por importe de 23.000 miles de euros mediante el cual se financia la compra del Centro Comercial Puerta Europa y con un vencimiento que se sitúa en 2031. La deuda pendiente de pago a 30 de septiembre de 2025 asciende a 18.803 miles de euros (19.378 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

d) Portugal Trio

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

e) Bonaire

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

f) Madeira

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

g) Otra Financiación

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

Vencimiento de los pasivos financieros a coste amortizado:

A 30 de septiembre de 2025

Miles de euros

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

A 31 de marzo de 2025

Miles de euros

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

11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, el Grupo registró un ingreso de 3.817 miles de euros correspondiente al gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, refacturado a sus principales accionistas por aquellas empresas que están en su accionariado que superan el 5% y tributan a menos del 10% (75 miles de euros a 30 de septiembre de 2024).

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

14. OTRA INFORMACIÓN

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

No se han distribuido con cargo a reservas.

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 3.898 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.420 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 53 miles de euros aprobado en por la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 6.196 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 11 de noviembre de 2020.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 6.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 16 de noviembre de 2021.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 17.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 por importe de 7.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2022.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 4.300 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2022.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 por importe de 6.930 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 24 de mayo de 2023.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.096 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 24 de mayo de 2023.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 por importe de 5.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 14 de noviembre de 2023.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 2.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 14 de noviembre de 2023.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 por importe de 2.631 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2024.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 18.778 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2024.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 por importe de 10.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de noviembre de 2024.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 por importe de 41.770 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 12 de marzo de 2025.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

- Dividendo con cargo al resultado del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 por importe de 53.705 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 5 de junio de 2025
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

16. HECHOS POSTERIORES

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

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

D. Laurence Gary Rapp
Presidente

D. Alfonso Brunet
Consejero

D. Jorge Morán
Consejero

D. Michael John Potts
Consejero

D. Nigel George Payne
Consejero

D. Guillermo Massó
Consejero

Dña. Debora Santamaría
Consejera

D. Laurence Cohen
Consejero

Dña. Lucy Charlotte Lilley
Consejera

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. BALANCE DE SITUACIÓN**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. BALANCE DE SITUACIÓN**

Miles de euros	31/03/25	30/09/25
Activos		
Activos no corrientes		
Inmovilizado intangible	102	142
Inmovilizado material	117	756
Inversiones inmobiliarias	56.303	57.512
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	816.665	819.189
Otros activos financieros no corrientes	910	917
Total Activos fijos	874.097	878.516
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	175	107
Cientes empresas del grupo	1.718	5.336
Otros créditos con las Administraciones Públicas	613	414
Otros activos financieros	7.897	5.079
Periodificaciones a corto plazo	117	52
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.578	20.692
Activos corrientes	19.098	31.680
Total Activos	893.195	910.196
Miles de euros	31/03/25	30/09/25
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
Patrimonio neto		
Capital social	127.684	127.684
Prima de emisión	562.284	562.284
Reserva legal	10.426	22.146
Otras reservas	10.861	10.852
Acciones en patrimonio propias	(313)	(269)
Dividendo a cuenta	(51.770)	-
Resultado del ejercicio	117.194	15.969
Patrimonio neto	776.366	738.666
Pasivos		
Pasivos no corrientes		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	19.091	17.261
Otros pasivos financieros no corrientes	5.318	2.285
Total pasivos no corrientes	24.409	19.546
Pasivos corrientes		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.689	3.736
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.407	3.233
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	81.648	138.891
Otros pasivos financieros corrientes	265	254
Otros pasivos corrientes	2.116	4.948
Otras deudas con las Administraciones Públicas	295	922
Total pasivos corrientes	92.420	151.984
Total Patrimonio neto y pasivos	893.195	910.196

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. P&G

	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
Miles de euros		
Actividades continuadas		
Prestación de servicios	8.753	23.477
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio	7.034	9.730
Ingresos de otras inversiones	19.046	-
Gastos de personal	(3.385)	(3.959)
Otros gastos de explotación	(3.011)	(4.489)
Dotación a la amortización	(416)	(488)
Reversión del deterioro de participaciones a largo plazo	(785)	(4.558)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	27.236	19.713
Ingresos financieros	-	79
Gastos financieros	(1.794)	(3.336)
RESULTADO FINANCIERO	(1.794)	(3.257)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	25.442	16.456
Impuestos sobre beneficios	-	(487)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	25.442	15.969

Madrid, 26 November 2025

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (**hereinafter "Castellana", the "Company" or the "Entity"**), by virtue of the provisions of article 17 of Regulation (EU) No. 596/2014 on market abuse and article 227 of Law 6/ 2023, of March 17, of the Securities Markets and Investment Services, and concurrent provisions, as well as in Circular 3/2020 of BME MFT Equity on information supplied by companies listed for trading in the BME Growth segment of BME MTF Equity, (**hereinafter "BME Growth"**) informs you of the following:

OTHER RELEVANT INFORMATION

The Board of Directors of the Company, at its meeting held on 21 November 2025, resolved to approve the preparation of the Consolidated Interim Financial Statements for the six-month period ended 30 September 2025. The following information is attached:

- 1) Limited Review Report corresponding to the Consolidated Condensed Interim Financial Statements of the six-month period ended 30 September 2025.
- 2) Interim Consolidated Condensed Financial Statements of the six-month period ended 30 September 2025.
- 3) Stand-Alone Balance Sheet at 30 September 2025 and Stand-Alone Income Statement of the six-month period ended 30 September 2025.

In accordance with BME Growth Circular 3/2020, it is stated that the information communicated hereby has been prepared under the exclusive responsibility of the Company and its administrators.

We remain at your complete disposal for any further clarification you may require.

Mr. Alfonso Brunet
Chief Executive Officer
Castellana Properties SOCIMI, S.A.

**Castellana Properties SOCIMI, S.A.
and its subsidiaries**

Report on the review of the
Condensed Consolidated Interim Financial Statements
for the six-month period ended 30 September 2025



Castellana Properties SOCIMI, S.A. and its subsidiaries

This version of our report is a free translation of the original, which was prepared in Spanish. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation or information, views or opinions, the original version of our report takes precedence over this translation.

Report on review of condensed consolidated interim financial statements

To the shareholders of Castellana Properties SOCIMI, S.A.

Introduction

We have reviewed the accompanying condensed consolidated interim financial statements of Castellana Properties SOCIMI, S.A. (the Parent company) and its subsidiaries (the Group), which comprise the balance sheet as at 30 September 2025, and the income statement, statement of comprehensive income, statement of changes in equity, cash flow statement and related notes, all condensed and consolidated, for the six-month period then ended. The Parent company's directors are responsible for the preparation and presentation of these condensed consolidated interim financial statements in accordance with the requirements of International Accounting Standard (IAS) 34, Interim Financial Reporting, as adopted by the European Union, for the preparation of condensed interim financial statements. Our responsibility is to express a conclusion on these condensed consolidated interim financial statements based on our limited review.

Scope of review

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity. A review of interim financial statements consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, that cannot be considered as an audit, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying condensed consolidated interim financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of International Accounting Standard (IAS) 34, Interim Financial Reporting, as adopted by the European Union, for the preparation of condensed interim financial statements.

Emphasis of matter

We draw attention to note 2.1 to the condensed consolidated interim financial statements, in which it is mentioned that these condensed consolidated interim financial statements do not include all the information required in a complete set of consolidated financial statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, as adopted by the European Union, and therefore the accompanying condensed consolidated interim financial statements should be read together with the consolidated annual accounts of the Group for the year ended 31 March 2025. Our conclusion is not modified in respect of this matter.



Castellana Properties SOCIMI, S.A. and its subsidiaries

Other matters

This report has been prepared at the request of the directors in relation to the publication of the half-yearly financial report required by Circular 3/2020 of Spanish Stock Exchanges and Markets on Information to be provided by companies listed for trading in the BME Growth segment of BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Original signed by

Rafael Pérez Guerra

25 November 2025

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Condensed Consolidated Interim Financial Statements for
the six-month period ended 30 September 2025

CONTENTS TO THE NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

Condensed consolidated interim balance sheet

Condensed consolidated interim income statement

Condensed consolidated interim statement of comprehensive income

Condensed consolidated interim statement of changes in equity

Condensed consolidated interim cash flow statement

Notes to the condensed consolidated interim financial statements

- 1. ACTIVITIES AND GENERAL INFORMATION**
- 2. BASIS FOR THE PRESENTATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**
- 3. SIGNIFICANT CHANGES DURING THE PERIOD**
- 4. RISK MANAGEMENT**
- 5. SEGMENT REPORTING**
- 6. INVESTMENT PROPERTY**
- 7. FINANCIAL ASSETS**
- 8. SHAREHOLDERS' FUNDS**
- 9. RESERVES AND RETAINED EARNINGS**
- 10. FINANCIAL LIABILITIES**
- 11. PROVISIONS AND CONTINGENCIES**
- 12. PARENT COMPANY DIRECTORS' REMUNERATION, SHAREHOLDINGS AND BALANCES**
- 13. RELATED-PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES**
- 14. OTHER INFORMATION**
- 15. INFORMATION REQUIREMENTS RESULTING FROM SOCIMI STATUS, LAW 11/2009, AS AMENDED BY LAW 16/2012 AND LAW 11/2021**
- 16. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM BALANCE SHEET AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

		Thousand euro	
ASSETS	Note	30 September 2025 (*)	31 March 2025
Assets			
Non-current assets			
Intangible assets		274	234
Property, plant and equipment		756	116
Investment property	6	1,673,060	1,568,227
Equity-accounted investments	7	60,279	56,600
Other non-current financial assets	7	10,628	10,433
		1,744,997	1,635,610
Current assets			
Trade receivables for sales and services	7	9,281	7,684
Trade receivables, related companies	7 and 13	51	105
Other accounts receivable from Public Administrations		2,195	3,135
Other current financial assets	7	843	997
Short-term prepayments and accrued income		1,151	949
Cash and cash equivalents	4	62,197	81,663
		75,718	94,533
Total assets		1,820,715	1,730,143

Notes 1 to 16 form an integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

(*) Unaudited period

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM BALANCE SHEET AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

EQUITY AND LIABILITIES	Note	Thousand euro	
		30 September 2025 (*)	31 March 2025
Equity			
Share capital	8	127,684	127,684
Share premium	8	562,284	562,284
Legal reserve	9	22,146	10,426
Other reserves	9	10,852	10,861
Retained earnings	9	127,388	154,132
Treasury shares	8	(269)	(313)
Interim dividend		—	(51,770)
Profit/(loss) for the year attributed to the parent company		54,243	90,772
Measurement adjustments		(17)	—
Equity attributable to the owners of the parent company		904,311	904,076
Equity attributable to non-controlling interests	8	70,757	65,355
		975,068	969,431
Liabilities			
Non-current liabilities			
Bank borrowings	10	644,649	619,100
Deferred tax liabilities		437	437
Other financial liabilities	10	21,590	23,610
		666,676	643,147
Current liabilities			
Bank borrowings	10	8,128	6,998
Short-term payables to Group companies	10 and 13	138,891	81,648
Trade and other payables	10	18,158	20,313
Other current financial liabilities	10	2,281	2,640
Other liabilities	10	8,539	4,160
Other accounts payable to Public Administrations		2,974	1,806
		178,971	117,565
Total liabilities		845,647	760,712
Total equity and liabilities		1,820,715	1,730,143

Notes 1 to 16 form an integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

(*) Unaudited period

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM INCOME STATEMENT FOR THE SIX-MONTH PERIOD

ENDED 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

		Thousand euro	
	Note	Six-month period ended 30 September 2025 (*)	Six-month period ended 30 September 2024 (*)
Provision of services		80,638	44,401
Staff costs		(3,959)	(3,385)
Other operating expenses		(26,848)	(13,684)
Other profit/(loss)		(60)	(270)
OPERATING PROFIT/(LOSS) BEFORE VALUATION OF INVESTMENT PROPERTY		49,771	27,062
Changes in fair value of investment property	6	24,132	970
OPERATING PROFIT/(LOSS)		73,903	28,032
SHARE OF PROFITS OF EQUITY-ACCOUNTED COMPANIES	7	6,098	(36)
FINANCIAL INCOME		326	20,096
FINANCIAL EXPENSES		(17,798)	(15,101)
NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)		(17,472)	4,959
PROFIT/(LOSS) BEFORE TAX		62,529	32,991
Income tax		(674)	—
CONSOLIDATED PROFIT/(LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS FOR THE YEAR		61,855	32,991
ATTRIBUTED TO SHAREHOLDERS OF THE PARENT COMPANY		54,243	32,991
ATTRIBUTED TO NON-CONTROLLING INTERESTS		7,612	—
Basic and diluted earnings per share (euro)	9	0.48	0.31

Notes 1 to 16 form an integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

(*) Unaudited period

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

	Thousand euro	
Note	Six-month period ended 30 September 2025 (*)	Six-month period ended 30 September 2024 (*)
Profit for the six-month period	61,855	32,991
Other comprehensive income		
<i>Items that may be reclassified to profit/(loss)</i>		
Other profit/(loss)	(24)	—
<i>Items that will not be reclassified to profit/(loss)</i>		
Investments in equity instruments	—	19,994
Other comprehensive income for the year, after tax	61,831	19,994
Total comprehensive income for the six-month period	61,831	52,985
Attributed to parent company	54,226	52,985
Attributed to non-controlling interests	7,605	—

Notes 1 to 16 form an integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

(*) Unaudited period

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

	Share capital (Note 8)	Share premium (Note 8)	Legal reserve (Note 9)	Other reserves (Note 9)	Retained earnings (Note 9)	Treasury shares (Note 8)	Profit/(loss) for the year	Interim dividend (Note 15)	Measuremen t adjustments (Note 9)	Non- controlling interests (Note 8)	TOTAL
BALANCE AT 31 MARCH 2024	101,152	423,864	9,578	10,932	74,829	(333)	22,435	(5,000)	49,782	—	687,239
Profit/(loss) for the period	—	—	—	—	—	—	32,991	—	—	—	32,991
Other comprehensive income for the period	—	—	—	—	—	—	—	—	19,994	—	19,994
Total comprehensive income for the period	—	—	—	—	—	—	32,991	—	19,994	—	52,985
Distribution of prior year profit/(loss)	—	—	848	—	13,956	—	(22,435)	7,631	—	—	—
Share capital increase	14,265	82,735	—	(20)	—	—	—	—	—	—	96,980
Dividend distribution	—	(18,778)	—	—	—	—	—	(2,631)	—	—	(21,409)
Treasury share transactions	—	—	—	1	—	10	—	—	—	—	11
Other movements	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Total transactions with owners, recognised directly in equity	14,265	63,957	848	(19)	13,956	10	(22,435)	5,000	—	—	75,582
BALANCE AT 30 SEPTEMBER 2024 (*)	115,417	487,821	10,426	10,913	88,785	(323)	32,991	—	69,766	—	815,806
Profit/(loss) for the period	—	—	—	—	—	—	57,781	—	—	44	57,825
Other comprehensive income for the period	—	—	—	—	—	—	—	—	4,097	—	4,097
Total comprehensive income for the period	—	—	—	—	—	—	57,781	—	4,097	44	61,922
Distribution of prior year profit/(loss)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Share capital increase	12,276	74,463	—	(55)	—	—	—	—	—	—	86,675
Dividend distribution	—	—	—	—	—	—	—	(51,770)	—	—	(51,770)
Treasury share transactions	—	—	—	2	—	10	—	—	—	—	12
Transfer from gain on sale of equity investments	—	—	—	—	(8,526)	—	—	—	—	8,526	—
Other movements	—	—	—	—	73,873	—	—	—	(73,873)	56,785	56,785
Total transactions with owners, recognised directly in equity	12,276	74,463	—	(53)	65,347	10	—	(51,770)	(73,873)	65,311	91,702
BALANCE AT 31 MARCH 2025	127,684	562,284	10,426	10,861	154,132	(313)	90,772	(51,770)	—	65,355	969,431
Profit/(loss) for the period	—	—	—	—	—	—	54,243	—	—	7,612	61,855
Other comprehensive income for the period	—	—	—	—	—	—	—	—	(17)	(7)	(24)
Total comprehensive income for the period	—	—	—	—	—	—	54,243	—	(17)	7,605	61,831
Distribution of prior year profit/(loss)	—	—	11,720	—	(26,423)	—	(90,772)	105,475	—	—	—
Share capital increase	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Dividend distribution	—	—	—	—	—	—	—	(53,705)	—	(2,085)	(55,790)
Treasury share transactions	—	—	—	6	—	44	—	—	—	—	50
Other movements	—	—	—	(15)	(321)	—	—	—	—	(118)	(454)
Total transactions with owners, recognised directly in equity	—	—	11,720	(9)	(26,744)	44	(90,772)	51,770	—	(2,203)	(56,194)
BALANCE AT 30 SEPTEMBER 2025 (*)	127,684	562,284	22,146	10,852	127,388	(269)	54,243	—	(17)	70,757	975,068

Notes 1 to 16 form an integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

(*) Unaudited period

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM CASH FLOW STATEMENT FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

		Thousand euro	
	Note	Six-month period ended 30 September 2025	Six-month period ended 30 September 2024
A) CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Profit/(loss) for the year		61,855	32,991
Adjustments to profit/(loss)		(12,694)	(4,986)
Fixed asset depreciation		64	9
Changes in fair value of investment property	6	(24,132)	(970)
Change in provisions		-	709
Profit/(loss) on write-offs and disposals of fixed assets		-	261
Share of profit/(loss) of equity-accounted investments	8	(6,098)	-
Financial income		(326)	(20,096)
Financial expenses		17,798	15,101
Other income and expenses		-	-
Changes in working capital		(2,537)	426
Trade and other receivables	7	263	(985)
Other current assets	7	295	(128)
Trade and other payables	10	(3,025)	1,029
Other current liabilities		(5,037)	(331)
Other non-current assets and liabilities		4,967	841
Cash flows from operating activities		46,624	28,431
B) CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
Payments on investments		(51,553)	(15,784)
Group companies, associates and business units		(280)	(327)
Intangible assets		(53)	(16)
Property, plant and equipment		(691)	(8)
Investment property	6	(17,526)	(10,183)
Other assets and liabilities from corporate acquisitions		(33,003)	-
Other financial assets		-	(5,250)
Receipts from divestments and dividends		2,674	27,396
Group companies, associates and business units		2,674	-
Investment property		-	9,209
Other financial assets		-	18,187
Cash flows from investing activities		(48,879)	11,612
C) CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
Collections and payments on equity instruments		(403)	(9)
Issuance of equity instruments		(453)	(20)
Acquisition of own equity instruments		-	(9)
Disposal of equity instruments	8	50	20
Measurement adjustment		-	-
Receipts and payments, financial liability instruments	10	38,982	95,797
Receipts on financial borrowings		-	-
Receipts of payables to related companies		55,500	168,413
Interest payments		(13,610)	(12,745)
Receipts on financial borrowings		(3,233)	(60,921)
Payments on payables to related companies		-	-
Interest collected		325	1,050
Dividend payments and return on other equity instruments:		(55,790)	(21,409)
Dividends	9	(55,790)	(21,409)
Cash flows from financing activities		(17,211)	74,379
NET INCREASE/DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		(19,466)	114,422
Cash and cash equivalents at the start of the year		81,663	34,773
Cash and cash equivalents at the year end		62,197	149,195

Notes 1 to 16 form an integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

(*) Unaudited period

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

1. ACTIVITIES AND GENERAL INFORMATION

Castellana Properties Socimi, S.A. (hereinafter, the parent company) was incorporated on 19 May 2015 under the Spanish Companies Act. Originally called Vinemont Investment, S.A., its name was changed to the current one on 30 May 2016. Its registered office is at Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid

Its corporate purpose is described in Article 2 of its Articles of Association and consists of:

- The acquisition and development of urban properties intended for lease. The development activity includes refurbishment of buildings according to the terms of Value Added Tax Law 37 of 28 December 1992.
- The ownership of interests in the share capital of other Spanish Real Estate Investment Trusts (*Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario*, "SOCIMI") or other companies that are not resident in Spain, that have the same corporate purpose, and that are governed by rules similar to those governing SOCIMIs in Spain as regards the compulsory, legal or statutory policy on profit distribution.
- The ownership of shares or interests in the share capital of other companies that are both resident and non-resident in Spain, whose main purpose is the acquisition of urban properties to let, and which are governed by the same legal framework that governs SOCIMIs as regards the compulsory, legal and statutory policy on profit distribution, and which meet the investment requirements set out in Article 3 of the Spanish SOCIMI Law 11 of 26 October 2009.
- The ownership of shares or interests in Collective Real Estate Investment Institutions governed by Spanish Collective Investment Institutions Law 35 of 4 November 2003.

The parent company may also engage in other ancillary activities, this being understood to mean activities that generate income accounting for less than 20% of the Company's total income over a single tax period.

Any activity that must by law meet special requirements that are not met by the Company are excluded.

The aforementioned business activities may also be fully or partially engaged in indirectly by the Company through the ownership of interests in another company or companies with a similar corporate purpose.

The Company is in turn majority owned by the group of companies parented by Vukile Property Fund Limited, a South African company listed on the Johannesburg Stock Exchange.

On 21 December 2017, the General Shareholders' Meeting approved the change of the Group companies' financial year end to 31 March each year (previously 31 December). Accordingly, the financial year of the parent company and its Spanish subsidiaries runs from 1 April to 31 March of the following year. Portuguese subsidiaries runs from 1 January to 31 December of the following year.

On 16 July 2025, the Castellana Properties Socimi, S.A. General Shareholders' Meeting approved the Individual and Consolidated Annual Accounts for the financial year ended 31 March 2025.

These condensed consolidated interim financial statements have been prepared by the Board of Directors of the parent company on 21 November 2025.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

On 30 September 2025, Castellana Group's new EPRA NTA stood at €904,055 thousand (€7.08 per share), and on 31 March 2025 it stood at €903,884 thousand (€7.08 per share).

a) Regulatory regime

The parent company is regulated under the Spanish Companies Act.

In addition, on 15 September 2016 the parent company informed the tax authorities that it wished to avail itself of the rules governing Spanish Real Estate Investment Trusts (SOCIMIs) and is therefore subject to Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 and subsequent laws on SOCIMIs. Law 11 of 9 July 2021 on measures to prevent and combat tax fraud requires SOCIMIs to pay 15% tax on retained earnings as from financial years beginning on or after 1 January 2021.

Article 3 of Law 11 of 26 October 2009 sets out certain requirements that must be met by this type of company, namely:

- i) They must have invested at least 80% of the value of their assets in urban properties intended for lease, or in land for the development of properties that are to be used for the same purpose, provided that development begins within three years following its acquisition, or in equity investments in other companies, as set out in Article 2.1 of the aforementioned Law.
- ii) At least 80% of the income for the tax period corresponding to each year, excluding the income deriving from the transfer of ownership interests and real estate properties used by the Company to pursue its main corporate purpose, once the retention period referred to in the following paragraph has elapsed, must come from the lease of properties and from dividends or shares in profits associated with the aforementioned investments.
- iii) The real estate properties that make up the Company's assets must remain leased for at least three years. The calculation of this term will include the time that the properties have been offered for lease, up to a maximum of one year.

Transitional Provision One of the SOCIMI Law allows for application of the SOCIMI tax rules under the terms set out in Article 8 of the SOCIMI Law, even when the requirements it contains are not met on the date of incorporation, on the condition that these requirements are met during the two years following the date on which it is decided to opt for application of the said tax rules. It is the opinion of the Company's directors that these requirements will be met.

All of the shares of Castellana Properties Socimi, S.A. have been listed on the BME Growth since 25 July 2018, within the BME Growth segment of BME MTF Equity.

b) Subsidiaries

The parent company is the parent of a Group of subsidiaries, of which the main details at 30 September 2025 are the following:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER
2025

(Thousand euro)

Company	Registered address	Corporate purpose	Shareholding %	Date control was acquired
Junction Parque Castellón S.L.U.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Castellana Bonaire, S.L.U.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	5 December 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	9 May 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	27 November 2018

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER

2025

(Thousand euro)

Castellana Innovación, S.L.U.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Project development	100%	22 July 2021
Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisbon	Shopping Centre Leasing	70%	19 September 2024
Loureshopping-Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisbon	Shopping Centre Leasing	70%	1 October 2024
8ª Avenida - Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisbon	Shopping Centre Leasing	70%	1 October 2024
Rio Sul - Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisbon	Shopping Centre Leasing	70%	1 October 2024
Caminho Forum Madeira I – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António de Aguiar 66, 6º, 1050-153 Lisbon	Shopping Centre Leasing	70%	30 April 2025
Caminho Forum Madeira II – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António de Aguiar 66, 6º, 1050-153 Lisbon	Shopping Centre Leasing	70%	30 April 2025

c) Changes to consolidation scope

On 30 April 2025, the Group, through its Portuguese subsidiary (Caminho Propício, Sic Imobiliária Fechada, S.A.), acquired 100% of the shares in the companies: DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, S.A. and DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, Unipessoal Lda., the former being the owner of the Fórum Madeira Shopping Centre and the latter being the centre's management company. Both are located in Portugal (Note 6). The transaction amounted to total of €63,175 thousand and was classed as an asset acquisition, as the property was not under management and unable to generate value unless it was managed by the purchaser, meaning it did not meet the definition of a business.

On 29 September 2025, the deed converting these companies into a Collective Investment Company (SIC) was signed, and the name and registered address of the newly formed company were amended:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Previous company name	Previous registered address	New company name	New registered address
DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, S.A.	Centro Comercial Fórum Madeira, Estrada Monumental 390, 9000-100 Funchal	Caminho Fórum Madeira I – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António de Aguiar 66, 6º, 1050-153 Lisbon.
DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, Unipessoal Lda.	Centro Comercial Fórum Madeira, Estrada Monumental 390, 9000-100 Funchal	Caminho Fórum Madeira II – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António de Aguiar 66, 6º, 1050-153 Lisbon.

d) Equity-accounted investments

Company	Registered address	Corporate purpose	Shareholding %	Holding company
Castellana Green, S.L.	Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Energy production	50%	Castellana Properties SOCIMI, S.A.
Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.	Rua Artilharia 1, nº 51, Páteo Bagatela, Edifício 3, Escritório 3, 4, 5 e 6, 1250-038 Lisbon, Portugal	Shopping Centre Leasing	35%	Caminho Propício, S.A.
Castellana Green Portugal, Unipessoal Lda	Rua Miguel Serrano , nº 9, 1º andar. 1495-173 Algés, Portugal	Energy production	50%	Castellana Green, S.L.

In January 2024, following the sale of the shares in Castellana Green, S.L.U. to Sunbird Solar Internacional (Cyprus) Limited, Castellana Green S.L. was consolidated under the equity method.

Subsequently, on 26 March 2024, the Company made a shareholder contribution of €200 thousand to support the subsidiary's business development.

On 4 September 2024, the Company made a shareholder contribution to Castellana Green in the amount of €62.5 thousand.

On 24 October 2024, the Company made a shareholder contribution to Castellana Green in the amount of €130 thousand.

On 13 May 2025, the Company made a shareholder contribution to Castellana Green in the amount of €280 thousand.

This ownership interest has a carrying amount of €866 thousand at 30 September 2025 (€654 thousand at 31 March 2025), carried under "Equity-accounted investments".

On 23 June 2025, the associate company Castellana Green, S.L.U. incorporated its subsidiary in Portugal, Castellana Green Portugal, Unipessoal Lda, whose corporate purpose is the generation of energy.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025**

(Thousand euro)

On 19 December 2024, the Company, through its Portuguese subsidiary (Caminho Propício Sic Imobiliária Fechada, S.A.), acquired a 50% stake in the company Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A., the owner of the Alegro Sintra shopping centre in Portugal, for €47,108 thousand (excluding the Pingo Doce supermarket), including transaction costs. The GAV of this acquisition is €84,016 thousand. This acquisition entailed partnering in a joint venture with Tiekenveen Holding, B.V., the owner of the other 50%. The transaction was funded internally by the Group.

e) Non-controlling interests

On 19 March 2025, the company RMB Investments and Advisory Proprietary Limited acquired 30% of the share capital of Caminho Propício, S.A. for €56,785 thousand. As a result of this transaction, the parent company held a 70% stake in Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A. and its subsidiaries.

At 30 September 2025, non-controlling interests relating to the new shareholder amount to €70,757 thousand (€65,355 thousand at 31 March 2025) carried under “Non-controlling interests” in Equity (Note 8).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025**

(Thousand euro)

2. BASIS FOR THE PRESENTATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

The main accounting policies adopted in the preparation of these condensed consolidated interim financial statements are described below. These policies have been applied consistently to all the periods shown, unless otherwise stated.

2.1. Basis of presentation

These condensed consolidated interim financial statements for the six-month period ended 30 September 2025 have been prepared under IAS 34 “Interim Financial Reporting” and do not therefore include all the information that would be required of full consolidated financial statements drawn up under the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union, so the accompanying condensed consolidated interim financial statements must be read together with the Group's consolidated annual accounts for the financial year ended 31 March 2025, prepared in compliance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU).

These condensed consolidated interim financial statements have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) and the interpretations of the International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) adopted by the European Union (collectively, IFRS-EU), pursuant to Regulation (EC) No. 1606/2002 of the European Parliament and Council and successive amendments.

The preparation of these condensed consolidated interim financial statements in accordance with IFRS-EU requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise judgement in the process of applying the Group's accounting policies.

The condensed consolidated interim financial statements have been prepared on a historical cost basis and adjusted as the result of the restatement of investment properties, financial assets and financial liabilities (including derivatives) at fair value through profit/(loss) or through equity.

Unless otherwise stated, the figures contained in these condensed consolidated interim financial statements are expressed in thousands of euros.

These condensed consolidated interim financial statements have been submitted for limited review, but they have not been audited by the company's auditors.

2.2. New IFRS-EU standards, amendments and IFRIC interpretations issued

- a) Standards, amendments and mandatory interpretations for financial years commencing on or after 1 April 2025:

- IAS 21 (Amendment) – “Lack of exchangeability”

The application of these amendments and interpretations has not had a material effect on these condensed consolidated interim financial statements.

- b) Standards, amendments and interpretations that are not yet in force, but which may be adopted in advance:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

- IFRS 9 and IFRS 7 (Amendment) – “Amendments to the classification and measurement of financial instruments”
- IFRS 9 and IFRS 7 (Amendment) – “Contracts referencing nature-dependent electricity”
- Annual improvements to the International Financial Reporting Standards, volume 11.

Application of this amendment is mandatory for financial years beginning on or after 1 January 2026.

- c) Standards, amendments and interpretations of existing rules that cannot be adopted early or have not been adopted by the European Union:

On the date on which these condensed consolidated interim financial statements annual accounts were authorised for issue, the IASB and IFRS Interpretations Committee had published the standards, amendments and interpretations that are outlined below, which may not be adopted in advance, and which are pending adoption by the European Union:

- IFRS 18 (Amendment) – “Presentation and disclosure in financial statements”
- IFRS 19 (Amendment) – “Subsidiaries without public accountability: disclosures”

Should any of the above-mentioned standards be adopted by the European Union or were it possible to early adopt them, the Group would apply the standards and reflect the corresponding effects in these condensed consolidated interim financial statements.

The application of these amendments and interpretations will not have a material effect on these condensed consolidated interim financial statements.

During the preparation of these condensed interim consolidated financial statements, significant judgements made by management when applying the Group's accounting policies and the key sources of uncertainty in estimates are the same as for the consolidated annual accounts for the financial year ended 31 March 2025.

2.3. Comparability

In accordance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union, for comparative purposes, the condensed interim consolidated income statement, the condensed interim consolidated statement of comprehensive income, the condensed interim consolidated statement of changes in equity and the condensed interim consolidated cash flow statement at 30 September 2025 are presented together with information for the six-month period ended 30 September 2024, and the condensed interim consolidated balance sheet is presented together with information for the financial year ended 31 March 2025.

2.4. Going concern

These condensed consolidated interim financial statements have been drawn up on a going concern basis, assuming that the Group will realise its assets and settle its commitments in the ordinary course of business.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025**

(Thousand euro)

At 30 September 2025, the Group's working capital is negative in the amount of €103,253 thousand (negative in the amount of €23,032 thousand at 31 March 2025), mainly due to a loan of €138,891 thousand from the principal shareholder Vukile Property Fund Limited (€81,450 thousand at 31 March 2025).

At 30 September 2025, the Group has a reasonable cash position of €62,197 thousand. The leverage ratio (Note 4.2) stands at 42.80%, in line with the market. The Group's cash flows amounted to €46,624 thousand during the six-month period ended 30 September 2025.

2.5. Materiality

In determining the information to be disclosed in these notes to the condensed consolidated interim financial statements and other matters, the Group, in accordance with IAS 34, has taken into account their materiality in relation to the condensed consolidated interim financial statements for the six-month period ended on 30 September 2025.

3. SIGNIFICANT CHANGES DURING THE PERIOD

There were no particularly relevant events during the six-month period ended 30 September 2025 reported in these condensed consolidated interim financial statements that could affect the information set out in these notes.

4. RISK MANAGEMENT

The Group's activities are exposed to various financial risks: market risk (price risk), credit risk and liquidity risk. The Group's overall risk management programme focuses on uncertainty in financial markets and seeks to minimise any potential adverse impact on its financial profitability.

Risk management is overseen by the parent company's Finance Department, which identifies, evaluates and hedges financial risks in accordance with the policies approved by the parent company's Board of Directors. The Board provides policies for overall risk management and policies covering specific areas such as interest rate risk, liquidity risk, the use of derivatives and non-derivatives and investing cash surpluses.

4.1. Financial risk management**a) Market risk****i) Cash flow and fair value interest rate risk:**

The Group's interest rate risk relates to borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Group to cash flow interest rate risk. At 30 September 2025, circa 3.49% (3.90% at 31 March 2025) of its financing was linked to a variable rate. The Group's borrowings at variable interest rates are denominated in euros. Fixed interest rates vary between 3.03% and 4.60% (between 3.03% and 4.62% at 31 March 2025) and variable interest rates vary between around 4.42% and 5.05% (around 5.39% and 5.66% at 31 March 2025).

At 30 September 2025, had interest rates on euro borrowings been 1% higher/lower, the other variables remaining constant, financial expenses for the financial year would have been €123 thousand higher or

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025**

(Thousand euro)

€123 thousand lower (31 March 2025: €1,428 thousand higher or €1,428 thousand lower), due primarily to higher/lower interest expense on variable-rate loans. Simulations are performed regularly to ensure that the potential maximum loss remains within the limits established by management.

In view of the current situation in the real estate market, the Group has put specific measures in place to minimise the effect of market risk on its financial situation. These measures are subject to the findings of the Group's recurring sensitivity analyses. These analyses take the following into account:

- The economic environment in which it conducts its business: the design of different economic scenarios, modifying the key variables that may affect the Group (interest rates, market rents, percentage occupancy of investment property, etc.).
- The assessment timeframe: the timeframe for the analysis and any potential departures will be taken into account.

The Group is exposed to market risk in relation to possible property vacancies or renegotiations to reduce the rent when the leases expire. This would have a direct adverse impact on the value of the Group's assets. However, market risk is mitigated by the policies followed to attract and select customers, mandatory lease periods negotiated with customers and security deposits required by the Group under the lease agreements. As a result, at 30 September 2025, the property portfolio's average occupancy rate stands at 98.7% (98.4% at 31 March 2025), with an average unexpired lease term of 8.9 years (8.8 years at 31 March 2025) (weighted by gross rents).

b) Credit risk

Credit risk is managed at Group level. The Group defines its policy for managing and analysing credit risk relating to new customers before offering them the ordinary terms and conditions. Credit risk mainly arises from deposits made with the relevant organisations, financial derivatives and receivables for sales and services rendered, as well as sundry debtors.

The Group's credit risk controls set out the credit quality that must be displayed by customers, taking account of their financial situation, past experience and other factors. Individual credit limits are set on the basis of internal and external ratings. The use of credit limits is regularly reviewed.

The Group believes that it does not have any significant concentrations of credit risk, this being understood to refer to the possible impact that a default on receivables could have on the income statement.

The Group's maximum exposure to credit risk by type of financial asset (excluding financial derivatives and deposits) is as follows:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Description	Thousand euro	
	30/09/2025	31/03/2025
Current assets net of impairment provisions		
Trade and other receivables	9,281	7,684
Trade and other receivables from related companies	51	105
Cash and cash equivalents	62,197	81,663
	71,529	89,452

The Group only works with banks and financial institutions that are known to be reputable and solvent. All of the Group's liquid financial assets are held with investment-grade financial institutions (100% as at 31 March 2025).

The fair value of "Cash and cash equivalents" approximates the carrying amount shown in the above table.

c) Liquidity risk

Cash flow forecasts are made by the Group's Finance Department. This department monitors forecasts of the Group's liquidity requirements in order to ensure that it has sufficient cash to meet its operational needs, while maintaining sufficient available liquidity at all times to ensure that the Group does not breach its financing limits and covenants. These forecasts take account of the Group's financing plans, ratio compliance, fulfilment of internal objectives and, where applicable, any regulatory or legal requirements (Note 10).

The maturity dates set for the Company's financial asset and liability instruments at 30 September 2025 and 31 March 2025 are shown in Note 7.

On the balance sheet date, the Group records cash totalling €62,197 thousand (€81,663 thousand at 31 March 2025).

Although the parent company's working capital is negative in the amount of €103,253 thousand at 30 September 2025, it can count on financial support from its principal shareholder in order to meet short-term commitments (Note 2.4).

d) Tax risk

As mentioned in Note 1, the parent company has applied the special tax scheme for Spanish Listed Real Estate Investment Trusts (SOCIMIs). Pursuant to the contents of Article 6 of Law 11 of 26 October 2009, as amended by the SOCIMI Law 16 of 27 December 2012, companies that have applied this scheme are required to distribute the profits they obtain over the course of the year to their shareholders in the form of dividends, after fulfilling the relevant corporate obligations. Distribution must be approved within the six months following the year end and paid within one month of the date of the distribution resolution (see Note 9).

If the General Shareholders' Meeting does not approve the dividend distribution proposed by the Board of Directors, calculated in accordance with the requirements of the said Law, they will be in breach of the Law and will therefore be taxed under the general tax rules, rather than the rules that apply to SOCIMIs.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

4.2. Capital management

The Group's main capital management objectives are to ensure long- and short-term financial stability, the positive performance of the parent company's shares, the appropriate financing of investments and a reduction in debt levels. Financial leverage ratios, calculated as: (Net borrowings at amortised cost / (Net borrowings at amortised cost + equity)) at 30 September 2025 and 31 March 2025 were as follows:

Description	Thousand euro	
	30/09/2025	31/03/2025
Net borrowings at amortised cost (Note 10)	729,741	626,083
Equity	975,068	969,431
Leveraging	42.80%	39.24%

Management believes that the Group's level of indebtedness is low.

Leverage ratios on real estate investments, calculated as borrowings at amortised cost over the fair value of investment property at 30 September 2025 and 31 March 2025 were as follows:

Description	Thousand euro	
	30/09/2025	31/03/2025
Net borrowings at amortised cost (Note 10)	729,741	626,083
Fair value of investment property (Note 6)	1,673,060	1,568,227
Leveraging	43.60%	39.92%

The Group aims to keep these ratios between 40-50%.

4.3. Estimation of fair value

The table shown below contains an analysis of the financial instruments that are measured at fair value, classified by valuation method. The different levels have been defined as follows:

- Quoted prices (non-adjusted) in active markets for identical assets and liabilities (Level 1).
- Inputs that differ from the quoted price included in Level 1 and are observable for the asset or liability, either directly (the prices themselves) or indirectly (derived from prices) (Level 2).
- Data for the asset or liability not based on observable market input (i.e. unobservable inputs) (Level 3).

The following table shows the Group's assets and liabilities at fair value. See Note 6, which reports on the fair value of investment property.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

30 September 2025	Thousand euro			
Assets	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Long-term investments				
Investment property	–	–	1,673,060	1,673,060
Total assets	–	–	1,673,060	1,673,060
Liabilities				
Long-term and short-term payables	–	–	–	–
Total liabilities	–	–	–	–

31 March 2025	Thousand euro			
Assets	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Long-term investments				
Investment property	–	–	1,568,227	1,568,227
Total assets	–	–	1,568,227	1,568,227
Liabilities				
Long-term and short-term payables	–	–	–	–
Total liabilities	–	–	–	–

The fair value of financial instruments traded in active markets (such as exchange-traded derivatives and equity securities) is based on quoted market prices at the end of the reporting period. The quoted market price used for financial assets held by the Group is the current bid price. These instruments are included in level 1.

During the six-month period ending on 30 September 2025, no transfers between levels occurred.

4.4. Offset of financial assets and liabilities

The Group's only financial assets and liabilities are, respectively, security deposits with official bodies and security deposits to be returned to tenants. It is the Group's intention that if these amounts are repaid they will be settled on a gross basis, so they have not been offset.

5. SEGMENT REPORTING

The Investments Committee, together with the parent company's Board of Directors, represent the Group's highest decision-making authority. Management has defined operating segments based on information which is reviewed by these bodies for the purposes of allocating resources and evaluating the Group's performance. Management identifies three reporting segments: shopping centres, retail parks and corporate.

Segment information for these activities is as follows:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Six-month period ended 30 September 2025

Description	Thousand euro					
	Spain			Portugal		
	Shopping centres	Retail parks	Total	Shopping centres	Corporate	Total
Provision of services	50,542	11,972	62,514	17,654	470	80,638
Changes in fair value of investment property	18,432	(8,223)	10,209	13,923	—	24,132
Staff costs	—	—	—	—	(3,959)	(3,959)
Other operating expenses	(14,589)	(1,960)	(16,549)	(6,822)	(3,477)	(26,848)
Other profit/(loss)	—	—	—	—	(60)	(60)
Operating profit/(loss)	54,385	1,789	56,174	24,755	(7,026)	73,903
Financial income from ownership interests in other companies	—	—	—	—	—	—
Financial income from other financial instruments	—	—	—	—	326	326
Financial expenses	(10,505)	(2,323)	(12,828)	(2,106)	(2,864)	(17,798)
Net financial income/(expense)	(10,505)	(2,323)	(12,828)	(2,106)	(2,538)	(17,472)
Share of net profit/(loss) of equity-accounted associates and joint ventures	—	—	—	—	6,098	6,098
Profit/(loss) before tax	43,880	(534)	43,346	22,649	(3,466)	62,529
Income tax	—	—	—	—	(674)	(674)
Profit/(loss) for the year	43,880	(534)	43,346	22,649	(4,140)	61,855

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Six-month period ended 30 September 2024

Description	Thousand euro			
	Shopping centres	Retail parks	Corporate	Total
Provision of services	32,834	11,567	–	44,401
Changes in fair value of investment property	(3,546)	4,516	–	970
Staff costs	–	–	(3,385)	(3,385)
Other operating expenses	(9,573)	(1,999)	(2,112)	(13,684)
Other profit/(loss)	–	(261)	(9)	(270)
Operating profit/(loss)	19,715	13,823	(5,506)	28,032
Financial income from ownership interests in other companies	–	–	19,046	19,046
Financial income from other financial instruments	–	–	1,050	1,050
Financial expenses	(11,362)	(2,559)	(1,180)	(15,101)
Net financial income/(expense)	(11,362)	(2,559)	18,916	4,995
Share of net profit/(loss) of equity-accounted associates and joint ventures	–	–	(36)	(36)
Profit/(loss) before tax	8,353	11,264	13,374	32,991
Income tax	–	–	–	–
Profit/(loss) for the year	8,353	11,264	13,374	32,991

The amounts provided to the Investments Committee and the parent company's Board of Directors in respect of total assets and liabilities are valued in accordance with the same criteria as those applied in the financial statements. These assets and liabilities are assigned on the basis of segment activities.

Period ended 30 September 2025

Description	Thousand euro					
	Spain			Portugal	Corporate	Total
	Shopping centres	Retail parks	Total	Shopping centres		
Investment property	1,115,350	286,170	1,401,520	271,540	–	1,673,060
Investments in equity instruments	–	–	–	59,413	866	60,279
Other non-current assets	8,500	2,128	10,628	–	1,030	11,658
Non-current assets	1,123,850	288,298	1,412,148	330,953	1,896	1,744,997
Trade and other receivables	5,935	709	6,644	1,456	1,232	9,332
Other current assets	2,546	224	2,770	362	63,254	66,386
Current assets	8,841	933	9,414	1,818	64,486	75,718
Total assets	1,132,331	289,231	1,412,562	332,771	66,382	1,820,715

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Bank borrowings	417,898	127,586	545,484	99,175	(10)	644,649
Other non-current liabilities	15,403	3,941	19,344	1,857	826	22,027
Non-current liabilities	433,301	131,527	564,828	101,032	816	666,676
Bank borrowings	3,229	2,197	5,426	—	2,702	8,128
Other current liabilities	11,558	492	12,050	6,949	151,844	170,843
Current liabilities	14,787	2,689	17,476	6,949	154,546	178,971
Total liabilities	448,088	134,216	582,304	107,981	155,362	845,647

Period ended 31 March 2025

Description	Thousand euro					
	Spain			Portugal	Corporate	Total
	Shopping centres	Retail parks	Total	Shopping centres		
Investment property	1,084,197	290,050	1,374,247	193,980	—	1,568,227
Investments in equity instruments	—	—	—	55,946	654	56,600
Other non-current assets	8,385	2,048	10,433	—	350	10,783
Non-current assets	1,092,582	292,098	1,384,680	249,926	1,004	1,635,610
Trade and other receivables	4,872	910	5,782	303	1,599	7,684
Other current assets	2,375	163	2,538	170	84,141	86,849
Current assets	7,247	1,073	8,320	473	85,740	94,533
Total assets	1,099,829	293,171	1,393,000	250,399	86,744	1,730,143
Bank borrowings	417,862	128,395	546,257	71,558	1,285	619,100
Other non-current liabilities	14,686	3,896	18,582	1,566	3,899	24,047
Non-current liabilities	432,548	132,291	564,839	73,124	5,184	643,147
Bank borrowings	2,138	2,197	4,335	124	2,539	6,998
Other current liabilities	12,893	576	13,469	5,615	91,483	110,567
Current liabilities	15,031	2,773	17,804	5,739	94,022	117,565
Total liabilities	447,579	135,064	582,643	78,863	100,160	760,712

6. INVESTMENT PROPERTY

Investment property primarily includes shopping centres and retail parks owned by the Group that are held to obtain long-term rental income and are not occupied by the Group.

The following table contains a breakdown of the investment property and related movements:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Balance at 31/03/2024	1,026,880
Acquisitions	495,889
Disposals	(8,760)
Capitalised subsequent disbursements	26,427
Profit/(loss) net of fair value adjustments	27,791
Balance at 31/03/2025	1,568,227
Acquisitions	63,175
Capitalised subsequent disbursements	17,526
Profit/(loss) net of fair value adjustments	24,132
Balance at 30/09/2025	1,673,060

On 30 April 2025 the Company acquired through its Portuguese subsidiary (Caminho Propício Sic Imobiliária Fechada, S.A.), 100% stake in the companies DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, S.A. and DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, Unipessoal Lda. in Portugal. The transaction via which the shares in the company owning the properties were acquired was completed for a total amount of €35,853 thousand. This amount was classified as an asset acquisition given that the properties were not under management and therefore not able to generate value unless they were managed by the buyer, meaning they did not meet the definition of a business. The final purchase price of these companies amounted to €63,175 thousand, including transaction costs.

Note 15 contains detailed information on the properties included in this item.

Several mortgage guarantees have been put in place for investment property, the market values of which stand at €1,592,197 thousand at 30 September 2025 (€1,568,227 thousand at 31 March 2025), securing the Group's fulfilment of the terms and conditions of the financing obtained. At 30 September 2025, the nominal value of this financing amounted to €660,941 thousand (€634,941 thousand at 31 March 2025) (see Note 10).

a) Income and expenses on investment property

The following consolidated income and expenses on investment property have been taken to the income statement:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Description	Thousand euro	
	Six-month period ended 30	Six-month period ended 30
	September 2025	September 2024
Rental income	80,168	44,401
Operating expenses related to investment properties that generate rental income	(23,371)	(11,573)
	56,797	32,828

b) Operating leases:

Total future minimum receipts under non-cancellable operating leases are as follows:

Description	30/09/2025	31/03/2025
Less than one year	109,415	99,070
Between one and two years	79,992	69,878
Between two and three years	59,688	50,916
Between three and four years	40,709	35,044
Between four and five years	23,921	19,198
More than five years	49,771	31,353
	363,496	305,459

c) Insurance

The Group has a policy of taking out all the insurance policies necessary to cover any possible risk that might affect any aspect of its investment properties. The coverage provided by these policies is deemed to be sufficient by the parent company's directors.

d) Obligations

At 30 September 2025, the Group did not have any contractual obligations to acquire, build or develop investment properties, or to repair, maintain or insure them, besides those already reported in this Note.

e) Valuation process

The cost and fair value of investment property at 30 September 2025 and 31 March 2025 are detailed below:

Description	Thousand euro			
	30/09/2025		31/03/2025	
	Cost	Fair value	Cost	Fair value
Investment property	1,593,177	1,673,060	1,512,314	1,568,227
	1,593,177	1,673,060	1,512,314	1,568,227

The valuations were carried out adopting the "market value" approach, in accordance with the Property Appraisal and Valuation method and the Guidance Notes published by the Royal Institution of Chartered Surveyors of Great Britain (RICS), Valuation Standards, January 2025. The market value of the Group's properties has been determined on the basis of a valuation carried out by independent expert valuers (Colliers International).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

“Market Value” is defined as the estimated amount at which a property should exchange on the valuation date, between a willing seller and a willing buyer and after a reasonable sales marketing period, during which both parties have acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

The valuation methodology adopted by the independent valuers in order to determine fair value was primarily the 10-year discounted cash flow method.

The discounted cash flow method is based on forecasts of the probable net income that will be generated by assets over a specific time period, taking into account the residual value of the assets in question at the end of that period. Cash flows are discounted at an internal rate of return in order to arrive at net present value. This internal rate of return is adjusted to reflect the risk associated with the investment and assumptions used. Key variables are therefore net income and the discount rate.

The estimated yields depend on the type and age of the properties and their location. The properties have been valued individually, via calculations based on the lease agreements in place at the end of the financial period and, if applicable, the forecast value based on current market rents for the different areas, as well as comparables and completed transactions.

On the basis of the simulations performed, the recalculated impact that a variation of 0.25% on the discount rate would have on the fair value of the property would be as follows:

30 September 2025:

Change in discount rates	(0.25%)	0.25%
Retail	28,067	(27,417)
Land	9	(11)
Theoretical profit/(loss)	28,076	(27,428)

31 March 2025:

Change in discount rates	(0.25%)	0.25%
Retail	26,690	(26,010)
Land	30	(30)
Theoretical profit/(loss)	26,720	(26,040)

30 September 2025:

Exit yield variance	(0.25%)	0.25%
Retail	32,227	(29,867)
Land	113	(103)
Theoretical profit/(loss)	32,340	(29,970)

31 March 2025:

Exit yield variance	(0.25%)	0.25%
Retail	31,290	(29,060)
Land	110	(100)
Theoretical profit/(loss)	31,400	(29,160)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

The yield and discount rate range applied is as follows:

30 September 2025		
Exit Yields	Minimum	Maximum
Retail	6.15%	9.30%
Discount rates		
Retail	8.25%	11.30%
31 March 2025		
Exit Yields	Minimum	Maximum
Retail	6.00%	9.25%
Discount rates		
Retail	8.25%	11.25%

The effect of a 10% variation in the rental increases considered has a significant impact on consolidated assets and on the consolidated income statement as regards investment property:

	30/09/2025		31/03/2025	
	Assets	Net consolidated profit/(loss)	Assets	Net consolidated profit/(loss)
10% increase in market rents	110,670	110,670	105,070	105,070
10% decrease in market rents	(110,344)	(110,344)	(105,070)	(105,070)

The valuation of investment property is classified under level 3, according to the definition detailed in Note 4.3. The fair value of investment property has been calculated by independent expert valuers using valuation techniques involving observable and available market data, based, to a lesser extent, on specific estimates by the organisations. These values were reviewed and approved by the parent company's Board of Directors.

During the six-month period ending on 30 September 2025, no transfers between levels occurred.

The total fees, including the fee for this assignment, earned by Colliers International Spain (or other companies forming part of the same group of companies in Spain) from the recipient of the services (or other companies forming part of the same group of companies) are less than 5% of the company's total revenue.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

7. FINANCIAL ASSETS

As of 30 September 2025 and 31 March 2025, the breakdown of this heading is as follows:

	Thousand euro	
	30/09/2025	31/03/2025
Long-term financial assets:		
- Equity-accounted investments (Note 1d)	60,279	56,600
- Other financial assets	10,628	10,433
	70,907	67,033
Short-term financial assets:		
- Trade receivables for sales and services	9,281	7,684
- Trade receivables, related companies (Note 13)	51	105
- Other current financial assets	843	997
	10,175	8,786
	81,082	75,819

The carrying amounts of loans and receivables (both long and short term) approximate their fair values, since the effect of discounting is not significant.

Equity-accounted investments

This heading reflects the ownership interests in the following companies at 30 September 2025 and 31 March 2025:

Company	Shareholding %	Date acquired	Holding company
Castellana Green, S.L.	50%	25 January 2022	Castellana Properties SOCIMI, S.A.
Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.	35%	19 December 2024	Caminho Propício, S.A.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Movements in these investments are as follows:

	Thousand euro		
	Alegro Sintra	Castellana Green	Total
Balance at 31 March 2024	–	201	201
Additions / additional investments	47,108	492	47,600
Profit/(loss) for the year of equity-accounted companies	653	(39)	614
Changes in fair value of equity-accounted companies	8,185	–	8,185
Balance at 31 March 2025	55,946	654	56,600
Additions / additional investments	–	280	280
Dividends received	(2,674)	–	(2,674)
Financial assets at fair value through equity	(25)	–	(25)
Profit/(loss) for the year of equity-accounted companies	1,899	(69)	1,830
Changes in fair value of equity-accounted companies	4,268	–	4,268
Balance at 30 September 2025	59,414	865	60,279

The Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A. balance is as follows at 30 September 2025:

Condensed balance sheet	Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.	
	30/09/2025	31/03/2025
Non-current	85.222	83.666
Investment property	85.066	83.581
Deferred tax assets	156	85
Current	5.804	13.439
Debtors and receivables	1.023	1.725
Public administrations	820	1.522
Other assets	12	383
Cash and banks	3.949	9.809
TOTAL ASSETS	91.026	97.105
Equity	9.866	12.830
Share capital	50	50
Other reserves	7.203	11.780
Profit/(loss) for the year	2.613	1.000
Non-current liabilities	75.874	76.080
Current liabilities	5.286	8.195
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	91.026	97.105

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

The income statement of Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A. for the six-month period ended 30 September 2025 is as follows (comparative figures not included, as this company was purchased after 30 September 2024):

Income statement	Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.
Revenue	8,836
Expenses	(2,646)
Depreciation and amortisation	(1,184)
Interest income	155
Borrowing costs	(1,851)
Profit/(loss) before tax	3,310
Income tax expense	(697)
Profit/(loss) after tax	2,613

Other financial assets

The entry "Other long-term financial assets" amounts to €10,628 thousand (€10,433 thousand at 31 March 2025) and includes the amounts deposited with the competent organisations in each Autonomous Region.

Other short-term financial assets amount to €843 thousand (€997 thousand at 31 March 2025) and primarily include the short-term security deposits received.

Trade receivables for sales and services

At 30 September 2025, the total amount of short-term loans and receivables includes €7,619 thousand in trade receivables (€3,305 thousand at 31 March 2025). At the end of the period, the trade receivables heading includes the amount of €5,680 thousand yet to be invoiced (€7,628 thousand at 31 March 2025), mainly for variable rent accrued and not invoiced, and common area revenue not yet billed.

This heading includes a provision of €3,967 thousand (€3,249 thousand at 31 March 2025) reflecting the policy for recognising the age of trade receivables under IFRS 9 and the Group's assessment of the balances in question.

The following table contains a breakdown of the age of trade receivables for sales and services, receivables from related parties and sundry receivables:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Description	Thousand euro	
	30/09/2025	31/03/2025
Up to 3 months	4,107	350
Between 3 and 6 months	497	859
More than 6 months	3,015	2,096
	7,619	3,305

The carrying amount of loans and receivables is denominated in euros.

The balance in “Trade receivables” is shown net of impairment adjustments. The corresponding provisions are set aside for bad debts.

Movements in the bad debt provision during the period were as follows:

Description	Thousand euro	
	30/09/2025	31/03/2025
Opening balance	(3,249)	(1,454)
Appropriation	(747)	(1,803)
Reversal	—	—
Application	29	8
Closing balance	(3,967)	(3,249)

Maturities of financial assets at 30 September 2025 and 31 March 2025:

30 September 2025

	Thousand euro					
	Financial assets					
	Sept 2026	Sept 2027	Sept 2028	Sept 2029	Sept 2030	Subsequent years
Other financial assets:						Total
- Investments in equity instruments	—	—	—	—	—	60,279
- Guarantees and deposits given	843	784	856	1,126	1,281	6,581
Trade receivables:						
- Trade receivables for sales and services	9,281	—	—	—	—	—
- Trade receivables, related companies	51	—	—	—	—	—
	10,175	784	856	1,126	1,281	66,860
						81,082

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

31 March 2025

Thousand euro

	Financial assets						Total
	March 2026	March 2027	March 2028	March 2029	March 2030	Subsequent years	
Other financial assets:							
- Investments in equity instruments	—	—	—	—	—	56,600	56,600
- Guarantees and deposits given	897	962	803	1,047	1,644	5,977	11,330
Trade receivables:							
- Trade receivables for sales and services	7,684	—	—	—	—	—	7,684
- Trade receivables, related companies	105	—	—	—	—	—	105
- Other financial assets	100	—	—	—	—	—	100
	8,786	962	803	1,047	1,644	62,577	75,819

The carrying amounts of financial assets (both long and short term), approximate their fair values, since the effect of discounting is immaterial.

8. SHAREHOLDERS' FUNDS

a) Share capital

At 30 September 2025 and 31 March 2025, share capital stood at €127,684 thousand, consisting of 127,684,030 shares with a par value of €1 each, all in the same class, fully subscribed and paid up.

As at 30 September 2025, the shareholder with more than a 3% stake in the parent company is Vukile Properties Limited.

The breakdown is as follows:

	30/09/2025		31/03/2025	
	No. of shares	% Share	No. of shares	% Share
Vukile Properties Limited	127,200,735	99.62%	127,200,735	99.62%

On 10 May 2023, Vukile Property Fund Limited, a company listed on the Johannesburg Stock Exchange (South Africa), which held 88.80% of Castellana Properties SOCIMI, S.A.'s share capital at 31 March 2023, acquired €9.8 million in shares from Morze European Real Estate Ventures (MEREV) to own 99.52% of the parent company of the Group at 31 March 2024.

On 17 July 2024, the General Shareholders' Meeting of the parent company agreed to increase share capital by capitalising three loans with the sole shareholder Vukile Property Fund Limited, amounting to

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

a total of €97,000 thousand, and issuing 14,264,705 new shares with a par value of €1 each (€14,265 thousand) and a share premium of approximately €5.8 per share (€82,735 thousand).

On 17 December 2024, the General Shareholders' Meeting of the parent company agreed to increase share capital by capitalising the loan arranged with the majority shareholder Vukile Property Fund Limited on 20 September 2024, amounting to a total of €86,730 thousand, and issuing 12,267,326 new shares with a par value of €1 each and a share premium of €74,463 thousand, equating to approximately €6.07 per share.

All the shares issued were fully subscribed by the shareholder Vukile Property Fund Limited.

As of 30 September 2025 and 31 March 2025, the breakdown of share capital is as follows:

Description	Thousand euro	
	30/09/2025	31/03/2025
Authorised capital	127,684	127,684
Unpaid share capital	—	—
	127,684	127,684

b) Share premium

This reserve is unrestricted so long as distribution would not result in the parent company's shareholders' funds falling below the share capital figure.

On 22 May 2024, the Board of Directors agreed to distribute €18,778 thousand to the shareholders, in addition to the share premium increase of €82,735 thousand disclosed in section a)

As of 30 September 2025 and 31 March 2025, the breakdown of share premium is as follows:

Description	Thousand euro	
	30/09/2025	31/03/2025
Share premium	562,284	562,284
	562,284	562,284

c) Treasury shares

Movements in treasury shares over the period have been as follows:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Description	30/09/2025		31/03/2025	
	Number of treasury shares	Thousand euro	Number of treasury shares	Thousand euro
Opening balance	50,110	313	53,710	333
Additions/purchases	—	—	3,340	23
Decreases	(7,045)	(44)	(6,940)	(43)
Closing balance	43,065	269	50,110	313

On 10 July 2018, Castellana Properties entered into a liquidity agreement with Renta 4 Banco, S.A. with the aim of increasing liquidity and favouring the stability of the parent company's stock price. This agreement came into effect on 25 July 2018 and has an open-ended term.

On 15 September 2020, the Company's General Shareholders' Meeting of the parent company resolved to authorise the derivative acquisition of shares in Castellana Properties Socimi, S.A. by the of the parent company itself, for a five-year period, in accordance with Articles 146 and concordant articles of the Spanish Companies Act, observing the requirements and limits laid down in prevailing legislation from time to time, all in the following terms: (i) The shares may be acquired directly by the Company or indirectly through Group companies, one or more times, by means of a purchase, swap or any other valid legal business. They may also be acquired through an intermediary that purchases the shares on behalf of the Company under a liquidity agreement between the Company and the intermediary; (ii) The par value of the shares to be acquired, added to the value of those already held, directly or indirectly, may not exceed the legally permitted maximum percentage at a given time; and (iii) The acquisition price per share may not exceed the quoted price on the acquisition date.

The parent company's treasury shares held at 30 September 2025 represented 0.03% of the Company's share capital (0.04% at 31 March 2025) and totalled 43,065 shares (50,110 at 31 March 2025). The average cost of the Company's treasury shares at 30 September 2025 was €6.25 per share (€6.24 per share at 31 March 2025).

These shares are recognised as a reduction of €269 thousand in the value of the the Group's parent company funds at 30 September 2025 (€313 thousand at 31 March 2025).

The parent company has complied with the requirements of Article 509 of the Spanish Companies Act, which stipulates that the par value of acquired shares listed on official secondary markets, together with those already held by the parent company and its subsidiaries, must not exceed 10% of share capital. The subsidiaries do not hold any treasury shares or shares of the parent company.

d) Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing the net profit/(loss) attributable to the parent company's owners for the period by the weighted average number of ordinary shares in circulation during the period, excluding the weighted average number of treasury shares held over the period.

Diluted earnings per share are calculated by dividing the net profit/(loss) attributable to the parent company's owners for the period by the weighted average number of ordinary shares in circulation during the period, plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued during the conversion of all potentially dilutive instruments.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

The following table shows the income figures and information on the number of shares used to calculate basic and diluted earnings per share:

Calculation of basic and diluted earnings

Description	Six-month period ended 30 September 2025	Six-month period ended 30 September 2024
Net profit (thousands of euros)	61,85	32,991
Weighted average number of shares issued (shares)	127,684,030	106,998,190
Average number of treasury shares held (shares)	46,424	53,061
Basic and diluted earnings per share (euros)	0.48	0.31

With regard to the calculation of earnings per share, there were no transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the closing date of the condensed consolidated interim financial statements and the date they were authorised for issue that were not taken into account when calculating such earnings for the six-month period ended 30 September 2025.

e) Equity attributable to non-controlling interests

On 19 March 2025, the Company approved a capital increase of €50 thousand in its subsidiary Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A. to reach €189,283 thousand, through previous contributions by Castellana Properties in the amount of €132,448 thousand and a cash contribution of €56,785 thousand from a new shareholder (RMB Investments and Advisory Proprietary Limited). The increase entailed issuing 189,232,599 new ordinary registered shares with a nominal value of €1 per share, fully subscribed by the above-mentioned shareholders. As a result of this transaction, RMB Investments and Advisory Proprietary held a 30% stake in Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A.

As at 30 September 2025, non-controlling interests amounted to the following:

	Thousand euro					Thousand euro
	Share capital	Prior-year reserves and profit/(loss)	Profit/(loss) for the period	Balance at 30/09/2025	Percentage	Non-controlling interests
Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A.	189,283	21,201	25,373	235,857	30%	70,757
	189,283	21,201	25,373	235,857		70,757

At 31 March 2025, non-controlling interests amounted to the following:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

	Thousand euro					Thousand euro
	Share capital	Prior-year reserves and profit/(loss)	Profit/(loss) for the period	Balance at 31/03/2025	Percentage	Non-controlling interests
Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A.	189,283	6,000	28,567	223,850	30%	65,355
	189,283	6,000	28,567	223,850		65,355

9. RESERVES AND RETAINED EARNINGS

At 30 September 2025, €22,146 thousand (€10,426 thousand at 31 March 2025) corresponded to the legal reserve. This reserve has been set aside under the terms of Article 274 of the Spanish Companies Act, which establishes that companies must in all cases allocate an amount equal to 10% of their profits for the year to this reserve, until the total reaches at least 20% of the share capital figure. It cannot be distributed, and if it is used to offset losses when the other available reserves are not sufficient for this purpose, it must be replenished with future profits.

Description	Thousand euro	
	30/09/2025	31/03/2025
Legal reserve	22,146	10,426
Other reserves	10,852	10,861
Retained earnings	127,388	154,132
Measurement adjustments	(17)	—
Treasury shares	(269)	(313)
Total reserves attributable to the parent company	160,100	175,106
Retained earnings	326,071	181,672
Dividend distribution	(198,362)	(92,887)
Other movements	(321)	65,347
Total retained earnings	127,388	154,132

Other reserves are unrestricted.

Distribution of previous year profit/(loss)

The proposed distribution of the profit/(loss) and reserves of the parent company Castellana Properties Socimi, S.A. for the financial year ended on 31 March 2025, which was approved by the General Shareholders' Meeting on 5 June 2025, was as follows:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Description	Thousand euro
Available for distribution:	
Profit/(loss) for the year	117,194
	117,194
Distribution:	
Legal reserve	11,719
Interim dividend 13 November 2024	10,000
Interim dividend at 12 March 2025	41,770
Dividend approved on 5 June 2025	53,705
	117,914

10. FINANCIAL LIABILITIES

As of 30 September 2025 and 31 March 2025, the breakdown of this heading is as follows:

Description	Thousand euro	
	30/09/2025	31/03/2025
Long-term financial liabilities at amortised cost:		
Bank borrowings	644,649	619,100
Other financial liabilities	21,590	23,610
	666,239	642,710
Short-term financial liabilities at amortised cost:		
Bank borrowings	8,128	6,998
Short-term payables to Group companies (Note 13)	138,891	81,648
Trade and other payables	18,158	20,313
Other current financial liabilities	2,281	2,640
Other liabilities	8,539	4,160
	175,997	115,759
	842,236	758,469

The carrying amounts of creditors and payables, both long and short term, approximate their fair values, since the effect of discounting is immaterial. Bank borrowings and payables to Group companies and associates are carried at amortised cost.

The carrying amount of creditors and payables is denominated in euros.

Other financial liabilities

Other long-term financial liabilities primarily reflect the amount pending payment for the long-term incentive plan, in the amount of €825 thousand (€3,899 thousand at 31 March 2025), and the guarantee deposits received from tenants as per their lease agreements, which are recognised as other long-term and short-term financial liabilities.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Other current financial liabilities

The amount pending payment under the long-term incentive plan is also carried under other financial liabilities.

Creditors and other payables

Trade and other payables primarily include balances payable in respect of investments in assets in the course of construction and provisions relating to property management.

Bank borrowings

The maturities of these bank borrowings are set out below at face value:

Description	Thousand euro	
	30/09/2025	
	Non-current	Current
September 2026	—	8,128
September 2027	4,288	—
September 2028	5,150	—
September 2029	409,388	—
September 2030	104,520	—
Subsequent years	133,595	—
	656,940	8,128

Description	Thousand euro	
	31/03/2025	
	Non-current	Current
March 2026	—	6,998
March 2027	5,300	—
March 2028	4,863	—
March 2029	167,144	—
March 2030	318,469	—
Subsequent years	136,465	—
	632,241	6,998

The Group has included an amortised cost of €12,291 thousand (€13,141 thousand at 31 March 2025) on the balance sheet in respect of loan arrangement costs. At 30 September 2025, accrued unmatured interest amounted to €1,561 thousand (€499 thousand at 31 March 2025). Interest expenses accrued during the period and amortised cost totalled €15,123 thousand (€11,208 thousand at 30 September 2024). The other financial expenses recognised in the condensed interim consolidated income statement relate to interest on the loan from the principal shareholder.

The loans detailed below are secured by a mortgage on certain properties whose market value at 30 September 2025 totalled €1,673,060 thousand (Note 6), €1,568,227 thousand at 31 March 2025. The loan from the Group company Morzal Property Iberia, S.L.U. is also secured by a pledge on 100% of the borrower's shares.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

	Thousand euro					
	Nominal amount		Amortised cost		Total	
	30/09/2025	31/03/2025	30/09/2025	31/03/2025	30/09/2025	31/03/2025
Loans:						
A) Syndicated	171,969	173,394	(2,533)	(2,909)	169,436	170,485
B) Morzal	243,669	243,669	(3,313)	(3,733)	240,356	239,936
C) Puerta Europa	18,803	19,378	(382)	(421)	18,421	18,957
D) Portugal Trio	72,500	72,500	(836)	(942)	71,664	71,558
E) Bonaire	126,000	126,000	(4,728)	(5,120)	121,272	120,880
F) Madeira	28,000	—	(488)	—	27,512	—
G) Other financing	2,566	3,799	(11)	(16)	2,555	3,783
	663,507	638,740	(12,291)	(13,141)	651,216	625,599

a) Syndicated. Retail park portfolio and Habaneras Shopping Centre financing

On 15 February 2022, the Group entered into a financing agreement with Aareal Bank to refinance the syndicated loan granted by Banco Santander and CaixaBank for the purposes of funding the retail park portfolio. The financing of €184,793 thousand included the Habaneras shopping centre borrowings previously obtained from Aareal Bank and the borrowings of the Pinatar Fase II retail park. This loan matures in 2029.

On 28 May 2024, the asset owned by the company of the Junction Parque Cáceres, S.L.U. Group was sold and the loan relating to this company was repaid in a total amount of €6,411 thousand. Expenses incurred to restructure the financing following repayment of this debt totalled €58 thousand.

At 30 September 2025, the amount of this financing pending payment stands at €171,969 thousand (€173,394 thousand at 31 March 2025).

The loan is distributed among the Group companies as follows:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Company	Property	Thousand euro	
		30/09/2025	31/03/2025
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	3,277	3,304
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principado Retail Park	16,524	16,660
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	23,405	23,599
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Marismas del Polvorín Retail Park	12,720	12,825
Junction Parque Motril, S.L.U.	Motril Retail Park	3,960	3,993
Junction Parque Granada, S.L.U.	Kinepolis Retail Park & Leisure Centre	22,043	22,226
Junction Parque Mérida, S.L.U.	La Heredad Retail Park	9,191	9,268
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	La Serena Retail Park	7,347	7,407
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	33,203	33,479
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Habaneras Shopping Centre	40,299	40,633
		171,969	173,394

b) Morzal: Shopping centre portfolio financing

On 27 September 2018, the subsidiary Morzal Property Iberia, S.L. (contributed in the share capital increase through the non-monetary contribution) signed a mortgage loan with the financial institution Aareal Bank, AG in the amount of €256 million, secured by 4 assets, namely the "El Faro", "Bahía Sur", "Los Arcos" and "Vallsur" shopping centres.

On 24 September 2019, the subsidiary Morzal Property Iberia, S.L. arranged an extension of the mortgage loan from the financial institution Aareal Bank, AG for the purchase of two assets annexed to two shopping centres already owned, "Bahía Sur" and "Los Arcos" and their value-add projects, for a maximum of €47,490 thousand, maturing in 2025.

In September 2024, Castellana Properties Socimi, S.A. entered into a mortgage refinancing agreement with Aareal Bank A.G. for €254 million, with a five-year term and a fixed interest rate. Banco Santander and BBVA are also parties to this operation. The transaction included the repayment of €50 million of the prior debt in order to reduce the company's indebtedness.

At 30 September 2025 and 31 March 2025, the outstanding amount stood at €234,669 thousand.

c) Puerta Europa Shopping Centre financing

On 31 July 2019, the parent company arranged a loan of €23,000 thousand, maturing in 2031, from the banks Liberbank (now Unicaja) and Banco Pichincha to finance the purchase of the Puerta Europa shopping centre. At 30 September 2025, the outstanding payable amount stood at €18,803 thousand (€19,378 thousand at 31 March 2025).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

d) Portugal Trio

On 1 October 2024, the Group arranged mortgage financing of €72.5 million for a term of five years and at a fixed market interest rate with Banco Santander Totta, S.A. in order to acquire the LoureShopping, 8.ª Avenida and Rio Sul shopping centres in Portugal. Banco Bpi, S.A., Caixa Geral De Depósitos, S.A. and Caixa Central De Crédito Agrícola Mútuo, CRL are also parties to this operation, so Castellana Properties has further diversified its sources of financing. At 30 September 2025 and 31 March 2025, the face value of the outstanding payable amount stood at €72,500 thousand.

e) Bonaire

On 13 March 2025, the Group arranged a loan from Caixabank to purchase the Bonaire shopping centre in Valencia, falling due in 2032. At 30 September 2025 and 31 March 2025, the face value of the outstanding payable amount stood at €126,000 thousand.

f) Madeira

On 30 April 2025, the Group arranged mortgage financing of €28 million for a term of five years and at a fixed market interest rate with Banco BPI, S.A. in order to acquire the companies Caminho Fórum Madeira I – SIC Imobiliária Fechada, S.A. and Caminho Fórum Madeira II – SIC Imobiliária Fechada, S.A., both of which are located in Portugal. At 30 September 2025, the face value of the outstanding payable amount stood at €28,000 thousand.

g) Other financing

On 20 July 2023, the parent company arranged a loan of €5,000 thousand from Banco Santander, maturing in 2026. This loan is not subject to compliance with financial ratios. At 30 September 2025, the outstanding payable balance stood at €2,566 thousand (€3,799 thousand at 31 March 2025).

Some of these Group loans are subject to compliance with certain covenants, which is standard practice in the sector in which it operates, the ratio being calculated every six months. As of 30 September 2025 and 31 March 2025, the Group complies with all of these covenants as well as with other obligations relating to the proper maintenance and insurance coverage of the assets.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Maturities of financial liabilities at amortised cost:

30 September 2025	Thousand euro						
	Financial liabilities						
	Sept 2026	Sept 2027	Sept 2028	Sept 2029	Sept 2030	Subsequent years	Total
Payables:							
- Security deposits received	2,281	1,899	2,373	2,603	2,970	11,745	23,871
- Bank borrowings	8,128	4,217	5,061	403,621	103,092	128,658	652,777
Payables to Group companies and associates	138,891	—	—	—	—	—	138,891
Trade and other payables	18,158	—	—	—	—	—	18,158
Other liabilities	8,539	—	—	—	—	—	8,539
	175,997	6,116	7,434	406,224	106,062	140,403	842,236

31 March 2025	Thousand euro						
	Financial liabilities						
	March 2026	March 2027	March 2028	March 2029	March 2030	Subsequent years	Total
Payables:							
- Security deposits received	2,640	2,140	1,998	2,581	3,044	9,948	22,351
- Bank borrowings	6,998	5,139	4,771	164,328	313,744	131,118	626,098
Payables to Group companies and associates	81,648	—	—	—	—	—	81,648
Trade and other payables	20,313	—	—	—	—	—	20,313
Other liabilities	4,160	3,899	—	—	—	—	8,059
	115,759	11,178	6,769	166,909	316,788	141,066	758,469

11. PROVISIONS AND CONTINGENCIES

As of 30 September 2025 and 31 March 2025, the Group had no provisions or contingent liabilities.

12. PARENT COMPANY DIRECTORS' REMUNERATION, SHAREHOLDINGS AND BALANCES

Shareholdings, positions and activities of the members of the Board of Directors

Article 229 of the Spanish Companies Act, which was approved by Royal Legislative Decree 1 of 2 July 2010, requires directors to notify the Board of Directors (or, in the absence of such a body, the other Directors or the General Shareholders' Meeting) of any direct or indirect conflict of interest they may have with the Company.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

Likewise, directors must disclose any direct or indirect interests they or persons related to them may hold in any company engaging in activities which are identical, analogous or complementary to those comprising the Company's corporate purpose. They must also disclose the positions they hold or duties they perform at such companies. The directors have not notified any conflicts of interest with respect to the Castellana Group.

Directors' remuneration

During the six-month period ended 30 September 2025, remuneration accrued to the directors totalled €905 thousand (€876 thousand at 30 September 2024), of which executive directors received a total of €648 thousand (€625 thousand at 30 September 2024).

The non-executive members of the parent company's Board of Directors received no shares or stock options during the six-month period ended 30 September 2025 and the financial year ended 31 March 2025, exercised no options and have no options to be exercised.

The Group has not granted any loans to the Board of Directors and does not have pension funds or any other similar obligations to the benefit of its directors.

There is a long-term incentive plan for the parent company's executive team. The first calculation period ran from 1 April 2019 to 31 March 2022, the executive directors receiving €1,457 thousand. The second calculation period comprises the period from 1 April 2022 to 30 September 2025. At 30 September 2025, the parent company estimated a cost of €825 thousand for the six-month period from 1 April 2025 to 30 September 2025 (€650 thousand for the period from 1 April 2024 to 30 September 2024), which was recognised under the heading Other non-current financial liabilities. It is estimated that 39% may be allocated to the executive directors and 25% to the rest of the executive team.

13. RELATED-PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES

The following table shows a breakdown of the transactions carried out with related parties:

Description	Thousand euro	
	Six-month period ended 30 September 2025	Six-month period ended 30 September 2024
Income		
Reinvoicing of costs (Vukile Property Fund Limited)	3,817	75
Operating Management Fees (Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.)	174	—
	3,991	75
Expenses		
Interest (Vukile Property Fund Limited)	(2,675)	(1,034)
	(2,675)	(1,034)

During the six-month period ended 30 September 2025, the Group recognised income of €3,817 thousand relating to the special tax stipulated in Article 9.2 of Law 11 of 26 October 2009 on SOCIMIS (listed property investment companies), which was recharged to the main shareholders by companies that hold a shareholding of over 5% and pay tax at a rate below 10% (€75 thousand at 30 September 2024).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

On 15 November 2023 and 14 March 2024, the parent company arranged two loans with its principal shareholder for €17,000 thousand and €20,000 thousand, maturing on 16 November 2024 and 15 March 2025, respectively. The first loan initially accrued interest of 6%, but the interest rate was changed to 5.75% on 15 March 2024. The second loan was arranged with an interest rate of 5.75%.

On 4 June 2024, the parent company arranged a new loan with its principal shareholder for €60,000 thousand. The loan bore an interest rate of 5.75%.

On 17 July 2024, the General Shareholders' Meeting approved a loan capitalisation for three loans in the amount of €97,000 thousand. The capital increase was made to capitalise loans and comprised capital of €14,265 thousand and a share premium of €82,735 thousand. Prior to capitalisation, the loans did not accrue interest during the period ended 30 September 2025 (€1.034 thousand in interest accrued during the financial period ended 30 September 2024).

On 20 September 2024, the Group arranged two loans with its principal shareholder for €21,682 thousand and €86,730 thousand, maturing on 24 January 2025 and 25 November 2024, respectively. The first loan initially accrued interest of 7.75% and the second loan was arranged with an interest rate of 5.50%.

On 17 December 2024, the General Shareholders' Meeting approved a loan capitalisation in the amount of €86,730 thousand. The capital increase to capitalise loans comprised capital of €12,267 thousand and a share premium of €74,463 thousand. Prior to capitalisation, the loan did not accrue interest during the period ended 30 September 2025 (neither during the period ended 30 September 2024).

On 2 January 2025, the General Shareholders' Meeting approved the repayment of the loan in the amount of €21,682 thousand. Prior to its repayment, interest of €434 thousand accrued on the loan and was paid in full.

On 6 March 2025 and 7 March 2025, the Company arranged two new loans with its principal shareholder for €40,450 thousand and €41,000 thousand, maturing on 11 March 2026 and 12 March 2026, respectively. Both loans bore an annual interest rate of 4.5%. At 30 September 2025, these loans accrued interest of €925 thousand and €938 thousand respectively.

On 19 May 2025, the Company arranged a new loan with its principal shareholder for €55,500 thousand, maturing on 19 May 2026 with an interest rate of 4.5%. At 30 September 2025, this loan accrued interest of €812 thousand.

As of 30 September 2025 and 31 March 2025, the breakdown of balances with Group companies and related parties is as follows:

Description	Thousand euro	
	30/09/2025	31/03/2025
Receivables (Note 7)		
Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A.	51	105
	51	105
Payables (Note 10)		
Vukile Property Fund Limited	138,891	81,648
	138,891	81,648

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

14. OTHER INFORMATION

The average number of employees during the six-month period ended 30 September 2025 and 30 September 2024, shown by professional grade, is as follows:

Description	Number of employees	
	30/09/2025	30/09/2024
Directors	7	7
University graduates or diploma holders	34	24
Administrative personnel and other	3	3
	44	34

15. INFORMATION REQUIREMENTS RESULTING FROM SOCIMI STATUS, LAW 11/2009, AS AMENDED BY LAW 16/2012 AND LAW 11/2021

a) Reserves from financial years prior to the application of the tax rules set out in this Law.

Not applicable.

b) Reserves from financial years in which the tax scheme set out in this law was applied, distinguishing the portion arising from income subject to 0%, 15% or 19% tax from any income subject to tax at the general rate.

The reserves recognised derive from income subject to 0% tax.

c) Dividends distributed against profits each year in which the tax rules contained in this Law were applied, distinguishing the portion arising from income subject to 0% or 19% tax from the portion relating to income subject to tax at the general rate.

All of the dividends distributed derive entirely from income subject to 0% tax.

d) In the case of a distribution charged to reserves, stating the year in which the reserve applied originated and whether it were taxed at 0%, 19% or the general rate.

No dividends were distributed against reserves.

e) Date of the agreement for the distribution of dividends referred to in c) and d) above.

- Dividend of €134 thousand for the 2016 financial year, approved by the General Shareholders' Meeting on 29 June 2017.
- Dividend of €1,202 thousand for the three-month period ended 31 March 2018, approved by the General Shareholders' Meeting on 13 July 2018.
- Interim dividend of €10,948 thousand for the financial year ended 31 March 2019, approved by the Board of Directors on 21 May 2018.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

- Interim dividend of €6,967 thousand for the financial year ended 31 March 2019, approved by the Board of Directors on 15 November 2018.
- Dividend charged to the share premium account in the amount of €733 thousand, approved by the Board of Directors on 15 November 2018.
- Interim dividend of €8,150 thousand for the financial year ended 31 March 2019, approved by the Board of Directors on 14 May 2019.
- Interim dividend of €17,025 thousand for the financial year ended 31 March 2020, approved by the Board of Directors on 13 November 2019.
- Interim dividend of €3,898 thousand for the financial year ended 31 March 2020, approved by the Board of Directors on 13 June 2020.
- Dividend charged to the share premium account in the amount of €17,420 thousand, approved by the Board of Directors on 13 June 2020.
- Interim dividend of €53 thousand for the financial year ended 31 March 2020, approved at the General Shareholders' Meeting on 15 September 2020.
- Dividend charged to the share premium account in the amount of €6,196 thousand, approved by the Board of Directors on 11 November 2020.
- Interim dividend of €6,000 thousand for the financial year ended 31 March 2022, approved by the Board of Directors on 16 November 2021.
- Interim dividend of €17,000 thousand for the financial year ended 31 March 2022, approved by the Board of Directors on 25 May 2022.
- Interim dividend of €7,000 thousand for the financial year ended 31 March 2023, approved by the Board of Directors on 15 November 2022.
- Dividend charged to the share premium account in the amount of €4,300 thousand, approved by the Board of Directors on 15 November 2022.
- Interim dividend of €6,930 thousand for the financial year ended 31 March 2023, approved by the Board of Directors on 24 May 2023.
- Dividend charged to the share premium account in the amount of €17,096 thousand, approved by the Board of Directors on 24 May 2023.
- Interim dividend of €5,000 thousand for the financial year ended 31 March 2024, approved by the Board of Directors on 14 November 2023.
- Dividend charged to the share premium account in the amount of €2,000 thousand, approved by the Board of Directors on 14 November 2023.
- Interim dividend of €2,631 thousand for the financial year ended 31 March 2024, approved by the Board of Directors on 21 May 2024.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER 2025

(Thousand euro)

- Dividend charged to the share premium account in the amount of €18,778 thousand, approved by the Board of Directors on 21 May 2024.
 - Interim dividend of €10,000 thousand for the financial year ended 31 March 2025, approved by the Board of Directors on 13 November 2024.
 - Interim dividend of €41,770 thousand for the financial year ended 31 March 2025, approved by the Board of Directors on 12 March 2025.
 - Dividend distributed against profit for the financial year ended 31 March 2025, amounting to €53,705 thousand and approved by the Board of Directors on 5 June 2025.
- f) Date of acquisition of properties intended for rent and interests in the share capital of companies referred to in Article 2.1 of this Law.

The parent company owns the following rental properties:

Property	Location	Date acquired
Puerta Europa Shopping Centre	A7, km 106, in Algeciras, Cádiz	31 July 2019

On 31 March 2025, the Company sold the interest in the company Lar Real Estate SOCIMI, S.A., which it had held since 26 January 2022.

The parent company has holdings in the share capital of companies, referred to in Article 2.1 of the Spanish SOCIMI Law:

Company	Date acquired	Property	Location
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 June 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellon De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 June 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	30 June 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcon - Madrid
Junction Parque Huelva, S.L.U.	30 June 2017	Marismas del Polvorín Retail Park	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 June 2017	Motril Retail Park	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 June 2017	Kinepolis Retail Park & Leisure Centre	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Castellana Bonaire, S.L.U.	30 June 2017	Bonaire Shopping Centre	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M- 19_1ª, Cáceres y Autovía del Este, Km. 345, 46960 Valencia
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 June 2017	La Heredad Retail Park	Avenida José Saramago de Sousa, Merida

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AT 30 SEPTEMBER

2025

(Thousand euro)

Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	30 June 2017	Villanueva de la Serena Retail Park (Phases I and II)	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 December 2017	Alameda Shopping Centre	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 May 2018	San Pedro Del Pinatar Retail Park	UA-1 Local Level Plan (<i>Plan Parcial</i>) "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
		Habaneras Shopping Centre	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
		Vallsur Shopping Centre	Paseo de Zorilla, Valladolid
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 November 2018	Los Arcos Shopping Centre	Avenida de Andalucía S/N, Seville
		Bahía Sur Shopping Centre	Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz
		El Faro Shopping Centre	Avenida de Elvas S/N, Badajoz

- g) Identification of assets taken into account when calculating the 80% referred to in Article 3.1 of the Law.

The assets taken into account when calculating the 80% referred to in Article 3.1 of the Socimi Law are the ones listed in the previous point.

- h) Reserves from years in which the tax scheme provided by the Law was applicable and which have been made use of (not for distribution or offsetting losses) during the tax period, stating the year from which the reserves originate.

- Voluntary reserves amounting to €886 thousand recognised during the financial year ended 31 March 2022 and not distributed or used to offset losses.

16. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

On 17 October 2025, the parent company Castellana Properties Socimi, S.A. entered its change of address in the Commercial Register, moving to its current address at Paseo de la Castellana 36-38, 8ª planta (Madrid).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

PREPARATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED 30 SEPTEMBER 2025

On 21 November 2025, in accordance with Bolsas y Mercados Españoles Circular 3/2020 on information to be submitted by companies listed in the BME Growth of BME MTF Equity segment, the Board of Directors of the parent company Castellana Properties Socimi, S.A. hereby issues the condensed interim consolidated financial statements for the period 1 April 2025 to 30 September 2025, set out in the accompanying documents that precede this written submission.

Laurence Gary Rapp
Chairman

Alfonso Brunet
Board Member

Jorge Morán
Board Member

Michael John Potts
Board Member

Nigel George Payne
Board Member

Guillermo Massó
Board Member

Debora Santamaría
Board Member

Laurence Cohen
Board Member

Lucy Charlotte Lilley
Board Member

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. BALANCE

Individual Balance Sheet CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

(€ Thousand)	31/03/25	30/09/25
Assets		
Non-current assets		
Intangible assets	102	142
Property, plant and equipment	117	756
Investment property	56.303	57.512
Long-term investments in group companies	816.665	819.189
Other Long-term financial investments	910	917
Total fixed assets	874.097	878.516
Current assets		
Trade and other receivables	175	107
Trade and other rec. - group compaines	1.718	5.336
Other credits held with Public Authorities	613	414
Other current financial assets	7.897	5.079
Short-term accruals asset	117	52
Cash and cash equivalents	8.578	20.692
Total current assets	19.098	31.680
Total Assets	893.195	910.196

Individual Balance Sheet

(€ Thousand)	31/03/25	30/09/25
Equity And Liabilities		
Equity attributable to owners of the parent		
Capital	127.684	127.684
Share premium	562.284	562.284
Legal Reserve	10.426	22.146
Other reserves	10.861	10.852
Treasury shares	(313)	(269)
Interim dividend	(51.770)	-
Profit (loss) for the year	117.194	15.969
Total equity attributable to owners of the parent	776.366	738.666
Liabilities		
Non-current liabilities		
Long-term borrowings	19.091	17.261
Other non-current financial liabilities	5.318	2.285
Total non-current liabilities	24.409	19.546
Current liabilities		
Short-term borrowings	3.689	3.736
Trade and other payables	4.407	3.233
Inter-company loans	81.648	138.891
Other current financial liabilities	265	254
Other short term Liabilities	2.116	4.948
Other debits held with Public Authorities	295	922
Total current liabilities	92.420	151.984
Total equity & liabilities	893.195	910.196

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. PROFIT AND LOSS

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Individual P&L		
	Six-month period ended on 30 September 2024	Six-month period ended on 30 September 2025
(€ Thousand)		
Continuing operations		
Revenue	8.753	23.477
Income from investments in subsidiaries	7.034	9.730
Income from other investments	19.046	-
Personnel costs	(3.385)	(3.959)
Other operating costs	(3.011)	(4.489)
Amortization	(416)	(488)
Impairment of long-term shareholdings in Group companies	(785)	(4.558)
OPERATING RESULTS	27.236	19.713
Financial Income	-	79
Financial Expense	(1.794)	(3.336)
FINANCIAL RESULT	(1.794)	(3.257)
PRE-TAX RESULT	25.442	16.456
Income tax	-	(487)
RESULTS AFTER TAX	25.442	15.969