

Madrid, 17 de junio de 2026

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

- 1) Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2026.
- 2) Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2026.
- 3) Informe actualizado sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la sociedad.

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 auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2026

Informe de gestión consolidado



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Castellana Properties Socimi, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2026, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de marzo de 2026, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 78% de los activos del Grupo a 31 de marzo de 2026.

El Grupo, según se describe en la nota 3.3 de la memoria consolidada, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2026 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 89.152 miles de euros, según lo descrito en la nota 6 de la memoria consolidada.

El total de las inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 1.581.540 miles de euros a 31 de marzo de 2026.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente.

Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.3 y 6 de la memoria consolidada.

En el cálculo de estos valores, el valorador considera factores específicos como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asume determinadas hipótesis respecto a variables tales como las rentabilidades estimadas, las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como el aspecto más relevante de la auditoría.

Para una muestra de las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente de la dirección sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre este aspecto.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el enfoque de la dirección es razonable y está soportado por la evidencia disponible.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2026, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2026 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

15 de junio de 2026



CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2026

ÍNDICE DE LAS NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Balance Consolidado

Cuenta de Resultados Consolidada

Estado del Resultado Global Consolidado

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

Informe de Gestión Consolidado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE MARZO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2026	A 31 de marzo de 2025
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado intangible		156	234
Inmovilizado material		802	116
Inversiones inmobiliarias	6	1.581.540	1.568.227
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	1, 7	66.471	56.600
Otros activos financieros no corrientes	7 y 8	10.367	10.433
		1.659.336	1.635.610
Activos corrientes			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9	286.438	—
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 8	3.191	7.684
Clientes empresas vinculadas	7 y 19	112	105
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	1.295	3.135
Otros activos financieros corrientes	7	20.736	997
Periodificaciones a corto plazo		1.522	949
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	60.212	81.663
		373.506	94.533
Total activos		2.032.842	1.730.143

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2026.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE MARZO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		31 de marzo de 2026	31 de marzo de 2025
Patrimonio neto y pasivos			
Patrimonio neto			
Capital social	11	147.027	127.684
Prima de emisión	11	679.891	562.284
Reserva Legal	11	22.146	10.426
Otras reservas	11	10.846	10.861
Ganancias acumuladas	11	127.381	154.132
Acciones en patrimonio propias	11	(205)	(313)
Dividendo a cuenta	12	(14.100)	(51.770)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	12	150.704	90.772
Ajustes por cambio de valor		50	-
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		1.123.740	904.076
Patrimonio neto atribuible a intereses minoritarios	11	78.130	65.355
		1.201.870	969.431
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Deudas con entidades de crédito	7 y 13	517.232	619.100
Pasivos por impuesto diferido	14	—	437
Otros pasivos financieros	7 y 13	21.279	23.610
		538.511	643.147
Pasivos corrientes			
Pasivos mantenidos para la venta	9	134.238	—
Préstamos y créditos bancarios	7 y 13	54.952	6.998
Deudas con empresas de grupo a corto plazo	7 y 19	74.435	81.648
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7 y 13	15.841	20.313
Otros pasivos financieros corrientes	7 y 13	2.108	2.640
Otros pasivos	7 y 13	8.217	4.160
Otras deudas con administraciones públicas	14	2.670	1.806
		292.461	117.565
Total pasivos		830.972	760.712
Total Patrimonio neto y pasivos		2.032.842	1.730.143

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2026.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2026	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2025
Prestación de servicios	15	160.301	102.009
Gastos de personal	15	(7.956)	(7.056)
Otros gastos de explotación	15	(52.518)	(32.879)
Otros resultados	6	1.023	(293)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ANTES DE VALORACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS		100.850	61.781
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	89.152	27.791
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		190.002	89.572
PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	8	13.650	8.799
INGRESOS FINANCIEROS	16	644	21.039
GASTOS FINANCIEROS	16	(35.512)	(28.594)
RESULTADO FINANCIERO		(34.868)	(7.555)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		168.784	90.816
Impuestos sobre beneficios	14	(1.016)	—
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		167.768	90.816
ATRIBUIDO A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		150.704	90.772
ATRIBUIDO A INTERESES MINORITARIOS		17.064	44
Ganancia básica y diluida por acción (Euros)	11	1,27	0,79

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2026.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2026	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2025
Beneficio del ejercicio	16	167.768	90.816
Otro resultado global			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Otros resultados		71	—
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
Participación en otro resultado global de inversiones puestas en equivalencia		—	—
Cambios en el valor razonable de inversiones en instrumentos de patrimonio	7	—	24.091
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		—	—
Total resultado global del ejercicio		167.839	114.907
Atribuido a la Sociedad Dominante		150.754	114.863
Atribuido a intereses minoritarios		17.085	44

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2026.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	Participaciones no dominantes	TOTAL
	(Nota 11)	(Nota 11)	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 11)	(Nota 11)	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 12 y 14)	(Nota 11)	
SALDO A 31 DE MARZO DE 2024	101.152	423.864	9.578	10.933	74.829	(333)	22.435	(5.000)	49.782	—	687.239
Resultado del periodo	—	—	—	—	—	—	90.772	—	—	44	90.816
Otro resultado global del periodo	—	—	—	—	—	—	—	—	24.091	—	24.091
Resultado global total del periodo	—	—	—	—	—	—	90.772	—	24.091	44	114.907
Distribución del resultado anterior	—	—	848	—	13.956	—	(22.435)	7.631	—	—	—
Aumento de capital	26.532	157.198	—	(75)	—	—	—	—	—	—	183.655
Distribución de dividendos	—	(18.778)	—	—	—	—	—	(54.401)	—	—	(73.179)
Variaciones en el perímetro	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Operaciones con acciones propias	—	—	—	3	—	20	—	—	—	—	23
Traspaso de ganancia por la venta de inversiones en patrimonio neto	—	—	—	—	(8.526)	—	—	—	—	8.526	—
Otros movimientos	—	—	—	—	73.873	—	—	—	(73.873)	56.785	56.785
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	26.532	138.420	848	(72)	79.303	20	(22.435)	(46.770)	(73.873)	63.311	167.284
SALDO A 31 DE MARZO DE 2025	127.684	562.284	10.426	10.861	154.132	(313)	90.772	(51.770)	—	65.355	969.431
Resultado del periodo	—	—	—	—	—	—	150.704	—	—	17.064	167.764
Otro resultado global del periodo	—	—	—	—	—	—	—	—	50	21	71
Resultado global total del periodo	—	—	—	—	—	—	150.704	—	50	17.085	167.839
Distribución del resultado anterior	—	—	11.720	—	(26.423)	—	(90.772)	105.475	—	—	—
Aumento de capital	19.343	117.607	—	(45)	—	—	—	—	—	—	136.905
Distribución de dividendos	—	—	—	—	—	—	—	(67.805)	—	(4.192)	(71.997)
Variaciones en el perímetro	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Operaciones con acciones propias	—	—	—	30	—	108	—	—	—	—	138
Traspaso de ganancia por la venta de inversiones en patrimonio neto	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Otros movimientos	—	—	—	—	(328)	—	—	—	—	(118)	(446)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	19.343	117.607	11.720	(15)	(26.751)	108	(90.772)	37.670	—	(4.310)	64.600
SALDO A 31 DE MARZO DE 2026	147.027	679.891	22.146	10.846	127.381	(205)	150.704	(14.100)	50	78.130	1.201.870

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2026.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2026	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2025
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio	15	167.768	90.816
Ajustes del resultado		(64.238)	(25.159)
Amortización del inmovilizado		281	19
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(89.152)	(27.791)
Variación de provisiones		3.415	4.215
Participación en resultados por inversiones en puesta en equivalencia	8	(13.650)	(8.799)
Ingresos financieros		(644)	(21.039)
Gastos financieros		35.512	28.594
Otros Ingresos y gastos		-	(358)
Cambios en el capital corriente		(1.102)	(3.258)
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 8	6.800	(11.930)
Otros activos corrientes	7 y 8	(76)	(563)
Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 13	(4.715)	7.222
Otros activos y pasivos por la compra de sociedades		-	5.313
Otros pasivos corrientes		(5.112)	(3.358)
Otros activos y pasivos no corrientes		2.001	58
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		102.428	62.399
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(198.904)	(479.385)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		(825)	(47.242)
Inmovilizado intangible		50	(33)
Inmovilizado material		(940)	(31)
Inversiones inmobiliarias	6	(31.936)	-
Incorporaciones al perímetro, netas del efectivo adquirido	6	(136.850)	(431.729)
Reclasificación de Activos y Pasivos a Mantenedos para la venta		(8.403)	-
Otros activos financieros		(20.000)	(350)
Cobros por desinversiones y dividendos		4.674	225.911
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		4.674	-
Inversiones inmobiliarias		-	8.839
Otros activos financieros		-	217.072
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(194.230)	(253.474)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		55.146	203.464
Emisión de instrumentos de patrimonio		55.008	146.658
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios		(11)	(23)
Enajenación de instrumentos de patrimonio		149	56.829
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	13	87.201	107.680
Cobros por deuda financiera		50.000	126.000
Cobros por Deudas con empresas vinculadas		74.000	103.133
Pago de intereses		(30.554)	(26.437)
Pagos por deuda financiera		(6.888)	(75.325)
Pagos por Deudas con empresas vinculadas		-	(21.683)
Cobro de intereses		643	1.992
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		(71.997)	(73.179)
Dividendos	12	(71.997)	(73.179)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		70.350	237.965
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(21.452)	46.890
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		81.663	34.773
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		60.212	81.663

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2026

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 12 de junio de 2026. Los Administradores de la Sociedad dominante presentarán estas

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

Cuentas Anuales Consolidadas ante la Junta General de Accionistas, y se espera que las mismas sean aprobadas sin cambios.

El nuevo EPRA NTA del Grupo Castellana se sitúa a 31 de marzo de 2026 en 1.123.534 miles de euros (7,64 euros/acción) y a 31 de marzo de 2025 en 903.884 miles de euros (7,08 euros/acción).

Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

La totalidad de las acciones de Castellana Properties Socimi, S.A. están admitidas a negociación en el BME Growth desde el 25 de julio de 2018, formando parte del segmento BME Growth de BME MTF Equity. Desde 18 de febrero de 2026, el 70% de las acciones de su filial portuguesa Caminho Propício – SIC

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

Imobiliária Fechada, S.A, están admitidas a negociación en el BME Scaleup, formando parte del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

a) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante es matriz de un Grupo de sociedades dependientes cuyos principales datos al 31 de marzo de 2026 son los siguientes:

Sociedad	Domicilio Social	Objeto Social	Participación %	Fecha de toma de control
Junction Parque Castellón S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Bonaire, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	5 de diciembre de 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	9 de mayo de 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	27 de noviembre de 2018
Castellana Berceo Petrol, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

Loureshopping-Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	1 de octubre 2024
8.ª Avenida- Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	1 de octubre 2024
Rio Sul- Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	1 de octubre 2024
Caminho Forum Madeira I – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (**)	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de abril de 2025
Caminho Forum Madeira II – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisboa	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de abril de 2025
Castellana Berceo, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	2 de febrero 2026

(*) Con fecha 2 de febrero de 2026, la sociedad ha cambiado su denominación social de Castellana Innovación, S.L.U. por Castellana Berceo Petrol, S.L.U.

(**) Con fecha 18 de febrero de 2026 las acciones de esta sociedad se admitieron a negociación en el mercado de cotización BME Scaleup.

b) 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 a Caminho Fórum Madeira I – SIC Imobiliária Fechada, S.A. y Caminho Fórum Madeira II – SIC Imobiliária Fechada, S.A. respectivamente y sus domicilios a Rua Joaquim António de Aguiar 66, 6º, 1050-153 Lisboa.

Con fecha 2 de febrero de 2026, la sociedad matriz formalizó un contrato de compraventa con la sociedad con Barings Core Spain Socimi, S.A.U. por el cual se ha adquirido la propiedad del centro comercial Berceo situado en Logroño, España. La fecha de adquisición efectiva ha sido la de 2 de febrero de 2026. El importe total atribuido a la inversión inmobiliaria se ha fijado en un importe de 108.000 miles de euros. Esta transacción ha sido considerada y definida como una adquisición de activos, al tratarse de inmuebles sin gestión propia, que no pueden generar valor sin ser gestionados por la adquirente y, por tanto, no cumplen con la definición de negocio.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

c) Inversiones contabilizadas por el método de la participación

Sociedad	Domicilio Social	Objeto Social	Participación %	Sociedad tenedora
Castellana Green, S.L.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, C.P. 28046, Madrid	Producción de energía	50%	Castellana Properties SOCIMI, S.A.
Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisboa	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.

El 17 de enero de 2024, tras la venta de las participaciones de Castellana Green, S.L.U. a Sunbird Solar Internacional (Cyprus) Limited, Castellana Green S.L. pasó a integrarse por el método de la puesta en equivalencia o método de la participación.

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

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

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

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

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.

Con fecha 7 de noviembre de 2025 la sociedad dominante ha realizado una aportación de socios a Castellana Green por importe de 545 miles de euros.

El valor contable de esta participación al 31 de marzo de 2026 es de 1.444 miles de euros (654 miles a 31 de marzo de 2025) recogido dentro del epígrafe “Inversiones contabilizadas por el método de participación”.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

adquisición asciende a 84.016 miles de euros. Esta adquisición implica la asociación a través de una Joint Venture con Tiekeneven Holding, B.V. propietario del otro 50%. La operación se financió con recursos propios del Grupo.

Con fecha 28 de noviembre de 2025, dicha sociedad fue convertida a SIC por lo que su denominación social pasó a ser, Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

El valor contable de esta participación al 31 de marzo de 2026 es de 65.027 miles de euros (55.946 miles a 31 de marzo de 2025) recogido dentro del epígrafe “Inversiones contabilizadas por el método de participación”.

d) Participaciones no dominantes:

Con fecha 19 de marzo de 2025, la entidad RMB Investments and Advisory Proprietary Limited adquirió el 30% del capital de Caminho 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%. Al 31 de marzo de 2026 el importe de las participaciones no dominantes correspondientes al nuevo accionista asciende a 78.130 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 11)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1. Bases de presentación

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

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 enero de 2025:

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

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

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

- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) – “Modificaciones a la clasificación y valoración de instrumentos financieros”.
- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) – “Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza”.
- Mejoras Anuales de la Norma NIIF de Contabilidad. Volumen 11.
- NIIF 18 (Modificación) – “Presentación y desglose en los estados financieros”.

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

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

- NIIF 19 (Modificaciones) – “Dependientes sin responsabilidad pública. Desgloses.”
- NIIF 19 (Modificación) – “Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses.”
- NIC 21 (Modificación) “Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria”

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

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

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

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

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

La preparación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas requiere que los administradores de la Sociedad dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

contables y a los saldos de los activos y pasivos, e ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

Valor razonable de participaciones en otras entidades cotizadas

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

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

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

2.4. Consolidación

(a) Dependientes

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

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

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

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

(c) Enajenaciones de dependientes

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

(d) Acuerdos conjuntos y asociadas

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

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

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

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

2.5. Información financiera por segmentos

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

2.6. Distribución de dividendos

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

2.7. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025.

2.8. Empresa en funcionamiento

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

El fondo de maniobra del Grupo al 31 de marzo de 2026 es positivo en 81.045 miles de euros debido principalmente a la clasificación de la inversión en Parques de medianas como Activos y Pasivos Mantenedos para la venta neto de la financiación con su principal accionista Vukile Property Fund Limited por importe de 74.000 miles de euros (fondo de maniobra negativo de 23.032 miles de euros al 31 de marzo de 2025). El Grupo cuenta con el apoyo financiero por parte de su principal accionista de cara a hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo.

A 31 de marzo de 2026 el Grupo cuenta con una razonable posición de tesorería de 60.212 miles de euros. El apalancamiento (Ver Nota 4.2) se sitúa en un 37,08% en línea con el mercado. Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 los flujos operativos generados por el Grupo ascienden a 102.428 miles de euros.

2.9. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas a las cuentas anuales consolidadas u otros asuntos, el Grupo, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1. Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

3.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

3.3. Inversiones inmobiliarias

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera.

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

3.5. Activos financieros

a) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

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

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

Deterioro del valor

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

a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o

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

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

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

3.6.Pasivos financieros

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

3.7. Activos mantenidos para la venta y pasivos mantenidos para la venta

Los activos no corrientes o los grupos de activos clasificados como “mantenidos para la venta”, en el sentido de la NIIF 5, se reconocen por el menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta.

La clasificación como «mantenido para la venta» se realiza cuando el importe en libros de un activo no corriente o de un grupo enajenado se recuperará principalmente mediante una transacción de venta más que por su uso continuado, y cuando, en conjunto, se cumplan los criterios definidos en la NIIF 5. Los activos correspondientes, así como los pasivos de un grupo enajenado, se presentan por separado en el balance como «activos mantenidos para la venta» y «pasivos mantenidos para la venta». En la clasificación inicial como mantenidos para la venta, los activos no corrientes o los activos y pasivos de los grupos enajenados se miden inicialmente de conformidad con las NIIF aplicables. Posteriormente, se valoran por el menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, midiéndose los grupos enajenados en su conjunto. Dado que el importe en libros de los activos depreciables mantenidos para la venta se recupera principalmente mediante la enajenación y no mediante su uso, dichos activos dejan de amortizarse una vez que han sido clasificados como mantenidos para la venta.

Si un grupo enajenado representa una línea de negocio principal independiente o un área geográfica de actividad, se considera una operación discontinuada. Los resultados de las operaciones discontinuadas se presentan por separado en la cuenta de resultados como resultado después de impuestos de las operaciones discontinuadas. Además, las cifras comparativas del ejercicio anterior se ajustan en la cuenta de resultados para que los resultados de estas operaciones también se presenten como operaciones discontinuadas. Los flujos de efectivo de las operaciones discontinuadas se presentan por separado en el estado de flujos de efectivo; en este caso, las cifras comparativas del ejercicio anterior también se ajustan en consecuencia. Los ingresos y gastos procedentes de transacciones intragrupo se tienen en cuenta al presentar los resultados de las operaciones discontinuadas si continúan produciéndose después de la enajenación de una operación discontinuada.

Como principio general, la información desglosada en las notas a los estados financieros consolidados se refiere a los activos o pasivos reconocidos en las partidas correspondientes y a las operaciones continuadas.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

3.8. Compensación de instrumentos financieros

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

3.9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.10. Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

3.11. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

3.12. Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 3.15).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

3.13. Planes de incentivos a largo plazo

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

La Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020 aprobó un Plan de incentivos a largo plazo basado en acciones. Dicho plan tiene una vigencia de 9 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando para cada período de cálculo, se cumplan las condiciones establecidas en el plan. El primer ciclo fue el período comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022 y el segundo ciclo fue el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2025. El tercer ciclo es el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2025 y el 31 de marzo de 2028 (ver nota 18). Se estima que los planes de incentivos sean liquidados de forma dineraria.

3.14. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

3.15. Reconocimiento de ingresos

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

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

3.16. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

4. GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

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

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

4.1. Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

i) Riesgo de Precio

El Grupo estaba expuesto al riesgo del precio de los instrumentos de patrimonio neto debido a las inversiones mantenidas por la Sociedad dominante y clasificadas en el balance consolidado como a valor razonable con cambios en otro resultado global durante el ejercicio 2025.

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

Las inversiones en instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante eran inversiones con cotización y que se incluían en el mercado continuo español.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 31 de marzo de 2026 aproximadamente el 10,04% (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 3,54% y el 4,67% (en torno al 3,39% y el 5,66% a 31 de marzo de 2025).

Al 31 de marzo de 2026, 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 326 miles de euros superior o 326 miles de euros inferior (1.428 miles de euros superior o 1.428 miles de euros inferior a 31 de diciembre de 2025), principalmente como consecuencia de un mayor / menor gasto por intereses de los préstamos a tipo variable. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

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

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

Castellana Properties está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos del Grupo. No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los mismos, así como por las fianzas que el Grupo mantiene asociadas a los contratos de arrendamiento. Es por ello que, a 31 de marzo de 2026, la ocupación media de la cartera de activos es del 98,9%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 8,7 años (ponderado por las rentas brutas).

b) Riesgo de crédito

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)	3.191	7.684
Deudores comerciales y otras cuentas con empresas vinculadas	112	105
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	60.212	81.663
	63.515	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 de la Sociedad dominante. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras. Estas previsiones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento de los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales (Nota 11).

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 se muestra en la Nota 7b).

A la fecha del balance la Sociedad dominante mantiene efectivo por 23.619 miles de euros (8.578 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

El fondo de maniobra de la Sociedad dominante al 31 de marzo de 2026 es positivo en 45.970 miles de euros y, adicionalmente cuenta con el apoyo financiero por parte de su principal accionista de cara a hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo (Nota 2.8).

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI y por la Ley 11/2021, de 9 de julio de 2021, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 12).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada 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: $(\text{Deuda financiera neta a coste amortizado} / (\text{Deuda financiera neta a coste amortizado} + \text{Patrimonio neto}))$ a 31 de marzo de 2026 y a 31 de marzo de 2025:

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Deuda financiera neta a coste amortizado (Nota 13)	586.407	626.083
Patrimonio neto (Nota 11)	1.201.870	969.431
Apalancamiento	32,79%	39,24%

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

Las ratios de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como deuda financiera a coste amortizado entre valor razonable de inversiones inmobiliarias, al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 son:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Deuda financiera neta (Nota 13)	586.407	626.083
Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)	1.581.540	1.568.227
Apalancamiento	37,08%	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).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

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

31 de marzo de 2026	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Inversiones financieras a largo plazo				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global consolidado	—	—	—	—
Inversiones inmobiliarias	—	—	1.581.540	1.581.540
Total activos			1.581.540	1.581.540
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 financieras a largo plazo				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global consolidado	—	—	—	—
Inversiones inmobiliarias	—	—	1.568.227	1.568.227
Total activos			1.568.227	1.568.227
Pasivos				
Deudas a largo plazo y corto plazo	—	—	—	—
Total pasivos	—	—	—	—

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

Durante el ejercicio no se han producido transferencias de niveles.

4.4. Compensación de activos y pasivos financieros

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada 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: España, Portugal y Corporativo.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025:

Ejercicio 2026	Miles de euros			
	Descripción	España	Portugal	Corporativo
Prestación de servicios	123.872	35.599	830	160.301
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	56.114	33.038	—	89.152
Gastos de personal	—	—	(7.956)	(7.956)
Otros gastos de explotación	(31.554)	(14.083)	(6.881)	(52.518)
Otros resultados	1.264	—	(241)	1.023
Resultado de explotación	149.696	54.554	(14.248)	190.002
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	—	—	—	—
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros	—	—	644	644
Gastos financieros	(26.142)	(4.288)	(5.082)	(35.512)
Resultado financiero	(26.142)	(4.288)	(4.438)	(34.868)
Participación en el resultado neto de asociadas y negocios conjuntos contabilizados por el método de la participación	—	—	13.650	13.650
Resultado antes de impuestos	123.554	50.266	(5.036)	168.784
Impuestos sobre las ganancias	—	—	(1.016)	(1.016)
Resultado del periodo	123.554	50.266	(6.052)	167.768

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2025

Descripción	España	Portugal	Corporativo	Total
Prestación de servicios	90.263	11.641	105	102.009
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	10.053	17.738	—	27.791
Gastos de personal	—	—	(7.056)	(7.056)
Otros gastos de explotación	(23.281)	(4.619)	(4.979)	(32.879)
Otros resultados	(262)	—	(31)	(293)
Resultado de explotación	76.773	24.760	(11.961)	89.572
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	—	—	19.045	19.045
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros	—	—	1.994	1.994
Gastos financieros	(23.970)	(1.634)	(2.990)	(28.594)
Resultado financiero	(23.970)	(1.634)	18.049	(7.555)
Participación en el resultado neto de asociadas y negocios conjuntos contabilizados por el método de la participación	—	—	8.799	8.799
Resultado antes de impuestos	52.803	23.126	14.887	90.816
Impuestos sobre las ganancias	—	—	—	—
Resultado del periodo	52.803	23.126	14.887	90.816

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.

31/03/2026
Miles de euros

Descripción	España	Portugal	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	1.288.970	292.570	—	1.581.540
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	—	—	66.471	66.471
Otros activos no corrientes	10.367	(1)	959	11.325
Activos no corrientes	1.299.337	292.569	67.430	1.659.336
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	455	863	1.985	3.303
Otros activos corrientes	7.499	169	76.097	83.765
Activo no corriente mantenido para la venta	286.438	—	—	286.438
Activos corrientes	294.392	1.032	78.082	373.506
Total Activos	1.593.729	293.601	145.512	2.032.842
Préstamos y créditos bancarios	417.903	99.333	(4)	517.232
Otros pasivos no corrientes	17.864	1.765	1.650	21.279
Pasivos no corrientes	435.767	101.098	1.646	538.511
Préstamos y créditos bancarios	53.517	—	1.435	54.952
Otros pasivos corrientes	7.880	6.022	89.369	103.271
Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta	134.238	—	—	134.238
Pasivos corrientes	195.635	6.022	90.804	292.461
Total Pasivos	631.402	107.120	92.450	830.972

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

31/03/2025	Descripción	Miles de euros			
		España	Portugal	Corporativo	Total
	Inversiones inmobiliarias	1.374.247	193.980	—	1.568.227
	Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	—	55.946	654	56.600
	Otros activos no corrientes	10.433	—	350	10.783
	Activos no corrientes	1.384.680	249.926	1.004	1.635.610
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.782	303	1.599	7.684
	Otros activos corrientes	2.538	170	84.141	86.849
	Activos corrientes	8.320	473	85.740	94.533
	Total Activos	1.393.000	250.399	86.744	1.730.143
	Préstamos y créditos bancarios	546.257	71.558	1.285	619.100
	Otros pasivos no corrientes	18.582	1.566	3.899	24.047
	Pasivos no corrientes	564.839	73.124	5.184	643.147
	Préstamos y créditos bancarios	4.335	124	2.539	6.998
	Otros pasivos corrientes	13.469	5.615	91.483	110.567
	Pasivos corrientes	17.804	5.739	94.022	117.565
	Total Pasivos	582.643	78.863	100.160	760.712

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Saldo a 31/03/2024	1.026.880
Adquisiciones	495.889
Enajenaciones	(8.839)
Desembolsos posteriores capitalizados	26.506
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	27.791
Saldo a 31/03/2025	1.568.227
Adquisiciones	168.046
Desembolsos posteriores capitalizados	31.432
Reclasificaciones a mantenidos para la venta	(275.317)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	89.152
Saldo a 31/03/2026	1.581.540

Las altas habidas durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 se corresponden principalmente con:

- 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.
- Con fecha 2 de febrero de 2026, la Sociedad dominante ha formalizado un contrato de compraventa de acciones con Barings Core Spain Socimi S.A.U., por el que adquirió el 100% del capital emitido de la sociedad Barings Core Logroño, S.L.U., propietaria del centro comercial Berceo, situado en Logroño, España. La transacción mediante la cual se adquirieron las acciones de la sociedad propietaria del inmueble se completó por un importe total de 102.227 miles de euros, incluyendo la compraventa de un activo en unidad de acto del Burger correspondiente al centro Comercial y los costes de transacción. 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. A su vez, y en unidad de acto, la sociedad del Grupo Castellana Innovación adquirió la gasolinera adyacente al centro comercial Berceo por 2.139 miles de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

A 31 de marzo de 2026, el Grupo ha reclasificado una cartera de 9 sociedades propietarias de 11 parques de medianas al epígrafe de Activos mantenidos para la venta por importe de 275.317 miles de euros, que recoge el valor de mercado de dichas inversiones incluyendo ajustes al precio. Esta reclasificación se ha realizado debido a que el Grupo ha formalizado con fecha 27 de enero de 2026 un contrato de compraventa de participaciones sociales con Ferrel SPV 2025, S.L.U, con objeto de enajenar la totalidad de su cartera de parques comerciales. La matriz estima que venderá la totalidad de su cartera de parques comerciales distribuidos por toda España, en los siguientes 12 meses. La fecha prevista de adquisición está fijada para el 1 de abril de 2026.

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

- Con fecha 13 de marzo de 2025 la Sociedad cerró un acuerdo con entidades del grupo Unibail-Rodamco-Westfield SE para la adquisición del centro comercial Bonaire (Valencia) por un importe de 305.000 miles de euros, más 9.066 miles de euros en costes de transacción, lo que supone un coste total de 314.066 miles de euros. La adquisición se financió mediante deuda bancaria por 126.000 miles de euros y con parte de los fondos obtenidos por la venta de la participación en Lar España. El importe total de la transacción fue considerado y definido como una adquisición de activos, al tratarse de inmuebles sin gestión propia, que no pueden generar valor sin ser gestionados por la adquirente y por tanto, no cumplen con la definición de negocio.
- El 1 de octubre de 2024 la Sociedad adquirió a través de su filial portuguesa (Caminho Propício, Sic Imobiliária Fechada S.A.), el 100% de las acciones de las sociedades Loureshopping-Centro comercial S.A., 8ª Avenida- Centro comercial S.A. y Rio Sul-Centro Comercial S.A., cada una titular de los centros comerciales LoureShopping, 8.ª Avenida y Rio Sul respectivamente, situadas en Portugal. El importe total de la transacción por la adquisición de las participaciones en las sociedades propietarias de los inmuebles ascendió a 85.574 miles de euros. La misma fue considerada y definida como una adquisición de activos, al tratarse de inmuebles sin gestión propia, que no pueden generar valor sin ser gestionados por la adquirente y por tanto, no cumplen con la definición de negocio. El precio de compra de dichos activos ascendió a 176.242 miles de euros incluyendo los costes de la transacción.
- Con fecha 29 de noviembre de 2024 se adquirió una parcela adyacente al centro comercial Bahía Sur por un importe de 5.400 miles de euros y unos costes de transacción de 180 miles de euros.

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre las inversiones inmobiliarias, cuyo valor de mercado a 31 de marzo de 2026 asciende a 1.581.540 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 31 de marzo de 2026, el importe nominal de esta financiación asciende a 578.361 miles de euros (639.239 miles de euros a 31 de marzo de 2025) (Nota 13). El importe correspondiente a los parques de medianas ha sido reclasificado a mantenido para la venta.

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

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Ingresos por arrendamiento	160.301	102.009
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(44.874)	(27.418)
	115.427	74.591

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

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

Descripción	2026	2025(*)
Menos de un año	102.014	99.070
Entre uno y dos años	74.857	69.878
Entre dos y tres años	54.691	50.916
Entre tres y cuatro años	36.730	35.044
Entre cuatro y cinco años	19.398	19.198
Más de cinco años	43.789	31.353
	331.479	305.459

(*) El dato comparativo del ejercicio terminado a 31/03/2025 sin tener en cuenta los activos mantenidos para la venta, habría sido por importe de 250.881 miles de euros.

c) Seguros

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

d) Obligaciones

A 31 de marzo de 2026, 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, a excepción de los contratos para los proyectos de rehabilitación y mejora.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2026 y al 31 de marzo de 2025:

Descripción	Miles de euros			
	31/03/2026		31/03/2025(*)	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	1.432.792	1.581.540	1.512.314	1.568.227
	1.432.792	1.581.540	1.512.314	1.568.227

(*) El dato comparativo del ejercicio terminado a 31/03/2025 sin tener en cuenta los activos mantenidos para la venta, habría sido un coste de 1.255.192 miles de euros y un valor razonable de 1.370.377 miles de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada 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 2022. El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Colliers International).

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

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

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

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

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

A 31 de marzo de 2026		
Variación Tasa de descuento	(0,25%)	0,25%
Retail	26.690	(26.150)
Suelo	6	(8)
Resultado Teórico	26.696	(26.158)
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)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

A 31 de marzo de 2026		
Variación Exit Yield	(0,25%)	0,25%
Retail	30.970	(28.440)
Suelo	110	(100)
Resultado Teórico	31.080	(28.540)

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 31 de marzo de 2026		
Exit Yields	Mínimo	Máximo
Retail	6,25%	8,50%

Tasas de descuento	Mínimo	Máximo
Retail	8,35%	10,75%

A 31 de marzo de 2025		
Exit Yields	Mínimo	Máximo
Retail	6,00%	9,25%

Tasas de descuento	Mínimo	Máximo
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:

	2026		2025	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento del 10% de renta de mercado	104.290	104.290	105.070	105.070
Disminución del 10% de renta de mercado	(103.930)	(103.930)	(105.070)	(105.070)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo 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 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. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

ACTIVOS FINANCIEROS	Miles de euros					
	Activos financieros a Valor razonable		Coste amortizado		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Largo plazo:						
Activos financieros a valor razonable con cambios en cuenta de resultados	66.471	56.600	—	—	66.471	56.600
Otros activos financieros a largo plazo (Nota 8)	—	—	10.367	10.433	10.367	10.433
	66.471	56.600	10.367	10.433	76.838	67.033
	Miles de euros					
Corto plazo:	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Activo financiero a coste amortizado (Nota 8)	—	—	24.039	8.786	24.039	8.786
	—	—	24.039	8.766	24.039	8.786
Total activos financieros	66.471	—	34.406	19.219	100.877	19.219

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

PASIVOS FINANCIEROS	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, derivados y otros		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Largo plazo:						
Pasivo financiero a coste amortizado o coste (Nota 13)	517.232	619.100	21.279	23.610	538.511	642.710
	517.232	619.100	21.279	23.610	538.511	642.710

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, derivados y otros		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Corto plazo:						
Pasivo financiero a coste amortizado o coste (Nota 13)	54.952	6.998	100.601	108.761	155.553	115.759
	54.952	6.998	100.601	108.761	155.553	115.759
Total pasivos financieros	572.184	626.098	121.880	132.371	694.064	758.469

b) Análisis por vencimientos

A 31 de marzo de 2026, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Marzo 2026	Marzo 2027	Marzo 2028	Marzo 2029	Marzo 2030	Años posteriores	Total
Otras inversiones financieras:							
- Inversiones contabilizadas por el método de la participación	—	—	—	—	—	66.471	66.471
- Fianzas y depósitos constituidos	20.736	625	1.080	1.480	1.161	6.021	31.103
Deudores comerciales:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	3.191	—	—	—	—	—	3.191
- Clientes empresas vinculadas	112	—	—	—	—	—	122
	24.039	625	1.080	1.480	1.161	72.492	100.877

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

A 31 de marzo de 2026

Miles de euros

	Pasivos financieros						Total
	Marzo 2026	Marzo 2027	Marzo 2028	Marzo 2029	Marzo 2030	Años posteriores	
Deudas:							
- Fianzas recibidas	2.108	1.767	2.536	3.198	2.442	9.686	21.737
- Deudas con entidades de crédito	54.952	2.633	40.365	314.798	33.609	125.827	572.184
Deudas con empresas del grupo y asociadas	74.435	—	—	—	—	—	74.435
Acreedores y otras cuentas a pagar	15.841	—	—	—	—	—	15.841
Otros pasivos	8.217	1.650	—	—	—	—	9.867
	155.553	6.050	42.901	317.996	36.051	135.513	694.064

8. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Activos financieros a largo plazo (Nota 7):		
- Inversiones contabilizadas por el método de la participación (Nota 1c)	66.471	56.600
- Otros activos financieros	10.367	10.433
	76.838	67.033
Activos financieros a corto plazo (Nota 7):		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.191	7.684
- Clientes empresas vinculadas	112	105
- Otros activos financieros	20.736	997
	24.039	8.786
	100.877	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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

Inversiones contabilizadas por el método de la participación

A 31 de marzo de 2026 este epígrafe recoge la participación en las siguientes sociedades:

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

El movimiento de dichas inversiones ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Alegro	Castellana Green	Total
Saldo a 31 de marzo de 2024	—	201	201
Adquisiciones	47.108	492	47.600
Resultados del ejercicio sociedades puestas en equivalencia	987	(39)	948
Variación valor razonable sociedades puestas en equivalencia	7.851	—	7.851
Saldo a 31 de marzo de 2025	55.946	654	56.600
Adquisiciones	—	825	825
Dividendo	(4.674)	—	(4.674)
Resultados del ejercicio sociedades puestas en equivalencia	4.766	(35)	4.731
Variación valor razonable sociedades puestas en equivalencia	8.990	—	8.990
Saldo a 31 de marzo de 2025	65.027	1.444	66.471

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

El balance de Alegro Sintra – SIC Inmobiliária Fechada, S.A. a 31 de marzo de 2026 y a 31 de marzo de 2025, es el siguiente:

Balance resumido	Alegro Sintra – SIC Inmobiliária Fechada, S.A.	
	31/03/2026	31/03/2025
No corriente	206.005	184.485
Inversiones inmobiliarias	205.905	184.400
Otros activos	100	85
Corriente	7.518	13.430
Deudores y cuentas a cobrar	1.929	1.719
Administraciones públicas	1.228	1.522
Otros activos	50	380
Tesorería	4.311	9.809
TOTAL ACTIVOS	213.523	197.915
Patrimonio neto	129.223	111.237
Capital	50	50
Otras reservas	101.803	93.521
Resultado del ejercicio	27.370	17.66
Pasivos no Corrientes	76.410	76.135
Pasivos Corrientes	7.890	10.543
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	213.523	197.915

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

La cuenta de pérdidas y ganancias de Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A. a 31 de marzo de 2026 y a 31 de marzo de 2025, es el siguiente:

Cuenta de pérdidas y ganancias	Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	
	2026	2025
Ingresos ordinarios	18.595	4.631
Otros ingresos	415	15.689
Gastos	(5.709)	(1.316)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	17.980	15.689
Ingresos por intereses	—	187
Gastos por intereses	(3.911)	(1.133)
Beneficio antes de impuestos	27.370	18.058
Gasto por impuesto sobre las ganancias	—	(392)
Beneficio después de impuestos	27.370	17.666

(*) Los datos comparativos del ejercicio terminado a 31/03/2025 corresponden al periodo desde el 19 de diciembre de 2024 hasta el 31 de marzo de 2025 y se incluye Gasto por impuesto sobre las ganancias, ya que la sociedad estaba sujeta a su tributación.

Con fecha 28 de noviembre de 2025, la sociedad Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A. fue convertida a SIC por lo que su denominación social pasó a ser, Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Otros activos financieros

El epígrafe de Otros activos financieros a largo plazo por 10.367 miles de euros recoge el importe de las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos competentes en cada Comunidad Autónoma.

El importe de Otros activos financieros a corto plazo por 20.736 miles de euros recoge principalmente un depósito formalizado por importe de 20.000 miles de euros para la compra del Centro Comercial IslaAzul (ver Nota 22), el resto corresponde a fianzas que se encuentran depositadas a corto plazo.

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de marzo de 2026, el saldo de clientes asciende a 5.098 miles de euros (3.305 miles de euros a 31 de marzo de 2025). Asimismo, a cierre del ejercicio, el epígrafe de clientes recoge un importe de 2.046 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 3.953 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

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

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Hasta 3 meses	1.508	350
Entre 3 y 6 meses	313	859
Más de 6 meses	3.277	2.096
	5.098	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	
	2026	2025
Saldo inicial	(3.249)	(1.454)
Dotación	(1.757)	(1.803)
Reversión	924	—
Reclasificación a mantenidos para la venta	129	—
Aplicación	—	8
Saldo final	(3.953)	(3.249)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

9. ACTIVOS Y PASIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

A 31 de marzo de 2026, el Grupo ha reclasificado una cartera de 9 sociedades propietarias de 11 parques de medianas al epígrafe de Activos mantenidos para la venta por importe de 275.317 miles de euros, que recoge el valor de mercado de dichas inversiones incluyendo ajustes al precio. Esta reclasificación se ha realizado debido a que el Grupo ha formalizado con fecha 27 de enero de 2026 un contrato de compraventa de participaciones sociales con Ferrel SPV 2025, S.L.U, con objeto de enajenar la totalidad de su cartera de parques comerciales. La matriz estima que venderá la totalidad de su cartera de parques comerciales distribuidos por toda España, en los siguientes 12 meses. La fecha prevista de adquisición está fijada para el 1 de abril de 2026.

Además de las inversiones inmobiliarias y la deuda, el Grupo ha reclasificado igualmente los siguientes activos y pasivos a 31 de marzo de 2026 a mantenidos para la venta:

ACTIVO	Miles de euros
	31/03/2026
Inversión Inmobiliaria	275.317
Otros activos financieros no corrientes	2.161
Activos no corrientes	277.478
Activos corrientes	8.961
Total activos	286.438
	Miles de euros
Pasivos no corrientes	4.029
Préstamos y créditos bancarios	128.968
Otros pasivos financieros corrientes	1.240
Pasivos corrientes	130.208
Total pasivos	134.238

Las operaciones anteriormente comentadas no han generado operaciones discontinuadas en el ejercicio.

El detalle de la cartera de parques comerciales clasificada con Activos mantenidos para la Venta a 31 de marzo de 2026, es el siguiente:

Sociedad	Inmueble	Valor de venta atribuido al inmueble
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	40.751
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	39.285
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	44.941
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Retail Park La Serena	19.396
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	7.080
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	28.448
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	10.208
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre & Retail Park San Pedro Del Pinatar	67.856
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	21.035
		279.000
	Ajustes al Precio	(3.683)
		(275.317)

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

Dichos activos mencionados, están financiados a través de un préstamo sindicado: Financiación Portfolio Parques de medianas.

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 importe inicial correspondiente a los parques reclasificados a mantenidos para la venta ascendió a 138.307 miles de euros. 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 de Junction Parque Cáceres S.L.U. y se procede a la cancelación del préstamo correspondiente a esta sociedad por un importe total de 6.411 miles de euros. Los gastos de reestructuración de la financiación tras la cancelación de esta deuda ascienden a 58 miles de euros.

A 31 de marzo de 2026 el importe pendiente de pago por esta financiación para estas sociedades reclasificadas a mantenidas para la venta asciende a 130.577 miles de euros (132.761 miles de euros a 31 de marzo de 2025). El importe de coste amortizado pendiente en el balance de estas sociedades asciende a 1.622 miles de euros a 31 de marzo de 2026 (2.184 miles de euros a 31 de marzo de 2025)

El nominal de dicho préstamo está distribuido entre las sociedades del Grupo de la siguiente manera:

Sociedad	Inmueble	31/03/2026	31/03/2025
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	3.250	3.304
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	16.386	16.660
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	23.211	23.599
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	12.614	12.825
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	3.927	3.993
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinapolis	21.861	22.226
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	9.115	9.268
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Retail Park La Serena	7.285	7.407
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre & Retail Park San Pedro Del Pinatar	32.928	33.479
		130.577	132.761

Adicionalmente, el parque comercial Castellana Parque Alcorcón, S.L.U. tiene activos no registrados por bases negativas impositivas pendientes de compensar antes de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI es el siguiente:

Ejercicio	Miles de euros
2008	2.243
2009	2.715
2010	665
2012	2.514
2013	1.124
2014	1.491
	10.752

El Grupo no tiene activadas estas bases impositivas.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Efectivo y otros activos líquidos exigibles		
Cuentas corrientes	60.212	81.633
	60.212	81.633

Al 31 de marzo de 2026 existían restricciones a la disponibilidad de un total de 431 miles de euros (1.718 miles de euros al 31 de marzo de 2025).

Las cuentas corrientes están remuneradas a un tipo de interés de mercado (Nota 17).

11. PATRIMONIO NETO

a) Capital y prima de emisión

El desglose del capital social y prima de emisión a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Capital escriturado	147.027	127.684
Prima de emisión	679.891	562.284

A 31 de marzo de 2026 el capital social asciende a 147.027 miles de euros (127.684 miles de euros a 31 de marzo de 2025), representado por 147.027.250 acciones de 1 euro de valor nominal cada una (127.684.030 a 31 de marzo de 2025), todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Con fecha 17 de julio de 2024 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos de los préstamos firmados con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por un importe total de 97.000 miles de euros, mediante la emisión de 14.264.705 nuevas acciones a un valor nominal de un euro, y una prima de emisión de 82.735 miles de euros, esto es 5,8 euros por acción.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

Los créditos compensados fueron los siguientes:

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

Con fecha de 17 de diciembre de 2024 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos del préstamo firmado 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.

Con fecha de 15 de enero de 2026 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos de los préstamos firmados con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por un importe total de 136.950 miles de euros, con la emisión de 19.343.220 nuevas acciones a un valor nominal de un euro y una prima de emisión de 117.607 miles de euros, esto es, aproximadamente 6,08 euros por acción.

Los créditos compensados fueron los siguientes:

Fecha de suscripción	Fecha(s) de modificación	Miles de euros
06/03/2025	22/10/2025	40.450
07/03/2025	22/10/2025	41.000
19/05/2025	22/10/2025	55.500
Total	—	136.950

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

A 31 de marzo de 2026 y 2025 el accionista que posee más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante es Vukile Property Fund Limited.

El desglose es el siguiente:

	31/03/2026		31/03/2025	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Property Fund Limited	146.543.955	99,67%	127.200.735	99,62%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

b) Reservas

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Reserva Legal	22.146	10.426
Otras Reservas	10.846	10.861
Ganancias acumuladas	127.381	154.132
Ajustes por cambio de valor	50	-
Acciones propias	(205)	(269)
Total reservas atribuidas a la Sociedad dominante	160.218	175.106
Resultados acumulados	326.071	181.672
Distribución de dividendos	(198.362)	(92.887)
Patrimonio neto atribuible a intereses minoritarios	(328)	65.347
Total ganancias acumuladas	127.381	154.132

A 31 de marzo de 2026 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.

Otras reservas y Resultados acumulados son de libre disposición.

c) Acciones en patrimonio propias

El movimiento habido durante los ejercicios 2026 y 2025 ha sido el siguiente:

Descripción	2026		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	1.170	10	3.340	23
Disminuciones	(18.886)	(118)	(6.940)	(43)
Al cierre del ejercicio	32.394	205	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.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de marzo de 2026 representan el 0,02% del capital social de la Sociedad, el 0,04% a 31 de marzo de 2025, y totalizan 32.394 acciones, 50.110 acciones a 31

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

de marzo de 2025. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2026 ha sido de 6,33 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 de la Sociedad al 31 de marzo de 2026 por importe de 205 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 ni acciones propias ni de la Sociedad Dominante.

d) Ganancias por acción

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

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

Descripción	2026	2025
Beneficio neto (miles de euros)	167.768	90.816
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	131.660.337	114.691.262
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	44.821	52.098
Ganancias básicas y diluida por acción (euros)	1,27	0,79

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2026.

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 la aportación no dineraria 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 materializó mediante la emisión de 189.232.599 nuevas acciones ordinarias, nominativas, sin valor nominal, a un valor de suscripción de un euro por acción, suscritas en su totalidad por los accionistas indicados. Con esta operación la participación de RMB Investments and Advisory Proprietary en Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A. es del 30%.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

Al 31 de marzo de 2026 el importe de las participaciones no dominantes correspondientes al nuevo accionista asciende a 78.130 miles de euros (65.355 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

	Miles de Euros					Miles de Euros	
	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado del periodo	Saldo al 31/03/2026	Porcentaje	Participaciones no dominantes
Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A.	189.283	28.246	(13.974)	56.879	260.433	30%	78.130
	189.283	28.246	(13.974)	56.879	260.433		78.130

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

El movimiento de los intereses minoritarios ha sido el siguiente:

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

	Miles de euros
Saldo a 31 de marzo de 2025	65.355
Dividendos	(4.192)
Otros movimientos de Patrimonio	(97)
Adiciones resultado del ejercicio	17.064
Saldo a 31 de marzo de 2026	78.130

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

12. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO Y DIVIDENDOS

Distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado a cierre de 31 de marzo de 2026 de la Sociedad Dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	30.331
Prima de emisión	10.302
	40.633
Aplicación	
Reserva legal	3.033
Dividendo a cuenta 21 de noviembre 2025	14.100
Dividendo pendiente de aprobar	13.198
Distribución con cargo a prima de emisión	10.302
	40.633

Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 21 de noviembre de 2025 el Consejo de Administración de Castellana acordó distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 por importe de 14.100 miles de euros, esto es 0,11046607 euros por acción, que ha sido efectivo el 3 de diciembre de 2025.

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

Descripción	Miles de euros
Resultado al 31 de octubre de 2025	26.785
Reserva legal	(2.500)
Resultado distribuible	24.285
Dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio	14.100
Total distribución a accionistas	14.100
Caja disponible	11.387

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

Distribución resultado ejercicio anterior

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante, Castellana Properties Socimi, S.A. del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2025 que aprobó la Junta General de Accionistas del 16 de julio de 2025 fue la siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>Miles de euros</u>
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	117.194
	117.194
Aplicación	
Reserva legal	11.719
Dividendo a cuenta 13 de noviembre 2024	10.000
Dividendo a cuenta 12 de marzo de 2025	41.770
Dividendo aprobado el 16 de julio de 2025	53.705
	117.914

Distribución de dividendo a cuenta

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

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

<u>Descripción</u>	<u>Miles de euros</u>
Resultado al 30 de septiembre de 2024	24.422
Reserva legal	(2.544)
Resultado distribuable	22.898
Dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio	10.000
Total distribución a accionistas	10.000
Caja disponible	18.296

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

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

<u>Descripción</u>	<u>Miles de euros</u>
Resultado al 28 de febrero de 2025	109.893
Reserva legal	(10.980)
Resultado distribuable	98.823
Dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio	41.770
Total distribución a accionistas	41.770
Caja disponible	42.172

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

13. PASIVOS FINANCIEROS

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	517.232	619.100
Otros pasivos financieros	21.279	23.610
	538.511	642.710
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	54.952	6.998
Deudas con empresas de grupo a corto plazo (Nota 19)	74.435	81.648
Acreedores y otras cuentas a pagar	15.841	20.313
Otros pasivos financieros corrientes	2.108	2.640
Otros pasivos	8.217	4.160
	155.553	115.759
	694.064	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 de la Sociedad está denominado en euros.

Deudas con entidades de crédito

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

Descripción	Miles de euros	
	2026	
	No corriente	Corriente
Marzo 2027	—	54.952
Marzo 2028	2.680	—
Marzo 2029	40.929	—
Marzo 2030	318.469	—
Marzo 2031	34.200	—
Años posteriores	130.265	—
	526.543	54.952

El Grupo tiene incluidos en el coste amortizado en balance 9.311 miles de euros (13.141 miles de euros en 31 de marzo de 2025) por la formalización de los costes de la deuda. A 31 de marzo de 2026 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 1.838 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 30.566 miles de euros (25.896 miles de euros al 31 de marzo de 2025) (Nota 16).

Los préstamos detallados a continuación se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 31 de marzo de 2026 asciende a un importe de 1.581.540 miles de euros (Nota 6), 1.568.227 miles de euros a 31 de marzo de 2025 y el préstamo de la sociedad del Grupo Morzal Property Iberia, SLU, está garantizado adicionalmente con una prenda sobre el 100% de las participaciones sociales de la prestataria.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

Préstamos:	Miles de euros					
	Importe nominal		Coste amortizado		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
A) Sindicado	39.964	173.394	(536)	(2.909)	39.428	170.485
B) Morzal	243.669	243.669	(2.895)	(3.733)	240.774	239.936
C) Puerta Europa	18.228	19.378	(345)	(421)	17.883	18.957
D) Portugal Trio (Portugal)	72.500	72.500	(733)	(942)	71.767	71.558
E) Bonaire	126.000	126.000	(4.363)	(5.120)	121.637	120.880
E) Madeira PropCo	28.000	—	(435)	—	27.565	—
F) Berceo	50.000	—	—	—	50.000	—
G) Otra financiación	1.296	3.799	(4)	(16)	1.292	3.783
	579.657	638.740	(9.311)	(13.141)	570.346	625.599

(*) Hacemos mención sobre el dato comparativo del ejercicio terminado a 31/03/2026 en relación con el Préstamo Sindicado, ya que se han reclasificado al epígrafe de Pasivos mantenidos para la venta todos los Parques de Medianas, quedando únicamente el importe relativo al Centro Comercial Habaneras (Nota 9). El importe de nominal comparativo a 31 de marzo de 2025 únicamente del Centro Comercial Habaneras era de 40.633 miles de euros y 725 miles de euros de coste amortizado.

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 de Junction Parque Cáceres S.L.U. y se procede a la cancelación del préstamo correspondiente a esta sociedad por un importe total de 6.411 miles de euros. Los gastos de reestructuración de la financiación tras la cancelación de esta deuda ascienden a 58 miles de euros.

A 31 de marzo de 2026, el Grupo ha reclasificado parte de sus activos y pasivos relacionados con su cartera de Parques de Medianas a Mantenidos para la venta (Nota 9).

A 31 de marzo de 2026 el importe pendiente de pago por esta financiación clasificado como deuda asciende a 39.964 miles de euros (173.394 miles de euros a 31 de marzo de 2025). El importe pendiente de pago por esta financiación clasificado como mantenido para la venta asciende a 130.579 miles de euros.

B) Morzal: Financiación Portfolio Centros Comerciales

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la sociedad filial Morzal Property Iberia, S.L. (aportada en la ampliación de capital por aportación no dineraria descrita en la Nota 11) firmó un préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG por un importe de 256 millones de euros, con la entidad Aareal

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

Bank AG garantizado con los 4 activos correspondientes a los centros comerciales "El Faro", "Bahía Sur", "Los Arcos" y "Vallsur".

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

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

El importe pendiente de pago a largo plazo a 31 de marzo de 2026 es de 243.669 miles de euros (243.669 miles de euros al 31 de marzo de 2025).

C) Financiación Centro Comercial Puerta Europa

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con las entidades Liberbank (actualmente Unicaja) y Banco Pichincha por importe de 23.000 miles de euros mediante el cual se financia la compra del Centro Comercial Puerta Europa y con un vencimiento que se sitúa en 2031. La deuda pendiente de pago a 31 de marzo de 2026 asciende a 18.228 miles de euros (19.378 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

D) Project Trio (Portugal)

Para la adquisición de los centros comerciales LoureShopping, 8.ª Avenida y Rio Sul, situadas en Portugal, con fecha 1 de octubre de 2024, el Grupo firmó un acuerdo de financiación hipotecaria con Banco Santander Totta, S.A. por un importe de 72.500 miles de euros, una duración de 5 años y un tipo de interés fijo en condiciones de mercado. Además, esta operación también cuenta con la participación de Banco Bpi, S.A., Caixa Geral De Depósitos, S.A. y Caixa Central De Crédito Agrícola Mútuo, CRL, por lo que con este acuerdo Castellana Properties continúa mejorando la diversificación de sus fuentes de financiación. La deuda pendiente de pago a largo plazo 31 de marzo de 2026 asciende a 72.500 miles de euros (72.500 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

E) Bonaire

Con fecha 13 de marzo de 2025 el Grupo formalizó un préstamo con Caixabank para la adquisición del centro comercial Bonaire situado en Valencia, cuyo vencimiento se sitúa en 2032. El valor nominal de la deuda pendiente de pago a largo plazo a 31 de marzo de 2026 asciende a 126.000 miles de euros (126.000 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

F) Madeira PropCo

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 corto plazo a 31 de marzo de 2026 asciende a 28.000 miles de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

G) Berceo

Con fecha 3 de diciembre de 2025 el Grupo firmó un acuerdo de financiación bridge con FirstRand Bank (Rand Merchant Bank) por un importe de 50 millones de euros, una duración de 6 meses desde la fecha de disposición efectiva que ha sido el 07 de enero de 2026 y un tipo de interés variable, Euribor + 1,5% en condiciones de mercado para la adquisición del centro comercial Berceo, en Logroño. El valor nominal de la deuda pendiente de pago a 31 de marzo de 2026 asciende a 50.000 miles de euros.

H) 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 31 de marzo de 2026 es de 1.296 miles de euros a corto plazo (1.300 miles de euros a largo plazo y 2.499 miles de euros a corto plazo el 31 de marzo de 2025 respectivamente).

Algunos de estos préstamos del grupo están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera y se calculan semestralmente. A 31 de marzo de 2026 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.

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 1.650 miles de euros y las fianzas recibidas de los inquilinos con motivo de los contratos de arrendamiento.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

Descripción	Días	
	2026	2025
Periodo medio de pago a proveedores	34	26
Ratio de operaciones pagadas	34	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	40	23

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Total pagos realizados	25.638	58.707
Total pagos pendientes	69	1.431

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

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

Número (unidades)	2026	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.200	3.976
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	81%	86%

Volumen (miles de euros)	2026	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	23.870	53.200
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	93%	91%

14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	1	1.172
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	1.294	1.963
	1.295	3.135
Obligaciones de pago		
Pasivos por impuesto diferido	—	437
Hacienda Pública, acreedora por IVA	2.313	1.435
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	263	291
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	93	76
Impuesto Actos Jurídicos Documentados	1	4
	2.670	2.243

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

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

	Miles de euros					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	28.064	—	28.064	50	—	50
Impuesto sobre Sociedades	—	—	—	—	—	—
Diferencias permanentes	5.517	—	5.517	—	—	—
Diferencias temporarias	38.673	—	38.673	—	—	—
Ajustes de consolidación	78.377	—	78.377	—	—	—
Base imponible (resultado fiscal)	150.631	—	150.631	50	—	50

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

Activos y Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de marzo de 2026 no existen ni activos ni pasivos por impuestos diferidos registrados. A 31 de marzo de 2025 había registrados pasivos por impuestos diferidos por 437 miles de euros que correspondían a diferencias temporarias imponibles de la sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U. por diferencia entre amortización fiscal y contable que han sido reclasificados a mantenidos para la venta.

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

El Grupo no tiene generadas bases imponibles pendientes de compensar antes de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI activadas estas bases imponibles. A 31 de marzo de 2025, existían bases imponibles pendientes de compensar antes de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI relativas a la sociedad Castellana Parque Alcorcón, S.L.U. que en el ejercicio actual ha sido clasificada como Mantenido para la venta (Nota 9).

El Grupo no tenía activadas estas bases imponibles.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

Con fecha 27 de enero de 2025, la Sociedad ha recibido notificación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) relativa al inicio de un procedimiento de comprobación e investigación de carácter general, referido al Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2020 a 2022, al Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al periodo enero de 2021 a diciembre de 2022, y al Impuesto sobre Sociedades –gravamen especial sobre dividendos de SOCIMI– correspondiente a los ejercicios 2021 a 2023. Adicionalmente, las actuaciones inspectoras tienen carácter parcial en relación con las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, limitadas a la procedencia de practicar retención sobre los dividendos distribuidos en el periodo comprendido entre enero de 2021 y diciembre de 2023. Para más información ver la nota de Hechos Posteriores.

Impuestos sobre beneficios

La línea de impuesto sobre beneficios incluye el impuesto pagado por los dividendos de Caminho al tipo del 10%, por importe de 977 miles de euros (0 en 2024), así como impuestos sobre beneficios de menor importe derivados de la venta del activo Mejostilla.

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Ingresos por alquileres	127.733	83.592
Refacturación de gastos inquilinos	32.568	18.417
	160.301	102.009

b) Gastos de personal

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

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Sueldos, salarios y asimilados	(7.166)	(6.402)
Seguridad Social	(840)	(654)
	(7.956)	(7.056)

Dentro de gastos de personal se ha registrado un coste de 1.640 miles de euros (1.300 miles de euros a 31 de marzo de 2025) en relación con el plan de incentivos a largo plazo (nota 18).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

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

Descripción	Número de empleados	
	2026	2025
Directores	7	7
Titulados superiores	37	32
Administrativos y otros	2	2
	46	41

Asimismo, la distribución por sexos a cierre del ejercicio de 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 del personal de la Sociedad Dominante es la siguiente:

Ejercicio 2026

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	2	7
Titulados superiores	22	23	45
Administrativos y otros	—	3	3
	27	28	55

Ejercicio 2025

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

De los Directores de la Sociedad, dos son consejeros. El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) ni a 31 de marzo de 2026 ni a 31 de marzo de 2025.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

c) Otros gastos de explotación

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

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(44.874)	(27.418)
Otros servicios exteriores	(7.644)	(5.461)
	(52.518)	(32.879)

16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2026 y a 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	—	19.046
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros	644	1.691
Ingresos financieros empresas vinculadas (Nota 19)	—	302
Total	644	21.039
Gastos financieros		
Intereses deudas entidades de crédito (Nota 13)	(30.566)	(25.896)
Intereses deudas empresas vinculadas (Nota 19)	(4.947)	(2.698)
Total	(35.512)	(28.594)
RESULTADO FINANCIERO	(34.868)	(7.555)

Ingresos financieros por participaciones en otras empresas a 31 de marzo de 2025 correspondieron a los dividendos obtenidos por las acciones que la Sociedad dominante poseía en Lar España Real Estate Socimi, S.A. (Nota 7) por un importe de 19.046 miles de euros. Al 31 de marzo de 2026 no existen ingresos por dicho concepto, ya que dicha inversión fue vendida.

Los intereses de deudas con empresas del grupo se corresponden con los préstamos a corto plazo que la Sociedad mantiene con su principal accionista Vukile Property Fund Limited por 4.947 miles de euros de gastos en 2026 (2.698 miles de euros de gastos y 302 miles de euros de ingresos en 2025).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de marzo de 2026 el Grupo tiene constituidos tres avales técnicos a favor de terceros por importe de 107 miles de euros (107 miles de euros a 31 de marzo de 2025), cuyo vencimiento está ligado a la ejecución de la obra.

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2026, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 1.814 miles de euros (1.756 miles de euros a 31 de marzo de 2025), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 1.299 miles de euros (1.252 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

La Sociedad dominante ha pagado durante el ejercicio anual 2026 la cantidad de 53 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil (34 miles de euros a 31 de marzo de 2025) que cubren a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante por el ejercicio de su cargo.

Los miembros no ejecutivos del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2026 y 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 compensación a largo plazo, cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 3.13). El primer período de cálculo fue el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022. El segundo período de cálculo fue el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2025. El tercer período de cálculo es el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2025 y el 31 de marzo de 2028. A 31 de marzo de 2026, la Sociedad ha estimado un coste de 1.650 miles de euros en este concepto (3.899 miles de euros a 31 de marzo de 2025), 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

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

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

El detalle transacciones con partes vinculadas a 31 de marzo de 2026 y a 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Ingresos		
Ingresos financieros	-	302
	-	302
Gastos		
Intereses financieros (Nota 16)	(4.947)	(2.698)
	(4.947)	(2.698)

El detalle saldos mantenidos con empresas de grupo y partes vinculadas a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Saldos deudores (Nota 8)		
Alegro Sintra – SIC Inmobiliária Fechada, S.A.	112	105
	112	105
Saldos acreedores (Nota 13)		
Vukile Property Fund Limited	74.435	81.648
	74.435	81.648

Al 31 de marzo de 2026 y 2025 este epígrafe del balance se compone en su totalidad de los préstamos que mantiene la Sociedad con su matriz Vukile Property Fund Limited.

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

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

Con fecha 17 de julio de 2024, la Junta Extraordinaria de Accionistas aprobó la capitalización de estos 3 préstamos por importe de 97.000 miles de euros (Nota 11). Dicho aumento de capital por compensación de créditos se realizó en 14.265 miles de euros en concepto de capital y 82.735 miles de euros en concepto de prima de emisión. Hasta su capitalización, los préstamos devengaron durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2025 unos intereses por importe de 1.533 miles de euros que fueron abonados en su totalidad (435 miles de euros devengados como intereses durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

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

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

Con fecha 2 de enero de 2025, La Junta Extraordinaria 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%. Hasta su devolución, los préstamos devengaron unos intereses de 1.461 miles de euros y 1.481 miles de euros respectivamente, que fueron abonados en su totalidad.

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%. Hasta su devolución, el préstamo devengó unos intereses de 1.547 miles de euros que fueron abonados en su totalidad.

Con fecha 15 de enero de 2026, la Junta Extraordinaria de Accionistas aprobó de estos 3 préstamos por importe de 136.950 miles de euros (Nota 11). Dicho aumento de capital por compensación de créditos se realizó en 19.343 miles de euros en concepto de capital y 117.607 miles de euros en concepto de prima de emisión. Hasta su capitalización, los préstamos devengaron durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2026 unos intereses por importe de 4.489 miles de euros que fueron abonados en su totalidad (208 miles de euros devengados como intereses durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025).

Con fecha 26 de enero de 2026, la Sociedad ha formalizado un nuevo préstamo con su principal accionista por 44.000 miles de euros con vencimiento 26 de abril de 2026 y un tipo de interés del 4,5%. Hasta su devolución, el préstamo devengó unos intereses de 318 miles de euros que fueron abonados en su totalidad.

Con fecha 18 de febrero de 2026, la Sociedad ha formalizado un nuevo préstamo con su principal accionista por 30.000 miles de euros con vencimiento 30 de julio de 2026 y un tipo de interés del 4,5%. Hasta su devolución, el préstamo devengó unos intereses de 140 miles de euros que fueron abonados en su totalidad.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en 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, sólo con cargo a prima de emisión (Nota 12).

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

- Dividendo de ejercicio 2016 por importe de 134 miles de euros aprobado en la Junta General de accionistas del 29 de junio de 2017.
- Dividendo del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 por importe de 1.202 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 13 de julio de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.967 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 733 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 8.150 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 14 de mayo de 2019.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 17.025 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de noviembre de 2019.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 3.899 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.420 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 53 miles de euros aprobado en por la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

- 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.
 - 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.
 - Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 por importe de 14.100 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de noviembre 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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

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	Domicilio Social	Objeto Social	Participación %	Fecha de toma de control
Junction Parque Castellón, S.L.U. (*)	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Principado, S.L.U. (*)	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U. (*)	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U. (*)	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Motril, S.L.U. (*)	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Granada, S.L.U. (*)	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Bonaire, S.L.U.	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U. (*)	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U. (*)	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U. (*)	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	5 de diciembre de 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	9 de mayo de 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	27 de noviembre de 2018
Castellana Berceo Petrol, S.L.U.	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	22 de julio de 2021
Castellana Berceo, S.L.U.	Paseo de la castellana, nº 36-38 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	2 de febrero de 2026

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

(*) A cierre de 31 de marzo de 2026, las participaciones que Castellana Properties ostenta en las sociedades propietarias de parques de medianas son reclasificados a activos mantenidos para la venta tras su compromiso de venta estimado el 1 de abril de 2026.

(**) Con fecha 24 de diciembre de 2025, la sociedad Castellana Innovación solicitó su inclusión en el régimen SOCIMI con carácter retroactivo a 1 de abril de 2025; el 2 de febrero de 2026, ha cambiado su denominación social a Castellana Berceo Petrol, S.L.U. tras la compra del inmueble de la gasolinera sito en Logroño

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

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

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

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

21. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo de 2025 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2026	2025
Servicios de auditoría de cuentas	511	433
Otros servicios distintos de auditoría (*)	10	18
Otros servicios de verificación prestados por el auditor exigidos por otra normativa legal	—	—
Otros servicios de verificación prestados por el auditor no exigidos por otra normativa legal	10	18
Otros servicios prestados por otras entidades de la red	—	—
	521	451

(*) No hay servicios fiscales

El importe de “servicio de auditoría de cuentas” se desglosa entre 315 miles de euros de honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en España (2025: 315 miles de euros) y 196 miles de euros por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en Portugal (2025: 119 miles de euros). En cuanto a los “Otros servicios de verificación prestados por el auditor no exigidos por otra normativa legal” tanto 2025 como 2026 son prestados en España.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE MARZO DE 2026**

(Expresada en miles de euros)

22. HECHOS POSTERIORES

Transacciones

A 31 de marzo de 2026, el Grupo había reclasificado una cartera de 9 sociedades propietarias de 11 parques de medianas al epígrafe de Activos mantenidos para la venta por importe de 275.317 miles de euros. Esta reclasificación se había realizado debido a que el Grupo había formalizado con fecha 27 de enero de 2026 un contrato de compraventa de participaciones sociales con Ferrel SPV 2025, S.L.U, con objeto de enajenar la totalidad de su cartera de parques comerciales. La fecha de venta ha tenido lugar el 8 de abril de 2026.

El 26 de febrero de 2026 el Grupo, formalizó un contrato de compraventa del centro comercial Islazul ubicado en Madrid con Nutwood Invest S.L. La matriz ha adquirido finalmente la totalidad del capital social emitido de la sociedad propietaria del activo, Islazul HoldCo, S.L.U., que a su vez es titular de dos sociedades inmobiliarias dedicadas: Islazul Centro Comercial S.L. e Islazul Shopping S.L. el 23 de abril de 2026. El precio de compraventa del Activo ha ascendido a 318.382 miles de euros. El precio de adquisición final tiene un importe de pago diferido de 30.000 miles de euros, que se ha acordado satisfacer no más tarde del 15 de diciembre de 2026.

El 17 de marzo de 2026 el Grupo formalizó un contrato de compraventa del centro comercial Splau ubicado Cornellà de Llobregat con Unibail-Rodamco-Westfield SE. La matriz ha adquirido finalmente el 50% del capital social emitido de la sociedad propietaria del activo el 13 de mayo del 2026. El precio del activo asciende a 350.000 miles de euros. El importe de compra a pagar por las acciones transmitidas asciende a 89.250 miles de euros pagadero íntegramente en efectivo. El Precio de Compra se ha calculado en base al valor acordado del activo, menos un nuevo préstamo hipotecario de 171.500 miles de euros.

Dividendo

Con fecha 5 de junio de 2026 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado una distribución a accionistas por importe de 23.500 miles de euros, esto es 0,1598 por acción a cuenta del resultado terminado el 31 de marzo de 2026 y de prima de emisión.

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

Descripción	Miles de euros
Resultado	30.331
Reserva legal	(3.033)
Resultado distribuable	27.298
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	14.100
Dividendo con cargo a resultados (nota 12)	13.198
Distribución con cargo a prima de emisión	10.302
Total distribución a accionistas	23.500
Caja disponible	45.675

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

Inspección fiscal

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Sociedad Dominante ha recibido una propuesta de liquidación tributaria en relación con la aplicación del gravamen especial SOCIMI y la correspondiente retención a cuenta para los ejercicios 2021–2023. Las citadas liquidaciones proponen impuestos adicionales e intereses por un importe aproximado de 8 millones de euros, principalmente relacionados con la aplicación del gravamen especial del 19% sobre aquella parte de los dividendos de la Sociedad Dominante atribuible a los accionistas de Vukile que poseen una participación inferior al 5% en Vukile.

La Sociedad Dominante ha obtenido dos opiniones legales externas independientes de asesores fiscales españoles, ambas concluyendo que las propuestas de liquidaciones revisadas son inconsistentes con la redacción de la normativa SOCIMI, tal y como ha sido confirmada por diversas consultas vinculantes emitidas por la Administración Tributaria española, y que la Sociedad Dominante cuenta con sólidas probabilidades de impugnarlas con éxito. Asimismo, la propia Administración Tributaria ha reconocido que el tratamiento aplicado por la Sociedad Dominante se basaba en criterios previamente establecidos en consultas vinculantes y constituía una interpretación razonable de la normativa.

Sobre la base de las opiniones legales obtenidas y la confianza del consejo de administración en resoluciones vinculantes históricas expresas, el consejo de la Sociedad Dominante considera que la probabilidad de que se devenguen impuestos adicionales es remota. La Sociedad Dominante tiene la intención de impugnar formalmente las liquidaciones a través de los procedimientos administrativos y judiciales correspondientes.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

Con fecha 25 de julio de 2018, Castellana Properties comenzó a cotizar en BME Growth con el 100% de sus acciones. A 31 de marzo de 2026 el capital social asciende a 147.027 miles de euros (127.684 miles de euros a 31 de marzo de 2025), representado por 147.027.250 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de marzo de 2026 y 2025 el accionista que posee más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad es Vukile Property Fund Limited.

Castellana Properties centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento. En tan solo cinco años, el valor de mercado de dicha inversión ha pasado de 308.050 miles de euros a 31 de marzo de 2018 a 1.581.540 miles de euros de euros a 31 de marzo de 2026 (1.856.857 miles de euros teniendo en cuenta la inversión inmobiliaria reclasificada a mantenido para la venta).

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El Grupo, desde su primera adquisición, en el ejercicio 2016, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que han supuesto unas ganancias acumuladas a 31 de marzo de 2026 de 289.866 millones de euros a nivel consolidado.

La cifra de "Importe neto de la cifra de negocios" derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 160.301 miles de euros a 31 de marzo de 2026 (102.009 miles de euros en el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2025).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

El resultado de explotación antes de la valoración de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2026 asciende a 100.850 miles de euros, frente al resultado para el período cerrado al 31 de marzo de 2025 que fue de 61.781 miles de euros.

El valor de mercado de los activos del grupo a 31 de marzo de 2026 asciende a 1.856.857 miles de euros (incluyendo los parques de medianos reclasificados a mantenidos para la venta por un importe de 275.317 miles de euros), lo que implica un incremento del 20,68% sobre el precio de compra (costes de adquisición incluidos) y un aumento del 18,40% respecto al ejercicio anterior.

Si consideramos el valor de mercado de Sintra, el valor de los activos del Grupo a 31 de marzo de 2026 ascendería a 1.959.810 miles de euros, lo que implica un incremento del 20,77% sobre el precio de compra (costes de adquisición incluidos) y un aumento del 18,03% respecto al ejercicio anterior.

3. INFORMACIÓN EPRA

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

Indicadores EPRA

	31/03/2026	31/03/2025
Resultado EPRA	65.170	55.057
Resultado EPRA por Acción	0,50	0,48
Resultado EPRA ajustado	65.736	56.443
Resultado EPRA ajustado por Acción	0,50	0,49
EPRA NRV	1.183.790	951.590
EPRA NRV por acción	8,05	7,46
EPRA NTA	1.123.534	903.844
EPRA NTA por acción	7,64	7,08
EPRA NDV	1.112.757	890.225
EPRA NDV por acción	7,57	6,97
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	6,79%	6,89%
EPRA "Topped-up" NIY	7,13%	7,29%
EPRA Vacancy Ratio	1,11%	2,07%
EPRA Cost Ratio (Incluyendo coste de los vacíos)	20,84%	24,43%
EPRA Cost Ratio (Excluyendo coste de los vacíos)	20,16%	23,44%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Incluyendo coste de los vacíos)	19,94%	22,62%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Excluyendo coste de los vacíos)	19,27%	21,63%
EPRA LTV	38,42%	41,52%
EPRA LTV incl. ITAI	37,27%	40,37%
EPRA Capex	201.802	607.359
EPRA crecimiento Like for Like de rentas	5,21%	4,13%
EPRA crecimiento Like for Like de valoración	6,67%	3,54%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

3.1. EPRA earnings and EPRA earnings per share

	31/03/2026	31/03/2025
Resultado del ejercicio bajo IFRS ⁽¹⁾	150.704	90.772
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(79.241)	(27.791)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos ⁽²⁾	-	261
(xi) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas ⁽³⁾ (excepto si están incluidas por integración proporcional)	(6.293)	(8.185)
Resultado EPRA	65.170	55.057
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	131.615.516	114.639.164
Resultado EPRA por acción	0,50	0,48
Ajustes específicos de la Compañía	566	1.386
Resultado EPRA ajustado	65.736	56.443
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	131.615.516	114.639.164
Resultado EPRA ajustado por acción	0,50	0,49

⁽¹⁾ Resultado IFRS sin considerar intereses minoritarios

⁽²⁾ Venta de Mejostilla

⁽³⁾ Ajuste a valor razonable de Alegro Sintra – SIC Inmobiliária Fechada, S.A.

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

En el ejercicio fiscal 2026, se realizan varios ajustes menores de partidas no recurrentes en la línea de ajustes específicos de la Compañía.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

3.2. EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

	31/03/2026		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Patrimonio Neto atribuido a los accionistas	1.123.740	1.123.740	1.123.740
Incluir/Excluir:			
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV diluido	1.123.740	1.123.740	1.123.740
Incluir:			
ii.a) Revalorización de las inversiones inmobiliarias (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.b) Revalorización de las inversiones inmobiliarias bajo remodelación (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.c) Revalorización de otras inversiones no recurrentes	-	-	-
iii) Revalorización de los arrendamientos cuando se registren como arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos disponibles para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	1.123.740	1.123.740	1.123.740
Excluir:			
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios	-	-	
(vi) Valor razonable instrumentos financieros	-	-	
(vii) Fondo de comercio como resultado de impuestos diferidos	-	-	-
(vii.a) Fondo de comercio reflejado en el balance		-	-
(vii.b) Intangibles reflejados en el balance		(156)	
Incluir:			
viii) Valor de mercado del interés fijo de la deuda			(10.933)
ix) Revaloración de intangibles a valor de mercado			
x) Impuesto de transmisión patrimoniales	60.100	-	
EPRA NAV	1.183.840	1.123.584	1.112.807
Número de acciones diluido	146.994.856	146.994.856	146.994.856
EPRA NAV por acción (en euros)	8,05	7,64	7,57

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

	31/03/2025		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Patrimonio Neto atribuido a los accionistas	904.077	904.077	904.077
Incluir/Excluir:			
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV diluido	904.077	904.077	904.077
Incluir:			
ii.a) Revalorización de las inversiones inmobiliarias (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.b) Revalorización de las inversiones inmobiliarias bajo remodelación (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.c) Revalorización de otras inversiones no recurrentes	-	-	-
iii) Revalorización de los arrendamientos cuando se registren como arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos disponibles para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	904.077	904.077	904.077
Excluir:			
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios	-	-	
(vi) Valor razonable instrumentos financieros	-	-	
(vi) Fondo de comercio como resultado de impuestos diferidos	-	-	-
(vii.a) Fondo de comercio reflejado en el balance		-	-
(vii.a) Intangibles reflejados en el balance		(233)	
Incluir:			
viii) Valor de mercado del interés fijo de la deuda			(13.852)
ix) Revaloración de intangibles a valor de mercado			
x) Impuesto de transmisión patrimoniales	47.153	-	
EPRA NAV	951.590	903.844	890.225
Número de acciones diluido	127.633.920	127.633.920	127.633.920
EPRA NAV por acción (en euros)	7,46	7,08	6,97

El valor del EPRA NTA por acción al 31 de marzo de 2026 se sitúa en 7,64€/acción. El incremento con respecto al ejercicio anterior es debido principalmente al resultado del ejercicio 150.704 miles de euros y al aumento de capital y prima de emisión en 136.950 miles de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

3.3. EPRA NIY y EPRA “Topped-up” NIY

	31/03/2026	31/03/2025
Inversiones inmobiliarias	1.867.978	1.568.227
Inversiones inmobiliarias - participación en JVs/Fondos	102.953	92.200
Menos proyectos en desarrollo	(42.877)	(66.137)
Inversiones inmobiliarias completadas	1.928.054	1.594.290
Costes estimados de transacción de activos inmob.	59.022	45.753
Valoración total cartera inversión inmob. (B)	1.987.076	1.640.043
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	141.944	119.583
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(7.028)	(6.598)
Renta neta anual (A)	134.916	112.985
Bonificaciones o carencias	6.673	6.574
Rendimiento neto máximo de la inversión inmob. (C)	141.589	119.559
EPRA NIY (A/B)	6,79%	6,89%
EPRA “topped-up” NIY (C/B)	7,13%	7,29%

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

3.4. EPRA Vacancy Rate

	31/03/2026	31/03/2025
ERV Espacios disponibles	1.535	2.318
Total ERV	137.782	112.087
EPRA Vacancy Rate (*)	1,11%	2,07%

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

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

El valor del vacancy rate a 31/03/2026 se sitúa en 1,11%, el cual ha mejorado notablemente. Esto es debido al gran trabajo realizado por el equipo de Castellana en ambos países. Por un lado, en España las principales mejoras se han visto en Habaneras, Los Arcos, Granaita Retail Park y Bonaire (después de la DANA). Mientras que por el lado portugués las mejoras se han producido en 8ª Avenida y Loures.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

3.5. EPRA Cost Ratio

EPRA Cost Ratio

	31/03/2026	31/03/2025
Gastos administrativos y corporativos	15.559	12.529
Gastos operativos no repercutidos	11.145	7.594
Participación en gastos de Joint Ventures	970	443
EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	27.674	20.566
Coste de los vacíos	(899)	(835)
EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	26.775	19.731
Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS	125.402	82.272
Participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)	7.413	1.905
Ingresos brutos del alquiler	132.815	84.177
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	20,84%	24,43%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	20,16%	23,44%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

EPRA Cost Ratio recurrente

	31/03/2026	31/03/2025
Gastos administrativos y corporativos recurrentes	14.371	11.003
Gastos operativos no repercutidos	11.145	7.594
Participación en gastos de Joint Ventures	970	443
EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	26.486	19.040
Coste de los vacíos	(899)	(835)
EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	25.587	18.205
Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS	125.402	82.272
Participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)	7.413	1.905
Ingresos brutos del alquiler	132.815	84.177
EPRA Cost Ratio ajustado (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	19,94%	22,62%
EPRA Cost Ratio ajustado (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	19,27%	21,63%

Gastos administrativos y corporativos

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

La Compañía no ha capitalizado ningún gasto administrativo ni corporativo.

Gastos administrativos y corporativos recurrentes

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

Gastos operativos no repercutidos

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

La Compañía ha capitalizado un importe de 1.523 miles de euros los cuales están relacionados principalmente con gastos activables de proyectos en desarrollo.

Coste de los vacíos

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

Ingresos brutos del alquiler

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

Variación EPRA Cost Ratio

En este ejercicio fiscal se han incrementado los gastos corporativos y los operativos por un total de 6.746 miles de euros. Debido principalmente al incremento de sueldos y salarios por aumento de plantilla, al aumento de costes en honorarios profesionales corporativos y a los gastos operativos no repercutibles a los arrendatarios. Este incremento se ha visto compensado por el incremento de rentas brutas como consecuencia de las adquisiciones del periodo y de una mejora en las condiciones de renta de los contratos renovados, alcanzando el EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos) al 31 de marzo de 2026 un 20,16%, suponiendo una mejora del ratio del 14% respecto al ejercicio anterior.

3.6. EPRA Loan To Value

	31/03/2026			
	Cifras del Grupo reportadas (*)	Consolidación proporcional		Combinado
		Participación en Joint Ventures (**)	Intereses minoritarios (***)	
Incluye:				
Pasivos financieros con entidades de crédito	671.313	26.353	41.133	738.799
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	155	67	222
Cuentas netas a pagar	7.839	144	2.347	10.329
Pasivos con empresas del grupo	74.435	-	-	74.435
Excluye:				
Efectivo y equivalentes	(62.157)	(1.988)	(6.673)	(70.819)
Deuda neta (a)	691.429	24.665	36.873	752.965
Incluye:				
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	1.450.892	72.037	118.404	1.641.333
Activos mantenidos para la venta	275.317	-	-	275.317
Activos en desarrollo	42.877	-	-	42.877
Inmovilizado intangible	156	-	-	156
Cuentas netas a cobrar	-	319	-	319
Valor total de los activos (b)	1.769.242	72.356	118.404	1.960.002
Impuesto de Transferencia de Activos inmobiliarios	54.223	2.179	3.673	60.075
Valor total de los activos incl. ITAI (c)	1.823.465	74.534	122.077	2.020.077
EPRA LTV (a/b)	39,08%			38,42%
EPRA LTV incl. ITAI (a/c)	37,92%			37,27%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

	31/03/2026		
	Alegro Sintra	Castellana Green	Participación en Joint Ventures (**)
Incluye:			
Pasivos financieros con entidades de crédito	26.353	-	26.353
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	155	-	155
Cuentas netas a pagar	144	-	144
Excluye:			
Efectivo y equivalentes	(1.509)	(479)	(1.988)
Deuda neta (a)	25.144	(479)	24.665
Incluye:			
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	71.477	560	72.037
Cuentas netas a cobrar	-	319	319
Valor total de los activos (b)	71.477	879	72.356
Impuesto de Transferencia de Activos inmobiliarios	2.179	-	2.179
Valor total de los activos incl. ITAI (c)	73.656	879	74.534

	31/03/2026		
	Caminho Propicio	Alegro Sintra	Intereses minoritarios RMB (***)
Incluye:			
Pasivos financieros con entidades de crédito	29.839	11.294	41.134
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	67	67
Cuentas netas a pagar	2.286	62	2.347
Excluye:			
Efectivo y equivalentes	(6.027)	(647)	(6.672)
NET DEBT (a)	26.098	10.777	36.875
Incluye:			
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	87.771	30.633	118.404
Valor total de los activos (b)	87.771	30.633	118.404
Impuesto de Transferencia de Activos inmobiliarios	2.739	934	3.673
Valor total de los activos incl. ITAI (c)	90.510	31.567	122.077

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

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

	31/03/2025		
	Alegro Sintra	Castellana Green	Participación en Joint Ventures (**)
	Incluye:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	26.602	-	26.602
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y fowards)	138	-	138
Cuentas netas a pagar	445	-	445
Pasivos con empresas del grupo	-	-	-
Excluye:			
Efectivo y equivalentes	(3.433)	(25)	(3.458)
Deuda neta (a)	23.727	(25)	23.727
Incluye:			
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	64.540	543	65.083
Activos en desarrollo	-	-	-
Inmovilizado intangible	-	-	-
Cuentas netas a cobrar	-	82	82
Valor total de los activos (b)	64.540	625	65.165
Impuesto de Transferencia de Activos inmobiliarios	1.967	-	1.967
Valor total de los activos incl. ITAI (c)	66.507	625	67.132

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

	31/03/2025		
	Caminho Propicio	Alegro Sintra	Intereses minoritarios RMB (***)
Incluye:			
Pasivos financieros con entidades de crédito	21.505	11.401	32.905
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	59	59
Cuentas netas a pagar	1.171	191	1.362
Pasivos con empresas del grupo	-	-	-
Excluye:			
Efectivo y equivalentes	(15.275)	(1.471)	(16.747)
Deuda neta (a)	7.401	10.180	17.581
Incluye:			
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	58.194	27.660	85.854
Activos en desarrollo	-	-	-
Inmovilizado intangible	-	-	-
Cuentas netas a cobrar	-	-	-
Valor total de los activos (b)	58.194	27.660	85.854
Impuesto de Transferencia de Activos inmobiliarios	1.774	843	2.617
Valor total de los activos incl. ITAI (c)	59.968	28.503	88.471

Pasivos financieros con entidades de crédito

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

Los pasivos financieros con entidades de crédito según la participación del Grupo son: 601.689 miles de euros en Castellana portfolio y 69.624 miles de euros de correspondientes al 70% de los pasivos financieros con entidades de crédito de Caminho Propicio.

Cuentas netas a pagar

Engloba 10.329 miles de euros del resultado neto entre cuentas a pagar (acreedores comerciales, otros pasivos financieros, otras deudas con administraciones públicas) y cuentas a cobrar (clientes, otros activos financieros y otros créditos con administraciones públicas).

Pasivos con empresas del grupo

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

Efectivo y equivalentes

Corresponde al efectivo de la Compañía sin restricciones de disponibilidad.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

El EPRA LTV a 31 de marzo de 2026 se ha visto reducido ligeramente con respecto al ejercicio anterior debido a la mejora significativa en el valor de mercado de la cartera comparable de activos que asciende a 110.785 miles de euros (6,7%).

3.7. EPRA Capital expenditure desglose

A continuación, se detalla el capex invertido en los ejercicios fiscales 2026 y 2025 por tipología de activo y concepto.

	31/03/2026		
	Grupo (excl. joint ventures)	Joint ventures (participación proporcional)	Total Grupo
Adquisiciones (*)	168.046	560	168.607
Proyectos en desarrollo	7.733	-	7.733
Inversión en activos	23.699	1.762	25.461
Incremento de superficie alquilable	478	-	478
No incremento de superficie alquilable	10.555	1.762	12.318
Incentivos al arrendatario	12.665	-	12.665
Otros gastos capitalizados	-	-	-
Gastos financieros capitalizados	-	-	-
Total CapEx	199.478	2.323	201.802
Conversión de provisión a tesorería	-	-	-
Total salida de CapEx en tesorería	199.478	2.323	201.802

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

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

(*) Incluyendo costes de adquisición

Los activos se encuentran localizados en España y Portugal.

Adquisiciones

Las altas habidas durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 se corresponden principalmente con:

- 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.
- Con fecha 2 de febrero de 2026, la Sociedad dominante ha formalizado un contrato de compraventa de acciones con Barings Core Spain Socimi S.A.U., por el que adquirió el 100% del capital emitido de la sociedad Barings Core Logroño, S.L.U., propietaria del centro comercial Berceo, situado en Logroño, España. La transacción mediante la cual se adquirieron las acciones de la sociedad propietaria del inmueble se completó por un importe total de 102.227 miles de euros, incluyendo la compraventa de un activo en unidad de acto del Burger correspondiente al centro Comercial y los costes de transacción. 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. A su vez, y en unidad de acto, la sociedad del Grupo Castellana Innovación adquirió la gasolinera adyacente al centro comercial Berceo por 2.139 miles de euros.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

Proyectos en desarrollo

En el ejercicio fiscal 2026, se incluyen los costes de los proyectos en desarrollo del edificio de oficinas anexo al centro comercial los Arcos, la reconfiguración de la primera planta de Vallsur, la nueva propiedad de El Faro y las parcelas anexas al centro comercial El Faro.

Inversión en activos – Incremento de superficie alquilable

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

Inversión en activos – No incremento de superficie alquilable

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

Incentivos al arrendatario

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

3.8. EPRA Like-for-like rental growth

	Grupo (excl. joint ventures)	Joint ventures (participación proporcional)	Total Grupo
Ingreso neto por rentas 31/03/2025	78.735	1.654	80.389
Like for like incremento de rentas	4.447	-	4.447
Like for like gastos de inmuebles no recuperables	(1.241)	-	(1.241)
Like for like Otros ingresos	981	-	981
Ingreso neto por rentas Like for like 31/03/2026 (*)	82.922	1.654	84.575
Rentas de adquisiciones	39.945	3.913	43.858
Gastos de inmuebles no recuperables de adquisiciones	(4.863)	(531)	(5.394)
Otros ingresos	21	-	21
Ingreso neto por rentas 31/03/2026	118.024	5.038	123.061

(*) Se ha incluido en el cálculo Like for Like las rentas de los activos que han estado en la cartera durante el periodo completo.

	Grupo (excl. joint ventures)	Joint ventures (participación proporcional)	Total Grupo
Valoración 31/03/2025	1.568.226	92.743	1.660.969
Inversión en CapEx de Ventas FY26	-	-	-
Ventas FY26	-	-	-
Valoración Like for like 31/03/2025	1.568.226	92.743	1.660.969
Inversión en CapEx	31.432	1.762	33.194
Like for like valorización	66.820	10.770	77.590
Valoración Like for like 31/03/2026	1.666.478	105.276	1.771.754
Adquisiciones	168.046	-	168.046
Inversión en CapEx	-	-	-
Proyectos en desarrollo finalizados y en explotación	-	-	-
Valorización	22.332	-	22.332
Valoración 31/03/2026	1.856.856	105.276	1.962.132

(*) Se ha incluido en el cálculo Like for Like los activos que eran propiedad de la Compañía a 31 de marzo de 2025.

Los activos se encuentran situados en España y Portugal.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

Las adquisiciones habidas durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 se corresponden principalmente con:

- 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.
- Con fecha 2 de febrero de 2026, la Sociedad dominante ha formalizado un contrato de compraventa de acciones con Barings Core Spain Socimi S.A.U., por el que adquirió el 100% del capital emitido de la sociedad Barings Core Logroño, S.L.U., propietaria del centro comercial Berceo, situado en Logroño, España. La transacción mediante la cual se adquirieron las acciones de la sociedad propietaria del inmueble se completó por un importe total de 102.227 miles de euros, incluyendo la compraventa de un activo en unidad de acto del Burger correspondiente al centro Comercial y los costes de transacción. 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. A su vez, y en unidad de acto, la sociedad del Grupo Castellana Innovación adquirió la gasolinera adyacente al centro comercial Berceo por 2.139 miles de euros.

No ha habido bajas de activos en el ejercicio.

El EPRA Like for Like rental growth sobre ingresos netos supone un incremento del 5,2% respecto al ejercicio anterior y un 6,7% sobre valoración.

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad matriz cotizan en el BME Growth desde el 25 de julio de 2018. Las acciones salieron a cotizar a 6,00 €/acción cerrando a 9,7€/acción a 31 de marzo de 2026 (6,85€/acción a 31 de marzo de 2025).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante los ejercicios 2026 y 2025 ha sido el siguiente:

Descripción	2026		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	1.170	10	3.340	23
Disminuciones	(18.886)	(118)	(6.940)	(43)
Al cierre del ejercicio	32.394	205	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.

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de marzo de 2026 representan el 0,02% del capital social de la Sociedad, el 0,04% a 31 de marzo de 2025, y totalizan 32.394 acciones, 50.110 acciones a 31 de marzo de 2025. El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2026 ha sido de 6,33 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 de la Sociedad al 31 de marzo de 2026 por importe de 205 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 ni acciones propias ni de la Sociedad Dominante.

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

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

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

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

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

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

Distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado a cierre de 31 de marzo de 2026 de la Sociedad Dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	30.331
Prima de emisión	10.302
	40.633
Aplicación	
Reserva legal	3.033
Dividendo a cuenta 21 de noviembre 2025	14.100
Dividendo pendiente de aprobar	13.198
Distribución con cargo a prima de emisión	10.302
	40.633

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 21 de noviembre de 2025 el Consejo de Administración de Castellana acordó distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 por importe de 14.100 miles de euros, esto es 0,11046607 euros por acción, que ha sido efectivo el 3 de diciembre de 2025.

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

Resultado al 31 de octubre de 2025	26.785
Reserva legal	(2.500)
Resultado distribuible	24.285
<hr/>	
Dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio	14.100
Total distribución a accionistas	14.100
Caja disponible	11.387

Distribución resultado ejercicio anterior

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2025 que aprobó la Junta General de Accionistas del 5 de junio de 2025 fue la siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>Miles de euros</u>
Bases de reparto:	
Resultado del ejercicio	117.194
	117.194
Aplicación	
Reserva Legal	11.719
Dividendo a cuenta 13 de noviembre 2025	10.000
Dividendo a cuenta 12 de marzo de 2025	41.770
Dividendo aprobado el 16 de julio de 2025	53.705
	117.194

7. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

Descripción	Días	
	2026	2025
Periodo medio de pago a proveedores	34	26
Ratio de operaciones pagadas	34	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	40	23

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Total pagos realizados	25.638	58.707
Total pagos pendientes	69	1.431

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

Número (unidades)	2026	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.200	3.976
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	81%	86%

Volumen (miles de euros)	2026	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	23.870	53.200
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	93%	91%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026

9. EL EQUIPO

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

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

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

La compañía esta supervisada por un Consejo de Administración con consejeros que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal, de los cuales 4 son independientes. Este consejo cuenta con el asesoramiento de un Comité de Nombramientos y Retribuciones y un Comité de Auditoría y Control que vela por el cumplimiento de los requisitos de inversión y rentabilidad que ha marcado la compañía.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

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

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

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

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimientos situados en 2026-2027, así como mantener los buenos niveles de ocupación.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
MARZO DE 2026

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 12 de junio de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las siguientes Cuentas Anuales Consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, 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.

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de marzo de 2026
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Castellana Properties Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2026, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2026, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La Sociedad mantiene inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, instrumentos de patrimonio, por importe de 784.311 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 8 de la memoria de las cuentas anuales.

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso de valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos, tal y como se menciona en la nota 3.5 de la memoria. En el ejercicio 2026, la Sociedad no ha registrado deterioros de valor.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración netas del efecto impositivo.

Se trata del aspecto más relevante de la auditoría por la magnitud del epígrafe y porque conlleva un alto nivel de juicio y estimación por parte de la dirección.

Para una muestra de las altas de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas.

Hemos realizado un entendimiento de las metodologías utilizadas por la Sociedad para concluir que el valor en libros de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es recuperable.

Hemos obtenido los estados financieros de las entidades participadas y los importes de las plusvalías tácitas identificadas netas del efecto impositivo.

Hemos comparado la diferencia entre el valor en libros y el valor recuperable de dichas inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, comprobando el correcto registro del deterioro.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales sobre este aspecto.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para el cual dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2026, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2026 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

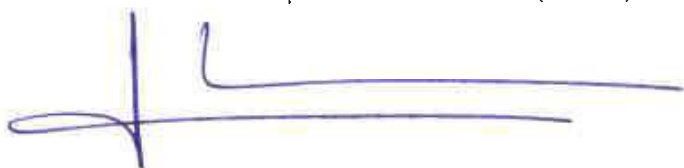
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

15 de junio de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/18315

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 e Informe de Gestión del ejercicio 2026

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES

Balance

Cuenta de pérdidas y ganancias

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Memoria de las Cuentas Anuales

- 1. Actividad e información general**
- 2. Bases de presentación**
- 3. Normas de registro y valoración**
- 4. Gestión del riesgo**
- 5. Inmovilizado material**
- 6. Inversiones inmobiliarias**
- 7. Análisis de instrumentos financieros**
- 8. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**
- 9. Activos financieros a coste amortizado**
- 10. Activos no corrientes mantenidos para la venta**
- 11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**
- 12. Fondos propios**
- 13. Reservas y resultado del ejercicio**
- 14. Pasivos financieros**
- 15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal**
- 16. Ingresos y gastos**
- 17. Resultado financiero**
- 18. Provisiones y contingencias**
- 19. Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el consejo de administración de la sociedad**
- 20. Operaciones y saldos con empresas del grupo y partes vinculadas**
- 21. Exigencias informativas derivadas de la condición de socimi, Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012**
- 22. Honorarios de auditoría**
- 23. Hechos posteriores**

Informe de Gestión

BALANCE

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2026	A 31 de marzo de 2025
Activos			
Activos no corrientes			
Inmovilizado intangible		157	102
Inmovilizado material	5	802	117
Inversiones inmobiliarias	6	57.627	56.303
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		790.311	816.665
Instrumentos de Patrimonio	7 y 8	784.311	816.665
Valores representativos de deuda	7 y 8	6.000	-
Otros activos financieros no corrientes	7 y 9	1.020	910
		849.917	874.097
Activos corrientes			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	126.549	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.070	2.506
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 9	160	175
Cientes empresas del grupo y asociadas	7, 8 y 20	3.868	1.718
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	42	613
Inversiones financieras a corto plazo	7, 9 y 20	26.569	7.897
Periodificaciones a corto plazo		729	117
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	23.620	8.578
		181.537	19.098
Total activos		1.031.454	893.195

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2026.

BALANCE

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2026	A 31 de marzo de 2025
Patrimonio neto			
Fondos Propios			
Capital social	12	147.027	127.684
Prima de emisión	12	679.891	562.284
Reserva legal	13	22.146	10.426
Otras reservas	13	10.846	10.861
Acciones en patrimonio propias	12	(205)	(313)
Resultado del ejercicio	13	30.331	117.194
Dividendo a cuenta	13	(14.100)	(51.770)
		875.936	776.366
Pasivos			
Pasivos no corrientes			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	7 y 14	16.730	19.091
Otros pasivos financieros no corrientes	7 y 14	3.222	5.318
		19.952	24.409
Pasivos corrientes			
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	7 y 14	52.770	3.689
Otros pasivos financieros a corto plazo		186	265
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 14 y 20	74.435	81.648
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.175	6.818
Acreedores varios y otras cuentas a pagar	7 y 14	2.687	3.767
Acreedores empresas del grupo y asociadas	7, 14 y 20	-	640
Otros Pasivos	7 y 14	4.665	2.116
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	823	295
		135.566	92.420
Total pasivos		155.518	116.829
Total Patrimonio neto y pasivos		1.031.454	893.195

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2026.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2026	A 31 de marzo de 2025
Importe neto de la cifra de negocios		68.760	33.193
Prestaciones de servicios	16	47.136	19.547
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo	16	21.624	13.646
Gastos de personal	16	(7.956)	(7.057)
Otros gastos de explotación	16	(8.324)	(5.670)
Amortización del inmovilizado / inversiones inmobiliarias	5 y 6	(1.013)	(836)
Deterioro de valor de participaciones a largo plazo en empresas del grupo	8 y 16	(13.900)	(1.995)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		37.567	17.635
Ingresos financieros	17	219	103.715
Gastos financieros	17	(6.478)	(4.156)
RESULTADO FINANCIERO		(6.259)	99.559
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		31.308	117.194
Impuestos sobre beneficios	15	(977)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		30.331	117.194

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2026.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
 (Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2026	A 31 de marzo de 2025
Beneficio del ejercicio	15	30.331	117.194
Ingresos y gastos imputados directamente a patrimonio neto por valoración de instrumentos financieros	7	-	(85.477)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias por valoración de instrumentos financieros		-	-
Total de Ingresos y gastos reconocidos		30.331	31.717

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2026.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en miles de euros)

Descripción	Capital escriturado (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reserva legal y estatutaria (Nota 13)	Otras reservas (Nota 13)	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	Dividendo a cuenta (Nota 13)	Ajustes por cambio de valor (Nota 7)	TOTAL
SALDO A 31 DE MARZO DE 2024	101.152	423.864	9.578	10.933	(333)	8.480	(5.000)	59.460	608.134
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	117.194	-	(59.460)	57.734
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	-	848	-	-	(8.480)	7.632	-	-
Aumento de capital	26.532	157.198	-	(75)	-	-	-	-	183.655
Distribución de dividendos	-	(18.778)	-	-	-	-	(54.402)	-	(73.180)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	3	20	-	-	-	23
SALDO A 31 DE MARZO DE 2025	127.684	562.284	10.426	10.861	(313)	117.194	(51.770)	-	776.366
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	30.331	-	-	30.331
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	-	11.720	-	-	(117.194)	51.770	-	(53.704)
Aumento de capital	19.343	117.607	-	(45)	-	-	-	-	136.905
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(14.100)	-	(14.100)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	30	108	-	-	-	138
SALDO A 31 DE MARZO DE 2026	147.027	679.891	22.146	10.846	(205)	30.331	(14.100)	-	875.936

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2026.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2026	A 31 de marzo de 2025
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio después de impuestos	13	30.331	117.194
Ajustes del resultado		5.248	(105.638)
Amortización del inmovilizado e Inv. Inmobiliarias	5 y 6	1.013	836
Correcciones valorativas por deterioro	17	13.900	1.995
Variación de provisiones		4.723	4.736
Ingresos financieros	17	(219)	(103.715)
Gastos financieros	17	6.478	4.156
Ingreso por participaciones en instrumentos de patrimonio	16	(21.624)	(13.646)
Impuesto sobre beneficios		977	-
Cambios en el capital corriente		(13.088)	100.995
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 9	(1.477)	209
Otros activos corrientes	7 y 9	(499)	(45)
Acreedores y otras cuentas a pagar	14	(1.193)	1.480
Otros pasivos corrientes		(4.488)	(3.436)
Otros activos y pasivos no corrientes		43	(74)
Pago de intereses		(5.693)	(4.303)
Cobro de intereses		219	1.117
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		14.132	10.855
Cobros de dividendos		14.132	10.855
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		36.623	17.359
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(132.340)	(410.568)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		(109.263)	(409.905)
Inmovilizado intangible	5 y 6	(82)	(34)
Inmovilizado material		(807)	(32)
Inversiones inmobiliarias	6	(2.188)	(347)
Otros activos financieros	7	(20.000)	(250)
Cobros por desinversiones y dividendos		2.800	231.987
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	8	2.800	14.915
Otros activos financieros		-	217.072
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(129.540)	(178.581)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		55.593	146.678
Emisión de instrumentos de patrimonio	12	55.485	146.658
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	12	(10)	(22)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	12	118	42
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	14	120.171	78.858
Disposiciones por deuda financiera	7 y 14	50.000	(200)
Cobros por Deudas con empresas vinculadas	20	74.000	103.132
Amortización deuda	7 y 14	(3.829)	(2.392)
Pagos por Deudas con empresas vinculadas	20	-	(21.682)
Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:		(67.805)	(73.179)
Dividendos	13	(67.805)	(73.179)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		107.959	152.357
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		15.042	(8.865)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		8.578	17.443
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		23.620	8.578

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2026.

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 19 de mayo de 2015 de conformidad con la ley de sociedades de capital bajo la denominación social Vinemont Investment, S.A., cambiando su denominación por la actual el 30 de mayo de 2016. Con fecha 17 de octubre de 2025, la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. ha inscrito en el Registro Mercantil el cambio de su domicilio social, trasladándose de Glorieta de Ruben Dario, 3 1ªDcha. al actual en Paseo de la Castellana 36-38, 8ª planta (Madrid).

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

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

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

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

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

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

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

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

A su vez, la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades (en adelante el Grupo). Las cuentas anuales adjuntas se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 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 período terminado el 31 de marzo 2025.

Castellana Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo Castellana. Las Cuentas Anuales Consolidadas se depositan en el Registro Mercantil de Madrid. Los administradores de la Sociedad formularon las presentes Cuentas anuales y las Cuentas Anuales Consolidadas del grupo el 12 de junio de 2026. Se someterán a la aprobación de la Junta de Accionistas y se estima que serán aprobadas sin cambios.

a) Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

La totalidad de las acciones de Castellana Properties Socimi, S.A. están admitidas a negociación en el BME Growth desde el 25 de julio de 2018, formando parte del segmento BME Growth de BME MTF Equity. Desde 18 de febrero de 2026, el 70% de las acciones de su filial portuguesa Caminho Propício – SIC Imobiliária Fechada, S.A, están admitidas a negociación en el BME Scaleup.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Imagen fiel

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

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones posteriores incorporadas a éste.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.
- d) Las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

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

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

2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

Valor razonable de activos financieros con cambios en el patrimonio neto

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

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

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

2.3 Distribución de dividendos y reparto obligatorio de dividendos

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

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

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

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

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

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

2.4 Comparación de la información

La información contenida en estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025.

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

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

El fondo de maniobra de la Sociedad al 31 de marzo de 2026 es positivo en 45.970 miles de euros debido principalmente a la clasificación de la inversión de los parques de medianas como activos mantenidos para la venta por importe de 126.549 miles de euros neteado con la financiación con su principal accionista Vukile Property Fund Limited por importe de 74.435 miles de euros (fondo de maniobra negativo de 73.322 miles de euros al 31 de marzo de 2025).

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Principios contables no obligatorios

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

3 NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

3.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

3.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

Descripción	% de amortización
Construcciones	1%
Instalaciones técnicas	3%

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

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

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

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

3.4 Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

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

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

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

3.5 Activos financieros

a) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

Valoración inicial

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

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

c) Activos financieros a coste

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

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

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Activos no corrientes mantenidos para la venta

a) Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización. (nota 10)

3.7 Pasivos financieros

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

a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

3.8 Compensación de instrumentos financieros

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

3.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.10 Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.11 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior

al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

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

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

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

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

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

3.12 Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

Cuando la Sociedad es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 3.15).

3.13 Planes de incentivos a largo plazo

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

La Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020 aprobó un Plan de incentivos a largo plazo basado en acciones. Dicho plan tiene una vigencia de 9 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando para cada período de cálculo, se cumplan las condiciones establecidas en el plan. El primer ciclo fue el período comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022 y el segundo ciclo fue el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2025. El tercer ciclo es el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2025 y el 31 de marzo de 2028 (ver nota 19). Se estima que los planes de incentivos sean liquidados de forma dineraria.

3.14 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

3.15 Reconocimiento de ingresos

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

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

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

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

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

3.16 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4 GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

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

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

Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de Precio

La Sociedad estaba expuesta al riesgo del precio de los instrumentos de patrimonio neto debido a las inversiones mantenidas clasificadas en el balance como a valor razonable con cambios en otro resultado durante el ejercicio 2025.

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

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

(ii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 31 de marzo de 2026 el 100% de su financiación está referenciada a tipo variable (100% a 31 de marzo de 2025). Los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable se denominan en euros. El tipo de interés variable está referenciado al Euribor, sólo aplicará siempre que el Euribor sea positivo.

A 31 de marzo de 2026, si los tipos de interés de los recursos ajenos denominados en euros hubieran sido un 1% superior / inferior, manteniéndose constante el resto de variables, el gasto financiero del ejercicio habría sido 219 miles de euros superior o 219 miles de euros inferior (251 miles de euros superior o 251 miles de euros inferior a 31 de marzo de 2025), principalmente como consecuencia de un mayor / menor gasto por intereses de los préstamos a tipo variable. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

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

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar a la Sociedad (tipos de interés, rentas de mercado, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).

- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Castellana Properties está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad. No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los mismos así como por las fianzas que la Sociedad mantiene asociadas a los contratos de arrendamiento. Es por ello que, a 31 de marzo de 2026, la ocupación media del activo que posee la Sociedad es del 99,8%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 9 años (ponderado por las rentas brutas).

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero de la Sociedad. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez de la Sociedad con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que la Sociedad no incumpla sus obligaciones financieras. Estas previsiones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda de la Sociedad, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento de los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales (nota 11).

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 se muestra en la Nota 7.

A la fecha del balance la Sociedad mantiene efectivo por 23.620 miles de euros (8.578 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

El fondo de maniobra de la Sociedad al 31 de marzo de 2026 es positivo en 45.970 miles de euros debido principalmente a la clasificación de la inversión de los parques de medianas como activos mantenidos para la venta por importe de 126.549 miles de euros neteado con la financiación con su principal accionista Vukile Property Fund Limited por importe de 74.435 miles de euros (fondo de maniobra negativo de 73.322 miles de euros al 31 de marzo de 2025).

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 11).

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

5 INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y movimientos del Inmovilizado material en el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2026 y a 31 de marzo de 2025 han sido los siguientes:

Descripción	Miles de euros
Saldo a 31/03/2024	101
Coste	151
Amortización acumulada	(50)
Valor contable a 31/03/2024	101
Adquisiciones	32
Dotación amortización	(16)
Saldo a 31/03/2025	117
Coste	183
Amortización acumulada	(66)
Valor contable a 31/03/2025	117
Adquisiciones	809
Bajas	(108)
Baja amortización	51
Dotación amortización	(67)
Saldo a 31/03/2026	802
Coste	884
Amortización acumulada	(82)
Valor contable a 31/03/2026	802

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

Durante el ejercicio 2026 y 2025 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

La Sociedad no tiene ningún elemento totalmente amortizado del inmovilizado material a 31 de marzo de 2026 ni a 31 de marzo de 2025.

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Descripción	Miles de euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Instalaciones técnicas en curso	Total
Saldo a 31/03/2024	4.931	39.806	12.036	-	56.773
Coste	4.931	41.707	13.805	263	60.706
Amortización acumulada	-	(1.901)	(1.769)	(263)	(3.933)
Valor contable a 31/03/2024	4.931	39.806	12.036	-	56.773
Adquisiciones	-	189	158	-	347
Dotación amortización	-	(417)	(400)	-	(817)
Saldo a 31/03/2025	4.931	39.578	11.794	-	56.303
Coste	4.931	41.896	13.963	-	60.790
Amortización acumulada	-	(2.318)	(2.169)	-	(4.487)
Valor contable a 31/03/2025	4.931	39.578	11.794	-	56.303
Adquisiciones	-	1.052	1.136	-	2.188
Dotación amortización	-	(417)	(447)	-	(864)
Saldo a 31/03/2026	4.931	40.213	12.483	-	57.627
Coste	4.931	42.948	15.099	-	62.978
Amortización acumulada	-	(2.735)	(2.616)	-	(5.351)
Valor contable a 31/03/2026	4.931	40.213	12.483	-	57.627

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

- Centro comercial Puerta Europa situado en la A7, km 106, en Algeciras, (Cádiz). Este inmueble fue adquirido por la Sociedad con fecha 31 de julio de 2019. El edificio cuenta con una superficie total construida de 41.302 m² y una superficie bruta alquilable de 29.894 m², incluidas las terrazas y las zonas de almacenamiento. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance por un valor bruto de 4.931 miles de euros como terrenos, 40.213 miles de euros como construcciones y 12.483 miles de euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a varios arrendatarios.

Para la compra del centro comercial Puerta Europa se constituyeron diferentes garantías. A 31 de marzo de 2026, el importe nominal de esta financiación asciende a 18.228 miles de euros (19.378 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

Las adquisiciones del periodo corresponden a desembolsos posteriormente capitalizados de mejora del activo.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Ingresos por arrendamiento (nota 16)	9.685	9.152
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (nota 16)	(3.119)	(2.642)
	6.566	6.510

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

Descripción	2026	2025
Menos de un año	5.817	5.478
Entre uno y dos años	4.367	3.946
Entre dos y tres años	3.047	3.256
Entre tres y cuatro años	1.915	2.029
Entre cuatro y cinco años	952	1.070
Más de cinco años	1.945	2.364
	18.043	18.143

c) Seguros

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

d) Pérdidas por deterioro

Al 31 de marzo de 2026 y a 31 de marzo 2025 la Sociedad no tiene deterioro.

e) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en esta nota.

7 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8), es el siguiente:

Activos Financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros							
	Activos financieros a largo plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Activo financiero a coste amortizado (Nota 9)	-	-	6.000	-	1.020	910	7.020	910
Activo financiero a coste (Nota 8)	784.311	816.665	-	-	-	-	784.311	816.665
Total	784.311	816.665	6.000	-	1.020	910	791.331	817.575

	Miles de euros					
	Activos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Activo financiero a coste amortizado (Nota 9)	-	-	30.597	9.790	30.597	9.790
Total	-	-	30.597	9.790	30.597	9.790

Pasivos Financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados, Otros		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Pasivo financiero a coste amortizado o coste (Nota 14)	16.730	19.091	3.222	5.318	19.952	24.409
Total	16.730	19.091	3.222	5.318	19.952	24.409

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados, Otros		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Pasivo financiero a coste amortizado o coste (Nota 14)	52.770	3.689	81.974	88.436	134.744	92.125
Total	52.770	3.689	81.974	88.436	134.744	92.125

7.2 Análisis por vencimientos

A 31 de marzo de 2026 los importes de los instrumentos financieros a largo plazo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Marzo 2027	Marzo 2028	Marzo 2029	Marzo 2030	Marzo 2031	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Inversiones en empresas del grupo							
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	784.311	784.311
Valores representativos de deuda	-	6.000	-	-	-	-	6.000
Fianzas Constituidas	110	35	94	143	151	597	1.130
Dividendo a cobrar de empresas del grupo	6.448	-	-	-	-	-	6.448
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	160	-	-	-	-	-	160
Clientes, empresas del grupo y asociadas	3.868	-	-	-	-	-	3.868
Otros activos financieros	20.011	-	-	-	-	-	20.011
	30.597	6.035	94	143	151	784.908	821.928
	Pasivos financieros						
	Marzo 2027	Marzo 2028	Marzo 2029	Marzo 2030	Marzo 2031	Años posteriores	Total
Deudas							
Fianzas Recibidas	186	87	215	280	270	720	1.758
Deudas con entidades de crédito	52.770	1.949	2.257	2.257	3.610	6.657	69.500
Deudas con empresas del grupo y asociadas	74.435	-	-	-	-	-	74.435
Otros pasivos financieros no corrientes	-	1.650	-	-	-	-	1.650
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreedores varios	2.687	-	-	-	-	-	2.687
Acreedores empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos	4.665	-	-	-	-	-	4.665
	134.743	3.686	2.472	2.537	3.880	7.377	154.695

8 INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO

A 31 de marzo de 2026 y 2025, el detalle de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es el siguiente:

A 31 de marzo de 2026		Miles de euros										
Denominación social	Porcentaje de posesión	Valor bruto de la participación en libros	Provisión por deterioro participación	Valor neto de la participación en libros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Reservas de fusión	Resultado ejercicio	Dividendo a cuenta	Fondos propios de la participada
CASTELLANA BONAIRE, S.L.U.	100%	191.731	-	191.731	3	-	1.276	189.639	-	4.946	(4.946)	190.918
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	43.791	-	43.791	3	-	667	43.773	-	1.436	(1.436)	44.443
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	310.151	-	310.151	39.000	188.000	6.107	70.432	-	(3.177)	(1.500)	298.862
CASTELLANA BERCEO PETROL, S.L.U.*	100%	2.383	-	2.383	3	-	(1)	2.380	-	(93)	-	2.289
CASTELLANA BERCEO, SLU	100%	102.238	-	102.238	698	16.604	2.610	33.766	-	364	(3.843)	50.199
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	50%	1.519	-	1.519	3	-	(80)	3.035	-	(70)	-	2.888
CAMINHO PROPÍCIO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.,	70%	132.498	-	132.498	189.283	-	(2.231)	-	-	9.708	(13.974)	182.786
		784.311	-	784.311	228.993	204.604	8.348	343.025	-	13.114	(25.699)	772.385

A 31 de marzo de 2026 la sociedad ha registrado en activos mantenidos para la venta las participaciones que mantenía en parques de medianas por un importe total de 126.549 miles de euros (nota 10)

(*) Con fecha 2 de febrero de 2026, la Sociedad filial ha cambiado su denominación social de Castellana Innovación, S.L.U. a Castellana Berceo Petrol, S.L.U.

A 31 de marzo de 2025		Miles de euros										
Denominación social	Porcentaje de posesión	Valor bruto de la participación en libros	Provisión por deterioro participación	Valor neto de la participación en libros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Reservas de fusión	Resultado ejercicio	Dividendo a cuenta	Fondos propios de la participada
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3.372	-	3.372	3	-	88	1.425	-	266	(266)	1.516
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	12.861	-	12.861	3	-	754	1.929	-	1.945	(1.945)	2.686
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	100%	26.700	(1.972)	24.728	300	6.326	829	635	16.638	1.187	(1.187)	24.728
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	12.658	-	12.658	3	-	917	7.437	-	876	(876)	8.357
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	3.866	-	3.866	3	-	119	2.153	-	411	(411)	2.275
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	24.205	(3.226)	20.979	3	-	805	14.273	-	505	(505)	15.081
CASTELLANA BONAIRE, S.L.U.	100%	191.731	(424)	191.307	3	-	155	189.639	-	2.644	(1.078)	191.183
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	8.063	-	8.063	3	-	511	166	-	906	(906)	680
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	100%	6.833	-	6.833	3	-	87	197	3.153	796	(796)	3.440
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	41.943	-	41.943	3	-	526	41.225	-	1.924	(1.924)	41.754
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	42.029	-	42.029	3	-	667	42.011	-	2.692	(2.692)	42.681
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	308.651	-	308.651	39.000	188.000	5.989	68.932	-	1.178	(1.060)	302.039
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	100%	183	-	183	3	-	(1)	180	-	-	-	182
CASTELLANA GREEN, S.L.	50%	694	-	694	3	-	-	1.385	-	(79)	-	1.309
CAMINHO PROPÍCIO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.,	70%	138.498	-	138.498	189.283	-	-	6.000	-	28.568	-	223.851
		822.287	(5.622)	816.665	228.619	194.326	11.446	377.587	19.791	43.639	(13.646)	861.762

Durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2026, se han registrado 13.900 miles de euros como deterioro de las participaciones en empresas del grupo, de los cuales el importe de 14.324 miles de euros corresponde a los parques de medianas reclasificados a mantenidos para la venta (5.622 miles de euros durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2025). Aquellas filiales del grupo en las que no se ha deteriorado la participación se debe a que existe una plusvalía latente que hace que el valor del patrimonio de las filiales sea mayor que la participación de la Sociedad en las mismas.

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

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

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

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

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

El 1 de octubre de 2024 la Sociedad adquirió a través de su filial portuguesa (Caminho Propício, Sic Imobiliária Fechada S.A.), el 100% de las acciones de las sociedades Loureshopping-Centro comercial S.A., 8ª Avenida- Centro comercial S.A. y Rio Sul-Centro Comercial S.A., cada una titular de los centros comerciales LoureShopping, 8.ª Avenida y Rio Sul respectivamente, situadas en Portugal. El importe total de la transacción ascendió a 85.574 miles de euros y fue considerado y definido como una adquisición de activos, al tratarse de inmuebles sin gestión propia, que no pueden generar valor sin ser gestionados por la adquirente y por tanto, no cumplen con la definición de negocio. . Esta operación fue financiada por la Sociedad mediante aportación de socios a Caminho Propicio por un valor de 108.413 miles de euros.

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

Con fecha 22 de noviembre de 2024 la sociedad realiza una aportación de socios a Morzal Property Iberia por importe de 6.000 miles de euros.

Con fecha 19 de diciembre de 2024 la Sociedad adquirió a través de su filial portuguesa (Caminho Propício Sic Imobiliária Fechada, S.A.), el 50% de la sociedad Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A., titular del centro comercial Alegro Sintra en Portugal por importe de 46.400 miles de euros (excluido el supermercado Pingo Doce). Esta adquisición implica la asociación a través de una Joint Venture con Tiekeneven Holding, B.V. propietario del otro 50%. La operación se ha financiado con recursos propios de la Sociedad mediante aportación de socios a Caminho Propicio por valor de 45.000 miles de euros.

Con fecha 12 de marzo de 2025 la Sociedad realiza una aportación de socios a Castellana Bonaire (anteriormente denominada Junction Parque Cáceres) por importe de 187.500 miles de euros para la adquisición del C.C, Bonaire.

Con fecha 13 de marzo de 2025 la Sociedad cerró un acuerdo con entidades del grupo Unibail-Rodamco-Westfield SE para la adquisición del centro comercial Bonaire (Valencia) por un importe de 305.000 miles de euros, más 9.200 miles de euros en costes de transacción, lo que supone un coste total de 314.200 miles de euros. La adquisición se financió mediante deuda bancaria por 126.000 miles de euros y con parte de los fondos obtenidos por la venta de la participación en Lar España. El importe total de la transacción fue considerado y definido como una adquisición de activos, al tratarse de inmuebles sin gestión propia, que no pueden generar valor sin ser gestionados por la adquirente y por tanto, no cumplen con la definición de negocio.

Con fecha 19 de marzo de 2025, la entidad RMB Investments and Advisory Proprietary Limited adquirió el 30% del capital de Caminho Propicio, S.A, por importe de 56.785 miles de euros, y la Sociedad redujo su participación en Caminho Propicio por importe de 14.915 miles de euros A su vez, la Sociedad aprobó el aumento de capital social de su filial Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A. de 50 miles de

euros a 189.283 miles de euros, mediante aportaciones anteriores de Castellana Properties por importe de 132.448 miles de euros y la aportación dineraria del nuevo Accionista por importe de 56.785 miles de euros. El aumento se materializa mediante la emisión de 189.232.599 nuevas acciones ordinarias, nominativas, a un valor de suscripción de 1€ por acción, suscritas en su totalidad por los accionistas indicados.

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

Con fecha 30 de abril de 2025, la Sociedad 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.

Con fecha 8 de mayo de 2025 la sociedad realiza una aportación de socios a Castellana Green por importe de 280 miles de euros.

Con fecha 7 de noviembre de 2025 la sociedad realiza una aportación de socios a Castellana Green por importe de 545 miles de euros.

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

Con fecha 2 de febrero de 2026, la Sociedad ha formalizado un contrato de compraventa de acciones con Barings Core Spain Socimi S.A.U., por el que adquirió el 100% del capital emitido de la sociedad Barings Core Logroño, S.L.U., propietaria del centro comercial Berceo, situado en Logroño, España. Cambiando su denominación social a Castellana Berceo, SLU. La transacción mediante la cual se adquirieron las acciones de la sociedad propietaria del inmueble se completó por un importe total de 101.393 miles de euros, de los cuales 44.000 miles de euros fueron financiados por deuda con su principal accionista Vukile Property Fund. 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.

Con fecha 2 de febrero de 2026 la Sociedad realiza una aportación de socios a Castellana Berceo por importe de 845 miles de euros para financiar la compra del activo de restauración.

Con fecha 2 de febrero de 2026 la Sociedad realiza una aportación de socios a Castellana Innovación, actualmente denominada Castellana Berceo Petrol, por importe de 2.200 miles de euros para financiar la compra del activo de la gasolinera.

Con fecha 2 de junio de 2025 la sociedad Caminho Propício SIC Inmobiliaria Fechada, SA suscribió un bono de acciones a favor de Castellana Properties por importe de 6.000 miles de euros cuyo vencimiento es el 30 de septiembre de 2027. Este bono procede de la conversión de importes previamente registrados bajo el epígrafe de Instrumentos de patrimonio a valores representativos de deuda.

Las acciones de esta sociedad se admitieron a negociación en el mercado de cotización BME Scaleup el 18 de febrero de 2026 a un valor nominal de 1€/acción. A fecha de cierre 31 de marzo de 2026 su valor nominal es de 0,965€/acción.

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

9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7.1):		
Otros activos financieros	1.020	910
	1.020	910
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7.1):		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	160	175
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	3.868	1.718
Otros activos financieros	26.569	7.897
	30.597	9.790
	31.617	10.700

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

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

El importe de Otros activos financieros a corto plazo recoge principalmente las fianzas que se encuentran depositadas a corto plazo, los dividendos pendientes de cobro de de sus filiales por importe de 6.448 miles de euros (Ver Nota 20) y un depósito notarial formalizado el 26 de febrero de 2.026 de 20.000 miles de euros a favor de Nutwood Invest, SL como garantía de la compra del Centro comercial Islazul.

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de marzo de 2026, habían vencido cuentas a cobrar a clientes por importe de 56 miles de euros (89 miles de euros a 31 de marzo de 2025), de los cuales han sido provisionados 34 miles de euros (34 miles de euros a 31 de marzo 2025), según la evaluación de los saldos de clientes realizada por la Sociedad.

Asimismo, a cierre del ejercicio, el epígrafe de clientes recoge un importe de 138 miles de euros pendientes de facturar (120 miles de euros a 31 de marzo de 2025), principalmente por renta variable devengada y no facturada del Centro Comercial Puerta Europa. La totalidad de los importes registrados en este epígrafe se corresponden a importes vencidos y no provisionados, los cuales la Sociedad espera recuperar.

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

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Hasta 3 meses	20	17
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	36	72
	56	89

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

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

El movimiento de los activos financieros a coste amortizado ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Saldo inicial	(34)	(32)
Dotación	-	(10)
Reversión	-	-
Aplicación	-	8
Saldo final	(34)	(34)

10 ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Con fecha 27 de enero de 2026 la Sociedad ha formalizado un contrato de compraventa de participaciones sociales con Ferrel SPV 2025, S.L.U, con objeto de enajenar la totalidad de su cartera de parques comerciales que corresponde a las siguientes filiales del grupo:

Sociedad	Inmueble	Fecha de adquisición
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	30 de junio de 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	30 de junio de 2017
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	30 de junio de 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Retail Park La Serena	30 de junio de 2017
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	30 de junio de 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	30 de junio de 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	30 de junio de 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	30 de junio de 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	5 de diciembre de 2017
	Retail Park San Pedro Del Pinatar	

A 31 de marzo de 2026 la Sociedad ha reclasificado el 100% de las participaciones que posee en estas sociedades a activos no corrientes mantenidos para la venta por un importe de 143.370 miles de euros, reflejando un deterioro acumulado de la participación de 19.521 miles de euros. A 31 de marzo de 2026 estas sociedades han distribuido dividendos a cuenta por un importe de 2.700 miles de euros pendientes de pago a cierre de ejercicio. Se estima que la fecha de finalización de la transacción sea el 1 de abril de 2026.

11 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Efectivo y otros activos líquidos exigibles		
Cuentas corrientes	23.620	8.578
	23.620	8.578

Al 31 de marzo de 2026 existen restricciones a la disponibilidad de un total de 431 miles de euros (295 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

Las cuentas corrientes están remuneradas a un tipo de interés de mercado (Nota 17).

12 FONDOS PROPIOS

a) Capital y prima de emisión

A 31 de marzo de 2026 el capital social asciende a 147.027 miles de euros (127.684 miles de euros a 31 de marzo de 2025), representado por 147.027.250 acciones de 1 euro de valor nominal cada una (127.684.030 a 31 de marzo de 2025), todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Con fecha 17 de julio de 2024 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos de los préstamos firmados con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por un importe total de 97.000 miles de euros, mediante la emisión de 14.264.705 nuevas acciones a un valor nominal de un euro, y una prima de emisión de 82.735 miles de euros, esto es 5,8 euros por acción. Los créditos compensados fueron los siguientes:

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

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

Con fecha de 15 de enero de 2026 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos de los préstamos firmados con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por un importe total de 136.950 miles de euros, con la emisión de 19.343.220 nuevas acciones a un valor nominal de un euro y una prima de emisión de 117.607 miles de euros, esto es, aproximadamente 6,08 euros por acción.

Los créditos compensados fueron los siguientes:

Fecha de suscripción	Fecha(s) de modificación	Miles de euros
06/03/2025	22/10/2025	40.450
07/03/2025	22/10/2025	41.000
19/05/2025	22/10/2025	55.500
Total	—	136.950

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

A 31 de marzo de 2026 el accionista que posee más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad es Vukile Properties Limited (misma situación a 31 de marzo de 2025).

El desglose es el siguiente:

	31/03/2026		31/03/2025	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Property Fund Limited	146.543.955	99,67%	127.200.735	99,62%

El desglose del capital social a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Capital escriturado	147.027	127.684
Prima de emisión	679.891	562.284
	826.918	689.968

b) Acciones propias

El movimiento habido durante los ejercicios 2026 y 2025 ha sido el siguiente:

Descripción	2026		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	1.170	10	3.340	23
Disminuciones	(18.886)	(118)	(6.940)	(43)
Al cierre del ejercicio	32.394	205	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. Dicho contrato entró en vigor el 25 de julio de 2018 y tiene una duración indefinida

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de marzo de 2026 representan el 0,02% del capital social de la Sociedad, (el 0,04% a 31 de marzo de 2025), y totalizan 32.394 acciones, (50.110 acciones a 31 de marzo de 2025). El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2026 ha sido de 6,33 euros por acción a (6,24 euros por acción a 31 de marzo de 2025)

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de marzo de 2026 por importe de 205 miles de euros (313 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

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

13 RESERVAS Y RESULTADO DEL EJERCICIO

A 31 de marzo de 2026 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	
	31/03/2026	31/03/2025
Reserva Legal	22.146	10.426
Otras Reservas	10.846	10.861
Acciones propias	(205)	(313)
Total reservas	32.787	20.974

Otras reservas son de libre disposición.

Distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado a cierre de 31 de marzo de 2026 de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	30.331
Prima de emisión	10.302
	40.633
Aplicación	
Reserva legal	3.033
Dividendo a cuenta 21 de noviembre 2025	14.100
Dividendo pendiente de aprobar	13.198
Distribución con cargo a prima de emisión	10.302
	40.633

Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 21 de noviembre de 2025 el Consejo de Administración de Castellana acordó distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 por importe de 14.100 miles de euros, esto es 0,1104 euros por acción, que ha sido efectivo el 3 de diciembre de 2025.

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

Descripción	Miles de euros
Resultado al 30 de septiembre de 2025	26.785
Reserva legal	(2.500)
Resultado distribuible	24.285
Dividendo a cuenta 21 de noviembre de 2025	14.100
Total distribución a accionistas	14.100
Caja disponible	11.387

Distribución del resultado ejercicio anterior

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante, Castellana Properties Socimi, S.A. del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2025 que aprobó la Junta General de Accionistas el 16 de julio de 2025 fue la siguiente:

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 2024	10.000
Dividendo a cuenta 12 de marzo de 2025	41.770
Dividendo aprobado el 16 de julio de 2025	53.705
	117.914

Distribución de dividendo a cuenta

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

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

Descripción	Miles de euros
Resultado al 30 de septiembre de 2024	24.422
Reserva legal	(2.544)
Resultado distribuible	22.898
Dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio	10.000
Total distribución a accionistas	10.000
Caja disponible	18.296

14 PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	16.730	19.091
Otros pasivos financieros	3.222	5.318
	19.952	24.409
Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 7):		
Deudas con entidades de crédito	52.770	3.689
Otros Pasivos financieros	186	265
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	74.435	81.648
Acreedores varios y otras cuentas a pagar	2.687	3.767
Acreedores empresas del grupo y asociadas	-	640
Otros Pasivos	4.665	2.116
	134.743	92.125
	154.695	116.534

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.

Otros pasivos financieros recogen el plan de incentivos a largo plazo trianual por importe 1.650 miles de euros y las fianzas recibidas de los inquilinos con motivo de los contratos de arrendamiento que se registran como otros pasivos financieros a largo plazo y a corto plazo.

El importe pendiente de pago por el segundo plan de incentivos devengado está registrado bajo el epígrafe de otros pasivos financieros a corto plazo. Asimismo, el equipo Ejecutivo ha recibido 1.058 miles de euros derivado del primer periodo de dicho plan, que se encontraban pendientes de pago a 31 de marzo de 2025 dentro del epígrafe "Otros pasivos" en el pasivo no corriente.

El epígrafe de acreedores y otras cuentas a pagar recoge, principalmente, saldos a pagar y provisiones relativas a la gestión de los inmuebles.

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

Deudas con entidades de crédito

Este epígrafe del balance corresponde a los préstamos que la Sociedad formalizó el día 31 de julio de 2019 con la entidad financiera Banco Pichincha España por 8.000 miles de euros y la entidad financiera Liberbank, actualmente Unicaja, por 15.000 miles de euros, ambos con fecha de vencimiento a 30 de junio de 2031 y que devengan un interés anual del 2,05%. El saldo a largo plazo pendiente de pago por estos préstamos asciende a 17.078 miles de euros. La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 348 miles de euros (437 miles de euros en 31 de marzo de 2025) por la formalización de los costes

de la deuda. Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 1.532 miles de euros (1.459 miles de euros al 31 de marzo de 2025).

Por otro lado, el 20 de julio de 2023, la Sociedad formalizó un préstamo con Banco de Santander por importe de 5.000 miles de euros y con un vencimiento que se sitúa en 2026. Este préstamo no está sujeto al cumplimiento de ratios financieros. El saldo pendiente de pago a corto plazo por este préstamo asciende a 1.296 miles de euros.

Con fecha 3 de diciembre de 2025 la Sociedad firmó un acuerdo de financiación bridge con FirstRand Bank (Rand Merchant Bank) por un importe de 50 millones de euros, una duración de 6 meses desde la fecha de disposición efectiva que ha sido el 07 de enero de 2026 y un tipo de interés variable, Euribor + 1,5% en condiciones de mercado para la adquisición del centro comercial Berceo, en Logroño. El valor nominal de la deuda pendiente de pago a 31 de marzo de 2026 asciende a 50.000 miles de euros.

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

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

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad y se calculan semestralmente. A 31 de marzo de 2026 la Sociedad cumple con la totalidad de estos ratios (a 31 de marzo de 2025 la Sociedad cumplía con la totalidad de estos ratios).

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

Descripción	Miles de euros			
	31/03/2026		31/03/2025	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
marzo 2026		52.770	-	3.689
marzo 2027	2.013		2.450	-
marzo 2028	2.300		2.013	-
marzo 2029	2.300		2.300	-
marzo 2030	3.680		2.300	-
Años posteriores	6.785		10.465	-
	17.078	52.770	19.528	3.689

Deudas con empresas del grupo y asociadas

Al 31 de marzo de 2026 y 2025 este epígrafe del balance se compone en su totalidad de los préstamos que mantiene la Sociedad con su matriz Vukile Property Fund Limited.

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

Con fecha 4 de junio de 2024, la sociedad 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 3 préstamos por importe de 97.000 miles de euros (Nota 12). Dicho aumento de capital por compensación de créditos se realizó en 14.265 miles de euros en concepto de capital y 82.735 miles de euros en concepto de prima de emisión. Hasta su capitalización, los préstamos devengaron durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2025 unos intereses por importe de 1.533 miles de euros que fueron abonados en su totalidad

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

Con fecha 17 de diciembre de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la capitalización del crédito por importe de 86.730 miles de euros (Nota 12). Dicho aumento de capital por compensación de créditos se realizó en 12.267 miles de euros en concepto de capital y 74.463 miles de euros en concepto de prima de emisión. Hasta su capitalización, el préstamo había devengado durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2025 unos intereses por importe de 1.020 miles de euros que fueron abonados en su totalidad

Con fecha 2 de enero de 2025, La junta extraordinaria 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%.

Con fecha 19 de mayo de 2025, la Sociedad formalizó un nuevo préstamo con su principal accionista por 55.500 miles de euros con vencimiento 19 de mayo de 2026. El préstamo se formalizó con un tipo de interés del 4,50%.

Con fecha 15 de enero de 2026, la Junta Extraordinaria de accionistas aprobó la capitalización de estos 3 préstamos por importe de 136.450 miles de euros (Nota 12). Dicho aumento de capital por compensación de créditos se realizó en 19.343 miles de euros en concepto de capital y 117.607 miles de euros en concepto de prima de emisión. Hasta su capitalización, los préstamos devengaron durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2026 unos intereses por importe de 4.489 miles de euros que fueron abonados en su totalidad.

Con fecha 26 de enero de 2026, la Sociedad formalizó un nuevo préstamo con su principal accionista por 44.000 miles de euros con vencimiento 26 de abril de 2026. El préstamo se formalizó con un tipo de interés del 4%. Dicho préstamo a 31 de marzo de 2026 devengó un tipo de interés de 318 miles de euros.

Con fecha 18 de febrero de 2026, la Sociedad formalizó un nuevo préstamo con su principal accionista por 30.000 miles de euros con vencimiento 26 de abril de 2026. El préstamo se formalizó con un tipo de interés del 4%. Dicho préstamo a 31 de marzo de 2026 devengó un tipo de interés de 140 miles de euros.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

Descripción	Días	
	2026	2025
Periodo medio de pago a proveedores	39	23
Ratio de operaciones pagadas	39	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	46	41

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Total pagos realizados	8.296	7.613
Total pagos pendientes	53	24

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

Número (unidades)	2026	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	928	1.149
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	83%	87%

Volumen (miles de euros)	2026	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	7.351	7.409
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	89%	97%

15 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2026	31/03/2025
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	214
Hacienda Pública, deudora por IS	42	399
	42	613
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	473	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	257	219
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	93	76
	823	295

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

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	30.331	-	30.331	30	(46)	(16)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	5.488	-	5.488	-	-	-
Diferencias temporarias	14.612	-	14.612	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	50.430	-	50.430	30	(46)	(16)

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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

Con fecha 27 de enero de 2025, la Sociedad ha recibido notificación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) relativa al inicio de un procedimiento de comprobación e investigación de carácter general, referido al Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2020 a 2022, al Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al periodo enero de 2021 a diciembre de 2022, y al Impuesto sobre Sociedades –gravamen especial sobre dividendos de SOCIMI– correspondiente a los ejercicios 2021 a 2023.

Adicionalmente, las actuaciones inspectoras tienen carácter parcial en relación con las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, limitadas a la procedencia de practicar retención sobre los dividendos distribuidos en el periodo comprendido entre enero de 2021 y diciembre de 2023. Para más información ver la nota de Hechos Posteriores.

Impuestos sobre beneficios

La línea de impuesto sobre beneficios incluye el impuesto pagado por los dividendos de Caminho al tipo del 10%, por importe de 977 miles de euros (0 en 2024).

16 INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Ingresos por alquileres (Nota 6)	7.206	6.815
Refacturación de gastos inquilinos (Nota 6)	2.479	2.337
Ingresos por servicios a compañías del grupo (Nota 20)	36.634	8.820
Refacturación de gastos a compañías del grupo (Nota 20)	817	1.575
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo (Nota 20)	21.624	13.646
	68.760	33.193

b) Gastos de Personal

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

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Sueldos, salarios y asimilados	(7.116)	(6.403)
Seguridad Social	(840)	(654)
	(7.956)	(7.057)

Dentro de gastos de personal se ha registrado un coste de 1.650 miles de euros en relación con el plan de incentivos a largo plazo (Nota 19) (1.299 miles de euros en 2025).

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

Descripción	Número de empleados	
	2026	2025
Directores	7	7
Titulados superiores	37	32
Administrativos y otros	2	2
	46	41

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 del personal de la Sociedad es la siguiente:

Ejercicio 2026

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	5	2	7
Titulados superiores	22	23	45
Administrativos y otros		3	3
	27	28	55

Ejercicio 2025

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

De los directores de la Sociedad, dos son consejeros. La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) ni a 31 de marzo de 2026 ni a 31 de marzo de 2025.

c) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(3.119)	(2.642)
Otros servicios exteriores	(5.205)	(3.028)
	(8.324)	(5.670)

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

Durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2026, se han registrado 13.900 miles de euros como deterioro de las participaciones en empresas del grupo (1.995 miles de euros durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2025). Aquellas filiales del grupo en las que no se ha deteriorado la participación se debe a que existe una plusvalía latente que hace que el valor del patrimonio de las filiales sea mayor que la participación de la Sociedad en las mismas.

17 RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe durante el ejercicio 2026 y 2025, clasificados por categorías es:

Descripción	Miles de euros	
	2026	2025
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por participaciones en otras empresas	-	19.046
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros con empresas del grupo y asociadas	-	302
Ingresos financieros de otros instrumentos financieros	219	815
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	83.552
	219	103.715
Gastos financieros		
Intereses deudas entidades de crédito	(1.531)	(1.458)
Intereses deudas empresas vinculadas (Nota 20)	(4.947)	(2.698)
	(6.478)	(4.156)
Resultado financiero	(6.259)	99.559

Los ingresos financieros por participaciones en otras empresas a 31 de marzo de 2025 se corresponden con los dividendos obtenidos por las acciones que la Sociedad poseía en la Sociedad Lar España Real Estate Socimi, S.A. Durante el mismo ejercicio, la Sociedad vendió su participación en Lar España Real Estate Socimi, S.A., obteniendo un beneficio neto de costes de venta de 83.552 miles de euros. A 31 de marzo de 2026 no existen ingresos financieros.

Los gastos por intereses de deudas con entidades de crédito corresponden a la financiación bancaria recibida para la compra del C.C. Puerta Europa el 31 de julio de 2019, y el préstamo firmado con el banco Santander (Nota 14).

Los intereses de deudas con empresas del grupo se corresponden con los préstamos a corto plazo que la Sociedad mantiene con su principal accionista Vukile Property Fund Limited por 4.947 miles de euros de gastos en 2026 (2.698 miles de euros de gastos y 302 miles de euros de ingresos en 2025).

18 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de marzo de 2026 y a 31 de marzo de 2025 la Sociedad no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

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

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

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

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

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2026, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 1.814 miles de euros (1.756 miles de euros a 31 de marzo de 2025), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 1.299 miles de euros (1.252 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

La Sociedad dominante ha pagado durante el ejercicio anual 2026 la cantidad de 53 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil (34 miles de euros a 31 de marzo de 2025) que cubren a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante por el ejercicio de su cargo.

Los miembros no ejecutivos del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo de 2025, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

Por otro lado, existe un plan de compensación a largo plazo, cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 3.13). El primer período de cálculo fue el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022. El segundo periodo de cálculo es el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2025. El tercer periodo de cálculo es el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2025 y el 31 de marzo de 2028. A 31 de marzo de 2026, la Sociedad ha estimado un coste de 1.650 miles de euros 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.

20 OPERACIONES Y SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y PARTES VINCULADAS

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2026 y el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Ejercicio 2026

Descripción	Miles de euros				
	Ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	Ingresos por refacturación de gastos a compañías del grupo	Ingresos por servicios a compañías del grupo	Gastos por intereses devengados	Ingresos por intereses devengados
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	237	-	174	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	1.333	-	933	-	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	-	-	1.134	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	529	-	677	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	296	-	231	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	-	-	1.103	-	-
CASTELLANA BONAIRE S.L.	5.211	800	7.620	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	627	-	524	-	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	673	-	439	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	-	-	1.746	-	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	1.436	-	2.066	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	1.500	-	14.259	-	-
CASTELLANA BERCEO PETROL, S.L.U.	-	-	8	-	-
CASTELLANA BERCEO, S.L.U.	-	-	422	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-	-
CAMINHO PROPICIO	9.782	17	-	-	-
RIO SOUL CC – SIC IMOB. FECH. S.A.	-	-	1.438	-	-
LOURESHOPPING CC – SIC IMOB. FECH. S.A.	-	-	1.230	-	-
8 AVENIDA CC – SIC IMOB. FECH. S.A.	-	-	954	-	-
ALEGRO SINTRA-SIC IMOBILIARIA FECH., S.A.	-	-	360	-	-
CAMINHO FORUM MADEIRA I - SIC I.F., S.A.	-	-	1.316	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	(4.947)	-
	21.624	817	36.634	(4.947)	-

Ejercicio 2025

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

El detalle saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

A 31 de marzo de 2026

Descripción	Miles de euros				
	Dividendos pendientes de cobro	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo	Cuentas acreedoras con empresas del grupo y vinculadas	Intereses pendientes de pago
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	237	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	833	-	-	-	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	196	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	-	-	-	-	-
CASTELLANA BONAIRE S.L.	3.446	760	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	627	-	-	-	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	373	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	736	208	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	-	1.438	-	-	-
CASTELLANA BERCEO PETROL, S.L.U.	-	11	-	-	-
CASTELLANA BERCEO, S.L.U.	-	510	-	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-	-
CAMINHO PROPICIO	-	-	-	-	-
RIO SUL CC – SIC IMOB. FECH. S.A.	-	249	-	-	-
LOURESHOPPING CC – SIC IMOB. FECH. S.A.	-	213	-	-	-
8 AVENIDA CC – SIC IMOB. FECH. S.A.	-	165	-	-	-
ALEGRO SINTRA-SIC IMOBILIARIA FECH, S.A.	-	97	-	-	-
CAMINHO FORUM MADEIRA I - SIC I.F., S.A.	-	217	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	(74.000)	-	(435)
	6.448	3.868	(74.000)	-	(435)

A 31 de marzo de 2025

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

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

No se han distribuido con cargo a reservas (Nota 13).

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

- Dividendo de ejercicio 2016 por importe de 134 miles de euros aprobado en la Junta General de accionistas del 29 de junio de 2017.
- Dividendo del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 por importe de 1.202 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 13 de julio de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.967 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 733 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 8.150 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 14 de mayo de 2019.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 17.025 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de noviembre de 2019.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 3.898 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.420 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 53 miles de euros aprobado en por la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 6.196 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 11 de noviembre de 2020.

- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 6.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 16 de noviembre de 2021.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 17.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 por importe de 7.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2022.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 4.300 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2022.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 por importe de 6.930 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 24 de mayo de 2023
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.096 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 24 de mayo de 2023.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 por importe de 5.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 14 de noviembre de 2023.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 2.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 14 de noviembre de 2023.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 por importe de 2.631 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2024.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 18.778 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2024.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 por importe de 10.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de noviembre de 2024.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 por importe de 41.770 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 12 de marzo de 2025.
- Dividendo a cuenta 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 05 de junio de 2025.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 por importe de 14.100 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de noviembre de 2025.

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

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

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

Sociedad	Fecha de adquisición	Inmueble	Localización
Junction Parque Castellón S.L.U. (*)	30 de junio de 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellón De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U. (*)	30 de junio de 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U. (*)	30 de junio de 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcón - Madrid
Junction Parque Huelva, S.L.U. (*)	30 de junio de 2017	Retail Park Marismas del Polvorín	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U. (*)	30 de junio de 2017	Retail Park Motril	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U. (*)	30 de junio de 2017	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Castellana Bonaire, S.L.	30 de junio de 2017	Centro Comercial Bonaire	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19_1ª, Cáceres y Autovía del Este, Km. 345, 46960 Valencia
Junction Parque Mérida, S.L.U. (*)	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Mérida
Castellana Parque Villanueva, S.L.U. (*)	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serena (Fases I y II)	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U. (*)	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre Retail Park San Pedro Del Pinatar	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada UA-1 Plan Parcial "Área 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
Castellana Berceo, S.L.U.	2 de febrero de 2026	Centro Comercial Berceo	Calle Lérida 1, Logroño
Castellana Berceo Petrol, S.L.U. (**)	2 de febrero de 2026	Gasolinera	Calle Rio muro 1, Logroño
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur Centro Comercial Los Arcos Centro Comercial Bahía Sur Centro Comercial El Faro	Paseo de Zorrilla, Valladolid Avenida de Andalucía S/N, Sevilla Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz Avenida de Elvas S/N, Badajoz

(*) A cierre de 31 de marzo de 2026, las participaciones que Castellana Properties ostenta en las sociedades propietarias de parques de medianas son reclasificados a activos mantenido para la venta tras su compromiso de venta estimado el 1 de abril de 2026.

(**) Con fecha 24 de diciembre de 2025, la sociedad Castellana Innovación solicitó su inclusión en el régimen SOCIMI con carácter retroactivo a 1 de abril de 2025; el 2 de febrero de 2026, ha cambiado su denominación social a Castellana Berceo Petrol, S.L.U. tras la compra del inmueble de la gasolinera sito en Logroño

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.

22 HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo de 2025 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2026	2025
Servicios de auditoría de cuentas	189	219
Otros servicios distintos de auditoría (*)	10	18
Otros servicios de verificación prestados por el auditor exigidos por otra normativa legal	-	-
Otros servicios de verificación prestados por el auditor no exigidos por otra normativa legal	10	18
Otros servicios prestados por otras entidades de la red	-	-
	199	237

*No hay servicios fiscales

23 HECHOS POSTERIORES

Transacciones

A 31 de marzo de 2026, la Sociedad había reclasificado una cartera de 9 sociedades propietarias de 11 parques de medianas al epígrafe de Activos mantenidos para la venta por importe de 275.317 miles de euros. Esta reclasificación se había realizado debido a que la Sociedad había formalizado con fecha 27 de enero de 2026 un contrato de compraventa de participaciones sociales con Ferrel SPV 2025, S.L.U, con objeto de enajenar la totalidad de su cartera de parques comerciales. La fecha de venta ha tenido lugar el 8 de abril de 2026.

El 26 de febrero de 2026 la Sociedad, formalizó un contrato de compraventa del centro comercial Islazul ubicado en Madrid con Nutwood Invest S.L. La matriz ha adquirido finalmente la totalidad del capital social emitido de la sociedad propietaria del activo, Islazul HoldCo, S.L.U., que a su vez es titular de dos sociedades inmobiliarias dedicadas: Islazul Centro Comercial S.L. e Islazul Shopping S.L. el 23 de abril de 2026. El precio de compraventa del Activo ha ascendido a 318.382 miles de euros. El precio de adquisición final tiene un importe de pago diferido de 30.000 miles de euros, que se ha acordado satisfacer no más tarde del 15 de diciembre de 2026.

El 17 de marzo de 2026 la Sociedad formalizó un contrato de compraventa del centro comercial Splau ubicado Cornellà de Llobregat con Unibail-Rodamco-Westfield SE. La matriz ha adquirido finalmente el 50% del capital social emitido de la sociedad propietaria del activo el 13 de mayo del 2026. El precio del activo asciende a 350.000 miles de euros. El importe de compra a pagar por las acciones transmitidas asciende a 89.250 miles de euros pagadero íntegramente en efectivo. El Precio de Compra se ha calculado en base al valor acordado del activo, menos un nuevo préstamo hipotecario de 171.500 miles de euros.

Dividendo

Con fecha 5 de junio de 2026 el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado una distribución a accionistas por importe de 23.500 miles de euros, esto es 0,1598 por acción a cuenta del resultado terminado el 31 de marzo de 2026 y de prima de emisión.

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

Descripción	Miles de euros
Resultado	30.331
Reserva legal	(3.033)
Resultado distribuible	27.298
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	14.100
Dividendo con cargo a resultados (nota 12)	13.198
Distribución con cargo a prima de emisión	10.302
Total distribución a accionistas	23.500
Caja disponible	45.675

Inspección fiscal

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Sociedad ha recibido una propuesta de liquidación tributaria en relación con la aplicación del gravamen especial SOCIMI y la correspondiente retención a cuenta para los ejercicios 2021–2023. Las citadas liquidaciones proponen impuestos adicionales e intereses por un importe aproximado de 8 millones de euros, principalmente relacionados con la aplicación del gravamen especial del 19% sobre aquella parte de los dividendos de la Sociedad atribuible a los accionistas de Vukile que poseen una participación inferior al 5% en Vukile.

la Sociedad ha obtenido dos opiniones legales externas independientes de asesores fiscales españoles, ambas concluyendo que las propuestas de liquidaciones revisadas son inconsistentes con la redacción de la normativa SOCIMI, tal y como ha sido confirmada por diversas consultas vinculantes emitidas por la Administración Tributaria española, y que la Sociedad cuenta con sólidas probabilidades de impugnarlas con éxito. Asimismo, la propia Administración Tributaria ha reconocido que el tratamiento aplicado por Castellana se basaba en criterios previamente establecidos en consultas vinculantes y constituía una interpretación razonable de la normativa.

Sobre la base de las opiniones legales obtenidas y la confianza del consejo de administración en resoluciones vinculantes históricas expresadas, el consejo de la Sociedad considera que la probabilidad de que se devenguen impuestos adicionales es remota. la Sociedad tiene la intención de impugnar formalmente las liquidaciones a través de los procedimientos administrativos y judiciales correspondientes.

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

Con fecha 25 de julio de 2018, Castellana Properties comenzó a cotizar en BME Growth con el 100% de sus acciones. A 31 de marzo de 2026, el capital social asciende a 147.027 miles de euros (127.684 miles de euros a 31 de marzo de 2025), representado por 147.027.250 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de marzo de 2026 y 2025 el accionista que posee más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad es Vukile Property Fund Limited.

Castellana Properties centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento. En tan solo cinco años, el valor de mercado de dicha inversión ha pasado de 308.050 miles de euros a 31 de marzo de 2018 a 1.581.540 miles de euros a 31 de marzo de 2026 (1.856.857 miles de euros teniendo en cuenta la inversión inmobiliaria reclasificada a mantenido para la venta).

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La Sociedad, desde su primera adquisición, en el ejercicio 2016, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que han supuesto unas ganancias acumuladas a 31 de marzo de 2026 de 289.866 millones de euros a nivel consolidado.

La cifra de “Importe neto de la cifra de negocios” derivada del arrendamiento de estos activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 160.301 miles de euros a 31 de marzo de 2026 (102.009 miles de euros en el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2025).

El valor de mercado de los activos del grupo a 31 de marzo de 2026 asciende a 1.856.857 miles de euros (incluyendo los parques de medianos reclasificados a mantenidos para la venta por un importe de 275.317 miles de euros), lo que implica un incremento del 20,68% sobre el precio de compra (costes de adquisición incluidos) y un aumento del 18,40% respecto al ejercicio anterior.

Si consideramos el valor de mercado de Sintra, el valor de los activos del Grupo a 31 de marzo de 2026 ascendería a 1.959.810 miles de euros, lo que implica un incremento del 20,77% sobre el precio de compra (costes de adquisición incluidos) y un aumento del 18,03% respecto al ejercicio anterior.

3. INFORMACIÓN EPRA

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

Indicadores EPRA

	31/03/2026	31/03/2025
Resultado EPRA	65.170	55.057
Resultado EPRA por Acción	0,50	0,48
Resultado EPRA ajustado	65.736	56.443
Resultado EPRA ajustado por Acción	0,50	0,49
EPRA NRV	1.183.790	951.590
EPRA NRV por acción	8,05	7,46
EPRA NTA	1.123.534	903.844
EPRA NTA por acción	7,64	7,08
EPRA NDV	1.112.757	890.225
EPRA NDV por acción	7,57	6,97
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	6,79%	6,89%
EPRA "Topped-up" NIY	7,13%	7,29%
EPRA Vacancy Ratio	1,11%	2,07%
EPRA Cost Ratio (Incluyendo coste de los vacíos)	20,84%	24,43%
EPRA Cost Ratio (Excluyendo coste de los vacíos)	20,16%	23,44%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Incluyendo coste de los vacíos)	19,94%	22,62%
EPRA Cost Ratio ajustado por la compañía (Excluyendo coste de los vacíos)	19,27%	21,63%
EPRA LTV	38,42%	41,52%
EPRA LTV incl. ITAI	37,27%	40,37%
EPRA Capex	201.802	607.359
EPRA crecimiento Like for Like de rentas	5,21%	4,13%
EPRA crecimiento Like for Like de valoración	6,67%	3,54%

1.1. EPRA earnings and EPRA earnings per share

	31/03/2026	31/03/2025
Resultado del ejercicio bajo IFRS ⁽¹⁾	150.704	90.772
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(79.241)	(27.791)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos ⁽²⁾	-	261
(xi) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas ⁽³⁾ (excepto si están incluidas por integración proporcional)	(6.293)	(8.185)
Resultado EPRA	65.170	55.057
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	131.615.516	114.639.164
Resultado EPRA por acción	0,50	0,48
Ajustes específicos de la Compañía	566	1.386
Resultado EPRA ajustado	65.736	56.443
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	131.615.516	114.639.164
Resultado EPRA ajustado por acción	0,50	0,49

⁽¹⁾ Resultado IFRS sin considerar intereses minoritarios

⁽²⁾ Venta de Mejostilla

⁽³⁾ Ajuste a valor razonable de Alegre Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

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

En el ejercicio fiscal 2026, se realizan varios ajustes menores de partidas no recurrentes en la línea de ajustes específicos de la Compañía.

1.2. EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

	31/03/2026		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Patrimonio Neto atribuido a los accionistas	1.123.740	1.123.740	1.123.740
Incluir/Excluir:			
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV diluido	1.123.740	1.123.740	1.123.740
Incluir:			
ii.a) Revalorización de las inversiones inmobiliarias (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.b) Revalorización de las inversiones inmobiliarias bajo remodelación (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.c) Revalorización de otras inversiones no recurrentes	-	-	-
iii) Revalorización de los arrendamientos cuando se registren como arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos disponibles para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	1.123.740	1.123.740	1.123.740
Excluir:			
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios	-	-	
(vi) Valor razonable instrumentos financieros	-	-	
(vii) Fondo de comercio como resultado de impuestos diferidos	-	-	-
(vii.a) Fondo de comercio reflejado en el balance		-	-
(vii.b) Intangibles reflejados en el balance		(156)	
Incluir:			
viii) Valor de mercado del interés fijo de la deuda			(10.933)
ix) Revaloración de intangibles a valor de mercado			
x) Impuesto de transmisión patrimoniales	60.100	-	
EPRA NAV	1.183.840	1.123.584	1.112.807
Número de acciones diluido	146.994.856	146.994.856	146.994.856
EPRA NAV por acción (en euros)	8,05	7,64	7,57

	31/03/2025		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Patrimonio Neto atribuido a los accionistas	904.077	904.077	904.077
Incluir/Excluir:			
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV diluido	904.077	904.077	904.077
Incluir:			
ii.a) Revalorización de las inversiones inmobiliarias (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.b) Revalorización de las inversiones inmobiliarias bajo remodelación (cuando estén registradas al método de Coste de Adquisición)	-	-	-
ii.c) Revalorización de otras inversiones no recurrentes	-	-	-
iii) Revalorización de los arrendamientos cuando se registren como arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos disponibles para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	904.077	904.077	904.077
Excluir:			
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios	-	-	
(vi) Valor razonable instrumentos financieros	-	-	
(vi) Fondo de comercio como resultado de impuestos diferidos	-	-	-
(vii.a) Fondo de comercio reflejado en el balance		-	-
(vii.a) Intangibles reflejados en el balance		(233)	
Incluir:			
viii) Valor de mercado del interés fijo de la deuda			(13.852)
ix) Revaloración de intangibles a valor de mercado			
x) Impuesto de transmisión patrimoniales	47.153	-	
EPRA NAV	951.590	903.844	890.225
Número de acciones diluido	127.633.920	127.633.920	127.633.920
EPRA NAV por acción (en euros)	7,46	7,08	6,97

El valor del EPRA NTA por acción al 31 de marzo de 2026 se sitúa en 7,64€/acción. El incremento con respecto al ejercicio anterior es debido principalmente al resultado del ejercicio 150.704 miles de euros y al aumento de capital y prima de emisión en 136.950 miles de euros.

1.3. EPRA NIY y EPRA “Topped-up” NIY

	31/03/2026	31/03/2025
Inversiones inmobiliarias	1.867.978	1.568.227
Inversiones inmobiliarias - participación en JVs/Fondos	102.953	92.200
Menos proyectos en desarrollo	(42.877)	(66.137)
Inversiones inmobiliarias completadas	1.928.054	1.594.290
Costes estimados de transacción de activos inmob.	59.022	45.753
Valoración total cartera inversión inmob. (B)	1.987.076	1.640.043
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	141.944	119.583
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(7.028)	(6.598)
Renta neta anual (A)	134.916	112.985
Bonificaciones o carencias	6.673	6.574
Rendimiento neto máximo de la inversión inmob. (C)	141.589	119.559
EPRA NIY (A/B)	6,79%	6,89%
EPRA “topped-up” NIY (C/B)	7,13%	7,29%

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

1.4. EPRA Vacancy Rate

	31/03/2026	31/03/2025
ERV Espacios disponibles	1.535	2.318
Total ERV	137.782	112.087
EPRA Vacancy Rate (*)	1,11%	2,07%

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

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

El valor del vacancy rate a 31/03/2026 se sitúa en 1,11%, el cual ha mejorado notablemente. Esto es debido al gran trabajo realizado por el equipo de Castellana en ambos países. Por un lado, en España las principales mejoras se han visto en Habaneras, Los Arcos, Granaita Retail Park y Bonaire (después de la DANA). Mientras que por el lado portugués las mejoras se han producido en 8ª Avenida y Loures.

1.5. EPRA Cost Ratio

EPRA Cost Ratio

	31/03/2026	31/03/2025
Gastos administrativos y corporativos	15.559	12.529
Gastos operativos no repercutidos	11.145	7.594
Participación en gastos de Joint Ventures	970	443
EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	27.674	20.566
Coste de los vacíos	(899)	(835)
EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	26.775	19.731
Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS	125.402	82.272
Participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)	7.413	1.905
Ingresos brutos del alquiler	132.815	84.177
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	20,84%	24,43%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	20,16%	23,44%

EPRA Cost Ratio recurrente

	31/03/2026	31/03/2025
Gastos administrativos y corporativos recurrentes	14.371	11.003
Gastos operativos no repercutidos	11.145	7.594
Participación en gastos de Joint Ventures	970	443
EPRA Costs (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	26.486	19.040
Coste de los vacíos	(899)	(835)
EPRA Costs (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	25.587	18.205
Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS	125.402	82.272
Participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)	7.413	1.905
Ingresos brutos del alquiler	132.815	84.177
EPRA Cost Ratio ajustado (incluyendo costes directos de los espacios vacíos)	19,94%	22,62%
EPRA Cost Ratio ajustado (excluyendo costes directos de los espacios vacíos)	19,27%	21,63%

Gastos administrativos y corporativos

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

La Compañía no ha capitalizado ningún gasto administrativo ni corporativo.

Gastos administrativos y corporativos recurrentes

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

Gastos operativos no repercutidos

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

La Compañía ha capitalizado un importe de 1.523 miles de euros los cuales están relacionados principalmente con gastos activables de proyectos en desarrollo.

Coste de los vacíos

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

Ingresos brutos del alquiler

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

Variación EPRA Cost Ratio

En este ejercicio fiscal se han incrementado los gastos corporativos y los operativos por un total de 6.746 miles de euros. Debido principalmente al incremento de sueldos y salarios por aumento de plantilla, al aumento de costes en honorarios profesionales corporativos y a los gastos operativos no repercutibles a los arrendatarios. Este incremento se ha visto compensado por el incremento de rentas brutas como consecuencia de las adquisiciones del periodo y de una mejora en las condiciones de renta de los contratos renovados, alcanzando el EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de los espacios vacíos) al 31 de marzo de 2026 un 20,16%, suponiendo una mejora del ratio del 14% respecto al ejercicio anterior.

1.6. EPRA Loan To Value

	31/03/2026			
	Cifras del Grupo reportadas (*)	Consolidación proporcional		Combinado
		Participación en Joint Ventures (**)	Intereses minoritarios (***)	
Incluye:				
Pasivos financieros con entidades de crédito	671.313	26.353	41.133	738.799
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	155	67	222
Cuentas netas a pagar	7.839	144	2.347	10.329
Pasivos con empresas del grupo	74.435	-	-	74.435
Excluye:				
Efectivo y equivalentes	(62.157)	(1.988)	(6.673)	(70.819)
Deuda neta (a)	691.429	24.665	36.873	752.965
Incluye:				
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	1.450.892	72.037	118.404	1.641.333
Activos mantenidos para la venta	275.317	-	-	275.317
Activos en desarrollo	42.877	-	-	42.877
Inmovilizado intangible	156	-	-	156
Cuentas netas a cobrar	-	319	-	319
Valor total de los activos (b)	1.769.242	72.356	118.404	1.960.002
Impuesto de Transferencia de Activos inmobiliarios	54.223	2.179	3.673	60.075
Valor total de los activos incl. ITAI (c)	1.823.465	74.534	122.077	2.020.077
EPRA LTV (a/b)	39,08%			38,42%
EPRA LTV incl. ITAI (a/c)	37,92%			37,27%

	31/03/2026		Participación en Joint Ventures (**)
	Alegro Sintra	Castellana Green	
Incluye:			
Pasivos financieros con entidades de crédito	26.353	-	26.353
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	155	-	155
Cuentas netas a pagar	144	-	144
Excluye:			
Efectivo y equivalentes	(1.509)	(479)	(1.988)
Deuda neta (a)	25.144	(479)	24.665
Incluye:			
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	71.477	560	72.037
Cuentas netas a cobrar	-	319	319
Valor total de los activos (b)	71.477	879	72.356
Impuesto de Transferencia de Activos inmobiliarios	2.179	-	2.179
Valor total de los activos incl. ITAI (c)	73.656	879	74.534

	31/03/2026		Intereses minoritarios RMB (***)
	Caminho Propicio	Alegro Sintra	
Incluye:			
Pasivos financieros con entidades de crédito	29.839	11.294	41.134
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	67	67
Cuentas netas a pagar	2.286	62	2.347
Excluye:			
Efectivo y equivalentes	(6.027)	(647)	(6.672)
NET DEBT (a)	26.098	10.777	36.875
Incluye:			
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	87.771	30.633	118.404
Valor total de los activos (b)	87.771	30.633	118.404
Impuesto de Transferencia de Activos inmobiliarios	2.739	934	3.673
Valor total de los activos incl. ITAI (c)	90.510	31.567	122.077

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

	31/03/2025		
	Alegro Sintra	Castellana Green	Participación en Joint Ventures (**)
	Incluye:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	26.602	-	26.602
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	138	-	138
Cuentas netas a pagar	445	-	445
Pasivos con empresas del grupo	-	-	-
Excluye:			
Efectivo y equivalentes	(3.433)	(25)	(3.458)
Deuda neta (a)	23.727	(25)	23.727
Incluye:			
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	64.540	543	65.083
Activos en desarrollo	-	-	-
Inmovilizado intangible	-	-	-
Cuentas netas a cobrar	-	82	82
Valor total de los activos (b)	64.540	625	65.165
Impuesto de Transferencia de Activos inmobiliarios	1.967	-	1.967
Valor total de los activos incl. ITAI (c)	66.507	625	67.132

	Caminho Propicio	Alegro Sintra	Intereses minoritarios RMB (***)
Incluye:			
Pasivos financieros con entidades de crédito	21.505	11.401	32.905
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	59	59
Cuentas netas a pagar	1.171	191	1.362
Pasivos con empresas del grupo	-	-	-
Excluye:			
Efectivo y equivalentes	(15.275)	(1.471)	(16.747)
Deuda neta (a)	7.401	10.180	17.581
Incluye:			
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	58.194	27.660	85.854
Activos en desarrollo	-	-	-
Inmovilizado intangible	-	-	-
Cuentas netas a cobrar	-	-	-
Valor total de los activos (b)	58.194	27.660	85.854
Impuesto de Transferencia de Activos inmobiliarios	1.774	843	2.617
Valor total de los activos incl. ITAI (c)	59.968	28.503	88.471

Pasivos financieros con entidades de crédito

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

Los pasivos financieros con entidades de crédito según la participación del Grupo son: 601.689 miles de euros en Castellana portfolio y 69.624 miles de euros de correspondientes al 70% de los pasivos financieros con entidades de crédito de Caminho Propicio.

Cuentas netas a pagar

Engloba 10.329 miles de euros del resultado neto entre cuentas a pagar (acreedores comerciales, otros pasivos financieros, otras deudas con administraciones públicas) y cuentas a cobrar (clientes, otros activos financieros y otros créditos con administraciones públicas).

Pasivos con empresas del grupo

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

Efectivo y equivalentes

Corresponde al efectivo de la Compañía sin restricciones de disponibilidad.

El EPRA LTV a 31 de marzo de 2026 se ha visto reducido ligeramente con respecto al ejercicio anterior debido a la mejora significativa en el valor de mercado de la cartera comparable de activos que asciende a 110.785 miles de euros (6,7%).

1.7. EPRA Capital expenditure desglose

A continuación, se detalla el capex invertido en los ejercicios fiscales 2026 y 2025 por tipología de activo y concepto.

	31/03/2026		
	Grupo (excl. joint ventures)	Joint ventures (participación proporcional)	Total Grupo
Adquisiciones (*)	168.046	560	168.607
Proyectos en desarrollo	7.733	-	7.733
Inversión en activos	23.699	1.762	25.461
Incremento de superficie alquilable	478	-	478
No incremento de superficie alquilable	10.555	1.762	12.318
Incentivos al arrendatario	12.665	-	12.665
Otros gastos capitalizados	-	-	-
Gastos financieros capitalizados	-	-	-
Total CapEx	199.478	2.323	201.802
Conversión de provisión a tesorería	-	-	-
Total salida de CapEx en tesorería	199.478	2.323	201.802

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

(*) Incluyendo costes de adquisición

Los activos se encuentran localizados en España y Portugal.

Adquisiciones

Las altas habidas durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 se corresponden principalmente con:

- Con fecha 30 de abril de 2025, la Sociedad 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.
- Con fecha 2 de febrero de 2026, la Sociedad ha formalizado un contrato de compraventa de acciones con Barings Core Spain Socimi S.A.U., por el que adquirió el 100% del capital emitido de la sociedad Barings Core Logroño, S.L.U., propietaria del centro comercial Berceo, situado en Logroño, España. La transacción mediante la cual se adquirieron las acciones de la sociedad propietaria del inmueble se completó por un importe total de 102.227 miles de euros, incluyendo la compraventa de un activo en unidad de acto del Burger correspondiente al centro Comercial y los costes de transacción. 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. A su vez, y en unidad de acto, la sociedad del Grupo Castellana Innovación adquirió la gasolinera adyacente al centro comercial Berceo por 2.139 miles de euros.

Proyectos en desarrollo

En el ejercicio fiscal 2026, se incluyen los costes de los proyectos en desarrollo del edificio de oficinas anexo al centro comercial los Arcos, la reconfiguración de la primera planta de Vallsur, la nueva propiedad de El Faro y las parcelas anexas al centro comercial El Faro.

Inversión en activos – Incremento de superficie alquilable

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

Inversión en activos – No incremento de superficie alquilable

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

Incentivos al arrendatario

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

1.8. EPRA Like-for-like rental growth

	Grupo (excl. joint ventures)	Joint ventures (participación proporcional)	Total Grupo
Ingreso neto por rentas 31/03/2025	78.735	1.654	80.389
Like for like incremento de rentas	4.447	-	4.447
Like for like gastos de inmuebles no recuperables	(1.241)	-	(1.241)
Like for like Otros ingresos	981	-	981
Ingreso neto por rentas Like for like 31/03/2026 (*)	82.922	1.654	84.575
Rentas de adquisiciones	39.945	3.913	43.858
Gastos de inmuebles no recuperables de adquisiciones	(4.863)	(531)	(5.394)
Otros ingresos	21	-	21
Ingreso neto por rentas 31/03/2026	118.024	5.038	123.061

(*) Se ha incluido en el cálculo Like for Like las rentas de los activos que han estado en la cartera durante el periodo completo.

	Grupo (excl. joint ventures)	Joint ventures (participación proporcional)	Total Grupo
Valoración 31/03/2025	1.568.226	92.743	1.660.969
Inversión en CapEx de Ventas FY26	-	-	-
Ventas FY26	-	-	-
Valoración Like for like 31/03/2025	1.568.226	92.743	1.660.969
Inversión en CapEx	31.432	1.762	33.194
Like for like valorización	66.820	10.770	77.590
Valoración Like for like 31/03/2026	1.666.478	105.276	1.771.754
Adquisiciones	168.046	-	168.046
Inversión en CapEx	-	-	-
Proyectos en desarrollo finalizados y en explotación	-	-	-
Valorización	22.332	-	22.332
Valoración 31/03/2026	1.856.856	105.276	1.962.132

(*) Se ha incluido en el cálculo Like for Like los activos que eran propiedad de la Compañía a 31 de marzo de 2025.

Los activos se encuentran situados en España y Portugal.

Las adquisiciones habidas durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 se corresponden principalmente con:

- 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.
- Con fecha 2 de febrero de 2026, la Sociedad dominante ha formalizado un contrato de compraventa de acciones con Barings Core Spain Socimi S.A.U., por el que adquirió el 100% del capital emitido de la sociedad Barings Core Logroño, S.L.U., propietaria del centro comercial Berceo, situado en Logroño, España. La transacción mediante la cual se adquirieron las acciones de la sociedad propietaria del inmueble se completó por un importe total de 102.227 miles de euros, incluyendo la compraventa de un activo en unidad de acto del Burger correspondiente al centro Comercial y los costes de transacción. 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. A su vez, y en unidad de acto, la sociedad del Grupo Castellana Innovación adquirió la gasolinera adyacente al centro comercial Berceo por 2.139 miles de euros.

No ha habido bajas de activos en el ejercicio.

El EPRA Like for Like rental growth sobre ingresos netos supone un incremento del 5,2% respecto al ejercicio anterior y un 6,7% sobre valoración.

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth ((Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el 25 de julio de 2018. Las acciones salieron a cotizar a 6,00 €/acción cerrando a 9,70 €/acción a 31 de marzo de 2026 (6,85€/acción a 31 de marzo de 2025).

5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante los ejercicios 2026 y 2025 ha sido el siguiente:

Descripción	2026		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	1.170	10	3.340	23
Disminuciones	(18.886)	(118)	(6.940)	(43)
Al cierre del ejercicio	32.394	205	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. Dicho contrato entró en vigor el 25 de julio de 2018 y tiene una duración indefinida

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de marzo de 2026 representan el 0,02% del capital social de la Sociedad, (el 0,04% a 31 de marzo de 2025), y totalizan 32.394 acciones, (50.110 acciones a 31 de marzo de 2025). El coste medio de las acciones propias a 31 de marzo de 2026 ha sido de 6,33 euros por acción a (6,24 euros por acción a 31 de marzo de 2025).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de marzo de 2026 por importe de 205 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 ni acciones propias ni de la Sociedad Dominante.

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

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

cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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

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

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

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

Distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado a cierre de 31 de marzo de 2026 de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

Descripción	Miles de euros
Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	30.331
Prima de emisión	10.302
	40.633
Aplicación	
Reserva legal	3.033
Dividendo a cuenta 21 de noviembre 2025	14.100
Dividendo pendiente de aprobar	13.198
Distribución con cargo a prima de emisión	10.302
	40.633

Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 21 de noviembre de 2025 el Consejo de Administración de Castellana acordó distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 por importe de 14.100 miles de euros, esto es 0,11046607 euros por acción, que ha sido efectivo el 3 de diciembre de 2025.

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

Resultado al 31 de octubre de 2025	26.785
Reserva legal	(2.500)
Resultado distribuible	24.285
Dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio	14.100
Total distribución a accionistas	14.100
Caja disponible	11.387

Distribución resultado ejercicio anterior

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2025 que aprobó la Junta General de Accionistas del 5 de junio de 2025 fue la siguiente:

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

7. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

Descripción	Días	Días
	2026	2025
Periodo medio de pago a proveedores	39	23
Ratio de operaciones pagadas	39	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	46	41

Descripción	Miles de euros	Miles de euros
	2026	2025
Total pagos realizados	8.296	7.613
Total pagos pendientes	53	24

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

Número (unidades)	2026	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	928	1.149
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	83%	87%

Volumen (miles de euros)	2026	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	7.351	7.409
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	89%	97%

9. EL EQUIPO

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

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

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

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

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

La nota 23 de las Notas explicativas adjuntas recoge los hechos ocurridos tras el cierre y antes de la formulación de las presentes Cuentas Anuales.

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

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

Asimismo, La Sociedad va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimientos situados en 2026-2027, así como mantener los buenos niveles de ocupación.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026**



El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 12 de junio de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las siguientes Cuentas Anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, 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



**Estructura Organizativa y
Sistema de Control Interno**

Índice

1. **Introducción**
2. **Castellana Properties: actividad, estructura societaria y cartera**
 - 2.1. **Cartera de activos.**
 - 2.2. **Estrategia y Objetivos.**
3. **Marco de Gobierno Corporativo**
4. **Descripción del Departamento Financiero**
 - 4.1. **Principales funciones**
 - 4.2. **Procesos financieros relevantes**
 - 4.3. **Etapas del proceso financiero**
5. **Mecanismos de control interno y de gestión de riesgos**
6. **Información financiera: elaboración, revisión, autorización**
 - 6.1. **Procedimientos en el proceso de elaboración de información pública**
 - 6.2. **Sistema de información**
 - 6.3. **Preparación de la información financiera con formatos homogéneos**
7. **Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos**
8. **Supervisión del sistema de control y funciones de la comisión de auditoría**
9. **Comunicaciones al mercado**
 - 9.1. **Preparación de la información financiero**
 - 9.2. **Comunicación de información de mercado**
10. **Otros asesores o expertos independientes**
11. **Conclusión**

1. Introducción

De acuerdo con la Circular 3/2020 de 30 de julio sobre la información a suministrar por las empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Castellana Properties SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Castellana Properties**”), para cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y la fiabilidad de la información pública en general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad, así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control de la Sociedad en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

2. Castellana Properties: actividad, estructura societaria y cartera

Castellana Properties es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8., C.P. 28046 y con C.I.F. A-87293015.

La Sociedad fue constituida el 19 de mayo de 2015 bajo la denominación social *Vinemont Investment, S.A.*, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Posteriormente, el 30 de mayo de 2016, adoptó su actual denominación.

La actividad principal de Castellana consiste en la adquisición, gestión y promoción de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su explotación en régimen de arrendamiento, así como en la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

A la fecha del documento, la mayor parte de los activos de la Sociedad se posee de forma indirecta a través de sociedades 16 vehículo (SPVs), cuya finalidad es la gestión de los activos inmobiliarios correspondientes. en las que Castellana mantiene una participación directa o indirecta del 100 % en 8 de ellas, del 70 % en otras 6, 50% en una y del 35 % en una (Alegro Sintra, a través de Caminho, participada al 70 %).

El objeto social de la Sociedad está descrito en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

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

- a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
- b) *la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un*

régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal a estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "**Ley de SOCIMIs**");*
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

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

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

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

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

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con una SPVs adicional para el desarrollo de actividades complementarias:

- Castellana Green, S.L., dedicada a la producción y comercialización de energía térmica o eléctrica mediante instalaciones basadas en fuentes de energía renovables (participación del 50 %), que a su vez tiene una filial portuguesa (participación del 100%) con la misma actividad.

2.1 Cartera de activos:

La cartera de activos de Castellana Properties está integrada por centros comerciales, arrendados a terceros y ubicados en áreas con zonas de influencia relevantes. La estrategia de gestión se basa en una gestión activa de los activos, orientada a optimizar la rentabilidad,

incrementar el valor de la cartera y mantener una relación sólida y de largo plazo con operadores, visitantes, comunidades locales y demás grupos de interés.

A la fecha de este documento informativo, la cartera de activos de Castellana está compuesta por 15 inmuebles, con una superficie bruta alquilable total de 595.469 metros cuadrados.

La composición de la cartera es la siguiente:

- Un centro comercial en propiedad directa: Puerta Europa (Algeciras, Cádiz).
- Catorce centros comerciales, gestionados a través de 16 SPVs.

Todos los activos se encuentran arrendados a terceros. Los principales arrendatarios incluyen: Grupo Inditex, Cortefiel/Tendam, Iberian Sports Retail Group, Media Markt, Primark, Grupo Adeo, Mercadona, Carrefour, Calzedonia y Kiwoko.

2.2 Estrategia y Objetivos

La Dirección General y el Consejo de Administración son los encargados de definir las líneas estratégicas a medio y largo plazo de La Sociedad. La estrategia principal consiste en maximizar la rentabilidad de las inversiones mediante la optimización de las rentas y de los gastos de la cartera inmobiliaria, la eficiencia operativa y la generación de valor.

Así, cada año se define el plan de negocio de la Sociedad. Sus proyecciones a 5 años de ingresos y gastos son revisadas tanto por la Comisión de Auditoría y Riesgos como por el propio Consejo de Administración. Los objetivos más relevantes de este plan de negocio se dividen en:

- **Objetivos de Gestión de Activos:** maximizar ingresos, optimizar gastos operativos, desarrollar proyectos de valor añadido, realizar inversiones selectivas, ejecutar renovaciones y reposicionamientos y mejorar la experiencia de operadores y visitantes.
- **Objetivos financieros:** maximizar la rentabilidad para los accionistas, controlar la evolución de la cuenta de resultados, optimizar la estructura de financiación, gestionar los flujos de caja y mantener una adecuada disciplina presupuestaria.
- **Objetivos no financieros:** Diferenciarse de la competencia, contribuir en la lucha contra el cambio climático, reducir los riesgos climáticos mediante la protección de los recursos naturales, , generar un impacto positivo en la comunidad local, fomentar el bienestar entre los empleados, desarrollo de una Cadena de Valor responsable atendiendo a las demandas de los grupos de interés y consolidar un marco de gestión interna en materia ESG.

3. Marco de gobierno corporativo

I) Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable, los Estatutos Sociales y, en su caso, el Reglamento de la Junta General.

II) Consejo de Administración

La administración de la Sociedad se encuentra confiada a un Consejo de Administración, regulado en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración. El Consejo es responsable de la supervisión de la estrategia, de la estructura de gobierno, de los principales riesgos y del sistema de control interno, sin perjuicio de las funciones delegadas en sus comisiones y en la Dirección.

Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del órgano de administración

Desde el 7 de junio de 2018, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un Consejo de Administración formado actualmente por nueve miembros.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 25 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los consejeros será de cuatro (4) años, al cabo del cual podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración, sin perjuicio de su cese en cualquier momento por acuerdo de la Junta General.

c) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de quince (15) miembros. De acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales, no será necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento o renovación	Carácter
Laurence Gary Rapp	Presidente y consejero	16 de julio de 2025	Dominical no ejecutivo
Alfonso Brunet	Consejero y consejero delegado	16 de julio de 2025	Dominical ejecutivo
Michael John Potts	Consejero	16 de julio de 2025	Dominical no ejecutivo
Nigel George Payne	Consejero	6 de julio de 2022	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vicepresidente y Consejero	6 de julio de 2022	Independiente no ejecutivo
Guillermo Massó	Consejero	6 de julio de 2022	Independiente no ejecutivo
Debora Santamaría	Directora financiera y Consejera	6 de julio de 2022	Dominical ejecutiva
Laurence Cohen	Consejero	6 de julio de 2022	Dominical no ejecutivo
Lucy Charlotte Lilley	Consejera	31 de octubre de 2023	Independiente no ejecutiva
Javier Hernández Galante	Secretario no-consejero	8 de marzo de 2018	No Consejero
Tannia Rodríguez	Vicesecretaria no-consejera	8 de marzo de 2018	No Consejero

III) Dirección

La Sociedad dispone de personal propio para la gestión tanto de la sociedad como de los activos. Para ello se ha definido la siguiente Estructura Organizativa:

Consejero Delegado

Responsable de implementar la estrategia del Consejo y supervisa todas aquellas materias no reservadas al Consejo o a sus comisiones.

Dirección Financiera:

La Dirección Financiera asume la responsabilidad tanto de la gestión económico-financiera de Castellana como de la coordinación y supervisión de áreas corporativas clave, entre ellas Compliance, Recursos Humanos y ESG. Desde esta dirección se lideran la planificación financiera, la gestión de la tesorería, el control presupuestario, el análisis financiero y la identificación de alternativas de financiación, al tiempo que se impulsa un marco sólido de cumplimiento y control interno, contribuyendo al buen gobierno, a la mitigación de riesgos y a la eficiencia organizativa. Asimismo, coordina la estrategia ESG y vela por su adecuada ejecución

e integración transversal en la compañía. Además, impulsa la gestión de personas, el desarrollo del talento y la evolución organizativa.

Dirección de Operaciones:

La Dirección de Operaciones se encarga de planificar y dar seguimiento a las estrategias operativas de los activos inmobiliarios, asegurando su correcta ejecución y alineación con los objetivos de la compañía. Entre sus responsabilidades se incluyen la elaboración y el seguimiento de los presupuestos operativos de los activos, así como la identificación y evaluación de oportunidades para optimizar su rendimiento. Asimismo, esta Dirección es responsable de conseguir los objetivos económico-financieros establecidos en los Business Plan, gestionar la relación comercial con inquilinos, impulsar la captación de nuevos operadores y desarrollar propuestas de proyectos de valor añadido que contribuyan al posicionamiento y la rentabilidad de la cartera de activos de la Compañía.

Dirección de Inversiones:

La Dirección de Inversiones lidera la identificación y valoración de oportunidades que fortalezcan la posición estratégica de Castellana y contribuyan a la creación de valor sostenible. Su ámbito de actuación abarca operaciones corporativas de fusiones y adquisiciones, compraventa de activos y el desarrollo de alianzas estratégicas y joint ventures con socios externos que permitan impulsar el crecimiento sostenible de la compañía.

Dirección de Desarrollo:

La Dirección de Desarrollo es la responsable de concebir, analizar y gestionar proyectos de nueva construcción o de reforma, desde la identificación de la oportunidad hasta la entrega de la obra lista para su explotación, asegurando su viabilidad urbanística, técnica, económica y comercial, y maximizando la creación de valor. Como parte de sus funciones, esta Dirección vela por la correcta operación y mantenimiento de las instalaciones, promoviendo medidas de ahorro de energía y agua, además de iniciativas para la mejora de la calidad del aire y la accesibilidad. También realiza el seguimiento del rendimiento medioambiental de los activos, tanto en índices reglamentarios como voluntarios, garantizando una gestión sostenible y responsable del portfolio inmobiliario.

Dirección de Marketing y Comunicación:

Es responsable de definir, desarrollar y supervisar la identidad corporativa y la estrategia de comunicación de Castellana Properties, velando por su reputación y posicionamiento, así como por la coherencia y correcta aplicación de la marca en todos los canales, públicos y niveles de la Compañía. Asimismo, define e impulsa la comunicación interna, contribuyendo a la adecuada implicación y consolidación de la cultura corporativa del Grupo.

Este Departamento impulsa y desarrolla la estrategia de marketing 360º de cada uno de los centros y parques comerciales, que abarca el desarrollo de marca, publicidad, planificación de medios, eventos y promociones, relaciones públicas, entorno digital y estudios de mercado, con el objetivo de maximizar el atractivo, la afluencia, la experiencia de cliente y el valor a largo plazo de cada activo. De forma paralela, coordina las acciones de marketing y comunicación asociadas a los procesos de ampliación, reposicionamiento y reforma de los activos, garantizando su adecuada visibilidad y alineación con la estrategia global.

Dirección de Tecnología e Innovación:

La Dirección de Tecnología e Innovación es responsable de definir e implementar la estrategia de innovación tecnológica de la organización, alineada con la estrategia de la compañía, para impulsar la transformación continua del negocio. Su labor se centra en identificar oportunidades, analizar, prototipar, testear e implantar nuevas soluciones tecnológicas y modelos innovadores que mejoren los procesos existentes, refuercen las capacidades internas y favorezcan el desarrollo estratégico de la compañía. Asimismo, lidera la evolución de la infraestructura tecnológica, los sistemas y las herramientas digitales, garantizando la eficiencia, seguridad y escalabilidad. Actúa como motor de cambio dentro de la organización, promoviendo una cultura de innovación y mejora continua orientada a la eficiencia, la diferenciación y la generación de valor sostenible.

4. Descripción del Departamento Financiero

El Departamento Financiero es una pieza central del sistema de control interno de la Sociedad. Depende de la Chief Financial Officer (CFO) y se estructura en áreas especializadas de contabilidad e impuestos, controlling financiero, corporate finance, tesorería, cumplimiento y ESG, Recursos Humanos, con responsabilidades diferenciadas y mecanismos de revisión jerárquica.

4.1 Principales funciones

- Gestionar el proceso contable y administrativo, así como el seguimiento de las obligaciones fiscales.
- Coordinar el proceso presupuestario operativo y corporativo, el seguimiento de desviaciones y la actualización del plan de negocio.
- Apoyar la formulación de la estrategia mediante modelos de proyección, valoración interna, análisis de escenarios y la evaluación de activos para potenciales adquisiciones.
- Preparar información consolidada para la Dirección, la Comisión de Auditoría y Riesgos y el Consejo de Administración.
- Gestionar las auditorías financieras, las cuentas anuales y la documentación regulatoria que deba comunicarse a terceros, al mercado o a administraciones públicas.
- Implantar, supervisar y mantener el Sistema de Control Interno de la Información Financiera y coordinar las auditorías internas correspondientes.
- Impulsar la estrategia ESG y coordinar la información no financiera.
- Gestionar el capital humano de la compañía.

4.2 Procesos financieros relevantes

Los procedimientos más destacados que se manejan en el área Financiera son los siguientes:

1. Proceso de Ingresos y Cuentas a Cobrar
2. Proceso de Cuentas a Pagar
3. Proceso de Inversiones Inmobiliarias (CAPEX)
4. Proceso de Tesorería y Financiación
5. Proceso de Cierre Financiero y Consolidación
6. Proceso de Nóminas
7. Proceso de Operaciones Intragruppo
8. Proceso de Impuestos
9. Proceso de Planificación y Análisis Financiero
10. Procesos IT vinculados a la información financiera

4.3 Etapas del proceso financiero

Las etapas que sigue el proceso financiero para conseguir sus objetivos son los siguientes:

1. Recopilación de la información necesaria para la preparación de los estados financieros y reportes internos.
2. Homogeneización de la información para asegurar su consistencia, comparabilidad y comprensión por parte de la Dirección, el Consejo y los accionistas.
3. Análisis financiero de proyectos, activos, KPIs y principales magnitudes contables y operativas.
4. Elaboración del presupuesto anual y seguimiento periódico de la ejecución frente al presupuesto aprobado.
5. Preparación y actualización del cash flow mensual para identificar necesidades o excedentes de liquidez y controlar desviaciones.

5. Mecanismos de control interno y de gestión de riesgos

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo directivo de la Sociedad y están formados por todos aquellos procesos, reglas, políticas y estructuras de gobierno.

De esta forma, con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho control interno:

Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores. El objetivo del Reglamento es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes de sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores, conforme a lo previsto en el Reglamento de Abuso de Mercado, la LMV y sus disposiciones de desarrollo, a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el BME Growth. Dicho Reglamento se encuentra publicado en la página web de la Sociedad (www.castellanaproperties.es).

Código Ético

El Consejo de Administración ha aprobado el Código Ético. El Código Ético constituye el eje vertebrador de Castellana Properties, donde se indican los valores y principios básicos de actuación de todas las personas sujetas al mismo, prestando especial atención al comportamiento ético deseable en la toma de decisiones.

Canal de Denuncias

El Consejo de Administración ha aprobado la Política de Uso del Canal de Denuncias. Canal que, en línea con la cultura ética y de cumplimiento existente en Castellana Properties, permite a los consejeros, directivos, empleados y colaboradores externos que actúen en nombre y/o por cuenta de Castellana Properties informar de posibles riesgos e incumplimientos de la legislación existente.

Sistema de Control de la Información Financiera (SCIIF)

La Sociedad tiene establecido un Sistema de Control de la Información Financiera donde se han documentado los procesos financieros claves de la compañía y se han definido una serie de controles que mitigan los riesgos que puedan suponer un impacto significativo en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Para cada proceso financiero se ha desarrollado un narrativo, matriz de controles y riesgos y se ha testado que los controles son efectivos.

El SCIIF es auditado periódicamente por un auditor interno independiente y las conclusiones son remitidas a la Comisión de Auditoría y Riesgos para su revisión y aprobación.

Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad dispone de un equipo de trabajo cualificado que cuenta con las capacidades y competencias necesarias para el desempeño de sus funciones.

Todos los órganos de gobierno y personal de la Sociedad con implicación en el Sistema de Control Interno, indistintamente de sus perfiles, tienen formación universitaria y postgrado.

Adicionalmente y en función del perfil, también poseen:

- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, gestión de activos inmobiliarios, legal y técnica, entre otros).
- Experiencia en contabilidad y finanzas.

6. Información financiera: elaboración, revisión, autorización

El proceso de elaboración, revisión y autorización de la información financiera de la Sociedad está estructurado en diferentes niveles de responsabilidad dentro del Departamento Financiero, asegurando así su calidad, integridad y fiabilidad:

a. Equipo contable:

Los contables son responsables de registrar la información contable en el sistema ERP habilitado por la compañía, cumpliendo estrictos plazos de revisión y control, y procediendo a la subsanación de posibles errores cuando sea necesario.

En el caso de las facturas de servicios y proyectos, éstas son previamente aprobadas y codificadas por los responsables correspondientes antes de su registro. Una vez completado el proceso de registro, el equipo contable genera los informes financieros derivados de la información registrada.

b. Head of Accounting y Corporate Finance Manager:

Supervisan el proceso completo de registro contable desde la recepción de la información, resolviendo las dudas o incidencias que puedan surgir. Una vez generados los informes financieros, se encargan de su revisión, compilación y extracción de la información requerida para los distintos procesos de reporting interno y externo.

Además, dada la naturaleza particular de la contabilidad de la sociedad matriz, lideran el proceso de consolidación de las cifras del Grupo.

c. Directora Financiera (CFO):

La Directora Financiera dirige, supervisa y asiste en todas las fases del proceso de elaboración de la información financiera, garantizando que los reportes se produzcan en tiempo y forma.

Es responsable de la autorización final de pagos, así como de la verificación del cumplimiento de los covenants bancarios. Además, se encarga de la preparación y suministro de la documentación requerida por entidades bancarias y terceros, actuando como nexo de contacto con las sociedades del Grupo.

Asimismo, supervisa las condiciones de financiación de los nuevos proyectos y colabora en el análisis y gestión de las estructuras financieras del Grupo.

6.1 Procedimientos en el proceso de elaboración de información pública

Toda información que deba ser remitida al mercado sigue un flujo de revisión y aprobación que permite asegurar que la comunicación sea completa, consistente y adecuada a las obligaciones regulatorias aplicables:

- La Comisión de Auditoría y Riesgos revisa y, en su caso, propone la información a remitir al Mercado.
- El Consejo de Administración de la Sociedad revisa y valida la versión final del informe, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El Asesor Registrado supervisa el detalle de la información financiera que debe incluir la documentación para que ésta sea remitida al Mercado.
- El asesor legal da su visto bueno al documento a remitir.
- El portavoz autorizado (el presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

6.2 Sistemas de información

Toda la información contable y financiera está contenida y se gestiona desde el ERP de gestión contable y patrimonial, SAP Business ByDesign. De cara al cierre contable, la información es generada directamente por SAP y extraída por los gestores financieros de la Sociedad. Esta información es revisada por la Dirección Financiera de la Sociedad, lo que permite garantizar la homogeneidad, integridad y exactitud de la información.

El uso de un sistema centralizado permite reforzar la homogeneidad, integridad, trazabilidad y exactitud de la información financiera. Los accesos a los equipos, sistemas y aplicaciones de la Sociedad se encuentran protegidos mediante credenciales y medidas de seguridad adecuadas. Asimismo, la Sociedad adopta medidas orientadas a preservar la disponibilidad, confidencialidad e integridad de la información utilizada en sus procesos de reporting.

6.3 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos

La preparación de la información financiera remitida al mercado se rige por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidos en el Manual de Políticas Contables de la Sociedad y por la normativa contable aplicable, incluyendo el Plan General Contable español.

7. Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos

El Sistema de Gestión del Riesgo (SGR) de la compañía está basado en los estándares dictados por COSO II, una metodología ampliamente aceptada a nivel mundial en el ámbito empresarial.

El SGR involucra a todos los órganos clave y áreas de negocio y control de la compañía, siguiendo un enfoque ascendente para llevar a cabo una evaluación de riesgos en cada proceso del negocio. El objetivo es identificar, analizar, evaluar, gestionar y comunicar los riesgos asociados a la compañía, permitiendo al Comité de Auditoría y Riesgos supervisarlos de manera efectiva.

Los riesgos identificados se clasifican en cuatro categorías principales: cumplimiento, operativos, de reporting y estratégicos. Esta categorización facilita la comprensión y gestión de los riesgos en diferentes áreas de la organización.

La valoración de los riesgos se realiza teniendo en cuenta el impacto y la probabilidad de ocurrencia. Cada riesgo tiene asignado un valor inherente y un valor residual después de considerar los controles existentes. Esta valoración permite priorizar los riesgos y asignar los recursos adecuados para gestionarlos de manera efectiva.

Para cada riesgo, se definen controles específicos y se asigna un propietario responsable de su implementación y seguimiento. Esto garantiza que los riesgos sean abordados de manera adecuada y se establezcan medidas para prevenir o mitigar su impacto negativo en la compañía.

La evaluación de riesgos se revisa de forma periódica, al menos anualmente, teniendo en cuenta tanto la probabilidad como el impacto de los riesgos identificados. Los propietarios de los riesgos y la Comisión de Auditoría y Riesgos supervisan la evolución de la probabilidad y el posible impacto de los riesgos, asegurándose de que se tomen las medidas necesarias para mantener el riesgo bajo control.

8. Supervisión del sistema de control interno y funciones de la comisión de auditoría

Castellana cuenta con una Comisión de Auditoría y Riesgos que asegura que la información financiera una vez se hace pública, sea veraz y completa. Adicionalmente cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Ambas Comisiones se crearon en el seno del Consejo de Administración conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y siguientes de los Estatutos y en los artículos 39 y 40 del Reglamento del Consejo de Administración.

- una **Comisión de Auditoría y Riesgos** compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros nombrados por el Consejo de Administración. La Comisión de Auditoría y Riesgos estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, al menos dos de los cuales, deberán ser consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

En su conjunto, los miembros de la Comisión de Auditoría y Riesgos tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad de la Sociedad.

El presidente de la Comisión de Auditoría y Riesgos será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y de Riesgos ejercerá las siguientes funciones básicas:

- (a) informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia;
- (b) proponer al Consejo, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación;
- (c) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de esta, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno.
- (d) proponer la selección, designación y sustitución del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;
- (e) servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;
- (f) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y su grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- (g) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;
- (h) nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad.
- (i) revisar las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior.

La composición de la Comisión de Auditoría y Riesgos es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento o renovación	Carácter
Jorge Morán	Presidente	27 de julio de 2022	Independiente no ejecutivo
Guillermo Massó	Vocal	27 de julio de 2022	Independiente no ejecutivo
Michael John Potts	Vocal	16 de julio de 2025	Dominical no ejecutivo
Nigel George Payne	Vocal	27 de julio de 2022	Dominical no ejecutivo
Laurence Cohen	Vocal	27 de julio de 2022	Dominical no ejecutivo

- (ii) Una **Comisión de Nombramientos y Retribuciones**, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación correspondiente, compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros, nombrados por el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, uno de los cuales, al menos, deberá ser consejero independiente. El Presidente de la Comisión será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella.

Al menos, uno de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá conocimientos y experiencia en materia de política de remuneración.

Entre las competencias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estarán, como mínimo, las siguientes:

- (a) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo y el tiempo de dedicación preciso que puedan desempeñar correctamente su contenido;
- (b) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de Consejeros Independientes para que éste proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta General, e informar sobre los nombramientos, reelecciones o separaciones de los restantes Consejeros;
- (c) informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario o Vicesecretarios del Consejo de Administración;
- (d) informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género;
- (e) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad;

- (f) proponer al Consejo (i) el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los Consejeros, (ii) la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos y (iii) la política de retribución de los miembros del equipo directivo;
- (g) analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;
- (h) velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;
- (i) asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en el presente Reglamento; y
- (j) cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud del Reglamento del Consejo de Administración y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.

La composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento o renovación	Carácter
Nigel George Payne	Presidente	Como miembro el 27 de julio de 2022 y como presidente el 11 de marzo de 2026	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vocal	27 de julio de 2022	Independiente no ejecutivo
Laurence Gary Rapp	Vocal	16 de julio de 2025	Dominical no ejecutivo
Lucy Charlotte Lilley	Vocal	14 de noviembre de 2023	Independiente no ejecutiva

9. Comunicaciones al mercado

9.1. Preparación de la información financiera

Castellana Properties coordina la elaboración de la información financiera de la Sociedad que debe remitirse periódicamente al mercado, de conformidad con la normativa aplicable a las sociedades incorporadas a negociación en BME Growth.

Dicha información es preparada con la intervención de las áreas corporativas correspondientes y sometida a los procedimientos internos de revisión, supervisión y validación establecidos por la Sociedad. Asimismo, la información financiera periódica es revisada por los asesores y expertos independientes que resulten aplicables en cada caso y, finalmente, sometida a la supervisión y aprobación del Consejo de Administración, con carácter previo a su publicación o remisión al mercado.

9.2 Comunicación de información al mercado

El Consejo de Administración es el órgano responsable último de velar por el adecuado cumplimiento de las obligaciones de información de la Sociedad frente al mercado, incluyendo la comunicación de Información Privilegiada, Otra Información Relevante y cualquier otra información que deba ser difundida conforme a la normativa aplicable a las entidades incorporadas a negociación en BME Growth.

A estos efectos, la Sociedad mantiene una coordinación permanente entre el Consejo de Administración, las áreas corporativas implicadas, el Asesor Registrado y, cuando resulta necesario, sus asesores legales externos, con el objetivo de asegurar que la información difundida al mercado sea suficiente, clara, completa, consistente y comprensible.

Asimismo, la Sociedad procura que la información publicada en la página web corporativa, las presentaciones corporativas o financieras, las comunicaciones públicas, las declaraciones institucionales y el resto de documentación puesta a disposición del mercado mantengan la debida coherencia con la información comunicada oficialmente a BME Growth y con los estándares exigidos por la normativa aplicable.

En particular, el Asesor Registrado asiste a la Sociedad en el cumplimiento de sus obligaciones de información, tanto periódica como puntual, y revisa las comunicaciones que deben ser remitidas al mercado. Por su parte, la Sociedad cuenta con el asesoramiento legal externo de Ashurst en aquellas materias relacionadas con las obligaciones derivadas de la incorporación de sus acciones a negociación en BME Growth, así como en cuestiones relativas a normativa de mercado de valores, gobierno corporativo y cumplimiento regulatorio.

10. Otros asesores o expertos independientes

La Sociedad se apoya en asesores y expertos independientes especializados para reforzar la revisión, validación y supervisión de determinadas áreas clave, entre ellas la información financiera, el control interno, la valoración de activos, el cumplimiento normativo, la gestión laboral y los sistemas tecnológicos.

En particular, la Sociedad dispone de los siguientes apoyos externos:

- **Audidores de cuentas externos:** Revisan las Cuentas Anuales de la Sociedad y emiten el correspondiente Informe de Auditoría, de conformidad con la normativa aplicable.
- **Auditor interno:** Evalúa los procesos financieros y de control interno más relevantes, identificando posibles áreas de mejora y emitiendo los informes de auditoría interna que correspondan.
- **Tasador inmobiliario:** Realiza la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad y emite los informes o certificados de tasación necesarios.
- **Asesores legales:** Prestan asesoramiento especializado en materia mercantil, societaria, inmobiliaria, laboral, fiscal y regulatoria, así como en otras cuestiones jurídicas vinculadas a la actividad de la Sociedad.
- **Asesores laborales:** Dan soporte en la gestión laboral ordinaria, incluyendo la elaboración de nóminas y el cumplimiento de las obligaciones laborales y de Seguridad Social aplicables.
- **Asesores de compliance:** Apoyan a la Sociedad en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, incluyendo la revisión y análisis del riesgo de contrapartes mediante procedimientos de *Know Your Client* —KYC— y el asesoramiento en el cumplimiento de las obligaciones aplicables.
- **Asesores IT:** Prestan soporte especializado sobre las distintas herramientas, sistemas y soluciones tecnológicas utilizadas por la Sociedad, incluyendo la resolución de incidencias, el mantenimiento, la evolución funcional y el desarrollo de nuevas capacidades.

11. Conclusión

Castellana Properties dispone de una estructura organizativa definida, un marco de gobierno corporativo formalizado y un sistema de control interno orientado a asegurar la fiabilidad, integridad y trazabilidad de la información financiera y corporativa que prepara y comunica al mercado.

La existencia de órganos de gobierno y supervisión, la segregación de funciones dentro del Departamento Financiero, la utilización de un ERP centralizado, la documentación de procesos y controles, el Sistema de Gestión de Riesgos, la función de auditoría interna y el apoyo de asesores independientes permiten a la Sociedad cumplir adecuadamente con las obligaciones de información establecidas por BME Growth y demás normativa aplicable.

El sistema se encuentra sujeto a revisión periódica, tanto por la Dirección como por la Comisión de Auditoría y Riesgos, con el objetivo de asegurar su actualización, eficacia y adaptación a la evolución de la Sociedad, de su cartera de activos, de su entorno regulatorio y de las mejores prácticas de gobierno corporativo.

Madrid, 17 June 2026

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

- 1) Audit report and Consolidated Annual Accounts for the year ended 31 March 2026.
- 2) Audit report and Stand-alone Annual Accounts for the year ended 31 March 2026.
- 3) Updated report on the Organization Structure and Internal Control System of the company.

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

Auditor's report

Consolidated annual accounts as at 31 March 2026

Consolidated management report



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 of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation.

Independent auditor's report on the consolidated annual accounts

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

Opinion

We have audited the consolidated annual accounts of Castellana Properties Socimi, S.A. (the Parent company) and its subsidiaries (the Group), which comprise the balance sheet as at 31 March 2026, and the income statement, statement of comprehensive income, statement of changes in equity, cash flow statement and related notes, all consolidated, for the year then ended.

In our opinion, the accompanying consolidated annual accounts present fairly, in all material respects, the equity and financial position of the Group as at 31 March 2026, as well as its financial performance and cash flows, all consolidated, for the year then ended, in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU) and other provisions of the financial reporting framework applicable in Spain.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual accounts* section of our report.

We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, that are relevant to our audit of the consolidated annual accounts in Spain, in accordance with legislation governing the audit practice. In this regard, we have not rendered services other than those relating to the audit of the accounts, and situations or circumstances have not arisen that, in accordance with the provisions of the aforementioned legislation, have affected our necessary independence such that it has been compromised.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Most relevant aspects of the audit

The most relevant aspects of the audit are those that, in our professional judgment, were considered to be the most significant risks of material misstatement in our audit of the consolidated annual accounts of the current period. These risks were addressed in the context of our audit of the consolidated annual accounts as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these risks.

Most relevant aspects of the audit

How our audit addressed the most relevant aspects of the audit

Valuation of investment property

Investment property represents 78% of the Group's assets as at 31 March 2026.

As described in Note 3.3 to the consolidated financial statements, the Group applies the fair value model in accordance with IAS 40 and has recognised a positive fair value adjustment on investment property of EUR 89,152 thousand in the consolidated income statement for the 2026 financial year, as disclosed in Note 6 to the consolidated financial statements.

The total amount of investment property recognised under non-current assets in the consolidated balance sheet amounts to EUR 1,581,540 thousand as at 31 March 2026.

The Group records the market value of its investment property based on valuations performed by an independent expert.

These valuations are carried out in accordance with the Valuation and Appraisal Standards published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) and the International Valuation Standards (IVS) issued by the International Valuation Standards Council (IVSC), the methodology of which is described in Notes 2.3 and 6 to the consolidated financial statements.

In determining these values, the valuer considers specific factors such as executed lease agreements. Likewise, assumptions are made regarding variables such as estimated yields, discount rates, estimated market rents and comparable transactions, resulting in a final valuation.

The significance of the estimates and judgements involved in these valuations, together with the fact that a small percentage variation in the valuation of a property could result in a material amount, makes the valuation of investment property the most relevant aspect of the audit.

For a sample of additions to investment property recognised during the year, we obtained and inspected the supporting documentation.

We obtained the valuation of the investment property performed by management's independent expert, on which we carried out, among others, the following procedures:

- Verification of the competence, capabilities and independence of the valuation expert through confirmation and by verifying their recognised standing in the market.
- Verification that the valuations have been performed in accordance with an accepted methodology.
- Discussion of the key valuation assumptions through various meetings with the valuation expert and management, assessing the consistency of the estimates and taking into account prevailing market conditions.
- Performance of substantive procedures to test the accuracy of the most relevant data provided by management to the valuer and used by them in their valuations.

Additionally, we evaluated the adequacy of the disclosures included in the consolidated financial statements in respect of this matter.

Based on the procedures performed, we consider that management's approach is reasonable and supported by the available evidence.

Other information: Consolidated management report

Other information comprises only the consolidated management report for the 2026 financial year, the formulation of which is the responsibility of the Parent company's directors and does not form an integral part of the consolidated annual accounts.

Our audit opinion on the consolidated annual accounts does not cover the consolidated management report. Our responsibility regarding the consolidated management report, in accordance with legislation governing the audit practice, is to evaluate and report on the consistency between the consolidated management report and the consolidated annual accounts as a result of our knowledge of the Group obtained during the audit of the aforementioned financial statements, as well as to evaluate and report on whether the content and presentation of the consolidated management report is in accordance with applicable regulations. If, based on the work we have performed, we conclude that material misstatements exist, we are required to report that fact.

On the basis of the work performed, as described in the previous paragraph, the information contained in the consolidated management report is consistent with that contained in the consolidated annual accounts for the 2026 financial year, and its content and presentation are in accordance with the applicable regulations.

Responsibility of the Parent company's directors for the consolidated annual accounts

The Parent company's directors are responsible for the preparation of the accompanying consolidated annual accounts, such that they fairly present the consolidated equity, financial position and financial performance of the Group, in accordance with IFRS-EU and other provisions of the financial reporting framework applicable to the Group in Spain, and for such internal control as the aforementioned directors determine is necessary to enable the preparation of consolidated annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated annual accounts, the Parent company's directors are responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the aforementioned directors either intend to liquidate the Group or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with legislation governing the audit practice in Spain will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated annual accounts.

As part of an audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Parent company's directors.
- Conclude on the appropriateness of the Parent company's directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated annual accounts, including the disclosures, and whether the consolidated annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the Group as a basis for forming an opinion on the consolidated annual accounts. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed for purposes of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Parent company's directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

From the significant risks communicated with the directors of the Parent company, we determine those risks that were of most significance in the audit of the consolidated annual accounts of the current period and are, therefore, considered to be the most significant risks.

We describe these risks in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Original in Spanish signed by

Rafael Pérez Guerra

15 June 2026

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated Annual Accounts for the year ended on 31 March 2026 and
Consolidated Management Report for 2026

CONTENTS TO THE NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

Consolidated balance sheet

Consolidated income statement

Consolidated statement of comprehensive income

Consolidated statement of changes in equity

Consolidated cash flow statement

Notes to the Annual Accounts

1. ACTIVITIES AND GENERAL INFORMATION

2. BASIS OF PRESENTATION OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

3. ACCOUNTING POLICIES

4. RISK MANAGEMENT

5. SEGMENT REPORTING

6. INVESTMENT PROPERTY

7. ANALYSIS OF FINANCIAL INSTRUMENTS

8. FINANCIAL ASSETS

9. ASSETS AND LIABILITIES HELD FOR SALE

10. CASH AND CASH EQUIVALENTS

11. EQUITY

12. DISTRIBUTION OF PROFIT/(LOSS) AND DIVIDENDS

13. FINANCIAL LIABILITIES

14. INCOME TAX AND TAX SITUATION

15. INCOME AND EXPENSES

16. FINANCIAL INCOME

17. PROVISIONS AND CONTINGENCIES

18. PARENT COMPANY DIRECTORS' REMUNERATION, SHAREHOLDINGS AND BALANCES

19. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH GROUP COMPANIES AND RELATED PARTIES

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

21. AUDIT FEES

22. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

Consolidated Management Report

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 31 MARCH 2026

(Thousand euro)

ASSETS	Note	Thousand euro	
		31 March 2026	31 March 2025
Assets			
Non-current assets			
Intangible assets		156	234
Property, plant and equipment		802	116
Investment property	6	1,581,540	1,568,227
Equity-accounted investments	1, 7	66,471	56,600
Other non-current financial assets	7, 8	10,367	10,433
		1,659,336	1,635,610
Current assets			
Non-current assets held for sale	9	286,438	—
Trade receivables for sales and services	7, 8	3,191	7,684
Trade receivables, related companies	7, 19	112	105
Other accounts receivable from Public Administrations	14	1,295	3,135
Other current financial assets	7	20,736	997
Short-term prepayments and accrued income		1,522	949
Cash and cash equivalents	10	60,212	81,663
		373,506	94,533
Total assets		2,032,842	1,730,143

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2026.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 31 MARCH 2026

(Thousand euro)

EQUITY AND LIABILITIES	Note	Thousand euro	
		31 March 2026	31 March 2025
Equity and liabilities			
Equity			
Share capital	11	147,027	127,684
Share premium	11	679,891	562,284
Legal reserve	11	22,146	10,426
Other reserves	11	10,846	10,861
Retained earnings	11	127,381	154,132
Treasury shares	11	(205)	(313)
Interim dividend	12	(14,100)	(51,770)
Profit/(loss) for the year attributed to the parent company	12	150,704	90,772
Measurement adjustments		50	-
Equity attributable to shareholders of the parent company		1,123,740	904,076
Equity attributable to non-controlling interests	11	78,130	65,355
		1,201,870	969,431
Liabilities			
Non-current liabilities			
Bank borrowings	7, 13	517,232	619,100
Deferred tax liabilities	14	—	437
Other financial liabilities	7, 13	21,279	23,610
		538,511	643,147
Current liabilities			
Liabilities held for sale	9	134,238	—
Bank borrowings	7, 13	54,952	6,998
Short-term payables to Group companies	7, 19	74,435	81,648
Trade and other payables	7, 13	15,841	20,313
Other financial liabilities	7, 13	2,108	2,640
Other liabilities	7, 13	8,217	4,160
Other accounts payable to Public Administrations	14	2,670	1,806
		292,461	117,565
Total liabilities		830,972	760,712
Total equity and liabilities		2,032,842	1,730,143

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2026.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

(Thousand euro)

		Thousand euro	
	Note	Financial year ended on 31 March 2026	Financial year ended on 31 March 2025
Provision of services	15	160,301	102,009
Staff costs	15	(7,956)	(7,056)
Other operating expenses	15	(52,518)	(32,879)
Other profit/(loss)	6	1,023	(293)
OPERATING PROFIT/(LOSS) BEFORE VALUATION OF INVESTMENT PROPERTY		100,850	61,781
Changes in fair value of investment property	6	89,152	27,791
OPERATING PROFIT/(LOSS)		190,002	89,572
SHARE OF PROFITS OF EQUITY-ACCOUNTED COMPANIES	8	13,650	8,799
FINANCIAL INCOME	16	644	21,039
FINANCIAL EXPENSES	16	(35,512)	(28,594)
NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)		(34,868)	(7,555)
PROFIT/(LOSS) BEFORE TAX		168,784	90,816
Income tax	14	(1,016)	—
CONSOLIDATED PROFIT/(LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS FOR THE YEAR		167,768	90,816
ATTRIBUTED TO SHAREHOLDERS OF THE PARENT COMPANY		150,704	90,772
ATTRIBUTED TO NON-CONTROLLING INTERESTS		17,064	44
Basic and diluted earnings per share (euros)	11	1.27	0.79

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2026.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

(Thousand euro)

		Thousand euro	
	Note	Financial year ended on 31 March 2026	Financial year ended on 31 March 2025
Profit for the year	16	167,768	90,816
Other comprehensive income			
<i>Items that may be reclassified to profit/(loss)</i>			
Other profit/(loss)		71	—
<i>Items that will not be reclassified to profit/(loss)</i>			
Share of other comprehensive income from equity-accounted investments		—	—
Changes in fair value of equity investments	7	—	24,091
Other comprehensive income for the year, after tax			
Total comprehensive income for the year		167,839	114,907
Attributed to parent company		150,754	114,863
Attributed to non-controlling interests		17,085	44

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2026.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2026

(Thousand euro)

	Share capital	Share premium	Legal reserve	Other reserves	Retained earnings	Treasury shares	Profit/(loss) for the year	Interim dividend	Measurement adjustments	Non-controlling interests	TOTAL
	(Note 11)	(Note 11)	(Note 12)	(Note 12)	(Note 11)	(Note 11)	(Note 12)	(Note 12)	(Notes 12, 14)	(Note 11)	
BALANCE AT 31 MARCH 2024	101,152	423,864	9,578	10,933	74,829	(333)	22,435	(5,000)	49,782	—	687,239
Profit/(loss) for the period	—	—	—	—	—	—	90,772	—	—	44	90,816
Other comprehensive income for the period	—	—	—	—	—	—	—	—	24,091	—	24,091
Total comprehensive income for the period	—	—	—	—	—	—	90,772	—	24,091	44	114,907
Distribution of prior year profit/(loss)	—	—	848	—	13,956	—	(22,435)	7,631	—	—	—
Share capital increase	26,532	157,198	—	(75)	—	—	—	—	—	—	183,655
Dividend distribution	—	(18,778)	—	—	—	—	—	(54,401)	—	—	(73,179)
Changes to consolidation scope	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Treasury share transactions	—	—	—	3	—	20	—	—	—	—	23
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	26,532	138,420	848	(72)	79,303	20	(22,435)	(46,770)	(73,873)	63,311	167,284
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	—	—	—	—	—	—	150,704	—	—	17,064	167,764
Other comprehensive income for the period	—	—	—	—	—	—	—	—	50	21	71
Total comprehensive income for the period	—	—	—	—	—	—	150,704	—	50	17,085	167,839
Distribution of prior year profit/(loss)	—	—	11,720	—	(26,423)	—	(90,772)	105,475	—	—	—
Share capital increase	19,343	117,607	—	(45)	—	—	—	—	—	—	136,905
Dividend distribution	—	—	—	—	—	—	—	(67,805)	—	(4,192)	(71,997)
Changes to consolidation scope	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Treasury share transactions	—	—	—	30	—	108	—	—	—	—	138
Transfer from gain on sale of equity investments	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Other movements	—	—	—	—	(328)	—	—	—	—	(118)	(446)
Total transactions with owners, recognised directly in equity	19,343	117,607	11,720	(15)	(26,751)	108	(90,772)	37,670	—	(4,310)	64,600
BALANCE AT 31 MARCH 2026	147,027	679,891	22,146	10,846	127,381	(205)	150,704	(14,100)	50	78,130	1,201,870

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2026.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2026

(Thousand euro)

		Thousand euro	
	Note	Financial year ended on 31 March 2026	Financial year ended on 31 March 2025
A) CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Profit/(loss) for the year	15	167,768	90,816
Adjustments to profit/(loss)		(64,238)	(25,159)
Fixed asset depreciation		281	19
Changes in fair value of investment property	6	(89,152)	(27,791)
Change in provisions		3,415	4,215
Share of profit/(loss) of equity-accounted investments	8	(13,650)	(8,799)
Financial income		(644)	(21,039)
Financial expenses		35,512	28,594
Other income and expenses		-	(358)
Changes in working capital		(1,102)	(3,258)
Debtors and other receivables	7, 8	6,800	(11,930)
Other current assets	7, 8	(76)	(563)
Creditors and other payables	7, 13	(4,715)	7,222
Other assets and liabilities from corporate acquisitions		-	5,313
Other current liabilities		(5,112)	(3,358)
Other non-current assets and liabilities		2,001	58
Cash flows from operating activities		102,428	62,399
B) CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
Payments on investments		(198,904)	(479,385)
Group companies, associates and business units		(825)	(47,242)
Intangible assets		50	(33)
Property, plant and equipment		(940)	(31)
Investment property	6	(31,936)	-
Additions to the consolidation scope, net of cash acquired	6	(136,850)	(431,729)
Reclassification of assets and liabilities to held for sale		(8,403)	-
Other financial assets		(20,000)	(350)
Receipts from divestments and dividends		4,674	225,911
Group companies, associates and business units		4,674	-
Investment property		-	8,839
Other financial assets		-	217,072
Cash flows from investing activities		(194,230)	(253,474)
C) CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
Receipts and payments, equity instruments		55,146	203,464
Issuance of equity instruments		55,008	146,658
Acquisition of own equity instruments		(11)	(23)
Disposal of equity instruments		149	56,829
Receipts and payments, financial liability instruments	13	87,201	107,680
Receipts on financial borrowings		50,000	126,000
Receipts of payables to related companies		74,000	103,133
Interest payments		(30,554)	(26,437)
Receipts on financial borrowings		(6,888)	(75,325)
Receipts of payables to related companies		-	(21,683)
Interest collected		643	1,992
Dividend payments and return on other equity instruments:		(71,997)	(73,179)
Dividends	12	(71,997)	(73,179)
Cash flows from financing activities		70,350	237,965
NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		(21,452)	46,890
Cash and cash equivalents at the start of the year		81,663	34,773
Cash and cash equivalents at the year end		60,212	81,663

The accompanying Notes 1 to 22 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2026

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(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. By contrast, the financial year of its Portuguese subsidiaries runs from 1 January to 31 December.

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 Consolidated Annual Accounts were prepared by the parent company's board of directors on 12 June 2026. The directors of the parent company will present these Consolidated Annual Accounts at the General Shareholders' Meeting, where they are expected to be approved without any changes.

On 31 March 2026, Castellana Group's new EPRA NTA stood at €1,123,534 thousand (€7.64 per share), and on 31 March 2025 it stood at €903,884 thousand (€7.08 per share).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

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. Since 18 February 2026, 70% of the shares of its Portuguese subsidiary Caminho Propício – SIC Imobiliária Fechada, S.A. have been listed on the BME Scaleup, within the BME Scaleup segment of BME MTF Equity.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

a) Subsidiaries

The parent company is the parent of a Group of subsidiaries, of which the main details at 31 March 2026 are the following:

Company	Registered address	Corporate purpose	Shareholding %	Date control was acquired
Junction Parque Castellón S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Castellana Bonaire, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	5 December 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	9 May 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	27 November 2018
Castellana Berceo Petrol, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana nº 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	100%	1 October 2024
8ª Avenida - Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisbon	Shopping Centre Leasing	100%	1 October 2024

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

Rio Sul - Centro Comercial S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisbon	Shopping Centre Leasing	100%	1 October 2024
Caminho Forum Madeira I – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (**)	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisbon	Shopping Centre Leasing	100%	30 April 2025
Caminho Forum Madeira II – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisbon	Shopping Centre Leasing	100%	30 April 2025
Castellana Berceo, S.L.U.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Shopping Centre Leasing	100%	2 February 2026

(*) On 2 February 2026, the Company changed its business name from Castellana Innovación, S.L.U. to Castellana Berceo Petrol, S.L.U.

(**) On 18 February 2026, the company's shares were admitted to trading on the BME Scaleup market.

b) 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 names were amended to Caminho Fórum Madeira I – SIC Imobiliária Fechada, S.A. and Caminho Fórum Madeira II – SIC Imobiliária Fechada, S.A. respectively, with registered address at Rua Joaquim António de Aguiar 66, 6º, 1050-153 Lisbon.

On 2 February 2026, the parent company entered into a sale and purchase agreement with Barings Core Spain Socimi S.A.U., in which it acquired ownership of the Berceo Shopping Centre, located in Logroño, Spain. The effective acquisition date was 2 February 2026. The total amount allocated to investment property has been set at €108,000 thousand. This transaction was classified as an asset acquisition, as the properties were unmanaged and unable to generate value unless they are managed by the purchaser, so they did not meet the definition of a business.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

c) Equity-accounted investments

Company	Registered address	Corporate purpose	Shareholding %	Holding company
Castellana Green, S.L.	Paseo de la Castellana nº 36-38, Planta 8, 28046, Madrid	Energy production	50%	Castellana Properties SOCIMI, S.A.
Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Rua Joaquim António Aguiar, 66, 6º, 1050-153 Lisbon	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.

On 17 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 Group made a shareholder contribution of €200 thousand to support the subsidiary's business development.

On 24 May 2024, the Company made a shareholder contribution to Castellana Green in the amount of €300 thousand.

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 parent company made a shareholder contribution to Castellana Green in the amount of €280 thousand.

On 7 October 2025, the Company made a shareholder contribution to Castellana Green in the amount of €545 thousand.

This ownership interest has a carrying amount of €1,444 thousand at 31 March 2026 (€654 thousand at 31 March 2025), carried under "Equity-accounted investments".

On 23 June 2025, the investee Castellana Green, S.L.U. established its subsidiary in Portugal, named Castellana Green Portugal, Unipessoal Lda., whose corporate purpose is the production of energy.

On 19 December 2024, the parent 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

On 28 November 2025, this company was transformed into a SIC, so its name was changed to Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

This ownership interest has a carrying amount of €65,027 thousand at 31 March 2026 (€55,946 thousand at 31 March 2025), carried under “Equity-accounted investments”.

d) 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 31 March 2026, non-controlling interests relating to the new shareholder amount to €78,130 thousand (€65,355 thousand at 31 March 2025) carried under “Non-controlling interests” in Equity (Note 11).

2. BASIS OF PRESENTATION OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS

The main accounting policies adopted in the preparation of these Consolidated Annual Accounts are described below. These policies have been applied consistently to all the periods shown, unless otherwise stated.

2.1. Basis of presentation

The accompanying Consolidated Annual Accounts have been prepared by the directors of the parent company 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 of the Council and successive amendments.

The preparation of these Consolidated Annual Accounts 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. Note 2.3 explains the areas that require a higher level of judgement or complexity and the areas in which assumptions and estimates have a significant effect on the Consolidated Annual Accounts.

The Consolidated Annual Accounts 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 financial derivatives) at fair value through profit/(loss) or through equity.

The figures in these Consolidated Annual Accounts are presented in thousands of euros, the euro being the Group's presentation and functional currency.

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 January 2025:

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

The application of these amendments and interpretations has not had a material effect on these consolidated annual accounts.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

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

- 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 IFRS Accounting Standards. Volume 11.
- IFRS 18 (Amendment) – “Presentation and disclosure in financial statements”

c) The application of these amendments and interpretations has not had a material effect on these consolidated annual accounts. 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 consolidated 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 19 (Amendment) – “Subsidiaries without public accountability: disclosures”
- IFRS 19 (Amendment) – “Subsidiaries without public accountability: disclosures”
- IAS 21 (Amendment) “Translation into a hyperinflationary presentation currency”

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 consolidated annual accounts.

The application of these amendments and interpretations will not have a material effect on these consolidated annual accounts.

The Group is analysing the potential effects of regulatory changes pending adoption on the consolidated annual accounts, no material effects having been identified to date, although the future application of IFRS 18 “Presentation and disclosure in financial statements” is worthy of note.

Although this standard will have no impact on the Group's results, cash flows or financial position, it will bring in new presentation criteria, essentially relating to the income statement and cash flow statement and, to a lesser extent, the statement of financial position, as well as new disclosure requirements and aggregation and disaggregation criteria in the notes to the accounts.

2.3. Critical measurement issues and estimates of uncertainty

The preparation of these Consolidated Annual Accounts requires the parent company's directors to make judgements, estimates and assumptions that affect the application of the accounting policies and the balances of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from estimates.

Estimates and judgements are continually reassessed and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are considered reasonable in the circumstances. The Group makes estimates and judgements concerning the future. The resulting accounting estimates, by definition, will rarely match actual results. The adjustments made when the estimates are regularised will be prospective.

Estimates and judgements that entail a significant risk of giving rise to a substantial adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities during the following financial year are explained below.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

Fair value of investment property

The Group obtains independent valuations of its investment properties every six months. In their end-of-year reports for each financial year, the directors assess each property's fair value, taking account of the most recent independent valuations. The directors determine the value of a property within a range of reasonably acceptable estimated values.

The best evidence of the fair value of investment property in an active market is the price of similar assets. In the absence of such information and in light of the current market situation, the Group determines fair value using a range of reasonable values. When making such judgements, the Group uses a series of sources, including:

- i. Current prices in an active marketplace of different kinds of properties in varying states of repair and different locations, adjusted to reflect differences with respect to the Group's own assets.
- ii. Recent prices paid for properties in other, less active marketplaces, adjusted to reflect changes in economic conditions since the transaction date.
- iii. Discounted cash flows based on estimates resulting from the terms and conditions contained in current lease agreements and, where possible, evidence of the market prices of similar properties in the same location, through the use of discount rates that reflect the uncertainty of time.

Income tax

The parent company applies the system provided by Law 11 of 26 October 2009 on Spanish Real Estate Investment Trusts (SOCIMIs) which, in practice, means that the parent company is subject to a Corporate Income Tax rate of 0%, provided certain requirements are met (Note 1). The amendment to Law 11/2021 brings in a 15% tax on profits not distributed through dividends.

The directors monitor compliance with the requirements set out in the relevant legislation in order to secure the tax benefits offered.

In this regard, the directors consider that the necessary requirements will be met within the established terms and periods and they have therefore not recognised any income or expense in respect of corporate income tax.

Notwithstanding the fact that the estimation criteria are based on reasonable assessments and objective methods of analysis, it is possible that future events may make it necessary to adjust such estimates (upwards or downwards) in future periods; where necessary and pursuant to IAS 8, the change of estimate will be recognised prospectively in the income statement.

Fair value of shareholdings in other listed entities

The Group holds long-term equity investments in companies listed in liquid markets, carried as financial assets through other comprehensive income, so as to obtain financial returns.

Parent company management regularly analyses and assesses market data, forecasts and the investments held with the aim of minimising price risks affecting these securities, which could lead to the impairment of the investments.

The best evidence of the fair value of these financial assets through other comprehensive income is the quoted price of the securities in the asset's primary market, which is understood to be the market having the largest volume or activity.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

2.4. Consolidation

(a) Subsidiaries

Subsidiaries are all the companies (including structured institutions) over which the Group has control. The Group controls a company or institutions when it obtains, or has the right to obtain, variable returns as the result of its involvement in the subsidiary and also has the ability to use its power over the company in question in order to influence these returns. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group and deconsolidated on the date on which such control ceases.

Intercompany transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated. Where necessary, amounts presented by subsidiaries have been adjusted to bring them into line with the Group's accounting policies.

(b) Changes to shareholdings in subsidiaries without a change of control

Transactions involving non-controlling shareholdings that do not result in a loss of control are carried as equity transactions, i.e. as transactions with the owners in their capacity as such. The difference between the fair value of the consideration paid and the corresponding proportion of the carrying amount of the subsidiary's net assets is taken to equity. Any gains or losses resulting from the disposal of non-controlling shareholdings are taken to equity.

(c) Disposal of subsidiaries

When the Group ceases to have control, any shareholding retained in the Company is remeasured at its fair value on the date on which control is lost and the change in the carrying amount is taken to the income statement. Fair value is the initial carrying amount for the purposes of the subsequent recognition of the remaining shareholding as an associate, joint venture or financial asset. In addition, any amount previously recognised in other comprehensive income in relation to that company is accounted for as if the Group had directly sold the related assets and liabilities. This could mean that the amounts previously carried under other comprehensive income are reclassified to the income statement.

(d) Joint arrangements and associates

Under IFRS 11 "Joint arrangements", investments in joint arrangements are classified as joint operations or joint ventures. The classification depends on each investor's contractual rights and obligations rather than on the legal structure of the joint arrangement.

For joint operations, the Company recognises its direct right to the assets, liabilities, income and expenses of the joint operations and the corresponding portion of any asset, liability, income or expense held or incurred jointly. Investments in joint ventures are equity-accounted (Note 1c) and are initially recognised at cost in the consolidated balance sheet.

The Group has assessed the nature of its joint arrangements and has determined whether they are joint operations or joint ventures.

The Group applies the equity method to all entities in which it has significant influence.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

2.5. Segment reporting

Information on business segments is reported on the basis of the internal information supplied to the ultimate decision-making authority. The investments committee has been identified as the ultimate decision-making authority, since it is responsible for allocating resources and assessing the performance of operating segments, as well as being in charge of strategic decision-making, with final approval by the Board of Directors (Note 5).

2.6. Dividend distribution

The payment of dividends to the Company's shareholders is recognised as a liability in the Group's financial statements in the financial year in which the dividends are approved by the Company's shareholders.

The parent company falls into the special category of SOCIMI (Spanish Real Estate Investment Trust Status) and is thus governed by the special tax rules laid down in Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 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, unless they have already been taxed at the general rate or the income is in the reinvestment period explained in letter "b" below.

They are required to distribute the profits they obtain over the course of the year to their shareholders in the form of dividends, after complying with the relevant legal obligations. Distribution must be approved within the six months following the year end, in the following way:

- a) 100% of the profits resulting from dividends or shares of profits received from the companies referred to in Article 2.1 of this Law.
- b) At least 50% of the profits earned from the transfer of the property, shares or ownership interests referred to in Article 2.1. of the Law, where this occurs after the deadlines referred to in Article 3.3 of the Law have expired, when the property, shares or interests are used to pursue the Company's primary corporate purpose. The remainder of these profits must be reinvested in other property or investments related to the pursuit of this corporate purpose within three years of the transfer date. Otherwise, the profits must be distributed in full together with any profits, where applicable, in the year in which the reinvestment period expires. If the items in which the reinvestment has been made are transferred prior to the end of the holding period, profits must be distributed in full, together, where applicable, with the part of the profits attributable to the years in which the Company was not subject to the special tax scheme provided for in the aforementioned Law.
- c) At least 80% of the remaining profits obtained.

The dividend must be paid within one month of the distribution resolution.

When dividends are charged to reserves originating from profits for a year in which the special tax rules were applied, the distribution must necessarily be approved by means of the resolution referred to above.

2.7. Comparability

As required under the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union, the information contained in these Consolidated Annual Accounts for the financial year ended 31 March 2026 is presented, for comparative purposes, together with the information relating to the financial year ended on 31 March 2025.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

2.8. Going concern

These Consolidated Annual Accounts 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.

At 31 March 2026, the Group's working capital is positive in the amount of €81,045 thousand, mainly due to the classification of the investment in retail parks as Assets and liabilities held for sale, net of the financing arrangement of €74,000 thousand with its principal shareholder Vukile Property Fund Limited (working capital was negative in the amount of €23,032 at 31 March 2025). The Group receives financial support from its principal shareholder in order to meet short-term commitments.

At 31 March 2026, the Group has a reasonable cash position of €60,212 thousand. The leverage ratio (Note 4.2) stands at 37.08%, in line with the market. The Group's cash flows from operating activities amounted to €102,428 thousand during the financial year ended 31 March 2026.

2.9. Materiality

In determining the information to be disclosed in these notes to the consolidated annual accounts and other matters, the Group has taken into account their materiality in relation to the consolidated annual accounts for the financial year ended on 31 March 2026.

3. ACCOUNTING POLICIES

3.1. Intangible assets

Computer software

Software licences acquired from third parties are capitalised based on the costs incurred to acquire the specific program and prepare it for use. These costs are amortised over the estimated useful life.

Software maintenance costs are expensed when incurred. Costs directly related to the production of unique and identifiable software controlled by the Group and likely to have economic benefits over more than one year are accounted for as intangible assets. Direct costs include software development staff costs and a suitable percentage of general overheads.

3.2. Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are recognised at acquisition price or production cost, less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Subsequent expenses are capitalised at the asset's carrying amount only when it is likely that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group and the asset's cost may be reliably measured. Recurring maintenance costs are charged to the income statement for the year in which they are incurred.

Depreciation of property, plant and equipment (except for land, which is not depreciated) is systematically calculated using the straight-line method over the estimated useful life, taking into account actual depreciation caused by wear and tear. Estimated useful lives are as follows:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

Description	Depreciation rate (%)
Other facilities	10%
Furniture	10%
Data-processing equipment	25%

The useful life of all fixed assets is reviewed and, where applicable, adjusted at each balance sheet date.

When the carrying amount of a fixed asset is higher than its estimated recoverable value, the carrying amount is immediately written down to recoverable value (Note 3.4).

3.3. Investment property

Property that is held in order to obtain long-term income or capital gains, or both, and is not occupied by Group companies is classified as investment property. Investment property includes shopping centres, retail parks and other buildings owned by the Group. Investment property also includes property that is under construction or being developed for future use as investment property.

Investment property is initially valued at cost, including related transaction costs and financing costs, if applicable. Following initial recognition, investment property is accounted for at fair value.

The fair value of investment property is presented at the end of the reference period and is not amortised, in accordance with IAS 40.

The fair value of investment property reflects, inter alia, future lease income and other assumptions that market players would take into account when valuing the property under current market conditions. The calculation of the fair value of these items is described in Note 6.

Subsequent expenses are capitalised at the asset's carrying amount only when it is likely that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group and the asset's cost may be reliably measured. Other repair and maintenance expenses are taken to the income statement when incurred. When part of an investment property is replaced, the carrying amount of the replaced part is written off.

Investment property upkeep and maintenance expenses are recognised in the consolidated income statement in the year they are incurred. However, costs of improvements that increase the capacity or efficiency, or extend the useful lives, of the assets are capitalised.

Borrowing costs directly attributable to the acquisition or construction of fixed assets that require more than one year before they may be brought into use are included in the cost of the assets until they are ready for use.

Any fair value changes are taken to the income statement. When the Group disposes of a property at fair value in an arm's-length transaction, the carrying amount immediately prior to the sale is adjusted to the transaction price and the adjustment is entered in the income statement as part of the net gain or loss from the fair value adjustment to investment property.

If an investment property becomes an owner-occupied property, it is reclassified as property, plant and equipment. Its fair value on the date on which it is reclassified becomes its cost for subsequent accounting purposes.

If an owner-occupied property becomes an investment property due to a change of use, the resulting difference between the carrying amount and fair value of that asset on the transfer date is treated in the

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

same way as a restatement under IAS 16. Any resulting increase in the carrying amount of the property is taken to the income statement insofar as it reverses a previous loss due to impairment. Any remaining increase is recognised in other comprehensive income, directly increasing equity in the revaluation reserve. Any resulting fall in the carrying amount of the property is initially recognised in other comprehensive income against any previously recorded revaluation reserve, and any remaining fall in value is taken to the income statement.

When an investment property undergoes a change of use, as reflected by the beginning of development work with a view to its sale, the property is transferred to inventories. The cost allocated to the property for subsequent recognition under inventories is its fair value on the date on which the change of use occurs.

3.4. Impairment losses on non-financial assets

Assets subject to depreciation are reviewed for impairment whenever an event or change in circumstances indicates that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised in the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable value. Recoverable value is the higher of the asset's fair value less costs to sell and value in use. In order to assess impairment losses, assets are grouped at the lowest level for which there are generally independent identifiable cash flows (cash-generating units). Previous impairment losses on non-financial assets are reviewed for possible reversal on each financial reporting date.

The value of non-financial assets subject to depreciation is not significant.

3.5. Financial assets

a) Financial assets at amortised cost

This category includes financial assets, including those traded on an organised market, in which the Company invests in order to receive cash flows when the contract is performed and the contractual conditions of the financial asset give rise, on specific dates, to cash flows that consist only of receipts of principal and interest on the outstanding amount of principal.

Contractual cash flows that are only receipts of principal and interest on the outstanding principal are inherent in an arrangement that has the nature of an ordinary or common loan, regardless of whether or not the agreed interest rate is zero or below market.

This category includes trade and non-trade receivables:

- Trade receivables: financial assets arising from the sale of goods or provision of services in business transactions completed on deferred payment terms; and

- Non-trade receivables: financial assets that are not equity instruments or derivatives, do not arise from commercial transactions, give rise to receipts in determined or determinable amounts and derive from loans or credit granted by the entity.

Initial measurement

The financial assets in this category will initially be measured at fair value, which, unless there is evidence to the contrary, will be the transaction price, this will be equivalent to the fair value of the consideration delivered, plus directly attributable transaction costs.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

Nonetheless, trade receivables maturing in one year or less which do not have an explicit contractual interest rate, receivables from employees, dividends receivable and payments due on equity instruments, the amount of which is expected to be received in the short term, are measured at nominal value, to the extent that the effect of not discounting cash flows is deemed immaterial.

Subsequent measurement

Financial assets included in this category will be measured at amortised cost.

However, receivables falling due in one year or less which, as explained in the preceding paragraph, are initially carried at nominal value, continue to be measured at that amount unless they are impaired.

When the contractual cash flows of a financial asset change due to the issuer's financial difficulties, the Company will analyse whether an impairment loss must be recognised.

Value impairment

Measurement adjustments are made at the year-end at least and whenever there is objective evidence that a financial asset, or a group of financial assets with similar risk characteristics measured collectively, is impaired as a result of one or more events that occurred after initial recognition, reducing or delaying the estimated future cash flows, which may be explained by the debtor's insolvency.

Generally speaking, the impairment loss on these financial assets is the difference between their carrying amount and the present value of future cash flows, including, where applicable, those arising from the enforcement of collateral and personal guarantees, as estimated, and discounted at the effective interest rate calculated at the time of initial recognition. For financial assets at variable interest rates, the effective interest rate at the closing date of the annual accounts will be used in accordance with contractual conditions.

Impairment losses, and reversals when the amount of the impairment loss decreases as a result of an expected event, are recognised as expense or income, respectively, in the income statement. The reversal of impairment is limited to the carrying amount of the asset that would have been recognised at the date of reversal had no impairment loss been recognised.

b) Financial assets at fair value through equity

This category includes financial assets the contractual conditions of which give rise, on specific dates, to cash flows that consist only of receipts of principal and interest on the outstanding amount of principal, and which are not held for trading or carried as "Financial assets at amortised cost". This category also includes equity investments for which the "Financial assets at fair value through profit or loss" irrevocable classification option has been exercised.

Initial measurement

Financial assets included in this category are initially measured at fair value which, in general, is the transaction price, that is the fair value of the consideration paid plus directly attributable transaction costs, including the amount of any pre-emptive subscription and similar rights that may have been acquired.

Subsequent measurement

Financial assets included in this category are measured at fair value without deducting any transaction costs that may be incurred on the sale of the assets. Changes in fair value are reflected directly in equity

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

until the financial asset is written off the balance sheet or becomes impaired at which time the amount is recognised under other comprehensive income.

However, impairment adjustments and losses or gains due to exchange differences in monetary financial assets denominated in a foreign currency are recognised in the income statement.

Interest calculated using the effective interest method and dividends accrued are also taken to the income statement.

When value must be allocated to these assets due to being written off or for any other reason, the weighted average cost method is applied by homogeneous group.

In the exceptional event that an equity instrument's fair value is no longer reliable, prior adjustments recognised directly in equity will be afforded the same treatment as impairment adjustments made to financial assets at cost.

In the event of the sale of preferential subscription and similar rights or where they are segregated in order to be exercised, the cost of the rights reduces the carrying amount of the respective assets. This amount reflects the fair value or cost of the rights, which is consistent with the value of the associated financial assets.

Value impairment

At the year-end at least, measurement adjustments are made whenever there is objective evidence that a financial asset or a group of financial assets in this category, with similar risk characteristics measured collectively, has become impaired as a result of one or more events that occurred after initial recognition, leading to:

a) In the case of debt instruments acquired, a reduction or delay in estimated future cash flows be due to debtor insolvency; or

b) In the case of investments in equity instruments, the non-recoverability of the asset's carrying amount due to a protracted or significant fall in its fair value. Considering that, in general, the instrument is impaired following a fall in its quoted price for one and a half years or of 40%, without recovering value, notwithstanding the fact that it may be necessary to recognise an impairment loss before that period has elapsed or before the price has fallen by that percentage.

Accumulated losses recognised in equity on the decrease in fair value, provided that there is objective evidence of impairment of the relevant asset, are recognised in the income statement.

Fair value increases in subsequent years are credited to the income statement for the year in order to reverse the measurement adjustment made in prior years. Fair value increases in equity instruments are an exception and are recognised directly in equity.

3.6.Financial liabilities

Financial liabilities are included in one of the following categories for measurement purposes:

Financial liabilities at amortised cost

Generally speaking, this category includes trade and non-trade payables.

a) Trade payables: financial liabilities arising from the purchase of goods and services in business transactions completed on deferred payment terms; and

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

b) Non-trade payables: financial liabilities that are not derivatives and do not arise from commercial transactions but from loans or credit received by the entity.

Participating loans that have the features of an ordinary or common loan are also included in this category, regardless of the agreed interest rate (zero or below market).

Initial measurement

The financial liabilities in this category are initially measured at fair value, which is the transaction price, this being the fair value of the consideration received, adjusted for directly attributable transaction costs.

However, trade payables falling due in less than one year that do not have a contractual interest rate, and share capital called up by third parties, the amount of which is expected to be paid in the short term, are measured at nominal value when the effect of not discounting cash flows is immaterial.

Subsequent measurement

Financial liabilities included in this category are measured at amortised cost. Accrued interest is recorded in the income statement using the effective interest method.

However, payables maturing in less than one year which, are initially carried at nominal value, continue to be measured at that amount.

3.7. Assets held for sale and liabilities held for sale

Non-current assets or disposal groups carried as held-for-sale in the meaning of IFRS 5 are recognised at the lower of carrying amount and fair value less costs to sell.

Non-current assets or a disposal group are classified as held-for-sale when the carrying amount will mainly be recovered through a sale transaction, rather than through continued use, and when, overall, the IFRS 5 criteria are met. The relevant assets and liabilities of a disposal group are presented separately on the balance sheet as “assets held for sale” and “liabilities held for sale”. When initially classified as held-for-sale, current assets or assets and liabilities of disposal groups are measured in accordance with applicable IFRS. Subsequently, they are measured at the lower of carrying amount and fair value less costs to sell, measuring disposal groups as a whole. As the carrying amount of depreciable assets held for sale is mainly recovered through a sale and not through use, the assets are no longer depreciated once classified as held-for-sale.

If a disposal group represents an independent principal business line or a geographic business area, it is classed as a discontinued operation. Profit/(loss) from discontinued operations are presented separately in the income statement under Profit/(loss) after tax from discontinued operations. Previous-year comparative figures are adjusted in the income statement so that the profit/(loss) from these operations is also presented as a discontinued operation. Cash flows from discontinued operations are presented separately in the cash flow statement. In this case, the previous-year comparative figures are also adjusted accordingly. Income and expenses from intragroup transactions are taken into account when presenting profit/(loss) from discontinued operations if they continue to arise after the discontinued operation has been sold.

As a general rule, the information disclosed in the notes to the consolidated financial statements referred to assets or liabilities recognised in the corresponding items and to continuing operations.

3.8. Offsetting financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and are shown in the net amount on the consolidated balance sheet, when there is a legally enforceable right to offset the amounts recognised and the Group

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

intends to settle them for the net amount or realise the asset or cancel the liability simultaneously. The legally enforceable right should not be contingent on future events and should be enforceable in the normal course of business and in the event of a breach or the insolvency or bankruptcy of the Group or counterparty.

3.9. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents includes petty cash, bank demand deposits, other short-term highly-liquid investments with original maturities of three months or less, and bank overdrafts.

3.10. Share capital

Share capital is made up of ordinary shares.

The costs of issuing new shares or options are recognised directly in equity as a reduction in reserves.

In the event that the parent company acquires treasury shares, the consideration paid, including any incremental cost that is directly attributable, is deducted from equity until the shares are redeemed, reissued or sold. When treasury shares are subsequently sold or reissued, any amount received is taken to equity, net of any directly attributable incremental costs.

Basic earnings per share are calculated by dividing the profit attributable to the Company's owners, excluding the cost of servicing equity other than ordinary shares, by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year, adjusted for incentives settled in ordinary shares issued during the year and excluding treasury shares.

For diluted earnings per share, the figures used in determining basic earnings per share are adjusted, taking account of the effect after income tax of interest and other financial expenses associated with potential ordinary shares with dilutive effects and the weighted average number of additional ordinary shares that would have been outstanding had all the potentially dilutive ordinary shares been converted.

3.11. Current and deferred income tax

In accordance with the SOCIMI tax rules, the parent company is subject to a corporate income tax rate of 0%.

As established in Article 9.2 of Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 and Law 11 of 9 July 2021, the Group will be subject to a special rate of 19% on the overall sum of the dividends or shares of profits received by shareholders whose shareholding in the parent company's share capital is equal to or greater than 5%, when those dividends, in the possession of its shareholders, are exempt or have a tax rate of less than 10% (to this effect, the tax due will be taken into consideration under the Non-Resident Income Tax Law).

However, that special rate will not apply when the dividends or shares of profits are received by entities whose purpose is the ownership of interests in the share capital of other SOCIMIs 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 as regards the compulsory, legal or statutory policy on profit distribution, with respect to companies that have a shareholding that is equal to or greater than 5% of the share capital of the SOCIMIs and that pay tax on those dividends or shares of profits at a rate of at least 10%.

With effect in tax periods beginning on or after 1 January 2021, the Company will be subject to a special 15% tax on the portion of retained earnings deriving from income not already taxed at the general corporate income tax rate or in the reinvestment period regulated by Article 6.1.b) of this Law.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

For each Group company that does not come under the aforementioned tax rules, income tax expense (income) is the amount of tax that accrues during the financial year and comprises both current tax and deferred tax.

Both current and deferred tax expense (income) is recognised in the consolidated income statement. However, the tax effect of entries that are taken directly to equity is carried in consolidated equity.

Current tax assets and liabilities are measured at the amounts expected to be paid or recovered from the tax authorities, in line with legislation in force or approved and pending publication at the year end.

Deferred taxes are calculated, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of the assets and liabilities and their carrying amounts. However, deferred taxes are not recognised if they arise from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a combination of businesses which, at the time of the transaction, does not affect the accounting result or the tax base. Deferred tax is determined by applying tax legislation and tax rates approved or about to be approved at the balance sheet date, and that are expected to be applied when the relevant deferred tax asset is realised or deferred tax liability is paid.

Deferred tax assets are only recognised to the extent that it is probable that the Company will earn future taxable profits that will allow these temporary differences to be offset.

3.12. Leases

When the Group is the lessee - Operating lease

Leases in which the lessor maintains a significant part of the risks and rewards of ownership are classified as operating leases. Operating lease payments (net of any incentive received from the lessor) are charged to the income statement for the year in which they accrue on a straight-line basis over the lease term.

When the Group is the lessor

Properties let out under operating leases are included in investment property on the balance sheet. Income earned from the leasing of property is recognised on a straight-line basis over the lease term (Note 3.15).

3.13. Long-term incentive plans

According to the BME Growth admission prospectus, executive directors' remuneration may include long-term incentive plans consisting of shares or stock options, or cash-settled share-based remuneration.

The General Shareholders' Meeting held on 15 September 2020 approved a share-based long-term incentive plan. This plan will be in effect for nine years and the right to receive shares as an incentive will accrue when the conditions set out in the plan are met for each calculation period. The first cycle comprised the period from 1 April 2019 to 31 March 2022 and the second cycle comprised the period from 1 April 2022 to 31 March 2025. The third cycle comprises the period from 1 April 2025 to 31 March 2028 (Note 18). The incentive plans are estimated to be settled in cash.

3.14. Provisions and contingent liabilities

Provisions are set aside: when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events; when it is likely that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and when the amount has been reliably estimated. No provisions are set aside for future operating losses.

Provisions are valued at the present value of payments that are expected to be required to settle the obligation, using a pre-tax rate that reflects the current market assessment of the time value of money

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

and the specific risks of the obligation. Adjustments to provisions as the result of their restatement are expensed as they accrue.

Provisions that mature in one year or less and have no material financial effects are not discounted. When it is expected that a portion of the payment necessary to cancel the provision will be reimbursed by a third party, this reimbursement is recorded as an independent asset, provided that its receipt is practically certain.

Contingent liabilities are possible obligations resulting from past events, the crystallisation of which is contingent on future events beyond the Group's control. These contingent liabilities are not recognised in the accounts.

3.15. Revenue recognition

Revenues are recognised when control of the goods or services is transferred to customers. At that time, revenue is recognised in the amount of consideration to which the Company is expected to be entitled in exchange for the transfer of committed goods and services under contracts with customers, as well as other revenue not derived from contracts with customers forming part of the Company's ordinary business activities. The amount recognised is determined by deducting any discounts, returns, price reductions, incentives or rights granted to customers, as well as value added tax and other directly related taxes that must be charged, from the amount of the consideration for the transfer of the goods or services committed with customers or other revenue relating to the Company's ordinary activities.

In cases in which the price set in contracts with customers includes a variable consideration, the price to be recognised includes the best estimate of the variable consideration, provided it is highly likely that there will be no significant reversal of the amount of revenue recognised when the uncertainty associated with the variable consideration is subsequently resolved. The Company's estimates are based on historical information, taking into account customer type, transaction type and specific terms.

Provision of services

The Company provides leasing services. Income earned from the leasing of property is entered on a straight-line basis over the lease term. When the Company offers incentives to its tenants, the cost of the incentive is recognised during the lease term on a straight-line basis as a reduction in rental income. The costs associated with each lease payment are expensed.

Interest income

Interest income from financial assets measured at amortised cost is recognised using the effective interest method. When a receivable is impaired, the Company writes the carrying amount down to its recoverable amount, which is calculated as the estimated future cash flow discounted at the original effective interest rate of the instrument, and the receivable is continuously discounted as interest income.

3.16. Related-party transactions

Generally speaking, transactions between related parties are initially recognised at fair value. Where applicable, if the agreed price differs from fair value, this difference will be recognised based on the

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

economic reality of the transaction. It will subsequently be measured in accordance with the provisions set out in the relevant standards.

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.

This note explains the parent company’s exposure to financial risks and how these risks could affect future financial returns. Qualitative and quantitative information will be provided for each type of risk.

Risk	Risk exposure arises from	Measurement	Risk management
Market risk - price of securities	Equity investments	Sensitivity analysis	Investment in low-volatility, low-risk undertakings.
Market risk – interest rates	Long-term financial debt at variable rates	Sensitivity analysis	Interest rate swaps
Credit risk	Cash and cash equivalents, trade receivables, derivative financial instruments, debt investments and contract assets	Ageing analysis Credit rating	Diversification of bank deposits, credit limits and letters of credit Debt investment guides
Liquidity risk	Borrowings and other liabilities	Cash flow forecasts	Availability of committed credit lines and credit facilities

4.1. Financial risk management

a) Market risk

i) Price risk

The Group was exposed to equity instrument price risk due to the investments held by the parent company and carried in the consolidated balance sheet at fair value through other comprehensive income during 2025.

The Group invested in mature markets and companies showing low volatility and risk when managing price risk affecting equity investments.

The parent company’s equity investments were quoted on the Spanish continuous market.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

ii) 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 31 March 2026, circa 10.04% (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 3.54% and 4.67% (around 5.39% and 5.66% at 31 March 2025).

At 31 March 2026, had interest rates on euro borrowings been 1% higher/lower, the other variables remaining constant, financial expenses for the year would have been €326 thousand higher or €326 thousand lower (€1,428 thousand higher or €1,428 thousand lower at 31 December 2025), 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.

Castellana Properties 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 31 March 2026, the property portfolio's average occupancy rate stands at 98.9%, with an average unexpired lease term of 8.7 years (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, in accordance with the limits stipulated by the parent company's Board of Directors. 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 CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Current assets net of impairment provisions		
Trade and other receivables (Note 8)	3,191	7,684
Trade and other receivables from related companies	112	105
Cash and cash equivalents (Note 10)	60,212	81,663
	63,515	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 parent company's Finance Department. This department monitors 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 financial obligations. 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 11).

The maturity dates set for the Company's financial asset and liability instruments at 31 March 2026 and 31 March 2025 are shown in Note 7b).

On the balance sheet date, the parent company records cash totalling €23,619 thousand (€8,578 thousand at 31 March 2025).

The parent company's working capital is positive in the amount of €45,970 thousand at 31 March 2026, and it can count on financial support from its principal shareholder in order to meet short-term commitments (Note 2.8).

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 and Law 11 of 9 July 2021, 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 12).

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 CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(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 31 March 2026 and 31 March 2025 were as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Net borrowings at amortised cost (Note 13)	586,407	626,083
Equity (Note 11)	1,201,870	969,431
Leveraging	32.79%	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 31 March 2026 and 31 March 2025 were as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Net borrowings (Note 13)	586,407	626,083
Fair value of investment property (Note 6)	1,581,540	1,568,227
Leveraging	37.08%	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 financial 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 CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

31 March 2026	Thousand euro			
Assets	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Long-term financial investments				
Financial assets at fair value through other consolidated comprehensive income	—	—	—	—
Investment property	—	—	1,581,540	1,581,540
Total assets			1,581,540	1,581,540
Liabilities				
Long-term and short-term payables	—	—	—	—
Total liabilities	—	—	—	—
31 March 2025	Thousand euro			
Assets	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Long-term financial investments				
Financial assets at fair value through other consolidated comprehensive income	—	—	—	—
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 year, 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

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: Spain, Portugal and Corporate.

Segment information for these activities at 31 March 2026 and 31 March 2025 is as follows:

2026	Description	Thousand euro			
		Spain	Portugal	Corporate	Total
	Provision of services	123,872	35,599	830	160,301
	Changes in fair value of investment property	56,114	33,038	—	89,152
	Staff costs	—	—	(7,956)	(7,956)
	Other operating expenses	(31,554)	(14,083)	(6,881)	(52,518)
	Other profit/(loss)	1,264	—	(241)	1,023
	Operating profit/(loss)	149,696	54,554	(14,248)	190,002
	Financial income from ownership interests in other companies	—	—	—	—
	Financial income from other financial instruments	—	—	644	644
	Financial expenses	(26,142)	(4,288)	(5,082)	(35,512)
	Net financial income/(expense)	(26,142)	(4,288)	(4,438)	(34,868)
	Share of net profit/(loss) of equity-accounted associates and joint ventures	—	—	13,650	13,650
	Profit/(loss) before tax	123,554	50,266	(5,036)	168,784
	Income tax	—	—	(1,016)	(1,016)
	Profit/(loss) for the period	123,554	50,266	(6,052)	167,768

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

2025

Description	Spain	Portugal	Corporate	Total
Provision of services	90,263	11,641	105	102,009
Changes in fair value of investment property	10,053	17,738	—	27,791
Staff costs	—	—	(7,056)	(7,056)
Other operating expenses	(23,281)	(4,619)	(4,979)	(32,879)
Other profit/(loss)	(262)	—	(31)	(293)
Operating profit/(loss)	76,773	24,760	(11,961)	89,572
Financial income from ownership interests in other companies	—	—	19,045	19,045
Financial income from other financial instruments	—	—	1,994	1,994
Financial expenses	(23,970)	(1,634)	(2,990)	(28,594)
Net financial income/(expense)	(23,970)	(1,634)	18,049	(7,555)
Share of net profit/(loss) of equity-accounted associates and joint ventures	—	—	8,799	8,799
Profit/(loss) before tax	52,803	23,126	14,887	90,816
Income tax	—	—	—	—
Profit/(loss) for the period	52,803	23,126	14,887	90,816

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.

31/03/2026

Description	Thousand euro			
	Spain	Portugal	Corporate	Total
Investment property	1,288,970	292,570	—	1,581,540
Investments in equity instruments	—	—	66,471	66,471
Other non-current assets	10,367	(1)	959	11,325
Non-current assets	1,299,337	292,569	67,430	1,659,336
Trade and other receivables	455	863	1,985	3,303
Other current assets	7,499	169	76,097	83,765
Non-current assets held for sale	286,438	—	—	286,438
Current assets	294,392	1,032	78,082	373,506
Total assets	1,593,729	293,601	145,512	2,032,842
Bank borrowings	417,903	99,333	(4)	517,232
Other non-current liabilities	17,864	1,765	1,650	21,279
Non-current liabilities	435,767	101,098	1,646	538,511
Bank borrowings	53,517	—	1,435	54,952
Other current liabilities	7,880	6,022	89,369	103,271
Liabilities associated with non-current assets held for sale	134,238	—	—	134,238
Current liabilities	195,635	6,022	90,804	292,461
Total liabilities	631,402	107,120	92,450	830,972

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

31/03/2025	Thousand euro			
	Description	Spain	Portugal	Corporate
Investment property	1,374,247	193,980	—	1,568,227
Investments in equity instruments	—	55,946	654	56,600
Other non-current assets	10,433	—	350	10,783
Non-current assets	1,384,680	249,926	1,004	1,635,610
Trade and other receivables	5,782	303	1,599	7,684
Other current assets	2,538	170	84,141	86,849
Current assets	8,320	473	85,740	94,533
Total assets	1,393,000	250,399	86,744	1,730,143
Bank borrowings	546,257	71,558	1,285	619,100
Other non-current liabilities	18,582	1,566	3,899	24,047
Non-current liabilities	564,839	73,124	5,184	643,147
Bank borrowings	4,335	124	2,539	6,998
Other current liabilities	13,469	5,615	91,483	110,567
Current liabilities	17,804	5,739	94,022	117,565
Total liabilities	582,643	78,863	100,160	760,712

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

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:

Balance at 31/03/2024	1,026,880
Acquisitions	495,889
Disposals	(8,839)
Capitalised subsequent disbursements	26,506
Profit/(loss) net of fair value adjustments	27,791
Balance at 31/03/2025	1,568,227
Acquisitions	168,046
Capitalised subsequent disbursements	31,432
Reclassifications to held for sale	(275,317)
Profit/(loss) net of fair value adjustments	89,152
Balance at 31/03/2026	1,581,540

Additions during the year ended 31 March 2026 primarily relate to the following:

- On 30 April 2025, through its Portuguese subsidiary (Caminho Propício Sic Imobiliária Fechada, S.A.), the parent company acquired 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 purchase price of these companies ultimately amounted to €63,175 thousand, including transaction costs.
- On 2 February 2026, the parent company entered into a share purchase agreement with Barings Core Spain Socimi S.A.U., in which it acquired 100% of the issued share capital of Barings Core Logroño, S.L.U., the owner of the Berceo Shopping Centre, located in Logroño, Spain. The transaction whereby the shares in the company owning the property were acquired was completed for a total amount of €102,227 thousand, including the purchase of an asset in the same act, this being the burger restaurant in the shopping centre, and transaction costs. 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. In turn, as part of the same transaction, Castellana Innovación acquired the petrol station adjacent to the Berceo Shopping Centre for €2,139 thousand.

At 31 March 2026, the Group reclassified an order book comprising nine companies owning 11 retail parks to Held-for-sale assets in the amount of €275,317 thousand, reflecting the market value of the investments, including price adjustments. This reclassification is explained by the fact that, on 27 January

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

2026, the Group entered into a share sale and purchase agreement with Ferrel SPV 2025, S.L.U. in order to dispose of its entire retail park portfolio. The parent company expects to sell its entire portfolio of retail parks located throughout Spain over the next 12 months. The expected acquisition date is 1 April 2026.

Additions during the year ended 31 March 2025 relate to the following:

- On 13 March 2025, the Company concluded an agreement with the Group companies Unibail-Rodamco-Westfield SE to acquire the Bonaire (Valencia) shopping centre for €305,000 thousand plus transaction costs of €9,066 thousand, entailing a total cost of €314,066 thousand. The acquisition was funded by bank borrowings of €126,000 thousand and by a part of the proceeds from the sale of the Lar España shareholding. The total amount of the transaction was classed as an asset acquisition, as the properties were unmanaged and unable to generate value unless they are managed by the purchaser, so they did not meet the definition of a business.
- On 1 October 2024, the Company, through its Portuguese subsidiary (Caminho Propício, Sic Imobiliária Fechada S.A.), acquired 100% of the shares in the companies Loureshopping - Centro Comercial, S.A., 8ª Avenida - Centro Comercial, S.A. and Rio Sul-Centro Comercial, S.A., the owners of the LoureShopping, 8ª Avenida and Rio Sul shopping centres, respectively, in Portugal. The transaction in which the shares in the companies owning the properties were acquired was completed for a total amount of €85,574 thousand. This amount was classed as an asset acquisition, as the properties were unmanaged and unable to generate value unless they are managed by the purchaser, so they did not meet the definition of a business. The purchase price of those assets amounted to €176,242 thousand, including transaction costs.
- On 29 November 2024, a plot of land adjacent to the Bahia Sur shopping centre was acquired for €5,400 thousand, plus transaction costs of €180 thousand.

Several mortgage guarantees have been put in place for investment property, the market values of which stand at €1,581,540 thousand at 31 March 2026 (€1,568,227 thousand at 31 March 2025), securing the Group's fulfilment of the terms and conditions of the financing obtained. At 31 March 2026, the nominal value of this financing amounted to €578,361 thousand (€639,239 thousand at 31 March 2025) (Note 13). The amount relating to retail parks has been reclassified to held for sale.

a) Income and expenses on investment property

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

Description	Thousand euro	
	2026	2025
Rental income	160,301	102,009
Operating expenses related to investment properties that generate rental income	(44,874)	(27,418)
	115,427	74,591

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

b) Operating leases:

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

Description	2026	2025(*)
Less than one year	102,014	99,070
Between one and two years	74,857	69,878
Between two and three years	54,691	50,916
Between three and four years	36,730	35,044
Between four and five years	19,398	19,198
More than five years	43,789	31,353
	331,479	305,459

(*) The comparative figure for the financial year ended 31/03/2025, excluding held-for-sale assets, would have amounted to €250,881 thousand.

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 31 March 2026, 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, with the exception of contracts for refurbishment and improvement works.

e) Valuation process

The cost and fair value of investment property at 31 March 2026 and 31 March 2025 are detailed below:

Description	Thousand euro			
	31/03/2026		31/03/2025(*)	
	Cost	Fair value	Cost	Fair value
Investment property	1,432,792	1,581,540	1,512,314	1,568,227
	1,432,792	1,581,540	1,512,314	1,568,227

(*) The comparative figure for the financial year ended 31/03/2025, excluding held-for-sale assets, would have reflected a cost of €1,255,192 thousand and a fair value of €1,370,377 thousand.

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 2022. 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).

“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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

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 year 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 yield ("discount rates") and exit yield would have on the fair value of the property would be as follows:

31 March 2026

Change in discount rates	(0.25%)	0.25%
Retail	26,690	(26,150)
Land	6	(8)
Theoretical profit/(loss)	26,696	(26,158)

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)

31 March 2026

Exit yield variance	(0.25%)	0.25%
Retail	30,970	(28,440)
Land	110	(100)
Theoretical profit/(loss)	31,080	(28,540)

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 CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

The yield and discount rate range applied is as follows:

31 March 2026		
Exit Yields	Minimum	Maximum
Retail	6.25%	8.50%
Discount rates	Minimum	Maximum
Retail	8.35%	10.75%
31 March 2025		
Exit Yields	Minimum	Maximum
Retail	6.00%	9.25%
Discount rates	Minimum	Maximum
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:

	2026		2025	
	Assets	Net consolidated profit/(loss)	Assets	Net consolidated profit/(loss)
10% increase in market rents	104,290	104,290	105,070	105,070
10% decrease in market rents	(103,930)	(103,930)	(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 years ending on 31 March 2026 and 31 March 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 CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

7. ANALYSIS OF FINANCIAL INSTRUMENTS

a) Analysis by category

The carrying amount of each category of financial instruments laid down in the standards on the recognition and measurement of financial instruments is as follows:

FINANCIAL ASSETS	Thousand euro					
	Financial assets at fair value		Amortised cost		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Long term:						
Financial assets at fair value through profit or loss	66,471	56,600	—	—	66,471	56,600
Other long-term financial assets (Note 8)	—	—	10,367	10,433	10,367	10,433
	66,471	56,600	10,367	10,433	76,838	67,033

	Thousand euro					
	Fair value through other comprehensive income		Amortised cost		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Short term:						
Financial assets at amortised cost (Note 8)	—	—	24,039	8,786	24,039	8,786
	—	—	24,039	8,766	24,039	8,786
Total financial assets	66,471	—	34,406	19,219	100,877	19,219

FINANCIAL LIABILITIES	Thousand euro					
	Bank borrowings		Loans, derivatives and other		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Long term:						
Financial liabilities at amortised cost or at cost (Note 13)	517,232	619,100	21,279	23,610	538,511	642,710
	517,232	619,100	21,279	23,610	538,511	642,710

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

	Thousand euro					
	Bank borrowings		Loans, derivatives and other		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Financial liabilities at amortised cost or at cost (Note 13)	54,952	6,998	100,601	108,761	155,553	115,759
	54,952	6,998	100,601	108,761	155,553	115,759
Total financial liabilities	572,184	626,098	121,880	132,371	694,064	758,469

b) Analysis by maturity date

Financial instruments with specific or determinable maturities are set out below by year of maturity at 31 March 2026:

	Thousand euro						
	Financial assets						
	March 2026	March 2027	March 2028	March 2029	March 2030	Subsequent years	Total
Other financial assets:							
- Equity-accounted investments	—	—	—	—	—	66,471	66,471
- Guarantees and deposits given	20,736	625	1,080	1,480	1,161	6,021	31,103
Trade receivables:							
- Trade receivables for sales and services	3,191	—	—	—	—	—	3,191
- Trade receivables, related companies	112	—	—	—	—	—	122
	24,039	625	1,080	1,480	1,161	72,492	100,877

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

31 March 2026

Thousand euro

	Financial liabilities						Total
	March 2026	March 2027	March 2028	March 2029	March 2030	Subsequent years	
Payables:							
- Security deposits received	2,108	1,767	2,536	3,198	2,442	9,686	21,737
- Bank borrowings	54,952	2,633	40,365	314,798	33,609	125,827	572,184
Payables to Group companies and associates	74,435	—	—	—	—	—	74,435
Creditors and other payables	15,841	—	—	—	—	—	15,841
Other liabilities	8,217	1,650	—	—	—	—	9,867
	155,553	6,050	42,901	317,996	36,051	135,513	694,064

8. FINANCIAL ASSETS

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the breakdown of this heading is as follows:

	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Long-term financial assets (Note 7):		
- Equity-accounted investments (Note 1c)	66,471	56,600
- Other financial assets	10,367	10,433
	76,838	67,033
Short-term financial assets (Note 7):		
- Trade receivables for sales and services	3,191	7,684
- Trade receivables, related companies	112	105
- Other financial assets	20,736	997
	24,039	8,786
	100,877	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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

Equity-accounted investments

This heading reflects the ownership interests in the following companies at 31 March 2026:

Company	Shareholding %	Date of acquisition	Holding company
Castellana Green, S.L.	50%	25 January 2022	Castellana Properties SOCIMI, S.A.
Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	35%	19 December 2024	Caminho Propício, S.A.

Movements in these investments are as follows:

	Thousand euro		
	Alegro	Castellana Green	Total
Balance at 31 March 2024	—	201	201
Acquisitions	47,108	492	47,600
Profit/(loss) for the year of equity-accounted companies	987	(39)	948
Change in fair value of equity-accounted companies	7,851	—	7,851
Balance at 31 March 2025	55,946	654	56,600
Acquisitions	—	825	825
Dividend	(4,674)	—	(4,674)
Profit/(loss) for the year of equity-accounted companies	4,766	(35)	4,731
Change in fair value of equity-accounted companies	8,990	—	8,990
Balance at 31 March 2025	65,027	1,444	66,471

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the balance sheet for Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A. is as follows:

Condensed balance sheet	Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	
	31/03/2026	31/03/2025
Non-current	206,005	184,485
Investment property	205,905	184,400
Other assets	100	85
Current	7,518	13,430
Debtors and receivables	1,929	1,719
Public administrations	1,228	1,522
Other assets	50	380
Cash and banks	4,311	9,809
TOTAL ASSETS	213,523	197,915
Equity	129,223	111,237
Capital	50	50
Other reserves	101,803	93,521
Profit/(loss) for the year	27,370	17.66
Non-current liabilities	76,410	76,135
Current liabilities	7,890	10,543
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	213,523	197,915

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the income statement for Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A. is as follows:

Income statement	Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	
	2026	2025
Revenue	18,595	4,631
Other income	415	15,689
Expenses	(5,709)	(1,316)
Changes in fair value of investment property	17,980	15,689
Interest income	—	187
Borrowing costs	(3,911)	(1,133)
Profit/(loss) before tax	27,370	18,058
Income tax expense	—	(392)
Profit/(loss) after tax	27,370	17,666

(*) The comparative data for the financial year ended 31/03/2025 relate to the period 19 December 2024 to 31 March 2025 and include corporate income tax expense, since the company was subject to tax.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

On 28 November 2025, the company Alegro Sintra - Sociedade Imobiliária, S.A. was transformed into a SIC, so its name was changed to Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Other financial assets

The entry “Other long-term financial assets” amounts to €10,367 thousand and includes the amounts deposited with the competent organisations in each Autonomous Region.

Other short-term financial assets amounting to €20,736 thousand mainly comprise a deposit of €20,000 thousand securing the Islazul Shopping Centre purchase (Note 22) and other short-term security deposits.

Trade receivables for sales and services

At 31 March 2026, the total amount of short-term loans and receivables includes €5,098 thousand in trade receivables (€3,305 thousand at 31 March 2025). At the end of the financial year, the trade receivables heading includes the amount of €2,046 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 €3,953 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.

All the amounts reported in this section are past due and unprovisioned, which the Group expects to recover.

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

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Up to 3 months	1,508	350
Between 3 and 6 months	313	859
More than 6 months	3,277	2,096
	5,098	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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

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

Description	Thousand euro	
	2026	2025
Opening balance	(3,249)	(1,454)
Appropriation	(1,757)	(1,803)
Reversal	924	—
Reclassification to held for sale	129	—
Application	—	8
Closing balance	(3,953)	(3,249)

9. ASSETS AND LIABILITIES HELD FOR SALE

At 31 March 2026, the Group reclassified an order book comprising nine companies owning 11 retail parks to Held-for-sale assets in the amount of €275,317 thousand, reflecting the market value of the investments, including price adjustments. This reclassification is explained by the fact that, on 27 January 2026, the Group entered into a share sale and purchase agreement with Ferrel SPV 2025, S.L.U. in order to dispose of its entire retail park portfolio. The parent company expects to sell its entire portfolio of retail parks located throughout Spain over the next 12 months. The expected acquisition date is 1 April 2026.

Besides the investment property and debt, the Group has also reclassified the following assets and liabilities to held-for-sale at 31 March 2026:

ASSETS	Thousand euro
	31/03/2026
Investment property	275,317
Other non-current financial assets	2,161
Non-current assets	277,478
Current assets	8,961
Total assets	286,438
	Thousand euro
Non-current liabilities	4,029
Bank borrowings	128,968
Other current financial liabilities	1,240
Current liabilities	130,208
Total liabilities	134,238

The above-mentioned transactions did not give rise to discontinued operations during the year.

The breakdown of the retail park portfolio classified as assets held for sale as of 31 March 2026, is as follows:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

Company	Property	Sale value attributed to the property
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	40,751
Junction Parque Granada, S.L.U.	Kinopolis Retail Park & Leisure Centre	39,285
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	44,941
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	La Serena Retail Park	19,396
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	7,080
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Marismas del Polvorín Retail Park	28,448
Junction Parque Motril, S.L.U.	Motril Retail Park	10,208
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre & San Pedro Del Pinatar Retail Park	67,856
Junction Parque Mérida, S.L.U.	La Heredad Retail Park	21,035
		279,000
	Price adjustments	(3,683)
		(275,317)

The above-mentioned assets are financed through a syndicated loan: Retail park portfolio 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. The initial amount relating to retail parks reclassified to held for sale amounted to €138,307 thousand. 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 31 March 2026, the amount of this financing pending payment for these companies reclassified to held for sale stands at €130,577 thousand (€132,761 thousand at 31 March 2025). The outstanding amortised cost carried in these companies' balance sheets amounts to €1,622 thousand at 31 March 2026 (€2,184 thousand at 31 March 2025).

The nominal value of this loan is distributed among the Group companies as follows:

Company	Property	31/03/2026	31/03/2025
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	3,250	3,304
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	16,386	16,660
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	23,211	23,599
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Marismas del Polvorín Retail Park	12,614	12,825
Junction Parque Motril, S.L.U.	Motril Retail Park	3,927	3,993
Junction Parque Granada, S.L.U.	Kinopolis Retail Park & Leisure Centre	21,861	22,226
Junction Parque Mérida, S.L.U.	La Heredad Retail Park	9,115	9,268
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	La Serena Retail Park	7,285	7,407
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre & San Pedro Del Pinatar Retail Park	32,928	33,479
		130,577	132,761

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

In addition, the retail park Castellana Parque Alcorcón, S.L.U. has unrecorded assets consisting of tax loss carryforwards before the special tax scheme for SOCIMIs was applied, which are as follows:

Financial year	Thousand euro
2008	2,243
2009	2,715
2010	665
2012	2,514
2013	1,124
2014	1,491
	10,752

The Group has not capitalised these tax losses.

10. CASH AND CASH EQUIVALENTS

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the breakdown of this heading is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Cash and cash equivalents		
Current accounts	60,212	81,633
	60,212	81,633

At 31 March 2026, there were restrictions on the availability of a total of €431 thousand (€1,718 thousand at 31 March 2025).

Current accounts accrue a market interest rate (Note 17).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

11. EQUITY

a) Share capital and share premium

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the breakdown of share capital and share premium is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Authorised capital	147,027	127,684
Share premium	679,891	562,284

On 31 March 2026, share capital stood at €147,027 thousand (€127,684 thousand at 31 March 2025), consisting of 147,027,250 shares with a par value of €1 each (127,684,030 at 31 March 2025), all in the same class, fully subscribed and paid up.

On 21 May 2024, a distribution was approved from the share premium account for a total amount of €18,777 thousand, or €0.186 per share.

On 17 July 2024, the General Shareholders' Meeting agreed to increase share capital by capitalising the loans arranged with the majority shareholder Vukile Property Fund Limited, amounting to a total of €97,000 thousand, and issuing 14,264,705 new shares with a par value of €1 each and a share premium of €82,735 thousand, equating to €5.8 per share.

The following receivables were offset:

Subscription date	Date(s) of modification	Thousand euro
15/11/2023	15/03/2024 and 04/06/2024	17,000
15/03/2024	04/06/2024	20,000
04/06/2024	—	60,000
Total	—	97,000

On 17 December 2024, the General Shareholders' Meeting 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.

On 15 January 2026, the General Shareholders' Meeting agreed to increase share capital by capitalising the loans arranged with the majority shareholder Vukile Property Fund Limited, amounting to a total of €136,950 thousand, and issuing 19,343,220 new shares with a par value of €1 each and a share premium of €117,607 thousand, equating to approximately €6.08 per share.

The following receivables were offset:

Subscription date	Date(s) of modification	Thousand euro
06/03/2025	22/10/2025	40,450
07/03/2025	22/10/2025	41,000
19/05/2025	22/10/2025	55,500
Total	—	136,950

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

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

As at 31 March 2026 and 2025, the shareholder with more than a 3% shareholding in the parent company is Vukile Property Fund Limited.

The breakdown is as follows:

	31/03/2026		31/03/2025	
	No. of shares	% interest	No. of shares	% interest
Vukile Property Fund Limited	146,543,955	99.67%	127,200,735	99.62%

b) Reserves

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Legal reserve	22,146	10,426
Other reserves	10,846	10,861
Retained earnings	127,381	154,132
Measurement adjustments	50	-
Treasury shares	(205)	(269)
Total reserves attributed to parent company	160,218	175,106
Retained earnings	326,071	181,672
Dividend distribution	(198,362)	(92,887)
Equity attributable to non-controlling interests	(328)	65,347
Total retained earnings	127,381	154,132

At 31 March 2026, €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.

Other reserves and retained earnings are unrestricted.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

c) Treasury shares

Movements in 2026 and 2025 were as follows:

Description	2026		2025	
	Number of treasury shares	Thousand euro	Number of treasury shares	Thousand euro
Opening balance	50,110	313	53,710	333
Additions/purchases	1,170	10	3,340	23
Decreases	(18,886)	(118)	(6,940)	(43)
Closing balance	32,394	205	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.

The Company's treasury shares held at 31 March 2026 represented 0.02% of the Company's share capital (0.04% at 31 March 2025) and totalled 32,394 shares (50,110 at 31 March 2025). The average cost of the Company's treasury shares at 31 March 2026 was €6.33 per share (€6.24 per share at 31 March 2025).

These shares are recognised as a reduction of €205 thousand in the value of the Company's shareholders' funds at 31 March 2026 (€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 either treasury shares or parent company shares.

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 year by the weighted average number of ordinary shares in circulation during the year, 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 financial year 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.

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

Calculation of basic and diluted earnings

Description	2026	2025
Net profit (thousand euro)	167,768	90,816
Weighted average number of shares issued (shares)	131,660,337	114,691,262
Average number of treasury shares held (shares)	44,821	52,098
Basic and diluted earnings per share (euros)	1.27	0.79

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 Consolidated Annual Accounts and the date they were authorised for issue that were not taken into account when calculating such earnings for the annual period ended 31 March 2026.

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 a non-cash contribution 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, without nominal value, with a subscription value of €1 per share, fully subscribed by the above-mentioned shareholders. As a result of this transaction, RMB Investments and Advisory Proprietary Limited held a 30% stake in Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A.

At 31 March 2026, non-controlling interests relating to the new shareholder amount to €78,130 thousand (€65,355 thousand at 31 March 2025).

	Thousand euro					Thousand euro	
	Share capital	Prior-year reserves and profit/(loss)	Interim dividend	Profit/(loss) for the period	Balance at 31/03/2026	Percentage	Non-controlling interests
Caminho Propício – Sic Imobiliária Fechada, S.A.	189,283	28,246	(13,974)	56,879	260,433	30%	78,130
	189,283	28,246	(13,974)	56,879	260,433		78,130
	Thousand euro					Thousand euro	
	Share capital	Prior-year reserves and profit/(loss)	Interim dividend	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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

Movements in non-controlling interests are as follows:

	<u>Thousand euro</u>
Balance at 31 March 2024	—
Acquisitions	56,785
Additions to profit/(loss) for the year	8,570
Balance at 31 March 2025	65,355
	<u>Thousand euro</u>
Balance at 31 March 2025	65,355
Dividends	(4,192)
Other equity movements	(97)
Additions to profit/(loss) for the year	17,064
Balance at 31 March 2026	78,130

12. DISTRIBUTION OF PROFIT/(LOSS) AND DIVIDENDS

Distribution of profit/(loss)

The proposed distribution of the parent company's results at 31 March 2026 to be submitted to the General Shareholders' Meeting is as follows:

<u>Description</u>	<u>Thousand euro</u>
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	30,331
Share premium	10,302
	40,633
Application	
Legal reserve	3,033
Interim dividend 21 November 2025	14,100
Dividend pending approval	13,198
Distribution charged to the share premium account	10,302
	40,633

Interim dividend distribution

On 21 November 2025, the Castellana Board of Directors agreed to pay out an interim dividend for the financial year ended on 31 March 2026 in the amount of €14,100 thousand, equating to €0.11046607 per share, effective as at 3 December 2025.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

The forecast cash flow statement prepared by the Board of Directors is as follows:

Description	Thousand euro
Profit/(loss) at 31 October 2025	26,785
Legal reserve	(2,500)
Distributable profit	24,285
Interim dividend paid out of profit for the year	14,100
Total distribution to shareholders	14,100
Available cash	11,387

Prior-year profit/(loss) distribution

The proposed distribution of the profit/(loss) and reserves of the parent company Castellana Properties Socimi, S.A.'s for the financial year ended on 31 March 2025, which was approved by the General Shareholders' Meeting on 16 July 2025, was as follows:

Description	Thousand euro
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	117,194
	117,194
Application	
Legal reserve	11,719
Interim dividend 13 November 2024	10,000
Interim dividend at 12 March 2025	41,770
Dividend approved on 16 July 2025	53,705
	117,914

Interim dividend distribution

On 13 November 2024, the Castellana Board of Directors agreed to pay out an interim dividend for the financial year ended on 31 March 2025 in the amount of €10,000 thousand, equating to €0.08668146 per share, effective as at 5 December 2024.

The forecast cash flow statement prepared by the Board of Directors is as follows:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

Description	Thousand euro
Profit/(loss) at 30 September 2024	24,422
Legal reserve	(2,544)
Distributable profit	22,898
Interim dividend paid out of profit for the year	10,000
Total distribution to shareholders	10,000
Available cash	18,296

On 12 March 2025, the Castellana Board of Directors agreed to pay out an interim dividend for the financial year ended on 31 March 2025 in the amount of €41,770 thousand, equating to €0.32726710 per share, effective as at 20 March 2025.

The forecast cash flow statement prepared by the Board of Directors is as follows:

Description	Thousand euro
Profit/(loss) at 28 February 2025	109,893
Legal reserve	(10,980)
Distributable profit	98,823
Interim dividend paid out of profit for the year	41,770
Total distribution to shareholders	41,770
Available cash	42,172

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

13. FINANCIAL LIABILITIES

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Long-term financial liabilities at amortised cost (Note 7):		
Bank borrowings	517,232	619,100
Other financial liabilities	21,279	23,610
	538,511	642,710
Short-term financial liabilities at amortised cost (Note 7):		
Bank borrowings	54,952	6,998
Short-term payables to Group companies (Note 19)	74,435	81,648
Trade and other payables	15,841	20,313
Other financial liabilities	2,108	2,640
Other liabilities	8,217	4,160
	155,553	115,759
	694,064	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.

Bank borrowings

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

Description	Thousand euro	
	2026	
	Non-current	Current
March 2027	—	54,952
March 2028	2,680	—
March 2029	40,929	—
March 2030	318,469	—
March 2031	34,200	—
Subsequent years	130,265	—
	526,543	54,952

The Group has included an amortised cost of €9,311 thousand (€13,141 thousand at 31 March 2025) on the balance sheet in respect of loan arrangement costs. At 31 March 2026, accrued unmatured interest amounted to €1,838 thousand (€499 thousand at 31 March 2025). Interest expenses accrued during the period and amortised cost totalled €30,566 thousand (€25,896 thousand at 31 March 2025) (Note 16).

The loans detailed below are secured by a mortgage on certain properties whose market value at 31 March 2026 totalled €1,581,540 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 CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

Loans:	Thousand euro					
	Nominal amount		Amortised cost		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
A) Syndicated	39,964	173,394	(536)	(2,909)	39,428	170,485
B) Morzal	243,669	243,669	(2,895)	(3,733)	240,774	239,936
C) Puerta Europa	18,228	19,378	(345)	(421)	17,883	18,957
D) Portugal Trio (Portugal)	72,500	72,500	(733)	(942)	71,767	71,558
E) Bonaire	126,000	126,000	(4,363)	(5,120)	121,637	120,880
E) Madeira PropCo	28,000	—	(435)	—	27,565	—
F) Berceo	50,000	—	—	—	50,000	—
G) Other financing	1,296	3,799	(4)	(16)	1,292	3,783
	579,657	638,740	(9,311)	(13,141)	570,346	625,599

(*) We refer to the comparative figure for the financial year ended 31/03/2026 in connection with the syndicated loan, as all the retail parks were reclassified to Held-for-sale liabilities, leaving only the amount relating to the Habaneras Shopping Centre (Note 9). As of 31 March 2025, the carrying amount of the Habaneras Shopping Centre alone was €40,633 thousand, with an amortised cost of €725 thousand.

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 31 March 2026, the Group has reclassified a part of the assets and liabilities relating to the retail park portfolio to held-for-sale (Note 9).

At 31 March 2026, the amount of this financing pending payment classified as debt stands at €39,964 thousand (€173,394 thousand at 31 March 2025). The amount of this financing pending payment classified as held for sale stands at €130.579 thousand.

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 described in Note 11) 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

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 €254,000 thousand, 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 €50,000 thousand of the prior debt in order to reduce the company's indebtedness.

At 31 March 2026, the long-term outstanding payable amount stands at €243,669 thousand (€243,669 thousand at 31 March 2025).

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 31 March 2026, the outstanding payable amount stands at €18,228 thousand (€19,378 thousand at 31 March 2025).

D) Project Trio (Portugal)

On 1 October 2024, the Group arranged mortgage financing of €72,500 thousand 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 31 March 2026, the outstanding long-term payable amount stands at €72,500 thousand (€72,500 thousand at 31 March 2025).

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 31 March 2026, the nominal value of the outstanding payable amount stands at €126,000 thousand (€126,000 thousand at 31 March 2025).

F) Madeira PropCo

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 31 March 2026, the nominal value of the short-term outstanding payable amount stands at €28,000 thousand.

G) Berceo

On 3 December 2025, the Group signed a bridge financing agreement with FirstRand Bank (Rand Merchant Bank) for €50 million, with a term of six months from the effective drawdown date, which was 7 January 2026, and a variable interest rate of Euribor + 1.5% at market conditions for the acquisition of the Berceo Shopping Centre in Logroño. At 31 March 2026, the nominal value of the outstanding payable amount stands at €50,000 thousand.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

H) 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 31 March 2026, the outstanding payable amount stood at €1,296 thousand in the short term (€1,300 thousand in the long term and €2,499 thousand in the short term 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 31 March 2026 and 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.

Other financial liabilities

Other long-term financial liabilities primarily reflect the amount pending payment for the long-term incentive plan, in the amount of €1,650 thousand, and the guarantee deposits received from tenants as per their lease agreements.

Information on the average supplier payment period

The following table shows a breakdown of the payments that are due for commercial operations completed during the year and that remained pending on the date on which the balance sheet was closed, with reference to the maximum payment period provided for under Law 15/2010 and subsequently amended by Law 31/2014:

Description	Days	
	2026	2025
Average supplier payment period	34	26
Ratio of transactions settled	34	26
Ratio of transactions not yet settled	40	23

Description	Thousand euro	
	2026	2025
Total payments settled	25,638	58,707
Total outstanding payments	69	1,431

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

Under the new legislation set forth in Article 9 of Law 18/2022 of 28 September, the following information is also required:

Number (units)	2026	2025
Invoices settled before the end of the legal maximum supplier payment period	2,200	3,976
Percentage of total supplier invoices	81%	86%

Volume (thousand euro)	2026	2025
Invoices settled before the end of the legal maximum supplier payment period	23,870	53,200
Percentage of total supplier invoices	93%	91%

14. INCOME TAX AND TAX SITUATION

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the breakdown of taxes refundable and payable is as follows:

	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Receivables		
VAT refundable	1	1,172
Withholdings and payments on account	1,294	1,963
	1,295	3,135
Payables		
Deferred tax liabilities	—	437
VAT payable	2,313	1,435
PIT payable	263	291
Social security contributions	93	76
Stamp Duty	1	4
	2,670	2,243

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

The reconciliation of net income and expenses for the year with the income tax base is as follows:

	Thousand euro					
	Consolidated income statement			Income and expenses attributed directly to consolidated equity		
	Increases	Decreases	Total	Increases	Decreases	Total
Net income/(expense) for the year	28064	—	28,064	50	—	50
Corporate income tax	—	—	—	—	—	—
Permanent differences	5,517	—	5,517	—	—	—
Temporary differences	38,673	—	38,673	—	—	—
Consolidation adjustments	78,377	—	78,377	—	—	—
Tax base (taxable income)	150,631	—	150,631	50	—	50

Pursuant to Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 on SOCIMIs, current corporate income tax is calculated by applying a tax rate of 0% to taxable income.

Deferred tax assets and liabilities

No deferred tax assets or liabilities were recognised as at 31 March 2026. At 31 March 2025, deferred tax liabilities were recognised in the amount of €437 thousand as a result of taxable temporary differences of the subsidiary Junction Parque Mérida, S.L.U., arising from the difference between tax and accounting depreciation and amortisation charges which were reclassified to held for sale.

Tax-loss carryforwards

The Group records no tax-loss carryforwards generated prior to applying the SOCIMI special tax scheme and has capitalised its tax losses. At 31 March 2025, tax-loss carryforwards generated before the SOCIMI special tax scheme was applied were recognised in relation to the company Castellana Parque Alcorcón, S.L.U. and were classified as held-for-sale in the current year (Note 9).

The Group had not capitalised these tax losses.

Financial years pending verification and inspection processes

Under current law, taxes cannot be understood to have been effectively settled until the tax authorities have reviewed the tax returns filed or until the four-year time-bar period has elapsed.

The income tax rate payable by SOCIMIs is set at 0%. However, when the dividends that the SOCIMI distributes to its shareholders with a percentage shareholding of more than 5% are tax-exempt or taxed at a rate of lower than 10%, the SOCIMI will be subject to a special tax of 19% on the amount of the dividend paid to the shareholders in question, which will be classified as income tax payable. Where it applies, this special tax must be paid by the SOCIMI within two months following the date on which the dividend is paid out.

On 27 January 2025, the Company received notification from the Spanish Tax Authorities (Agencia Estatal de Administración Tributaria – AEAT) regarding the initiation of a general audit and investigation procedure in respect of Corporate Income Tax for the financial years 2020 to 2022, Value Added Tax for the period from January 2021 to December 2022, and Corporate Income Tax – the special levy on SOCIMI dividends – for the financial years 2021 to 2023.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

Additionally, the inspection proceedings are of a partial nature in relation to withholding taxes on account of Non-Resident Income Tax, limited to the obligation to apply withholding on dividends distributed during the period from January 2021 to December 2023. For further information, see the Subsequent Events note.

Income tax

The income tax line includes the tax paid on Caminho dividends at a 10% rate, amounting to €978 thousand (0 in 2024), as well as minor income tax charges related to the disposal of the Mejostilla asset.

15. INCOME AND EXPENSES

a) Revenue

Revenue from the Group's ordinary business activities is set out below:

Description	Thousand euro	
	2026	2025
Rental income	127,733	83,592
Reinvoicing of costs to tenants	32,568	18,417
	160,301	102,009

b) Staff costs

This heading in the accompanying consolidated income statement breaks down as follows:

Description	Thousand euro	
	2026	2025
Wages, salaries and similar remuneration	(7,166)	(6,402)
Social security	(840)	(654)
	(7,956)	(7,056)

Staff costs include the amount of €1,640 thousand (€1,300 thousand at 31 March 2025) relating to the long-term incentive plan (Note 18).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

The average number of employees during the period by professional category was as follows:

Description	Number of employees	
	2026	2025
Directors	7	7
University graduates or diploma holders	37	32
Administrative personnel and other	2	2
	46	41

In addition, for the years ended 31 March 2026 and 31 March 2025, the gender breakdown of the parent company headcount was as follows:

2026

Description	Number of employees		
	Men	Women	Total
Directors	5	2	7
University graduates or diploma holders	22	23	45
Administrative personnel and other	—	3	3
	27	28	55

2025

Description	Number of employees		
	Men	Women	Total
Directors	5	2	7
University graduates or diploma holders	17	21	38
Administrative personnel and other	—	2	2
	22	25	47

Two of the Company's directors are board members. The Group had no employees with a disability rating of 33% or more (or the local equivalent) at 31 March 2026 or 31 March 2025.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

c) Other operating expenses

This consolidated income statement heading breaks down as follows:

Description	Thousand euro	
	2026	2025
External services attributable directly to real estate assets	(44,874)	(27,418)
Other external services	(7,644)	(5,461)
	(52,518)	(32,879)

16. NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the breakdown of this heading is as follows:

Description	Thousand euro	
	2026	2025
Financial income		
Financial income from ownership interests in other companies	—	19,046
Financial income from other financial instruments	644	1,691
Financial income from related companies (Note 19)	—	302
Total	644	21,039
Financial expenses		
Interest on bank borrowings (Note 13)	(30,566)	(25,896)
Interest on payables to related companies (Note 19)	(4,947)	(2,698)
Total	(35,512)	(28,594)
NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)	(34,868)	(7,555)

Financial income from ownership interests in other companies at 31 March 2025 related to the dividends received from the parent company's interest in Lar España Real Estate Socimi, S.A. (Note 7) in the amount of €19,046 thousand. At 31 March 2026, there is no revenue from this item, as the investment was sold.

Interest on debts with Group companies relates to the short-term loans received from and granted to the Company's principal shareholder, Vukile Property Fund Limited, entailing expense of €4,947 thousand in 2026 (expense of €2,698 thousand and income of €302 thousand in 2025).

17. PROVISIONS AND CONTINGENCIES

At 31 March 2026, the Group had three third-party technical bank guarantees in place in the amount of €107 thousand (€107 thousand at 31 March 2025), the maturity of which is linked to construction work completions.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

18. 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.

Likewise, directors must disclose any direct or indirect shareholdings 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.

Parent company directors' remuneration

During 2026, remuneration accrued to the directors totalled €1,814 thousand (€1,756 thousand at 31 March 2025), of which executive directors received a total of €1,299 thousand (€1,252 thousand at 31 March 2025).

During financial year 2026, the parent company paid €53 thousand in directors' liability insurance premiums (€34 thousand at 31 March 2025) covering the members of its Board of Directors while they hold office.

The non-executive members of the parent company's Board of Directors received no shares or stock options during the financial years ended 31 March 2026 and 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 incentives plan for the Company's executive team (Note 3.13). The first calculation period comprised the period from 1 April 2019 to 31 March 2022. The second calculation period comprised the period from 1 April 2022 to 31 March 2025. The third calculation period comprises the period from 1 April 2025 to 31 March 2028. At 31 March 2026, the Company has estimated a cost of €1,650 thousand for this item (€3,899 thousand at 31 March 2025), which is recognised in the item "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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

19. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH GROUP COMPANIES AND RELATED PARTIES

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the breakdown of related-party transactions is as follows:

Description	Thousand euro	
	2026	2025
Income		
Financial income	-	302
	-	302
Expenses		
Interest (Note 16)	(4,947)	(2,698)
	(4,947)	(2,698)

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the breakdown of balances with Group companies and related parties is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Receivables (Note 8)		
Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	112	105
	112	105
Payables (Note 13)		
Vukile Property Fund Limited	74,435	81,648
	74,435	81,648

At 31 March 2026 and 2025, this balance sheet heading consisted entirely of the loans received from the Company's parent company Vukile Property Fund Limited.

On 15 November 2023 and 14 March 2024, the 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 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 Extraordinary Shareholders' Meeting approved a loan capitalisation for three loans in the amount of €97,000 thousand (Note 11). The capital increase to capitalise loans comprised capital of €14,265 thousand and a share premium of €82,735 thousand. Prior to capitalisation, the loans accrued interest of €1,533 thousand during the year ended 31 March 2025, which was paid in full (€435 thousand in interest accrued during the financial year ended 31 March 2024).

On 20 September 2024, the Company 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%.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

On 17 December 2024, the Extraordinary Shareholders' Meeting approved a loan capitalisation in the amount of €86,730 thousand (Note 11). The capital increase to capitalise loans comprised capital of €12,267 thousand and a share premium of €74,463 thousand. Prior to capitalisation, during the year ended 31 March 2025 interest of €1,020 thousand accrued on the loan and was paid in full.

On 2 January 2025, the Extraordinary 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%. Prior to its repayment, interest of €1,461 thousand and €1,481 thousand accrued on the loans respectively, and this was paid in full.

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%. Prior to its repayment, interest of €1,547 thousand accrued on the loan and was paid in full.

On 15 January 2026, the Extraordinary Shareholders' Meeting approved these three loans in the amount of €136,950 thousand (Note 11). The capital increase to capitalise loans comprised capital of €19,343 thousand and a share premium of €117,607 thousand. Prior to capitalisation, the loans accrued interest of €4,489 thousand during the year ended 31 March 2026, which was paid in full (€208 thousand in interest accrued during the financial year ended 31 March 2025).

On 26 January 2026, the Company arranged a new loan with its principal shareholder for €44,000 thousand, maturing on 26 April 2026 with an interest rate of 4.5%. Prior to its repayment, interest of €318 thousand accrued on the loan and was paid in full.

On 18 February 2026, the Company arranged a new loan with its principal shareholder for €30,000 thousand, maturing on 30 July 2026 with an interest rate of 4.5%. Prior to its repayment, interest of €140 thousand accrued on the loan and was paid in full.

20. 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, only against the share premium account (Note 12).

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

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.
- 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 €3,899 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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

- 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.
 - 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.
 - Interim dividend of €14,100 thousand for the financial year ended 31 March 2026, approved by the Board of Directors on 21 November 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

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

Company	Registered address	Corporate purpose	Shareholding %	Date control was acquired
Junction Parque Castellón S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Principado, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Motril, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 MARCH 2026**

(Thousand euro)

Junction Parque Granada, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Castellana Bonaire, S.L.U.	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	5 December 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	9 May 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	27 November 2018
Castellana Berceo Petrol, S.L.U.	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	22 July 2021
Castellana Berceo, S.L.U.	Paseo de la Castellana no. 36-38 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	2 February 2026

(*) At the 31 March 2026 close, Castellana Properties' ownership interests in the companies owning retail parks have been reclassified to held-for-sale assets as a result of the committed sale, which is expected to take place on 1 April 2026.

(**) On 24 December 2025, the company Castellana Innovación applied to be included in the SOCIMI scheme with retrospective effects to 1 April 2025; its business name was changed to Castellana Berceo Petrol, S.L.U. on 2 February 2026 following the purchase of the Logroño petrol station property.

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.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

21. AUDIT FEES

Fees accrued to PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. and its network firms during the financial years ended 31 March 2026 and 2025 are as follows:

	Thousand euro	
	2026	2025
Audit services	511	433
Other audit services (*)	10	18
Other assurance services provided by the auditor as required by other legislation	—	—
Other assurance services provided by the auditor and not required by other legislation	10	18
Other services provided by other firms of the auditor's network	—	—
	521	451

(*) There are no tax services

The amount recorded under “audit services” is broken down into €315 thousand in fees accrued by PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. in Spain (2025: €315 thousand) and €196 thousand by the PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. network in Portugal (2025: €119 thousand). As for “Other assurance services provided by the auditor not required by other legal regulations,” both in 2026 and 2025 these services were provided in Spain.

22. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

Transactions

At 31 March 2026, the Group reclassified an order book comprising nine companies owning 11 retail parks to Held-for-sale assets in the amount of €275,317 thousand. This reclassification is explained by the fact that, on 27 January 2026, the Group entered into a share sale and purchase agreement with Ferrel SPV 2025, S.L.U. in order to dispose of its entire retail park portfolio. The sale took place on 8 April 2026.

On 26 February 2026, the Group entered into a sale and purchase agreement with Nutwood Invest S.L. for the Islazul Shopping Centre located in Madrid. On 23 April 2026, the parent company ultimately acquired all of the issued share capital of the company that owns the asset, Islazul HoldCo, S.L.U., which in turn owns two specialist real estate companies: Islazul Centro Comercial S.L. and Islazul Shopping S.L. The asset's selling price amounted to €318,382 thousand. The final acquisition price includes a deferred payment of €30,000 thousand that has to be made no later than 15 December 2026.

On 17 March 2026, the Group entered into a sale and purchase agreement with Unibail-Rodamco-Westfield SE for the Splau Shopping Centre located in Cornellà de Llobregat. The parent company ultimately acquired 50% of the issued share capital of the company that owns the asset on 13 May 2026. The price of the asset is €350,000 thousand. The purchase price of the shares transferred amounts to €89,250 thousand, payable entirely in cash. The purchase price was calculated based on the agreed value of the asset, less a new mortgage loan of €171,500 thousand.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED

31 MARCH 2026

(Thousand euro)

Dividend

On 4 June 2026, the parent company Board of Directors approved a distribution to shareholders of €23,500 thousand or €0.1598 per share, charged to profits and premium for the financial year ended 31 March 2025.

The following table details the forecast cash flow statement prepared by the Board of Directors:

Description	Thousand euro
Profit/(loss)	30,331
Legal reserve	(3,033)
Distributable result	27,298
Interim dividend previously paid out	14.100
Dividend charged to profits (Note 12)	13.198
Distribution charged to the share premium account	10.302
Total distribution to shareholders	23.500
Available cash	45.675

Tax inspection

Following the financial year-end, Castellana received a tax settlement proposal relating to the application of the special SOCIMI tax and the corresponding withholdings on account for the periods 2021–2023. The settlements propose additional taxes and interest amounting to approximately €8 million, relating mainly to the application of the special 19% tax on the part of the Castellana dividends attributable to Vukile shareholders that own less than 5% of Vukile.

Castellana obtained two independent external legal opinions from Spanish tax advisors, both of whom concluded that the revised settlement proposals are inconsistent with the wording of the SOCIMI Act, as has been confirmed by various responses to binding ruling requests issued by the Spanish tax authorities, and that Castellana is in a strong position to successfully challenge the settlement proposals. The tax authorities have also themselves admitted that the treatment afforded by Castellana was based on stances previously adopted in responses to binding ruling requests and was a reasonable interpretation of the legislation.

On the basis of the legal opinions obtained and the Board of Directors' trust in the specific responses to binding ruling requests issued in the past, Castellana's Board considers that the likelihood of additional tax liabilities is remote. Castellana intends to formally challenge the settlement proposals through the relevant administrative and judicial channels.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

1. ORGANISATIONAL STRUCTURE AND FUNCTIONING

Castellana Properties Socimi, S.A. (Castellana Properties) was incorporated in Spain 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.

On 15 September 2016 the Company informed the tax authorities that it wished to avail itself of the rules governing Spanish Real Estate Investment Trusts (SOCIMIs).

On 25 July 2018, Castellana Properties listed 100% of its shares on the BME Growth. On 31 March 2026, share capital stood at €147,027 thousand (€127,684 thousand at 31 March 2025), consisting of 147,027,250 shares with a par value of €1 each, all in the same class, fully subscribed and paid up.

As at 31 March 2026 and 2025, the shareholder with more than a 3% shareholding in the Company is Vukile Property Fund Limited.

Castellana Properties focuses its business strategy on investment in high-quality rental assets with strong growth potential. In just five years, the market value of this investment has risen from €308,050 thousand at 31 March 2018 to €1,581,540 thousand at 31 March 2026 (€1,856,857 thousand including investment property reclassified to held for sale).

Castellana Properties' Board of Directors conducts its business in accordance with the rules of good corporate governance set out primarily in the Company's Articles of Association, the General Shareholders' Meeting Regulations and the Board of Directors' Regulations.

The Board of Directors is the body that is responsible for overseeing and controlling the Company's business, with jurisdiction over matters such as the adoption of the Group's general policies and strategies, corporate governance and corporate social responsibility, and risk management and monitoring. It is at all times responsible for compliance with the requirements necessary to maintain the Group's status as a SOCIMI.

The Board of Directors has two committees, an Audit and Control Committee and an Appointments and Remuneration Committee, whose essential purpose is to provide the Board of Directors with support in the performance of its duties relating to the supervision and control of the Group's day-to-day business.

2. BUSINESS PERFORMANCE AND PROFIT/(LOSS)

Since its first acquisition in 2016, the Group has completed several transactions for the acquisition of real estate assets which have led to retained earnings that, on 31 March 2026, stood at €289,866 million on a consolidated basis.

"Revenue" from letting the acquired properties reached €160,301 thousand at 31 March 2026 (€102,009 thousand at 31 March 2025).

During the financial year ended 31 March 2026, operating profit/(loss) excluding the value of investment property stood at €100,850 thousand as compared to €61,781 thousand for the financial year ended 31 March 2025.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

The market value of the Group's assets at 31 March 2026 stood at €1,856,857 thousand (including the retail park assets reclassified as held for sale for €275,317 thousand), equating to a 20.68% increase on the purchase price (acquisition price included) and a year on year increase of 18.40%.

Including the market value of Sintra, the value of the Group's assets at 31 March 2026 would stand at €1,959,810 thousand, equating to a 20.77% increase on the purchase price (acquisition price included) and a year on year increase of 18.03%.

3. EPRA INFORMATION

The Company has been a member of the EPRA Association since 2019. The ratios defined in EPRA's recommended best practices are as follows:

EPRA indicators

	31/03/2026	31/03/2025
EPRA earnings	65,170	55,057
EPRA earnings per share	0.50	0.48
Adjusted EPRA earnings	65,736	56,443
Adjusted EPRA earnings per share	0.50	0.49
EPRA NRV	1,183,790	951,590
EPRA NRV per share	8.05	7.46
EPRA NTA	1,123,534	903,844
EPRA NTA per share	7.64	7.08
EPRA NDV	1,112,757	890,225
EPRA NDV per share	7.57	6.97
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6.79%	6.89%
EPRA "Topped-up" NIY	7.13%	7.29%
EPRA Vacancy Ratio	1.11%	2.07%
EPRA Cost Ratio (Including vacancy cost)	20.84%	24.43%
EPRA Cost Ratio (Excluding vacancy cost)	20.16%	23.44%
EPRA Cost Ratio adjusted by the Company (including vacancy cost)	19.94%	22.62%
EPRA Cost Ratio adjusted by the Company (excluding vacancy cost)	19.27%	21.63%
EPRA LTV	38.42%	41.52%
EPRA LTV incl. real estate asset transfer tax (ITAI)	37.27%	40.37%
EPRA Capex	201,802	607,359
EPRA like-for-like rental growth	5.21%	4.13%
EPRA like-for-like measurement growth	6.67%	3.54%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

3.1. EPRA earnings and EPRA earnings per share

	31/03/2026	31/03/2025
Earnings per IFRS ⁽¹⁾	150,704	90,772
Adjustments to calculate EPRA, exclude:		
(i) Changes in value of investment property	(79,241)	(27,791)
(ii) Profit/(loss) on sales of assets ⁽²⁾	-	261
(xi) Adjustments of (i) to (viii) relating to strategic partnerships ⁽³⁾ (except when they are proportionately consolidated)	(6,293)	(8,185)
EPRA earnings	65,170	55,057
Average number of shares (excluding treasury shares)	131,615,516	114,639,164
EPRA earnings per share	0.50	0.48
Company-specific adjustments	566	1,386
Adjusted EPRA earnings	65,736	56,443
Average number of shares (excluding treasury shares)	131,615,516	114,639,164
Adjusted EPRA earnings per share	0.50	0.49

⁽¹⁾ IFRS earnings excluding non-controlling interests

⁽²⁾ Mejostilla sale

⁽³⁾ Fair value adjustment to Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Acquisitions made during the year are under IFRS 40 and are therefore classed as asset purchases.

Several minor adjustments to the Company's non-recurring items are made in FY 2026 on the specific adjustments line.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

3.2. EPRA NRV, EPRA NTA and EPRA NDV

	31/03/2026		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Equity attributable to shareholders	1,123,740	1,123,740	1,123,740
Include/Exclude:			
(i) Hybrid instruments	-	-	-
Diluted NAV	1,123,740	1,123,740	1,123,740
Include:			
ii.a) Restatement of investment property (when recognised using the cost method of accounting)	-	-	-
ii.b) Restatement of investment property being refurbished (when recognised using the cost method)	-	-	-
ii.c) Restatement of other non-recurring investments	-	-	-
iii) Restatement of leases when recognised as finance leases	-	-	-
iv) Restatement of available-for-sale assets	-	-	-
Diluted NAV at market value	1,123,740	1,123,740	1,123,740
Exclude:			
v) Deferred taxes related to the restatement of real estate assets	-	-	
(i) Fair value of financial instruments	-	-	
(vii) Goodwill resulting from deferred taxes	-	-	-
(vii.a) Goodwill carried in the balance sheet		-	-
(vii.b) Intangibles carried in the balance sheet		(156)	
Include:			
viii) Market value of fixed-interest debt			(10,933)
ix) Restatement of intangibles to market value			
x) Transfer tax	60,100	-	
EPRA NAV	1,183,840	1,123,584	1,112,807
Number of diluted shares	146,994,856	146,994,856	146,994,856
EPRA NAV per share (in euros)	8.05	7.64	7.57

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

	31/03/2025		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Equity attributable to shareholders	904,077	904,077	904,077
Include/Exclude:			
(i) Hybrid instruments	-	-	-
Diluted NAV	904,077	904,077	904,077
Include:			
ii.a) Restatement of investment property (when recognised using the cost method of accounting)	-	-	-
ii.b) Restatement of investment property being refurbished (when recognised using the cost method)	-	-	-
ii.c) Restatement of other non-recurring investments	-	-	-
iii) Restatement of leases when recognised as finance leases	-	-	-
iv) Restatement of available-for-sale assets	-	-	-
Diluted NAV at market value	904,077	904,077	904,077
Exclude:			
v) Deferred taxes related to the restatement of real estate assets	-	-	
(i) Fair value of financial instruments	-	-	
(vi) Goodwill resulting from deferred taxes	-	-	-
(vii.a) Goodwill carried in the balance sheet		-	-
(vii.a) Intangibles carried in the balance sheet		(233)	
Include:			
viii) Market value of fixed-interest debt			(13,852)
ix) Restatement of intangibles to market value			
x) Transfer tax	47,153	-	
EPRA NAV	951,590	903,844	890,225
Number of diluted shares	127,633,920	127,633,920	127,633,920
EPRA NAV per share (in euros)	7.46	7.08	6.97

EPRA NTA value per share at 31 March 2026 is €7.64 per share. The increase on the previous year is explained mainly by the profit for the year of €150,704 thousand and the capital increase and share issue premium of €136,950 thousand.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

3.3. EPRA NIY and EPRA "Topped-up" NIY

	31/03/2026	31/03/2025
Investment property	1,867,978	1,568,227
Investment property - interests in JVs/Funds	102,953	92,200
Fewer projects under construction	(42,877)	(66,137)
Investment property completed	1,928,054	1,594,290
Estimated real estate asset transaction costs	59,022	45,753
Total property portfolio value (B)	1,987,076	1,640,043
Annual return on real estate investments	141,944	119,583
Operating costs associated with non-recoverable assets	(7,028)	(6,598)
Annualised net rent (A)	134,916	112,985
Temporary rent concessions or rent-free periods	6,673	6,574
Maximum net return on real estate investments (C)	141,589	119,559
EPRA NIY (A/B)	6.79%	6.89%
EPRA "Topped-up" NIY (C/B)	7.13%	7.29%

The EPRA NIY calculation only includes investment property held to obtain rental income, so the interest in the joint venture Castellana Green, S.L., a company engaged in producing and marketing renewable energy, is not included.

3.4. EPRA vacancy rate

	31/03/2026	31/03/2025
ERV of available spaces	1,535	2,318
Total ERV	137,782	112,087
EPRA vacancy rate (*)	1.11%	2.07%

(*) We have not taken into consideration the ERV of warehouses, or the areas of the projects under construction.

The EPRA Vacancy ratio calculation reflects the percentage of market rent for vacant operational floor space in relation to the total market rental value of the entire operational portfolio.

The vacancy rate stood at 1.11% on 31/03/2026, a significant improvement. This is thanks to the great work done by the Castellana team in both countries. In Spain, the most significant improvements took place at Habaneras, Los Arcos, Granaita Retail Park and Bonaire (after the floods). In Portugal, the greatest improvements were at 8ª Avenida and Loures.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

3.5. EPRA cost ratio

EPRA cost ratio

	31/03/2026	31/03/2025
Administrative and corporate costs	15,559	12,529
Non-recoverable operating costs	11,145	7,594
Share of joint venture expenses	970	443
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	27,674	20,566
Vacancy cost	(899)	(835)
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	26,775	19,731
Gross rent less concession rent – under IFRS	125,402	82,272
Share of joint ventures (gross rent less concession rent)	7,413	1,905
Gross rental income	132,815	84,177
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	20.84%	24.43%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	20.16%	23.44%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

Recurring EPRA cost ratio

	31/03/2026	31/03/2025
Recurring administrative and corporate costs	14,371	11,003
Non-recoverable operating costs	11,145	7,594
Share of joint venture expenses	970	443
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	26,486	19,040
Vacancy cost	(899)	(835)
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	25,587	18,205
Gross rent less concession rent – under IFRS	125,402	82,272
Share of joint ventures (gross rent less concession rent)	7,413	1,905
Gross rental income	132,815	84,177
Adjusted EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	19.94%	22.62%
Adjusted EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	19.27%	21.63%

Administrative and corporate costs

Staff costs and structural costs not attributable to the assets have been included.

The Company has not capitalised any administrative or corporate expense.

Recurring administrative and corporate costs

This heading excludes non-recurring expenses.

Non-recoverable operating costs

Operating expenses that cannot be passed on to the recurring tenants and bad debt provisions have been included.

The Company has capitalised the amount of €1,523 thousand, mainly comprising capitalisable costs incurred in projects under development.

Vacancy cost

It relates to the cost directly attributable to vacant retail units in the portfolio.

Gross rental income

Recurring rental income and temporary rent concessions given to tenants have been included.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

EPRA Cost Ratio variation

Corporate and operating expenses increased by a total of €6,746 thousand in the current fiscal year. This was due primarily to the rise in wages and salaries as the workforce grew, to the increase in corporate professional fees and to operating expenditure that cannot be passed on to the tenants. This increase was offset by the growth in gross rent due to the period acquisitions and to an improvement in the rent terms and conditions under renewed leases, the EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) having reached 20.16% at 31 March 2026, up on the previous-year ratio of 14%.

3.6. EPRA loan to value

	31/03/2026			
	Reported Group figures (*)	Proportionate consolidation		Combined
		Share of joint ventures (**)	Non- controlling interests (***)	
Includes:				
Bank borrowings	671,313	26,353	41,133	738,799
Foreign exchange derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	155	67	222
Net payables	7,839	144	2,347	10,329
Liabilities with Group companies	74,435	-	-	74,435
Excludes:				
Cash and cash equivalents	(62,157)	(1,988)	(6,673)	(70,819)
Net debt (a)	691,429	24,665	36,873	752,965
Includes:				
Investment property at market value	1,450,892	72,037	118,404	1,641,333
Assets held for sale	275,317	-	-	275,317
Assets under construction	42,877	-	-	42,877
Intangible assets	156	-	-	156
Net receivables	-	319	-	319
Total value of assets (b)	1,769,242	72,356	118,404	1,960,002
Real estate asset transfer tax (ITAI)	54,223	2,179	3,673	60,075
Total value of assets incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (c)	1,823,465	74,534	122,077	2,020,077
EPRA LTV (a/b)	39.08%			38.42%
EPRA LTV incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (a/c)	37.92%			37.27%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

	31/03/2026		Share of joint ventures (**)
	Alegro Sintra	Castellana Green	
Includes:			
Bank borrowings	26,353	-	26,353
Foreign exchange derivatives (futures, swaps, options and forwards)	155	-	155
Net payables	144	-	144
Excludes:			
Cash and cash equivalents	(1,509)	(479)	(1,988)
Net debt (a)	25,144	(479)	24,665
Includes:			
Investment property at market value	71,477	560	72,037
Net receivables	-	319	319
Total value of assets (b)	71,477	879	72,356
Real estate asset transfer tax (ITAI)	2,179	-	2,179
Total value of assets incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (c)	73,656	879	74,534

	31/03/2026		RMB non-controlling interests (***)
	Caminho Propício	Alegro Sintra	
Includes:			
Bank borrowings	29,839	11,294	41,134
Foreign exchange derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	67	67
Net payables	2,286	62	2,347
Excludes:			
Cash and cash equivalents	(6,027)	(647)	(6,672)
NET DEBT (a)	26,098	10,777	36,875
Includes:			
Investment property at market value	87,771	30,633	118,404
Total value of assets (b)	87,771	30,633	118,404
Real estate asset transfer tax (ITAI)	2,739	934	3,673
Total value of assets incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (c)	90,510	31,567	122,077

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

	31/03/2025			
	Reported Group figures (*)	Proportionate consolidation		Combined
		Share of joint ventures (**)	Non- controlling interests (***)	
Includes:				
Bank borrowings	604,592	26,602	32,905	664,099
Foreign exchange derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	138	59	197
Net payables	26,958	445	1,362	28,765
Liabilities with Group companies	81,648	-	-	81,648
Excludes:				
Cash and cash equivalents	(64,671)	(3,458)	(16,747)	(84,876)
Net debt (a)	648,527	23,727	17,579	689,833
Includes:				
Investment property at market value	1,443,896	65,083	85,854	1,594,833
Assets under construction	66,137	-	-	66,137
Intangible assets	233	-	-	233
Net receivables	-	82	-	82
Total value of assets (b)	1,510,266	65,165	85,854	1,661,285
Real estate asset transfer tax (ITAI)	42,929	1,967	2,617	47,513
Total value of assets incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (c)	1,553,195	67,132	88,471	1,708,798
EPRA LTV (a/b)	42.94%			41.52%
EPRA LTV incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (a/c)	41.75%			40.37%

	31/03/2025		
	Alegro Sintra	Castellana Green	Share of joint ventures (**)
	Includes:		
Bank borrowings	26,602	-	26,602
Foreign exchange derivatives (futures, swaps, options and forwards)	138	-	138
Net payables	445	-	445
Liabilities with Group companies	-	-	-
Excludes:			
Cash and cash equivalents	(3,433)	(25)	(3,458)
Net debt (a)	23,727	(25)	23,727
Includes:			
Investment property at market value	64,540	543	65,083
Assets under construction	-	-	-
Intangible assets	-	-	-
Net receivables	-	82	82
Total value of assets (b)	64,540	625	65,165
Real estate asset transfer tax (ITAI)	1,967	-	1,967

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

Total value of assets incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (c)	66,507	625	67,132
	31/03/2025		
	Caminho Propicio	Alegro Sintra	RMB non-controlling interests (***)
Includes:			
Bank borrowings	21,505	11,401	32,905
Foreign exchange derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	59	59
Net payables	1,171	191	1,362
Liabilities with Group companies	-	-	-
Excludes:			
Cash and cash equivalents	(15,275)	(1,471)	(16,747)
Net debt (a)	7,401	10,180	17,581
Includes:			
Investment property at market value	58,194	27,660	85,854
Assets under construction	-	-	-
Intangible assets	-	-	-
Net receivables	-	-	-
Total value of assets (b)	58,194	27,660	85,854
Real estate asset transfer tax (ITAI)	1,774	843	2,617
Total value of assets incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (c)	59,968	28,503	88,471

Bank borrowings

This line reflects the Company's bank borrowings, including accrued unmatured interest.

The Group's share of bank borrowings is as follows: €601,689 thousand in Castellana's portfolio and €69,624 thousand relating to 70% of Caminho Propicio's bank borrowings.

Net payables

This includes €10,329 thousand reflecting the net amount of payables (trade payables, other financial liabilities, other amounts payable to public administrations) and receivables (trade receivables, other financial assets and other amounts receivable from public administrations).

Liabilities with Group companies

This relates to the two loans that the Company has with its majority shareholder Vukile Property Fund Limited.

Cash and cash equivalents

This heading relates to the Company's unrestricted cash resources.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

EPRA LTV at 31 March 2026 is slightly below the previous year due to the significant improvement of €110,785 thousand in the comparable asset portfolio's market value (6.7%).

3.7. EPRA capital expenditure breakdown

The Capex invested in 2026 and 2025 by property type and concept is as follows:

	31/03/2026		Group total
	Group (excl. joint ventures)	Joint ventures (proportionate share)	
Acquisitions (*)	168,046	560	168,607
Projects under construction	7,733	-	7,733
Asset investment	23,699	1,762	25,461
Increase in lettable area	478	-	478
No increase in lettable area	10,555	1,762	12,318
Tenant incentives	12,665	-	12,665
Other capitalised expenses	-	-	-
Capitalised financial expenses	-	-	-
Total Capex	199,478	2,323	201,802
Conversion of provision into cash	-	-	-
Total cash outflow due to Capex	199,478	2,323	201,802

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

	31/03/2025		
	Group (excl. joint ventures)	Joint ventures (proportionate share)	Group total
Acquisitions (*)	495,889	84,559	580,448
Projects under construction	15,319	-	15,319
Asset investment	11,187	405	11,592
Increase in lettable area	-	-	-
No increase in lettable area	6,712	405	7,117
Tenant incentives	4,475	-	4,475
Other capitalised expenses	-	-	-
Capitalised financial expenses	-	-	-
Total Capex	522,395	84,964	607,359
Conversion of provision into cash	-	-	-
Total cash outflow due to Capex	522,396	84,964	607,359

(*) Including acquisition costs

The assets are located in Spain and Portugal.

Acquisitions

Additions during the year ended 31 March 2026 primarily relate to the following:

- On 30 April 2025, through its Portuguese subsidiary (Caminho Propício Sic Imobiliária Fechada, S.A.), the parent company acquired 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 purchase price of these companies ultimately amounted to €63,175 thousand, including transaction costs.
- On 2 February 2026, the parent company entered into a share purchase agreement with Barings Core Spain Socimi S.A.U., in which it acquired 100% of the issued share capital of Barings Core Logroño, S.L.U., the owner of the Berceo Shopping Centre, located in Logroño, Spain. The transaction whereby the shares in the company owning the property were acquired was completed for a total amount of €102,227 thousand, including the purchase of an asset in the same act, this being the burger restaurant in the shopping centre, and transaction costs. 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. In turn, as part of the same transaction, a Castellana Innovación Group company acquired the petrol station adjacent to the Berceo Shopping Centre for €2,139 thousand.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

Projects under construction

In the 2026 financial year, the construction costs relating to the office building next to Los Arcos shopping centre, the renovation of the first floor at Vallsur, the new property at El Faro and the plots of land next to El Faro Shopping Centre have been included.

Investment in assets – Increase in lettable area

We did not make any Capex investments entailing an increase of at least 10% in lettable retail floor space in each asset.

Investment in assets – No increase in lettable area

This relates to the Capex investment made in our assets through renovation work. These investments have not amounted to an increase of more than 10% of the lettable area at any of the assets.

Tenant incentives

It refers to the Capex investment to fit out retail units, including contributions made to tenants.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

3.8. EPRA like-for-like rental growth

	Group (excl. joint ventures)	Joint ventures (proportionate share)	Group total
Net rental income 31/03/2025	78,735	1,654	80,389
Like-for-like increase in rents	4,447	-	4,447
Non-recoverable like-for-like property expenses	(1,241)	-	(1,241)
Other like-for-like income	981	-	981
Like-for-like net rental income 31/03/2026 (*)	82,922	1,654	84,575
Rent from acquisitions	39,945	3,913	43,858
Non-recoverable property expenses on acquisitions	(4,863)	(531)	(5,394)
Other income	21	-	21
Net rental income 31/03/2026	118,024	5,038	123,061

(*) The like-for-like calculation includes rent from assets that were in the portfolio for the full period.

	Group (excl. joint ventures)	Joint ventures (proportionate share)	Group total
Measurement at 31/03/2025	1,568,226	92,743	1,660,969
Capex investment, FY26 sales	-	-	-
Sales FY26	-	-	-
Like-for-like measurement 31/03/2025	1,568,226	92,743	1,660,969
Capex investment	31,432	1,762	33,194
Like-for-like valuation	66,820	10,770	77,590
Like-for-like measurement 31/03/2026	1,666,478	105,276	1,771,754
Acquisitions	168,046	-	168,046
Capex investment	-	-	-
Completed and operational projects	-	-	-
Valuation	22,332	-	22,332
Measurement at 31/03/2026	1,856,856	105,276	1,962,132

(*) The like-for-like calculation includes assets owned by the Company at 31 March 2025.

The assets are located in Spain and Portugal.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

Acquisitions during the year ended 31 March 2026 primarily relate to the following:

- On 30 April 2025, through its Portuguese subsidiary (Caminho Propício Sic Imobiliária Fechada, S.A.), the parent company acquired 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 purchase price of these companies ultimately amounted to €63,175 thousand, including transaction costs.
- On 2 February 2026, the parent company entered into a share purchase agreement with Barings Core Spain Socimi S.A.U., in which it acquired 100% of the issued share capital of Barings Core Logroño, S.L.U., the owner of the Berceo Shopping Centre, located in Logroño, Spain. The transaction whereby the shares in the company owning the property were acquired was completed for a total amount of €102,227 thousand, including the purchase of an asset in the same act, this being the burger restaurant in the shopping centre, and transaction costs. 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. In turn, as part of the same transaction, a Castellana Innovación Group company acquired the petrol station adjacent to the Berceo Shopping Centre for €2,139 thousand.

No assets were written off during the year.

EPRA like-for-like rental growth over net revenue and over value stand at 5.2% and 6.7%, respectively, compared to the previous year.

4. SHARE PRICE PERFORMANCE

The parent company has listed its shares on the BME Growth since 25 July 2018. The shares were listed at €6.00 per share, closing at €9.7 per share on 31 March 2026 (€6.85 per share on 31 March 2025).

5. TREASURY SHARES

Movements in 2026 and 2025 were as follows:

Description	2026		2025	
	Number of treasury shares	Thousand euro	Number of treasury shares	Thousand euro
Opening balance	50,110	313	53,710	333
Additions/purchases	1,170	10	3,340	23
Decreases	(18,886)	(118)	(6,940)	(43)
Closing balance	32,394	205	50,110	313

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

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.

The parent company's treasury shares held at 31 March 2026 represented 0.02% of the Company's share capital (0.04% at 31 March 2025) and totalled 32,394 shares (50,110 at 31 March 2025). The average cost of the Company's treasury shares at 31 March 2026 was €6.33 per share (€6.24 per share at 31 March 2025).

These shares are recognised as a reduction of €205 thousand in the value of the Company's shareholders' funds at 31 March 2026 (€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 either treasury shares or parent company shares.

6. DIVIDEND POLICY

SOCIMIs are governed by the special tax rules laid down in Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 on SOCIMIs (Spanish Real Estate Investment Trusts). 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, unless they have already been taxed at the general rate or the income is in the reinvestment period explained in letter "b" below.

They are required to distribute the profits they obtain over the course of the year to their shareholders in the form of dividends, after complying with the relevant legal obligations. Distribution must be approved within the six months following the year end, in the following way:

a) 100% of the profits resulting from dividends or shares of profits received from the companies referred to in Article 2.1 of this Law.

b) At least 50% of the profits earned from the transfer of the property, shares or ownership interests referred to in Article 2.1. of the Law, where this occurs after the deadlines referred to in Article 3.3 of the Law have expired, when the property, shares or interests are used to pursue the Company's primary corporate purpose. The remainder of these profits must be reinvested in other property or investments related to the pursuit of this corporate purpose within three years of the transfer date.

Otherwise, the profits must be distributed in full together with any profits in the year in which the reinvestment period expires. If the items in which the reinvestment has been made are transferred prior to the end of the holding period, profits must be distributed in full, together, where applicable, with the part of the profits attributable to the years in which the Company was not subject to the special tax scheme provided for in the aforementioned Law.

c) At least 80% of the remaining profits obtained.

The dividend must be paid within one month of the distribution resolution. When dividends are charged to reserves originating from profits for a year in which the special tax rules were applied, the distribution must necessarily be approved by means of the resolution referred to above.

The Company is required to allocate 10% of its profits for the year to the legal reserve until the balance held in this reserve amounts to 20% of its share capital. The balance of this reserve is not available for

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

distribution to the shareholders until it exceeds the 20% limit. The Articles of Association of these companies may not establish any restricted reserve other than the foregoing.

Distribution of profit/(loss)

The proposed distribution of the parent company's results at 31 March 2026 to be submitted to the General Shareholders' Meeting is as follows:

Description	Thousand euro
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	30,331
Share premium	10,302
	40,633
Application	
Legal reserve	3,033
Interim dividend 21 November 2025	14,100
Dividend pending approval	13,198
Distribution charged to the share premium account	10,302
	40,633

Interim dividend distribution

On 21 November 2025, the Castellana Board of Directors agreed to pay out an interim dividend for the financial year ended on 31 March 2026 in the amount of €14,100 thousand, equating to €0.11046607 per share, effective as at 3 December 2025.

The forecast cash flow statement prepared by the Board of Directors is as follows:

Profit/(loss) at 31 October 2025	26,785
Legal reserve	(2,500)
Distributable profit	24,285
Interim dividend paid out of profit for the year	14,100
Total distribution to shareholders	14,100
Available cash	11,387

Prior-year profit/(loss) distribution

The proposed distribution of the profit/(loss) and reserves of the Company 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
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

Description	Thousand euro
Available for distribution:	
Profit/(loss) for the year	117,194
	117,194
Application	
Legal reserve	11,719
Interim dividend 13 November 2025	10,000
Interim dividend at 12 March 2025	41,770
Dividend approved on 16 July 2025	53,705
	117,194

7. RISK MANAGEMENT

Castellana Properties has a risk monitoring system in place that covers its operations and suitably matches its risk profile. Risk management policies are monitored by the Board of Directors.

The main risk to the Group's objectives concerns compliance with the necessary legislative requirements to ensure it retains its SOCIMI status.

The risk control system also includes the management of financial risk. The policies applied in order to hedge against each type of risk are detailed in the accompanying Notes to the accounts.

Note 4 gives details of the Group's risk management activities.

8. AVERAGE SUPPLIER PAYMENT PERIOD

The following table shows a breakdown of the payments that are due for commercial operations completed during the year and that remained pending on the date on which the balance sheet was closed, with reference to the maximum payment period provided for under Law 15/2010 and subsequently amended by Law 31/2014:

Description	Days	
	2026	2025
Average supplier payment period	34	26
Ratio of transactions settled	34	26
Ratio of transactions not yet settled	40	23

Description	Thousand euro	
	2026	2025
Total payments settled	25,638	58,707
Total outstanding payments	69	1,431

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

Under the new legislation set forth in Article 9 of Law 18/2022 of 28 September, the following information is also required:

Number (units)	2026	2025
Invoices settled before the end of the legal maximum supplier payment period	2,200	3,976
Percentage of total supplier invoices	81%	86%

Volume (thousand euro)	2026	2025
Invoices settled before the end of the legal maximum supplier payment period	23,870	53,200
Percentage of total supplier invoices	93%	91%

9. THE TEAM

The team of professionals who make up Castellana Properties is one of the Group's main strengths. Since its incorporation, the Company has selected the necessary personnel to develop its strategy and achieve its objectives.

Castellana Properties is a self-managed real estate investment group whose management team forms an integral part of its organisational structure.

This internal team works exclusively for the Company and its shareholders on a full-time basis. The team comprises specialist professionals with extensive experience, a recognised track record in the real estate sector and a deep understanding of the market. This expert group of professionals is able to undertake highly complex investment operations over short periods of time and complete all aspects of the value creation process.

The Company is overseen by a Board of Directors whose members combine skills in the real estate, financial and legal sectors, four of whom are independent. The Board is advised by an Appointments and Remuneration Committee and an Audit and Control Committee that oversee compliance with the investment and profitability requirements established by the Company.

10. MAJOR EVENTS OCCURRING AFTER THE REPORTING PERIOD

Note 22 of the Notes to these accounts details the events that have occurred between the year end and the authorisation for issue of these Consolidated Annual Accounts.

11. GROUP OUTLOOK

In the following year the Group will continue to pursue its investment strategy, which focuses on retail properties in Spain and Portugal.

The Group will also continue to actively manage its properties, focusing on improving leases expiring in 2026-2027, as well as maintaining the good occupancy levels.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES
PREPARATION OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS
FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026

Pursuant to the requirements of Article 253 of the Spanish Companies Act and Article 37 of the Spanish Commercial Code, on 12 June 2026 the members of the Board of Directors of Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. prepared the following Consolidated Annual Accounts and the Consolidated Management Report for the financial year ended 31 March 2026, 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.

Auditor's report
Annual accounts as at 31 March 2026
Management report



This version of our report is a free translation from 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 of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation.

Independent auditor's report on the annual accounts

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

Opinion

We have audited the annual accounts of Castellana Properties Socimi, S.A. (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 March 2026, and the income statement, statement of changes in equity, cash flow statement and related notes for the year then ended.

In our opinion, the accompanying annual accounts present fairly, in all material respects, the equity and financial position of the Company as at 31 March 2026, as well as its financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with the applicable financial reporting framework (as identified in note 2 of the notes to the annual accounts), and in particular, with the accounting principles and criteria included therein.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts* section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, that are relevant to our audit of the annual accounts in Spain, in accordance with legislation governing the audit practice. In this regard, we have not rendered services other than those relating to the audit of the accounts, and situations or circumstances have not arisen that, in accordance with the provisions of the aforementioned legislation, have affected our necessary independence such that it has been compromised.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Most relevant aspects of the audit

The most relevant aspects of the audit are those that, in our professional judgment, were considered to be the most significant risks of material misstatement in our audit of the annual accounts of the current period. These risks were addressed in the context of our audit of the annual accounts as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these risks.

Most relevant aspects of the audit

How our audit addressed the most relevant aspects of the audit

Valuation of long-term equity investments in group companies and associates

The Company holds long-term equity investments in group companies and associates amounting to €784,311 thousand, as detailed in Note 8 to the financial statements.

These investments are valued at cost less, where applicable, any accumulated impairment losses.

An impairment loss is recognized for the excess of the asset's carrying amount over its recoverable amount, defined as the higher of the asset's fair value less costs to sell or its value in use, as described in Note 3.5 to the financial statements. In 2026, the Company has not recorded any impairment losses.

Unless better evidence of the recoverable amount is available, the equity of the investee, adjusted for any unrealized gains existing at the valuation date net of tax effects, is taken into account.

This is the most relevant aspect of the audit due to the magnitude of the item and because it involves a high level of judgment and estimation on the part of management.

For a sample of the acquisitions long-term equity investments in group companies and associates recorded during the year, we reviewed the supporting documentation.

We obtained an understanding of the methodology used by the Company to conclude that the carrying amount of the long-term equity investments in group companies and associates is recoverable.

We obtained the financial statements of the investee companies and the amounts of identified unrealized gains net of the tax effect.

We compared the difference between the carrying amount and the recoverable amount of these long-term equity investments in group companies and associates, verifying the correct recording of impairment.

Additionally, we assessed the adequacy of the information disclosed in the annual accounts regarding this matter.

The results of the procedures performed have allowed us to reasonably achieve the audit objective for which these procedures were designed.

Other information: Management report

Other information comprises only the management report for the 2026 financial year, the formulation of which is the responsibility of the Company's directors and does not form an integral part of the annual accounts.

Our audit opinion on the annual accounts does not cover the management report. Our responsibility regarding the management report, in accordance with legislation governing the audit practice, is to evaluate and report on the consistency between the management report and the annual accounts as a result of our knowledge of the entity obtained during the audit of the aforementioned financial statements, as well as to evaluate and report on whether the content and presentation of the management report is in accordance with applicable regulations. If, based on the work we have performed, we conclude that material misstatements exist, we are required to report that fact.

On the basis of the work performed, as described in the previous paragraph, the information contained in the management report is consistent with that contained in the annual accounts for the 2026 financial year, and its content and presentation are in accordance with the applicable regulations.

Responsibility of the directors for the annual accounts

The directors are responsible for the preparation of the accompanying annual accounts, such that they fairly present the equity, financial position and financial performance of the Company, in accordance with the financial reporting framework applicable to the entity in Spain, and for such internal control as the aforementioned directors determine is necessary to enable the preparation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the annual accounts, the directors are responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the directors either intend to liquidate the Company or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with legislation governing the audit practice in Spain will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these annual accounts.

As part of an audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors.
- Conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the annual accounts, including the disclosures, and whether the annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the entity's directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

From the significant risks communicated with the entity's directors, we determine those risks that were of most significance in the audit of the annual accounts of the current period and are, therefore, considered to be the most significant risks.

We describe these risks in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Original in Spanish signed by

Rafael Pérez Guerra (20738)

15 June 2026

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Annual Accounts for the year ended on 31 March 2026 and Management Report for 2026

CONTENTS OF THE ANNUAL ACCOUNTS

Balance sheet

Income statement

Statement of changes in equity

Cash flow statement

Notes to the Annual Accounts

- 1. Activities and general information**
- 2. Basis of presentation**
- 3. Accounting policies**
- 4. Risk management**
- 5. Property, plant and equipment**
- 6. Investment property**
- 7. Analysis of financial instruments**
- 8. Long-term investments in Group companies and associates**
- 9. Financial assets at amortised cost**
- 10. Non-current assets held for sale**
- 11. Cash and cash equivalents**
- 12. Shareholders' funds**
- 13. Reserves and income for the year**
- 14. Financial liabilities**
- 15. Income tax and tax situation**
- 16. Income and expenses**
- 17. Financial income**
- 18. Provisions and contingencies**
- 19. Company directors' remuneration, shareholdings and balances**
- 20. Transactions and balances with Group companies and related parties**
- 21. SOCIMI reporting requirements, Law 11/2009, as amended by Law 16/2012**
- 22. Audit fees**
- 23. Events after the reporting period**

Management Report

BALANCE SHEET

(Thousand euro)

ASSETS	Note	Thousand euro	
		31 March 2026	31 March 2025
Assets			
Non-current assets			
Intangible assets		157	102
Property, plant and equipment	5	802	117
Investment property	6	57,627	56,303
Long-term investments in Group companies and associates		790,311	816,665
Equity instruments	7, 8	784,311	816,665
Debt securities	7, 8	6,000	-
Other non-current financial assets	7, 9	1,020	910
		849,917	874,097
Current assets			
Non-current assets held for sale	10	126,549	-
Trade and other receivables		4,070	2,506
Trade receivables for sales and services	7, 9	160	175
Trade receivables, Group companies and associates	7, 8, 20	3,868	1,718
Other amounts receivable from Public Administrations	15	42	613
Short-term financial assets	7, 9, 20	26,569	7,897
Short-term prepayments and accrued income		729	117
Cash and cash equivalents	11	23,620	8,578
		181,537	19,098
Total assets		1,031,454	893,195

The accompanying Notes 1 to 23 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2026.

BALANCE SHEET

(Thousand euro)

EQUITY AND LIABILITIES	Note	Thousand euro	
		31 March 2026	31 March 2025
Equity			
Shareholders' funds			
Share capital	12	147,027	127,684
Share premium	12	679,891	562,284
Legal reserve	13	22,146	10,426
Other reserves	13	10,846	10,861
Treasury shares	12	(205)	(313)
Profit/(loss) for the year	13	30,331	117,194
Interim dividend	13	(14,100)	(51,770)
		875,936	776,366
Liabilities			
Non-current liabilities			
Long-term bank borrowings	7, 14	16,730	19,091
Other non-current financial liabilities	7, 14	3,222	5,318
		19,952	24,409
Current liabilities			
Short-term bank borrowings			
	7, 14	52,770	3,689
Other short-term financial liabilities			
		186	265
Short-term payables to Group companies and associates			
	7, 14, 20	74,435	81,648
Trade and other payables			
		8,175	6,818
Sundry and other payables	7, 14	2,687	3,767
Payables, Group companies and associates	7, 14, 20	-	640
Other liabilities	7, 14	4,665	2,116
Other accounts payable to Public Administrations	15	823	295
		135,566	92,420
Total liabilities		155,518	116,829
Total equity and liabilities		1,031,454	893,195

The accompanying Notes 1 to 23 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2026.

INCOME STATEMENT

(Thousand euro)

	Note	Thousand euro	
		31 March 2026	31 March 2025
Revenue		68,760	33,193
Provision of services	16	47,136	19,547
Income from equity instruments, Group companies	16	21,624	13,646
Staff costs	16	(7,956)	(7,057)
Other operating expenses	16	(8,324)	(5,670)
Fixed asset/investment property depreciation	5, 6	(1,013)	(836)
Impairment of long-term shareholdings in Group companies	8, 16	(13,900)	(1,995)
OPERATING PROFIT/(LOSS)		37,567	17,635
Financial income	17	219	103,715
Financial expenses	17	(6,478)	(4,156)
NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)		(6,259)	99,559
PROFIT/(LOSS) BEFORE TAX		31,308	117,194
Income tax	15	(977)	-
PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR		30,331	117,194

The accompanying Notes 1 to 23 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2026.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

A) STATEMENT OF RECOGNISED INCOME AND EXPENSES

(Thousand euro)



		Thousand euro	
	Note	31 March 2026	31 March 2025
Profit for the year	15	30,331	117,194
Income and expenses taken directly to equity on measurement of financial instruments	7	-	(85,477)
Transfers to the income statement on measurement of financial instruments		-	-
Total recognised income and expense		30,331	31,717

The accompanying Notes 1 to 23 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2026.

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

B) TOTAL STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

(Thousand euro)

Description	Authorised capital (Note 12)	Share premium (Note 12)	Legal and bylaw reserve (Note 13)	Other reserves (Note 13)	Treasury shares (Note 12)	Profit/(loss) for the year (Note 13)	Interim dividend (Note 13)	Measurement adjustments (Note 7)	TOTAL
BALANCE AT 31 MARCH 2024	101,152	423,864	9,578	10,933	(333)	8,480	(5,000)	59,460	608,134
Total recognised income and expense	-	-	-	-	-	117,194	-	(59,460)	57,734
Distribution of prior year profit/(loss)	-	-	848	-	-	(8,480)	7,632	-	-
Share capital increase	26,532	157,198	-	(75)	-	-	-	-	183,655
Dividend distribution	-	(18,778)	-	-	-	-	(54,402)	-	(73,180)
Treasury share transactions	-	-	-	3	20	-	-	-	23
BALANCE AT 31 MARCH 2025	127,684	562,284	10,426	10,861	(313)	117,194	(51,770)	-	776,366
Total recognised income and expense	-	-	-	-	-	30,331	-	-	30,331
Distribution of prior year profit/(loss)	-	-	11,720	-	-	(117,194)	51,770	-	(53,704)
Share capital increase	19,343	117,607	-	(45)	-	-	-	-	136,905
Dividend distribution	-	-	-	-	-	-	(14,100)	-	(14,100)
Treasury share transactions	-	-	-	30	108	-	-	-	138
BALANCE AT 31 MARCH 2026	147,027	679,891	22,146	10,846	(205)	30,331	(14,100)	-	875,936

The accompanying Notes 1 to 23 form an integral part of the Annual Accounts at 31 March 2026.

CASH FLOW STATEMENT

(Thousand euro)

		Thousand euro	
	Note	31 March 2026	31 March 2025
A) CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Profit/(loss) for the year after tax	13	30,331	117,194
Adjustments to profit/(loss)		5,248	(105,638)
Fixed asset depreciation and investment property	5 y 6	1,013	836
Impairment adjustments	17	13,900	1,995
Change in provisions		4,723	4,736
Financial income	17	(219)	(103,715)
Financial expenses	17	6,478	4,156
Income from equity instruments	16	(21,624)	(13,646)
Income Tax		977	-
Changes in working capital		(13,088)	100,995
Debtors and other receivables	7 y 9	(1,477)	209
Other current assets	7 y 9	(499)	(45)
Creditors and other payables	14	(1,193)	1,480
Other current liabilities		(4,488)	(3,436)
Other non-current assets and liabilities		43	(74)
Interest payments		(5,693)	(4,303)
Interest collected		219	1,117
Other cash flows from operating activities		14,132	10,855
Dividends collected		14,132	10,855
Cash flows from operating activities		36,623	17,359
B) CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
Payments on investments		(132,340)	(410,568)
Group companies, associates and business units		(109,263)	(409,905)
Intangible assets	5 y 6	(82)	(34)
Property, plant and equipment		(807)	(32)
Investment property	6	(2,188)	(347)
Other financial assets	7	(20,000)	(250)
Receipts from divestments and dividends		2,800	231,987
Group companies, associates and business units	8	2,800	14,915
Other financial assets		-	217,072
Cash flows from investing activities		(129,540)	(178,581)
C) CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
Receipts and payments, equity instruments		55,593	146,678
Issuance of equity instruments	12	55,485	146,658
Acquisition of own equity instruments	12	(10)	(22)
Disposal of equity instruments	12	118	42
Receipts and payments, financial liability instruments	14	120,171	78,858
Drawdowns on borrowings	7 y 14	50,000	(200)
Receipts of payables to related companies	20	74,000	103,132
Debt repayment	7 y 14	(3,829)	(2,392)
Payments on payables to related companies	20	-	(21,682)
Dividend payments and return on other equity instruments:		(67,805)	(73,179)
Dividends	13	(67,805)	(73,179)
Cash flows from financing activities		107,959	152,357
NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		15,042	(8,865)
Cash and cash equivalents at the start of the year		8,578	17,443
Cash and cash equivalents at the year end		23,620	8,578

The accompanying Notes 1 to 23 form an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 March 2026.

1. ACTIVITIES AND GENERAL INFORMATION

Castellana Properties Socimi, S.A. (hereinafter, the 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. On 17 October 2025, the Company Castellana Properties Socimi, S.A. entered its change of address in the Commercial Register, moving from Glorieta de Ruben Dario, 3 1º Dcha. to its current address at Paseo de la Castellana 36-38, 8ª planta (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, dated 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 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 the parent company of a Group of subsidiaries in the terms detailed in Article 42 of the Spanish Commercial Code. Pursuant to the requirements for listing on the BME Growth, the company has prepared separate Consolidated Annual Accounts in accordance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU).

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 subsidiaries runs from 1 April to 31 March of the following year.

The Company is also the parent of a Group of companies (hereinafter, "the Group"). The accompanying annual accounts have been drawn up on a non-consolidated basis. On 16 July 2025, the Castellana Properties Socimi, S.A. General Shareholders' Meeting approved the Individual and Consolidated Annual Accounts for the period ended 31 March 2025.

Castellana Properties SOCIMI, S.A. is the parent company of the Castellana Group. The Consolidated Annual Accounts are filed at the Madrid Company Registry. The Company's directors prepared these Annual Accounts and the Consolidated Group Annual Accounts on 12 June 2026. They will be submitted for approval by the Shareholders' Meeting, where they are expected to be approved with no amendments.

a) Regulatory regime

The Company is regulated under the Spanish Companies Act.

In addition, on 15 September 2016 the 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 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. Since 18 February 2026, 70% of the shares of its Portuguese subsidiary Caminho Propício – SIC Imobiliária Fechada, S.A. have been listed on the BME Scaleup.

2. BASIS OF PRESENTATION

2.1 True and fair view

For the periods presented herein, the directors have prepared the annual accounts under the financial reporting regulatory framework applicable to the Company, which consists of:

- a) Spanish Code of Commerce and all other company legislation applicable in Spain.
- b) Spanish Chart of Accounts introduced under Royal Decree 1514/2007 of 16 November and the subsequent amendments.
- c) Mandatory rules approved by the Spanish Institute of Accounting and Auditing and relevant secondary legislation.
- d) All other accounting legislation applicable in Spain.

The figures in these Annual Accounts are presented in thousands of euros, the euro being the Company's presentation and functional currency.

The Annual Accounts have been drawn up on a historical cost basis.

2.2 Critical measurement issues and estimates of uncertainty

When preparing the annual accounts, the Company must use certain forward-looking estimates and judgements which are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are deemed reasonable in the circumstances.

The resulting accounting estimates, by definition, will rarely match actual results. Estimates and judgements that entail a significant risk of giving rise to a substantial adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities during the following financial year are explained below.

These estimates relate basically to the following:

Fair value of investment property

The Company obtains independent valuations of its investment properties every six months. In their end-of-year reports for each financial year, the directors assess each property's fair value, taking account of the most recent independent valuations. The directors determine the value of a property within a range of reasonably acceptable estimated values.

The best evidence of the fair value of investment property in an active market is the price of similar assets. The Company determines fair value using a range of reasonable values. When making such judgements, the Company uses a series of sources, including:

- i. Current prices in an active marketplace of different kinds of properties in varying states of repair and different locations, adjusted to reflect differences with respect to the Company's own assets.
- ii. Recent prices paid for properties in other, less active marketplaces, adjusted to reflect changes in economic conditions since the transaction date.
- iii. Discounted cash flows based on estimates resulting from the terms and conditions contained in current lease agreements and, where possible, evidence of the market prices of similar properties in the same location, through the use of discount rates that reflect the uncertainty of time.

Useful life of investment property

The Company management establishes the estimated useful life of its investment property, along with the corresponding charges for depreciation. The useful life of a real estate investment is estimated on the basis of the period in which each of the elements included under this heading will generate financial profits. At the close of each year, the Company reviews the useful life of its investment property, and if its estimates differ from the estimates made in the past, the effects of this change are entered prospectively from the financial year in which the change is made.

Income tax

The Company applies the system provided by Law 11 of 26 October 2009 on Spanish Real Estate Investment Trusts (SOCIMIs) which, in practice, means that the Company is subject to a Corporate Income Tax rate of 0%, provided certain requirements are met. The amendment to Law 11/2021 brings in a 15% tax on profits not distributed through dividends.

The directors monitor compliance with the requirements set out in the relevant legislation in order to secure the tax benefits offered.

In this regard, the directors consider that the necessary requirements will be met within the established terms and periods and they have therefore not recognised any income or expense in respect of corporate income tax.

Notwithstanding the fact that the estimation criteria are based on reasonable assessments and objective methods of analysis, it is possible that future events may make it necessary to adjust such estimates (upwards or downwards) in future periods; where necessary, the change of estimate will be recognised prospectively in the income statement.

Financial assets at fair value through equity

The Company holds long-term equity investments in companies listed in liquid secondary markets, carried as financial assets through equity, so as to obtain financial returns.

Company management regularly analyses and assesses market data, forecasts and the investments held with the aim of minimising price risks affecting these securities, which could lead to the impairment of the investments.

The best evidence of the fair value of these financial assets through equity is the quoted price of the securities in the asset's primary market, which is understood to be the market having the largest volume or activity.

2.3 Distribution of dividends and compulsory payment of dividends

The payment of dividends to the Company's shareholders is recognised as a liability in the Company's financial statements in the period in which the dividends are approved by the Company's shareholders.

The Company falls into the special category of SOCIMI (Spanish Real Estate Investment Trust Status) and is thus governed by the special tax rules laid down in Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 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, unless they have already been taxed at the general rate or the income is in the reinvestment period explained in letter "b" below.

They are required to distribute the profits they obtain over the course of the year to their shareholders in the form of dividends, after complying with the relevant legal obligations. Distribution must be approved within the six months following the year end, in the following way:

- a) 100% of the profits resulting from dividends or shares of profits received from the companies referred to in Article 2.1 of this Law.

b) At least 50% of the profits earned from the transfer of the property, shares or ownership interests referred to in Article 2.1. of the Law, where this occurs after the deadlines referred to in Article 3.3 of the Law have expired, when the property, shares or interests are used to pursue the Company's primary corporate purpose. The remainder of these profits must be reinvested in other property or investments related to the pursuit of this corporate purpose within three years of the transfer date. Otherwise, the profits must be distributed in full together with any profits in the year in which the reinvestment period expires. If the items in which the reinvestment has been made are transferred prior to the end of the holding period, profits must be distributed in full, together, where applicable, with the part of the profits attributable to the years in which the Company was not subject to the special tax scheme provided for in the aforementioned Law.

c) At least 80% of the remaining profits obtained.

The dividend must be paid within one month of the distribution resolution.

When dividends are charged to reserves originating from profits for a year in which the special tax rules were applied, the distribution must necessarily be approved by means of the resolution referred to above.

2.4 Comparability

The information contained in these Annual Accounts for the financial year ended on 31 March 2026 is presented, for comparative purposes, together with the information relating to the financial year ended on 31 March 2025.

2.5 Going concern basis

These Annual Accounts have been drawn up on a going concern basis, assuming that the Company will realise its assets and settle its commitments in the ordinary course of business.

At 31 March 2026, the Company's working capital is positive in the amount of €45,970 thousand, mainly due to the classification of the investment in retail parks as assets held for sale in the amount of €126,549 thousand, net of the financing arrangement of €74,435 thousand with its principal shareholder Vukile Property Fund Limited (working capital was negative in the amount of €73,322 at 31 March 2025).

2.6 Grouping of items

The items in these Annual Accounts are grouped in order to facilitate the understanding of the balance sheet and income statement, any necessary analyses being provided in the relevant Notes to the accounts.

2.7 Non-mandatory accounting principles

Where an accounting principle is compulsory and has a significant effect on the preparation of the Annual Accounts, there is no instance in which it has not been applied.

3 ACCOUNTING POLICIES

3.1 Intangible assets

Computer software

Software licences acquired from third parties are capitalised based on the costs incurred to acquire the specific program and prepare it for use. These costs are amortised over the estimated useful life.

Software maintenance costs are expensed when incurred. Costs directly related to the production of unique and identifiable software controlled by the Company and likely to have economic benefits over more than one year are accounted for as intangible assets. Direct costs include software development staff costs and a suitable percentage of general overheads.

3.2 Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are recognised at acquisition price or production cost, less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Subsequent expenses are capitalised at the asset's carrying amount only when it is likely that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Company and the asset's cost may be reliably measured. Recurring maintenance costs are charged to the income statement for the year in which they are incurred.

Depreciation of property, plant and equipment (except for land, which is not depreciated) is systematically calculated using the straight-line method over the estimated useful life, taking into account actual depreciation caused by wear and tear. Estimated useful lives are as follows:

Description	Depreciation rate (%)
Other facilities	10%
Furniture	10%
Data-processing equipment	25%

The useful life of all fixed assets is reviewed and, where applicable, adjusted at each balance sheet date.

When the carrying amount of a fixed asset is higher than its estimated recoverable value, the carrying amount is immediately written down to recoverable value (Note 3.4).

3.3 Investment property

Investment property includes a shopping centre owned by the Company that is held to obtain long-term rental income and is not occupied by the Company. Investment property is valued at cost of acquisition less accumulated depreciation and any impairment losses.

Investment property is depreciated using the straight-line method, based on the number of years of useful life estimated in each case:

Description	Depreciation rate (%)
Buildings	1%
Plant	3%

Investment property upkeep and maintenance expenses are recognised in the income statement in the year they are incurred. However, costs of improvements that increase the capacity or efficiency, or extend the useful lives, of the assets are capitalised.

Borrowing costs directly attributable to the acquisition or construction of fixed assets that require more than one year before they may be brought into use are included in the cost of the assets until they are ready for use.

When an investment property undergoes a change of use, as reflected by the beginning of development work with a view to its sale, the property is transferred to inventories. The cost allocated to the property for subsequent recognition under inventories is its fair value on the date on which the change of use occurs.

The criteria used to recognise impairment losses on these assets and, where applicable, the recovery of any impairment losses recognised in prior years are described in Note 3.4.

3.4 Impairment losses on non-financial assets

Assets subject to depreciation are reviewed for impairment whenever an event or change in circumstances indicates that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised in the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable value. Recoverable value is the higher of the asset's fair value less costs to sell and value in use. In order to assess impairment losses, assets are grouped at the lowest level for which there are generally independent identifiable cash flows (cash-generating units). Previous impairment losses on non-financial assets, other than goodwill, are reviewed for possible reversal on each financial reporting date.

The Company engages independent experts Colliers International to calculate the value of all of its real estate investments every six months. These valuations are made in accordance with the valuation standards issued by the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) in the United Kingdom and the International Valuation Standards (IVS) established by the International Valuation Standards Council (IVSC).

When calculating the value of real estate investments, consideration is given to the amount that the Company expects to recover as a result of their lease. To this end, projections are made in respect of the cash flows that will be generated, based on the best estimate of lease payments and on expectations for each individual asset, taking account of any uncertainty that may be caused by a reduction in cash flows or discount rates.

3.5 Financial assets

a) Financial assets at amortised cost

This category includes financial assets, including those traded on an organised market, in which the Company invests in order to receive cash flows when the contract is performed and the contractual conditions of the financial asset give rise, on specific dates, to cash flows that consist only of receipts of principal and interest on the outstanding amount of principal.

Contractual cash flows that are only receipts of principal and interest on the outstanding principal are inherent in an arrangement that has the nature of an ordinary or common loan, regardless of whether or not the agreed interest rate is zero or below market.

This category includes trade and non-trade receivables:

a) Trade receivables: financial assets arising from the sale of goods or provision of services in business transactions completed on deferred payment terms; and

b) Non-trade receivables: financial assets that are not equity instruments or derivatives, do not arise from commercial transactions, give rise to receipts in determined or determinable amounts and derive from loans or credit granted by the entity.

Initial measurement

The financial assets in this category will initially be measured at fair value, which, unless there is evidence to the contrary, will be the transaction price, this will be equivalent to the fair value of the consideration delivered, plus directly attributable transaction costs.

Nonetheless, trade receivables maturing in one year or less which do not have an explicit contractual interest rate, receivables from employees, dividends receivable and payments due on equity instruments, the amount of which is expected to be received in the short term, are measured at nominal value, to the extent that the effect of not discounting cash flows is deemed immaterial.

Subsequent measurement

Financial assets included in this category will be measured at amortised cost. Interest accrued will be taken to the income statement using the effective interest method.

However, receivables falling due in one year or less which, as explained in the preceding paragraph, are initially carried at nominal value, continue to be measured at that amount unless they are impaired.

When the contractual cash flows of a financial asset change due to the issuer's financial difficulties, the Company will analyse whether an impairment loss must be recognised.

Value impairment

Measurement adjustments are made at the year-end at least and whenever there is objective evidence that a financial asset, or a group of financial assets with similar risk characteristics measured collectively, is impaired as a result of one or more events that occurred after initial recognition, reducing or delaying the estimated future cash flows, which may be explained by the debtor's insolvency.

Generally speaking, the impairment loss on these financial assets is the difference between their carrying amount and the present value of future cash flows, including, where applicable, those arising from the enforcement of collateral and personal guarantees, as estimated, and discounted at the effective interest rate calculated at the time of initial recognition. For financial assets at variable interest rates, the effective interest rate at the closing date of the annual accounts will be used in accordance with contractual conditions.

Impairment losses, and reversals when the amount of the impairment loss decreases as a result of a subsequent event, are recognised as expense or income, respectively, in the income statement. The reversal of impairment is limited to the carrying amount of the asset that would have been recognised at the date of reversal had no impairment loss been recognised.

b) Financial assets at fair value through equity

This category includes financial assets the contractual conditions of which give rise, on specific dates, to cash flows that consist only of receipts of principal and interest on the outstanding amount of principal, and which are not held for trading or carried as “Financial assets at amortised cost”. This category also includes equity investments for which the “Financial assets at fair value through equity” irrevocable classification option has been exercised.

Initial measurement

Financial assets included in this category are initially measured at fair value which, in general, is the transaction price, that is the fair value of the consideration paid plus directly attributable transaction costs, including the amount of any pre-emptive subscription and similar rights that may have been acquired.

Value impairment

At the year-end at least, measurement adjustments are made whenever there is objective evidence that a financial asset or a group of financial assets in this category, with similar risk characteristics measured collectively, has become impaired as a result of one or more events that occurred after initial recognition, leading to:

- a) In the case of debt instruments acquired, a reduction or delay in estimated future cash flows, which is due to debtor insolvency; or
- b) In the case of investments in equity instruments, the non-recoverability of the asset’s carrying amount due to a protracted or significant fall in its fair value. Considering that, in general, the instrument is impaired following a fall in its quoted price for one and a half years or of 40%, without recovering value, notwithstanding the fact that it may be necessary to recognise an impairment loss before that period has elapsed or before the price has fallen by that percentage.

The impairment adjustment to these financial assets is the difference between cost or amortised cost less any impairment adjustment previously recognised in the income statement and fair value at the measurement date.

Accumulated losses recognised in equity on the decrease in fair value, provided that there is objective evidence of impairment of the relevant asset, are recognised in the income statement.

Fair value increases in subsequent years are credited to the income statement for the year in order to reverse the measurement adjustment made in prior years. Fair value increases in equity instruments are an exception and are recognised directly in equity.

c) Financial assets at cost

In any case, this measurement category includes the following:

- a) Equity investments in Group companies, jointly-controlled entities and associates.
- b) Other investments in equity instruments the fair value of which cannot be determined by reference to a quoted price on an active market for an identical instrument, or cannot be reliably estimated, and derivatives for which these investments serve as underlying assets.
- c) Hybrid financial assets whose fair value cannot be reliably estimated, unless amortised cost accounting requirements are met.
- d) Contributions made as a result of a joint venture or similar arrangement.
- e) Participating loans accruing contingent interest, either because a fixed or variable interest rate is agreed and made conditional on the achievement of a milestone by the borrower entity (for example, the obtainment of profits), or because it is calculated exclusively by reference to the said entity's business performance.
- f) Any other financial asset that must initially be included in the fair value through profit or loss portfolio where a reliable estimate of fair value cannot be obtained.

Initial measurement

The investments included in this category are initially measured at cost, which is equal to the fair value of the consideration paid plus directly attributable transaction costs, the latter not being included in the cost of investments in Group companies.

However, in the cases where the investment predates classification as a Group company, jointly-controlled entity or associate, the cost of that investment is the carrying amount that it should have immediately prior to such classification.

The initial value includes the amount of preferential subscription rights and similar rights acquired.

Subsequent measurement

The equity instruments included in this category are measured at cost less any cumulative impairment adjustments.

When value must be allocated to these assets due to being written off or for any other reason, the weighted average cost method is applied by homogeneous group, which is understood to mean a group of instruments carrying the same rights.

In the event of the sale of preferential subscription and similar rights or where they are segregated in order to be exercised, the cost of the rights reduces the carrying amount of the respective assets.

Contributions made under a joint venture or similar arrangement will be carried at cost increased or reduced by the profit or loss, respectively, pertaining to the entity as a non-managing venturer, and less any cumulative impairment adjustments.

Value impairment

At the year-end at least, the necessary measurement adjustments are made, provided that there is objective evidence that the investment's carrying amount will not be recoverable.

The amount of the value correction is the difference in its book value and the recoverable amount, the latter being understood to mean the higher of either its fair value minus sale costs or the current value of future cash flows resulting from the investment, which in relation to equity instruments, is calculated either as an estimate of the cash flows expected as a consequence of the distribution of dividends by the company in which the holding is held and the disposal or write-down in the accounts of this holding, or as an estimate of the share in cash flows that are expected to be generated by the company in which the holding is held, both from its ordinary business activities and from the sale or write-down of the company.

Unless there is better evidence of the recoverable amount of equity investments, the impairment loss on this type of assets is estimated based on the investee's equity and on any latent capital gains at the measurement date, net of the tax effect. When determining that value and provided that the investee has in turn invested in another company, the equity reflected in the consolidated financial statements prepared under the Code of Commerce and related enabling regulations is taken into account.

Impairment adjustments and any reversals are recognised as an expense or income, respectively, in the income statement. The reversal of impairment is limited to the carrying amount of the investment that would be recognised at the reversal date had no impairment been recorded.

Nonetheless, in the event that an investment was made in the entity before it was classified as a Group company, jointly-controlled entity or associate and, prior to such classification, measurement adjustments had been taken directly to equity as a result of the investment, those adjustments are maintained following such classification until the investment is disposed of or written off, when they are taken to the income statement, or until the following circumstances arise:

a) In the case of prior measurement adjustments due to value increases, the impairment adjustments will be recognised against the equity item reflecting the measurement adjustments previously made up to the amount of the latter, any excess being taken to the income statement. Impairment adjustments taken directly to equity are not reversed.

b) In the case of prior measurement adjustments due to value reductions, when the recoverable amount is subsequently higher than the carrying amount of the investments the latter amount is increased up to the limit of the above-mentioned value reduction, against the item that reflects the prior measurement adjustments, and the new amount is treated as the cost of the investment from then on. However, where there is objective evidence of the impairment of the investment, the losses accumulated directly in equity are taken to the income statement.

3.6 Non-current assets held for sale

a) Non-current assets (disposal groups) held for sale

Non-current assets (or disposal groups) are carried as held for sale if it is considered that their carrying amount will be recovered when sold, rather than via continued use. This condition is only met when the sale is highly probable, and they are available for immediate sale in their current condition, and that the sale is likely to be completed in the space of one year from the classification date. These assets are carried at the lower of carrying amount and fair value less costs to sell, and are not depreciated (Note 10).

3.7 Financial liabilities

Financial liabilities are included in one of the following categories for measurement purposes:

a) Financial liabilities at amortised cost

Generally speaking, this category includes trade and non-trade payables.

a) Trade payables: financial liabilities arising from the purchase of goods and services in business transactions completed on deferred payment terms; and

b) Non-trade payables: financial liabilities that are not derivatives and do not arise from commercial transactions but from loans or credit received by the entity.

Participating loans that have the features of an ordinary or common loan are also included in this category, regardless of the agreed interest rate (zero or below market).

Initial measurement

The financial liabilities in this category are initially measured at fair value, which is the transaction price, this being the fair value of the consideration received, adjusted for directly attributable transaction costs.

However, trade payables falling due in less than one year that do not have a contractual interest rate, and share capital called up by third parties, the amount of which is expected to be paid in the short term, are measured at nominal value when the effect of not discounting cash flows is immaterial.

Subsequent measurement

Financial liabilities included in this category are measured at amortised cost. Interest accrued is taken to the income statement using the effective interest method.

However, payables maturing in less than one year which, are initially carried at nominal value, continue to be measured at that amount.

3.8 Offsetting financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and are shown in the net amount on the balance sheet when there is a legally enforceable right to offset the amounts recognised and the Company intends to settle them for the net amount or realise the asset or cancel the liability simultaneously. The legally enforceable right should not be contingent on future events and should be enforceable in the normal course of business and in the event of a breach or the insolvency or bankruptcy of the Company or counterparty.

3.9 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents includes petty cash, bank demand deposits, other short-term highly-liquid investments with original maturities of three months or less, and bank overdrafts.

3.10 Share capital

Share capital is made up of ordinary shares.

The costs of issuing new shares or options are recognised directly in equity as a reduction in reserves.

In the event that the Company acquires treasury shares, the consideration paid, including any incremental cost that is directly attributable, is deducted from equity until the shares are redeemed, reissued or sold. When treasury shares are subsequently sold or reissued, any amount received is taken to equity, net of any directly attributable incremental costs.

3.11 Current and deferred income tax

In accordance with the SOCIMI tax rules, the Company is subject to a corporate income tax rate of 0%.

As established in Article 9.2 of Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012, the Company will be subject to a special rate of 19% on the overall sum of the dividends or shares of profits received by shareholders whose shareholding in the Company's share capital is equal to or greater than 5%, when those dividends, in the possession of its shareholders, are exempt or have a tax rate of less than 10% (to this effect, the tax due will be taken into consideration under the Non-Resident Income Tax Law).

However, that special rate will not apply when the dividends or shares of profits are received by entities whose purpose is the ownership of interests in the share capital of other SOCIMIs 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 as regards the compulsory, legal or statutory policy on profit distribution, with respect to companies that have a shareholding that is equal to or greater than 5% of the share capital of the SOCIMIs and that pay tax on those dividends or shares of profits at a rate of at least 10%.

With effect in tax periods beginning on or after 1 January 2021, the Company will be subject to a special 15% tax on the portion of retained earnings deriving from income not already taxed at the general corporate income tax rate or in the reinvestment period regulated by Article 6.1.b) of this Law.

Both current and deferred tax expense (income) is recognised in the income statement. However, the tax effect of entries that are taken directly to equity is carried in equity.

Current tax assets and liabilities are measured at the amounts expected to be paid or recovered from the tax authorities, in line with legislation in force or approved and pending publication at the year end.

Deferred taxes are calculated, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of the assets and liabilities and their carrying amounts. However, deferred taxes are not recognised if they arise from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a combination of businesses which, at the time of the transaction, does not affect the accounting result or the tax base. Deferred tax is determined by applying tax legislation and tax rates approved or about to be approved at the balance sheet date, and that are expected to be applied when the relevant deferred tax asset is realised or deferred tax liability is paid.

Deferred tax assets are only recognised to the extent that it is probable that the Company will earn future taxable profits that will allow these temporary differences to be offset.

3.12 Leases

When the Company is the lessee - Operating lease

Leases in which the lessor maintains a significant part of the risks and rewards of ownership are classified as operating leases. Operating lease payments (net of any incentive received from the lessor) are charged to the income statement for the year in which they accrue on a straight-line basis over the lease term.

When the Company is the lessor

Properties let out under operating leases are included in investment property on the balance sheet. Income earned from the leasing of property is recognised on a straight-line basis over the lease term (Note 3.15).

3.13 Long-term incentive plans

According to the BME Growth admission prospectus, executive directors' remuneration may include long-term incentive plans consisting of shares or stock options, or cash-settled share-based remuneration.

The General Shareholders' Meeting held on 15 September 2020 approved a share-based long-term incentive plan. This plan will be in effect for nine years and the right to receive shares as an incentive will accrue when the conditions set out in the plan are met for each calculation period. The first cycle comprised the period from 1 April 2019 to 31 March 2022 and the second cycle comprised the period from 1 April 2022 to 31 March 2025. The third cycle comprises the period from 1 April 2025 to 31 March 2028 (Note 19). The incentive plans are estimated to be settled in cash.

3.14 Provisions and contingent liabilities

Provisions are set aside: when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of past events; when it is likely that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and when the amount has been reliably estimated. No provisions are set aside for future operating losses.

Provisions are valued at the present value of payments that are expected to be required to settle the obligation, using a pre-tax rate that reflects the current market assessment of the time value of money and the specific risks of the obligation. Adjustments to provisions as the result of their restatement are expensed as they accrue.

Provisions that mature in one year or less and have no material financial effects are not discounted. When it is expected that a portion of the payment necessary to cancel the provision will be reimbursed by a third party, this reimbursement is recorded as an independent asset, provided that its receipt is practically certain.

Contingent liabilities are possible obligations resulting from past events, the crystallisation of which is contingent on future events beyond the Company's control. These contingent liabilities are not recognised in the accounts.

3.15 Revenue recognition

Revenues are recognised when control of the goods or services is transferred to customers. At that time, revenue is recognised in the amount of consideration to which the Company is expected to be entitled in exchange for the transfer of committed goods and services under contracts with customers, as well as other revenue not derived from contracts with customers forming part of the Company's ordinary business activities. The amount recognised is determined by deducting any discounts, returns, price reductions, incentives or rights granted to customers, as well as value added tax and other directly related taxes that must be charged, from the amount of the consideration for the transfer of the goods or services committed with customers or other revenue relating to the Company's ordinary activities.

In cases in which the price set in contracts with customers includes a variable consideration, the price to be recognised includes the best estimate of the variable consideration, provided it is highly likely that

there will be no significant reversal of the amount of revenue recognised when the uncertainty associated with the variable consideration is subsequently resolved. The Company's estimates are based on historical information, taking into account customer type, transaction type and specific terms.

Provision of services

The Company provides leasing services. Income earned from the leasing of property is entered on a straight-line basis over the lease term. When the Company offers incentives to its tenants, the cost of the incentive is recognised during the lease term on a straight-line basis as a reduction in rental income. The costs associated with each lease payment are expensed.

Interest income

Interest income from financial assets measured at amortised cost is recognised using the effective interest method. When a receivable is impaired, the Company writes the carrying amount down to its recoverable amount, which is calculated as the estimated future cash flow discounted at the original effective interest rate of the instrument, and the receivable is continuously discounted as interest income.

Income and expenses arising from equity interests in other companies

The Company's core business is the holding of equity interests in other companies, in addition to the letting of properties owned.

The dividends obtained from its equity interests and other business income will form part of revenue, together with profits from the disposal of investments. The remaining income and expenses associated with this business activity are carried in operating profit/(loss) in the income statement.

3.16 Related-party transactions

Generally speaking, transactions between related parties are initially recognised at fair value. Where applicable, if the agreed price differs from fair value, this difference will be recognised based on the economic reality of the transaction. These transactions are subsequently measured in accordance with the corresponding regulations.

4 RISK MANAGEMENT

The Company's activities are exposed to various financial risks: market risk (interest rate risk), credit risk and liquidity risk. The Company'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 Company's Finance Department, which identifies, evaluates and hedges financial risks in accordance with the policies approved by the 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.

This note explains the Company's exposure to financial risks and how these risks could affect future financial returns. Qualitative and quantitative information will be provided for each type of risk.

Risk	Risk exposure arises from	Measurement	Risk management
Market risk - price of securities	Equity investments	Sensitivity analysis	Investment in low-volatility, low-risk undertakings.
Market risk – interest rates	Long-term financial debt at variable rates	Sensitivity analysis	Interest rate swaps
Credit risk	Cash and cash equivalents, trade receivables, derivative financial instruments, debt investments and contract assets	Ageing analysis Credit rating	Diversification of bank deposits, credit limits and letters of credit Debt investment guides
Liquidity risk	Borrowings and other liabilities	Cash flow forecasts	Availability of committed credit lines and credit facilities

Financial risk management

a) Market risk

(i) Price risk

The Company was exposed to equity instrument price risk due to the investments held and carried in the balance sheet at fair value through other income during 2025.

The Company invested in mature markets and companies showing low volatility and risk when managing price risk affecting equity investments.

The Company's equity investments were quoted on the Spanish continuous market.

(ii) Cash flow and fair value interest rate risk

The Company's interest rate risk relates to borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Company to cash flow interest rate risk. At 31 March 2026, 100% of its financing was linked to a variable rate (100% at 31 March 2025). The Company's borrowings at variable interest rates are denominated in euros. The variable interest rate is referenced to Euribor and will only apply when the Euribor rate is positive.

At 31 March 2026, had interest rates on euro borrowings been 1% higher/lower, the other variables remaining constant, financial expenses for the year would have been €219 thousand higher or €219 thousand lower (€251 thousand higher or €251 thousand lower at 31 March 2025), 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 Company 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 Company'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 Company (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.

Castellana Properties 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 Company'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

Company under the lease agreements. As a result, at 31 March 2026, the Company's properties have an average occupancy rate of 99.8%, with an average unexpired lease term of 9 years (weighted by gross rents).

b) Credit risk

The Company is not exposed to significant levels of credit risk, this being the impact that the non-payment of receivables could have on its income statement. The Company has policies in place to ensure that both sales and lettings are made to clients with an appropriate credit history.

c) Liquidity risk

Cash flow forecasts are made by the Company's Finance Department. This department monitors the Company'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 Company does not breach its financial obligations. These forecasts take account of the Company's financing plans, ratio compliance, fulfilment of internal objectives and, where applicable, any regulatory or legal requirements (Note 11).

The maturity dates set for the Company's financial asset and liability instruments at 31 March 2026 and 31 March 2025 are shown in Note 7.

On the balance sheet date, the Company records cash totalling €23,620 thousand (€8,578 thousand at 31 March 2025).

At 31 March 2026, the Company's working capital is positive in the amount of €45,970 thousand, mainly due to the classification of the investment in retail parks as assets held for sale in the amount of €126,549 thousand, net of the financing arrangement of €74,435 thousand with its principal shareholder Vukile Property Fund Limited (working capital was negative in the amount of €73,322 at 31 March 2025).

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 11).

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.

5 PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

The entry for Property, plant and equipment at 31 March 2026 and 31 March 2025 and movements in that category break down as follows:

Description	Thousand euro
Balance at 31/03/2024	101
Cost	151
Accumulated depreciation	(50)
Carrying amount at 31/03/2024	101
Acquisitions	32
Depreciation charge	(16)
Balance at 31/03/2025	117
Cost	183
Accumulated depreciation	(66)
Carrying amount at 31/03/2025	117
Acquisitions	809
Disposals	(108)
Disposal of depreciation	51
Depreciation charge	(67)
Balance at 31/03/2026	802
Cost	884
Accumulated depreciation	(82)
Carrying amount at 31/03/2026	802

Additions during both financial years relate to furnishings, data-processing equipment and electronic equipment installed in the Company's offices at its registered address.

During 2026 and 2025, no impairment adjustments were made or reversed in respect of any property, plant and equipment element.

At 31 March 2026 and 31 March 2025, none of the Company's property, plant and equipment items had been fully depreciated.

6 INVESTMENT PROPERTY

Investment property includes a shopping centre owned by the Company that is held to obtain long-term rental income and is not occupied by the Company.

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

Description	Thousand euro				
	Land	Buildings	Plant	Plant in course of construction	Total
Balance at 31/03/2024	4,931	39,806	12,036	-	56,773
Cost	4,931	41,707	13,805	263	60,706
Accumulated depreciation	-	(1,901)	(1,769)	(263)	(3,933)
Carrying amount at 31/03/2024	4,931	39,806	12,036	-	56,773
Acquisitions	-	189	158	-	347
Depreciation charge	-	(417)	(400)	-	(817)
Balance at 31/03/2025	4,931	39,578	11,794	-	56,303
Cost	4,931	41,896	13,963	-	60,790
Accumulated depreciation	-	(2,318)	(2,169)	-	(4,487)
Carrying amount at 31/03/2025	4,931	39,578	11,794	-	56,303
Acquisitions	-	1,052	1,136	-	2,188
Depreciation charge	-	(417)	(447)	-	(864)
Balance at 31/03/2026	4,931	40,213	12,483	-	57,627
Cost	4,931	42,948	15,099	-	62,978
Accumulated depreciation	-	(2,735)	(2,616)	-	(5,351)
Carrying amount at 31/03/2026	4,931	40,213	12,483	-	57,627

The following is a detailed breakdown of the investment property held by the Company:

- Puerta Europa Shopping Centre, located at A7, km 106, in Algeciras (Cádiz). This property was acquired by the Company on 31 July 2019. The property comprises a total constructed area of 41,302 sqm and a gross lettable area of 29,894 sqm, including terraces and storage areas. The Company recognises these properties in its balance sheet at a gross value of €4,931 thousand for land, €40,213 thousand for buildings and €12,483 thousand for plant. The whole property acquired is let to several tenants.

A number of guarantees were given to purchase the Puerta Europa shopping centre. At 31 March 2026, the nominal value of this financing amounted to €18,228 thousand (€19,378 thousand at 31 March 2025).

The acquisitions during the period relate to expenditures subsequently capitalized as asset enhancements.

a) Income and expenses on investment property

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

Description	Thousand euro	
	2026	2025
Rental income (Note 16)	9,685	9,152
Operating expenses related to investment properties that generate rental income (Note 16)	(3,119)	(2,642)
	6,566	6,510

b) Operating leases

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

Description	2026	2025
Less than one year	5,817	5,478
Between one and two years	4,367	3,946
Between two and three years	3,047	3,256
Between three and four years	1,915	2,029
Between four and five years	952	1,070
More than five years	1,945	2,364
	18,043	18,143

c) Insurance

The Company 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.

d) Losses due to impairment

As of 31 March 2026 and 31 March 2025 the Company had no impairments.

e) Obligations

At the year end, the Company 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.

7 ANALYSIS OF FINANCIAL INSTRUMENTS

7.1 Analysis by category

The carrying amount of each category of financial instruments laid down in the standards on the recognition and measurement of financial instruments, excluding equity investments in Group companies, jointly-controlled entities and associates (Note 8), is as follows:

Long-term and short-term financial assets

	Thousand euro							
	Long-term financial assets							
	Equity instruments		Debt securities		Loans, derivatives and other		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Financial assets at amortised cost (Note 9)	-	-	6,000	-	1,020	910	7,020	910
Financial assets at cost (Note 8)	784,311	816,665	-	-	-	-	784,311	816,665
Total	784,311	816,665	6,000	-	1,020	910	791,331	817,575

	Thousand euro					
	Short-term financial assets					
	Equity instruments		Loans, derivatives and other		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Financial assets at amortised cost (Note 9)	-	-	30,597	9,790	30,597	9,790
Total	-	-	30,597	9,790	30,597	9,790

Long-term and short-term financial liabilities

	Thousand euro					
	Long-term financial liabilities					
	Bank borrowings		Derivatives, Other		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Financial liabilities at amortised cost or at cost (Note 14)	16,730	19,091	3,222	5,318	19,952	24,409
Total	16,730	19,091	3,222	5,318	19,952	24,409

	Thousand euro					
	Short-term financial liabilities					
	Bank borrowings		Derivatives, Other		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Financial liabilities at amortised cost or at cost (Note 14)	52,770	3,689	81,974	88,436	134,744	92,125
Total	52,770	3,689	81,974	88,436	134,744	92,125

7.2 Analysis by maturity date

Long-term financial instruments with specific or determinable maturities are set out below by year of maturity at 31 March 2026:

	Thousand euro						
	Financial assets						
	March 2027	March 2028	March 2029	March 2030	March 2031	Subsequent years	Total
Financial investments							
Investments in Group companies							
Equity instruments	-	-	-	-	-	784,311	784,311
Debt securities	-	6,000	-	-	-	-	6,000
Security deposits furnished	110	35	94	143	151	597	1,130
Dividend receivable from Group companies	6,448	-	-	-	-	-	6,448
Loans and receivables							
Trade receivables for sales and services	160	-	-	-	-	-	160
Trade receivables, Group companies and associates	3,868	-	-	-	-	-	3,868
Other financial assets	20,011	-	-	-	-	-	20,011
	30,597	6,035	94	143	151	784,908	821,928
	Financial liabilities						
	March 2027	March 2028	March 2029	March 2030	March 2031	Subsequent years	Total
Payables							
Security deposits received	186	87	215	280	270	720	1,758
Bank borrowings	52,770	1,949	2,257	2,257	3,610	6,657	69,500
Payables to Group companies and associates	74,435	-	-	-	-	-	74,435
Other non-current financial liabilities	-	1,650	-	-	-	-	1,650
Trade and other payables							
Sundry payables	2,687	-	-	-	-	-	2,687
Payables, Group companies and associates	-	-	-	-	-	-	-
Other liabilities	4,665	-	-	-	-	-	4,665
	134,743	3,686	2,472	2,537	3,880	7,377	154,695

8 LONG-TERM INVESTMENTS IN GROUP COMPANIES AND ASSOCIATES

The following table shows a breakdown of long-term investments in Group companies and associates at 31 March 2026 and 2025:

31 March 2026		Thousand euro										
Company name	Holding percentage	Gross carrying amount of the shareholding	Provision for impairment of shareholdings	Net carrying amount of the shareholding	Share capital	Share premium	Reserves	Shareholder contributions	Merger reserves	Profit/(loss) for the year	Interim dividend	Investee's shareholders' funds
CASTELLANA BONAIRE, S.L.U.	100%	191,731	-	191,731	3	-	1,276	189,639	-	4,946	(4,946)	190,918
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	43,791	-	43,791	3	-	667	43,773	-	1,436	(1,436)	44,443
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	310,151	-	310,151	39,000	188,000	6,107	70,432	-	(3,177)	(1,500)	298,862
CASTELLANA BERCEO PETROL, S.L.U.*	100%	2,383	-	2,383	3	-	(1)	2,380	-	(93)	-	2,289
CASTELLANA BERCEO, SLU	100%	102,238	-	102,238	698	16,604	2,610	33,766	-	364	(3,843)	50,199
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	50%	1,519	-	1,519	3	-	(80)	3,035	-	(70)	-	2,888
CAMINHO PROPÍCIO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	70%	132,498	-	132,498	189,283	-	(2,231)	-	-	9,708	(13,974)	182,786
		784,311	-	784,311	228,993	204,604	8,348	343,025	-	13,114	(25,699)	772,385

At 31 March 2026, the Company carries its investments in retail parks as held-for-sale assets for a total amount of €126,549 thousand (Note 10).

(*) On 2 February 2026, the subsidiary company changed its business name from Castellana Innovación, S.L.U. to Castellana Berceo Petrol, S.L.U.

31 March 2025		Thousand euro										
Company name	Holding percentage	Gross carrying amount of the shareholding	Provision for impairment of shareholdings	Net carrying amount of the shareholding	Share capital	Share premium	Reserves	Shareholder contributions	Merger reserves	Profit/(loss) for the year	Interim dividend	Investee's shareholders' funds
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3,372	-	3,372	3	-	88	1,425	-	266	(266)	1,516
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	12,861	-	12,861	3	-	754	1,929	-	1,945	(1,945)	2,686
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	100%	26,700	(1,972)	24,728	300	6,326	829	635	16,638	1,187	(1,187)	24,728
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	12,658	-	12,658	3	-	917	7,437	-	876	(876)	8,357
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	3,866	-	3,866	3	-	119	2,153	-	411	(411)	2,275
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	24,205	(3,226)	20,979	3	-	805	14,273	-	505	(505)	15,081
CASTELLANA BONAIRE, S.L.U.	100%	191,731	(424)	191,307	3	-	155	189,639	-	2,644	(1,078)	191,183
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	8,063	-	8,063	3	-	511	166	-	906	(906)	680
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	100%	6,833	-	6,833	3	-	87	197	3,153	796	(796)	3,440
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	41,943	-	41,943	3	-	526	41,225	-	1,924	(1,924)	41,754
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	42,029	-	42,029	3	-	667	42,011	-	2,692	(2,692)	42,681
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	308,651	-	308,651	39,000	188,000	5,989	68,932	-	1,178	(1,060)	302,039
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	100%	183	-	183	3	-	(1)	180	-	-	-	182
CASTELLANA GREEN, S.L.	50%	694	-	694	3	-	-	1,385	-	(79)	-	1,309
CAMINHO PROPÍCIO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	70%	138,498	-	138,498	189,283	-	-	6,000	-	28,568	-	223,851
		822,287	(5,622)	816,665	228,619	194,326	11,446	377,587	19,791	43,639	(13,646)	861,762

During the financial year ended 31 March 2026, €13,900 thousand in impairment losses were recognised for shareholdings in Group companies, of which €14,324 thousand relates to retail parks reclassified to held for sale (€5,622 thousand during the financial year ended 31 March 2025). No impairment loss was recognised for some of the Group's subsidiaries due to underlying gains causing the value of their equity to exceed the Company's shareholding.

On 24 May 2024, the Company made a shareholder contribution to Castellana Green in the amount of €300 thousand.

On 18 June 2024, the Company made a shareholder contribution to Morzal Property Iberia in the amount of €55,000 thousand.

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

All of these contributions were made for its business activity.

On 19 September 2024, the company Caminho Propicio, S.A. was incorporated, its purpose being to hold interests in real estate collective investment undertakings established in Portugal.

On 1 October 2024, the Company, through its Portuguese subsidiary (Caminho Propício, Sic Imobiliária Fechada S.A.), acquired 100% of the shares in the companies Loureshopping - Centro Comercial, S.A., 8ª Avenida - Centro Comercial, S.A. and Rio Sul-Centro Comercial, S.A., the owners of the LoureShopping, 8ª Avenida and Rio Sul shopping centres, respectively, in Portugal. The transaction was completed for a total amount of €85,574 thousand and was classed as an asset acquisition, as the properties were unmanaged and unable to generate value unless they are managed by the purchaser, so they did not meet the definition of a business. This transaction was financed by the Company by means of a shareholder contribution to Caminho Propicio in the amount of €108,413 thousand.

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

On 22 November 2024, the Company made a shareholder contribution to Morzal Property Iberia in the amount of €6,000 thousand.

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 €46,400 thousand (excluding the Pingo Doce supermarket). This acquisition entailed partnering in a joint venture with Tiekerveen Holding, B.V., the owner of the other 50%. The transaction was financed using the Company's own funds by means of a shareholder contribution to Caminho Propicio in the amount of €45,000 thousand.

On 12 March 2025, the Company made a shareholder contribution to Castellana Bonaire (formerly Junction Parque Cáceres) in the amount of €187,500 thousand, for the acquisition of Bonaire Shopping Centre.

On 13 March 2025, the Company concluded an agreement with the Group companies Unibail-Rodamco-Westfield SE to acquire the Bonaire (Valencia) shopping centre for €305,000 thousand plus transaction costs of €9,200 thousand, entailing a total cost of €314,200 thousand. The acquisition was funded by bank borrowings of €126,000 thousand and by a part of the proceeds from the sale of the Lar España shareholding. The total amount of the transaction was classed as an asset acquisition, as the properties were unmanaged and unable to generate value unless they are managed by the purchaser, so they did not meet the definition of a business.

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, and the Company reduced its holding in Caminho Propício by €14,915 thousand. In turn, the Company approved a share 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 the new shareholder. The increase entailed issuing 189,232,599

new ordinary registered shares with a subscription value of €1 per share, fully subscribed by the above-mentioned shareholders.

On 31 March 2025, the Company made a shareholder contribution to Morzal Property Iberia in the amount of €7,500 thousand.

On 30 April 2025, through its Portuguese subsidiary (Caminho Propício Sic Imobiliária Fechada, S.A.), the Company acquired 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 purchase price of these companies ultimately amounted to €63,175 thousand, including transaction costs.

On 8 May 2025, the Company made a shareholder contribution to Castellana Green in the amount of €280 thousand.

On 7 November 2025, the Company made a shareholder contribution to Castellana Green in the amount of €545 thousand.

All of these contributions were made for its business activity.

On 2 February 2026, the Company entered into a share purchase agreement with Barings Core Spain Socimi S.A.U., in which it acquired 100% of the issued share capital of Barings Core Logroño, S.L.U., the owner of the Berceo Shopping Centre, located in Logroño, Spain. In the process, it changed its business name to Castellana Berceo, S.L.U. The transaction via which the shares in the company owning the property were acquired was completed for a total amount of €101,393 thousand, of which €44,000 thousand was financed through borrowings from its principal shareholder, Vukile Property Fund. 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.

On 2 February 2026, the Company made a shareholder contribution to Castellana Berceo in the amount of €845 thousand to finance the purchase of the restaurant asset.

On 2 February 2026, the Company made a shareholder contribution to Castellana Innovación, now known as Castellana Berceo Petrol, in the amount of €2,200 thousand to finance the purchase of the petrol station asset.

On 2 June 2025, the Company Caminho Propicio SIC Inmobiliaria Fechada, SA issued a share warrant for the amount of €6,000 thousand to Castellana Properties, maturing on 30 September 2027. This share warrant relates to the reclassification of amounts previously carried under Equity instruments to Debt securities.

None of the Group companies in which the Company has a shareholding is listed on the stock market, except Caminho Propicio, S.A. The company's shares were admitted to trading on the BME Scaleup market on 18 February 2026 at a nominal value of €1/share. At the closing date of 31 March 2026, its nominal value stands at €0.965 per share.

9 FINANCIAL ASSETS AT AMORTISED COST

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the breakdown of this heading is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Long-term loans and receivables (Note 7.1):		
Other financial assets	1,020	910
	1,020	910
Short-term loans and receivables (Note 7.1):		
Trade receivables for sales and services	160	175
Trade receivables, Group companies and associates (Note 20)	3,868	1,718
Other financial assets	26,569	7,897
	30,597	9,790
	31,617	10,700

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

The entry “Other long-term financial assets” includes the amounts deposited with the competent organisations in each Autonomous Region.

Other short-term financial assets primarily include short-term security deposits, dividends receivable from its subsidiaries in the amount of €6,448 thousand (Note 20) and a notarial deposit of €20,000 thousand made on 26 February 2026 in favour of Nutwood Invest, SL to secure the Islazul Shopping Centre purchase.

Of the total short-term loans and receivables, at 31 March 2026, trade receivables had matured to the value of €56 thousand (€89 thousand at 31 March 2025), of which €34 thousand had been provisioned (€34 thousand at 31 March 2025) in accordance with the evaluation relating to trade receivables carried out by the Company.

At the balance sheet date, trade receivables include the amount of €138 thousand yet to be invoiced (€120 thousand at 31 March 2025), consisting mainly of variable rent accrued and not invoiced by the Puerta Europa shopping centre. All the amounts reported in this section are past due and unprovisioned, which the Company expects to recover.

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

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Up to 3 months	20	17
Between 3 and 6 months	-	-
More than 6 months	36	72
	56	89

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 financial assets at amortised cost are as follows:

Description	Thousand euro	
	2026	2025
Opening balance	(34)	(32)
Appropriation	-	(10)
Reversal	-	-
Application	-	8
Closing balance	(34)	(34)

10 NON-CURRENT ASSETS HELD FOR SALE

On 27 January 2026, the Company entered into a share sale and purchase agreement with Ferrel SPV 2025, S.L.U. to sell the entire retail park portfolio relating to the following Group subsidiaries:

Company	Property	Date acquired
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	30 June 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Kinopolis Retail Park & Leisure Centre	30 June 2017
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	30 June 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	La Serena Retail Park	30 June 2017
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	30 June 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Marismas del Polvorín Retail Park	30 June 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Motril Retail Park	30 June 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	La Heredad Retail Park	30 June 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	5 December 2017
	San Pedro Del Pinatar Retail Park	

At 31 March 2026, the Company has reclassified 100% of the shares held in these companies to non-current assets held for sale, for a total amount of €143,370 thousand, recognising a cumulative impairment loss of €19,521 thousand on these ownership interests. At 31 March 2026, these companies have distributed interim dividends totalling €2,700 thousand that are pending payment at the year-end. The transaction is expected to be completed on 1 April 2026.

11 CASH AND CASH EQUIVALENTS

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the breakdown of this heading is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Cash and cash equivalents		
Current accounts	23,620	8,578
	23,620	8,578

At 31 March 2026, there were restrictions on the availability of a total of €431 thousand (€295 thousand at 31 March 2025).

Current accounts accrue a market interest rate (Note 17).

12 SHAREHOLDERS' FUNDSa) Share capital and share premium

On 31 March 2026, share capital stood at €147,027 thousand (€127,684 thousand at 31 March 2025), consisting of 147,027,250 shares with a par value of €1 each (127,684,030 at 31 March 2025), all in the same class, fully subscribed and paid up.

On 21 May 2024, a distribution was approved from the share premium account for a total amount of €18,777 thousand, or €0.186 per share.

On 17 July 2024, the General Shareholders' Meeting agreed to increase share capital by capitalising the loans arranged with the majority shareholder Vukile Property Fund Limited, amounting to a total of €97,000 thousand, and issuing 14,264,705 new shares with a par value of €1 each and a share premium of €82,735 thousand, equating to €5.8 per share. The following receivables were offset:

Subscription date	Date(s) of modification	Thousand euro
15/11/2023	15/03/2024 and 04/06/2024	17,000
15/03/2024	04/06/2024	20,000
04/06/2024	-	60,000
Total	-	97,000

On 17 December 2024, the General Shareholders' Meeting 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.

On 15 January 2026, the General Shareholders' Meeting agreed to increase share capital by capitalising the loans arranged with the majority shareholder Vukile Property Fund Limited, amounting to a total of €136,950 thousand, and issuing 19,343,220 new shares with a par value of €1 each and a share premium of €117,607 thousand, equating to approximately €6.08 per share.

The following receivables were offset:

Subscription date	Date(s) of modification	Thousand euro
06/03/2025	22/10/2025	40,450
07/03/2025	22/10/2025	41,000
19/05/2025	22/10/2025	55,500
Total	—	136,950

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

As at 31 March 2026, the shareholder with more than a 3% stake in the Company is Vukile Property Limited (unchanged from 31 March 2025).

The breakdown is as follows:

	31/03/2026		31/03/2025	
	No. of shares	% Shareholding	No. of shares	% Shareholding
Vukile Property Fund Limited	146,543,955	99.67%	127,200,735	99.62%

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the breakdown of share capital is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Authorised capital	147,027	127,684
Share premium	679,891	562,284
	826,918	689,968

b) Treasury shares

Movements in 2026 and 2025 were as follows:

Description	2026		2025	
	Number of treasury shares	Thousand euro	Number of treasury shares	Thousand euro
Opening balance	50,110	313	53,710	333
Additions/purchases	1,170	10	3,340	23
Decreases	(18,886)	(118)	(6,940)	(43)
Closing balance	32,394	205	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 Company's stock price. This agreement came into effect on 25 July 2018 and has an open-ended term.

The Company's treasury shares held at 31 March 2026 represented 0.02% of the Company's share capital (0.04% at 31 March 2025) and totalled 32,394 shares (50,110 at 31 March 2025). The average cost of the Company's treasury shares at 31 March 2026 was €6.33 per share (€6.24 per share at 31 March 2025).

These shares are recognised as a reduction of €205 thousand in the value of the Company's shareholders' funds at 31 March 2026 (€313 thousand at 31 March 2025).

The 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 Company and its subsidiaries, must not exceed 10% of share capital.

13 RESERVES AND PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR

At 31 March 2026, €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	
	31/03/2026	31/03/2025
Legal reserve	22,146	10,426
Other reserves	10,846	10,861
Treasury shares	(205)	(313)
Total reserves	32,787	20,974

Other reserves are unrestricted.

Distribution of profit/(loss)

The proposed distribution of the Company's results at 31 March 2026 to be submitted to the General Shareholders' Meeting is as follows:

Description	Thousand euro
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	30,331
Share premium	10,302
	40,633
Application	
Legal reserve	3,033
Interim dividend 21 November 2025	14,100
Dividend pending approval	13,198
Distribution charged to the share premium account	10,302
	40,633

Interim dividend distribution

On 21 November 2025, the Castellana Board of Directors agreed to pay out an interim dividend for the financial year ended on 31 March 2026 in the amount of €14,100 thousand, equating to €0.1104 per share, effective as at 3 December 2025.

The forecast cash flow statement prepared by the Board of Directors is as follows:

Description	Thousand euro
Profit/(loss) at 30 September 2025	26,785
Legal reserve	(2,500)
Distributable profit	24,285
Interim dividend 21 November 2025	14,100
Total distribution to shareholders	14,100
Available cash	11,387

Distribution of prior year profit/(loss)

The proposed distribution of the profit/(loss) and reserves of the parent company Castellana Properties Socimi, S.A.'s for the financial year ended on 31 March 2025, which was approved by the General Shareholders' Meeting on 16 July 2025, was as follows:

Description	Thousand euro
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	117,194
	117,194
Application	
Legal reserve	11,719
Interim dividend 13 November 2024	10,000
Interim dividend at 12 March 2025	41,770
Dividend approved on 16 July 2025	53,705
	117,914

Interim dividend distribution

On 13 November 2024, the Castellana Board of Directors agreed to pay out an interim dividend for the financial year ended on 31 March 2025 in the amount of €10,000 thousand, equating to €0.08668146 per share, effective as at 5 December 2024.

The forecast cash flow statement prepared by the Board of Directors is as follows:

Description	Thousand euro
Profit/(loss) at 30 September 2024	24,422
Legal reserve	(2,544)
Distributable profit	22,898
Interim dividend paid out of profit for the year	10,000
Total distribution to shareholders	10,000
Available cash	18,296

14 FINANCIAL LIABILITIES

Financial liabilities at amortised cost

Liabilities at amortised cost include:

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Long-term creditors and payables (Note 7):		
Bank borrowings	16,730	19,091
Other financial liabilities	3,222	5,318
	19,952	24,409
Short-term creditors and payables (Note 7):		
Bank borrowings	52,770	3,689
Other financial liabilities	186	265
Payables to Group companies and associates (Note 20)	74,435	81,648
Sundry and other payables	2,687	3,767
Payables, Group companies and associates	-	640
Other liabilities	4,665	2,116
	134,743	92,125
	154,695	116,534

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.

Other financial liabilities reflect the long-term three-year incentive plan, in the amount of €1,650 thousand, and the guarantee deposits received from tenants as per their lease agreements, which are recognised as other long-term and short-term financial liabilities.

The amount pending payment under the second accrued incentive plan is also carried under other short-term financial liabilities. The executive team also received €1,058 thousand for the first plan period, which was pending payment at 31 March 2025 under "Other liabilities" in non-current liabilities.

Trade and other payables primarily include balances payable and provisions relating to property management.

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

Bank borrowings

This balance sheet heading relates to the loans obtained by the Company on 31 July 2019 from the financial institutions Banco Pichincha España (€8,000 thousand) and Liberbank (now Unicaja – €15,000 thousand), both falling due on 30 June 2031 and bearing annual interest at a rate of 2.05%. The long-term balance pending payment on these loans stands at €17,078 thousand. The Company has included an amortised cost of €348 thousand (€437 thousand at 31 March 2025) on the balance sheet in respect of loan arrangement costs. Interest expenses accrued during the period totalled €1,532 thousand (€1,459 thousand at 31 March 2025).

On 20 July 2023, the Company arranged a loan of €5,000 thousand from Banco Santander, maturing in 2026. This loan is not subject to compliance with financial ratios. The short-term balance pending payment on this loan stands at €1,296 thousand.

On 3 December 2025, the Company signed a bridge financing agreement with FirstRand Bank (Rand Merchant Bank) for €50 million, with a term of six months from the effective drawdown date, which was 7 January 2026, and a variable interest rate of Euribor + 1.5% at market conditions for the acquisition of the Berceo Shopping Centre in Logroño. At 31 March 2026, the nominal value of the outstanding payable amount stands at €50,000 thousand.

The Company acts as guarantor of the following loans received by the Castellana Group:

A senior loan of €256,000 thousand arranged on 27 September 2018 and a CAPEX facility of €47,490 thousand obtained on 24 September 2019, in relation to the Group company Morzal Properties Iberia, S.L.U., both granted by Aareal Bank, and a loan of €184,793 thousand arranged on 15 February 2022 with Aareal Bank to fund the retail parks and the company Junction Parque Habaneras, S.L.U.

These loans are subject to compliance with certain covenants, which is standard practice in the sector in which the Company operates, the ratio being calculated every six months. As of 31 March 2026, the Company had complied with all of these covenants (as of 31 March 2025 the Company had also complied with all of these covenants).

The maturities of the nominal amounts carried in “Long-term and short-term bank borrowings” are as follows:

Description	Thousand euro			
	31/03/2026		31/03/2025	
	Non-current	Current	Non-current	Current
March 2026		52,770	-	3,689
March 2027	2,013		2,450	-
March 2028	2,300		2,013	-
March 2029	2,300		2,300	-
March 2030	3,680		2,300	-
Subsequent years	6,785		10,465	-
	17,078	52,770	19,528	3,689

Payables to Group companies and associates

At 31 March 2026 and 2025, this balance sheet heading consisted entirely of the loans received from the Company’s parent company Vukile Property Fund Limited.

On 15 November 2023 and 14 March 2024, the 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 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 (Note 12). The capital increase to capitalise loans comprised capital of €14,265 thousand and a share premium of €82,735 thousand. Prior to capitalisation, during the year ended 31 March 2025 interest of €1,533 thousand accrued on the loans and was paid in full.

On 20 September 2024, the Company 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 (Note 12). The capital increase to capitalise loans comprised capital of €12,267 thousand and a share premium of €74,463 thousand. Prior to capitalisation, during the year ended 31 March 2025 interest of €1,020 thousand accrued on the loan and was paid in full.

On 2 January 2025, the Extraordinary 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%.

On 19 May 2025, the Company arranged a new loan with its principal shareholder for €55,500 thousand, maturing on 19 May 2026. The loan bore an interest rate of 4.50%.

On 15 January 2026, the Extraordinary Shareholders' Meeting approved a loan capitalisation for three loans in the amount of €136,450 thousand (Note 12). The capital increase to capitalise loans comprised capital of €19,343 thousand and a share premium of €117,607 thousand. Prior to capitalisation, during the year ended 31 March 2026 interest of €4,489 thousand accrued on the loans and was paid in full.

On 26 January 2026, the Company arranged a new loan with its principal shareholder for €44,000 thousand, maturing on 26 April 2026. The loan bore an interest rate of 4%. As at 31 March 2026, the loan has accrued interest of €318 thousand.

On 18 February 2026, the Company arranged a new loan with its principal shareholder for €30,000 thousand, maturing on 26 April 2026. The loan bore an interest rate of 4%. As at 31 March 2026, the loan has accrued interest of €140 thousand.

Information on the average supplier payment period

The following table shows a breakdown of the payments that are due for commercial operations completed during the year and that remained pending on the date on which the balance sheet was closed, with reference to the maximum payment period provided for under Law 15/2010 and subsequently amended by Law 31/2014:

Description	Days	Days
	2026	2025
Average supplier payment period	39	23
Ratio of transactions settled	39	23
Ratio of transactions not yet settled	46	41

Description	Thousand euro	Thousand euro
	2026	2025
Total payments settled	8,296	7,613
Total outstanding payments	53	24

Under the new legislation set forth in Article 9 of Law 18/2022 of 28 September, the following information is also required:

Number (units)	2026	2025
Invoices settled before the end of the legal maximum supplier payment period	928	1,149
Percentage of total supplier invoices	83%	87%

Volume (thousand euro)	2026	2025
Invoices settled before the end of the legal maximum supplier payment period	7,351	7,409
Percentage of total supplier invoices	89%	97%

16 INCOME TAX AND TAX SITUATION

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the breakdown of taxes refundable and payable is as follows:

Description	Thousand euro	
	31/03/2026	31/03/2025
Receivables		
VAT refundable	-	214
CIT refundable	42	399
	42	613
Payables		
VAT payable	473	-
PIT payable	257	219
Social security contributions	93	76
	823	295

The reconciliation of net income and expenses for the year with the income tax base is as follows:

	Thousand euro					
	Income statement			Income and expenses attributed directly to equity		
	Increases	Decreases	Total	Increases	Decreases	Total
Net income/(expense) for the year	30,331	-	30,331	30	(46)	(16)
Corporate income tax	-	-	-	-	-	-
Permanent differences	5,488	-	5,488	-	-	-
Temporary differences	14,612	-	14,612	-	-	-
Tax base (taxable income)	50,430	-	50,430	30	(46)	(16)

Pursuant to Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 on SOCIMIs, current corporate income tax is calculated by applying a tax rate of 0% to taxable income.

Financial years pending verification and inspection processes

Under current law, taxes cannot be understood to have been effectively settled until the tax authorities have reviewed the tax returns filed or until the four-year time-bar period has elapsed.

The income tax rate payable by SOCIMIs is set at 0%. However, when the dividends that the SOCIMI distributes to its shareholders with a percentage shareholding of more than 5% are tax-exempt or taxed at a rate of lower than 10%, the SOCIMI will be subject to a special tax of 19% on the amount of the dividend paid to the shareholders in question, which will be classified as income tax payable. Where it applies, this special tax must be paid by the SOCIMI within two months following the date on which the dividend is paid out.

On 27 January 2025, the Company received notification from the Spanish Tax Authorities (Agencia Estatal de Administración Tributaria – AEAT) regarding the initiation of a general audit and investigation procedure in respect of Corporate Income Tax for the financial years 2020 to 2022, Value Added Tax for the period from January 2021 to December 2022, and Corporate Income Tax – the special levy on SOCIMI dividends – for the financial years 2021 to 2023.

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousand euro)

Additionally, the inspection proceedings are of a partial nature in relation to withholding taxes on account of Non-Resident Income Tax, limited to the obligation to apply withholding on dividends distributed during the period from January 2021 to December 2023. For further information, see the Subsequent Events note.

Income tax

The income tax line includes the tax paid on Caminho dividends at a 10% rate, amounting to €977 thousand (0 in 2024).

17 INCOME AND EXPENSES

a) Revenue

Revenue from the Company's ordinary business activities is set out below:

Description	Thousand euro	
	2026	2025
Rental income (Note 6)	7,206	6,815
Reinvoicing of costs to tenants (Note 6)	2,479	2,337
Income from services to Group companies (Note 20)	36,634	8,820
Reinvoicing of costs to Group companies (Note 20)	817	1,575
Income from equity instruments, Group companies (Note 20)	21,624	13,646
	68,760	33,193

b) Staff costs

This income statement heading breaks down as follows:

Description	Thousand euro	
	2026	2025
Wages, salaries and similar remuneration	(7,116)	(6,403)
Social security	(840)	(654)
	(7,956)	(7,057)

Staff costs include the amount of €1,650 thousand relating to the long-term incentive plan (Note 19) (€1,299 thousand in 2025).

The average number of employees during the period by professional category was as follows:

Description	Number of employees	
	2026	2025
Directors	7	7
University graduates or diploma holders	37	32
Administrative personnel and other	2	2
	46	41

In addition, at 31 March 2026 and 31 March 2025, the gender breakdown of the headcount was as follows:

2026

Description	Number of employees		
	Men	Women	Total
Directors	5	2	7
University graduates or diploma holders	22	23	45
Administrative personnel and other		3	3
	27	28	55

2025

Description	Number of employees		
	Men	Women	Total
Directors	5	2	7
University graduates or diploma holders	17	21	38
Administrative personnel and other	-	2	2
	22	25	47

Two of the Company's directors are board members. The Company had no employees with a disability rating of 33% or more (or the local equivalent) at 31 March 2026 or 31 March 2025.

c) Other operating expenses

This income statement heading breaks down as follows:

Description	Thousand euro	
	2026	2025
External services attributable directly to real estate assets	(3,119)	(2,642)
Other external services	(5,205)	(3,028)
	(8,324)	(5,670)

d) Impairment of long-term shareholdings in Group companies

During the financial year ended 31 March 2026, €13,900 thousand in impairment losses were recognised for shareholdings in Group companies (€1,995 thousand during the financial year ended 31 March 2025). No impairment loss was recognised for some of the Group's subsidiaries due to underlying gains causing the value of their equity to exceed the Company's shareholding.

18 NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)

The breakdown of this heading by category during 2026 and 2025 is as follows:

Description	Thousand euro	
	2026	2025
Financial income		
Financial income from ownership interests in other companies	-	19,046
Financial income from other financial instruments with Group companies and associates	-	302
Financial income from other financial instruments	219	815
Profit/(loss) on disposal of financial instruments	-	83,552
	219	103,715
Financial expenses		
Interest on bank borrowings	(1,531)	(1,458)
Interest on payables to related companies (Note 20)	(4,947)	(2,698)
	(6,478)	(4,156)
Net financial income/(expense)	(6,259)	99,559

Financial income from ownership interests in other companies at 31 March 2025 relates to the dividends received from the Company's interest in Lar España Real Estate Socimi, S.A. The Company sold its ownership interest in Lar España Real Estate Socimi, S.A. during the same financial year at a profit of €83,552 thousand, net of transaction costs. No financial income was recorded at 31 March 2026.

Interest expenses on bank borrowings relate to the financing received to purchase Puerta Europa Shopping Centre on 31 July 2019 and the loan arranged with Banco Santander (Note 14).

Interest on debts with Group companies relates to the short-term loans received from and granted to the Company's principal shareholder, Vukile Property Fund Limited, entailing expense of €4,947 thousand in 2026 (expense of €2,698 thousand and income of €302 thousand in 2025).

19 PROVISIONS AND CONTINGENCIES

As of 31 March 2026 and 31 March 2025 the Company had no provisions or contingent liabilities.

20 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.

Likewise, directors must disclose any direct or indirect shareholdings 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 2026, remuneration accrued to the directors totalled €1,814 thousand (€1,756 thousand at 31 March 2025), of which executive directors received a total of €1,299 thousand (€1,252 thousand at 31 March 2025).

During financial year 2026, the parent company paid €53 thousand in directors' liability insurance premiums (€34 thousand at 31 March 2025) covering the members of its Board of Directors while they hold office.

The non-executive members of the parent company's Board of Directors received no shares or stock options during the financial years ended 31 March 2026 and 31 March 2025, exercised no options and have no options to be exercised.

The Company 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 incentives plan for the Company's executive team (Note 3.13). The first calculation period comprised the period from 1 April 2019 to 31 March 2022. The second calculation period comprises the period from 1 April 2022 to 31 March 2025. The third calculation period comprises the period from 1 April 2025 to 31 March 2028. At 31 March 2026, the Company has estimated a cost of €1,650 thousand recognised in the item 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.

21 TRANSACTIONS AND BALANCES WITH GROUP COMPANIES AND RELATED PARTIES

During 2026 and the year ended on 31 March 2025, the breakdown of related-party transactions is as follows:

2026

Thousand euro					
Description	Financial income from holdings in Group company equity instruments	Income from re invoicing of costs to Group companies	Income from services to Group companies	Costs for interest accrued	Accrued interest income
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	237	-	174	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	1,333	-	933	-	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	-	-	1,134	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	529	-	677	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	296	-	231	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	-	-	1,103	-	-
CASTELLANA BONAIRE S.L.	5,211	800	7,620	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	627	-	524	-	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	673	-	439	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	-	-	1,746	-	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	1,436	-	2,066	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	1,500	-	14,259	-	-
CASTELLANA BERCEO PETROL, S.L.U.	-	-	8	-	-
CASTELLANA BERCEO, S.L.U.	-	-	422	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-	-
CAMINHO PROPÍCIO	9,782	17	-	-	-
RIO SOUL CC – SIC IMOB. FECH. S.A.	-	-	1,438	-	-
LOURESHOPPING CC – SIC IMOB. FECH. S.A.	-	-	1,230	-	-
8 AVENIDA CC – SIC IMOB. FECH. S.A.	-	-	954	-	-
ALEGRO SINTRA-SIC IMOBILIARIA FECH., S.A.	-	-	360	-	-
CAMINHO FORUM MADEIRA I - SIC I.F., S.A.	-	-	1,316	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	(4,947)	-
	21,624	817	36,634	(4,947)	-

2025

Thousand euro					
Description	Financial income from holdings in Group company equity instruments	Income from re invoicing of costs to Group companies	Income from services to Group companies	Costs for interest accrued	Accrued interest income
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	266	-	49	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	1,945	-	285	-	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	1,187	-	316	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	876	-	195	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	411	-	69	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	505	-	327	-	-
CASTELLANA BONAIRE S.L.	1,078	-	324	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	906	-	153	-	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	796	-	130	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1,924	-	526	-	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	2,692	-	768	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	1,060	-	4,619	-	-
CASTELLANA INNOVACION, S.L.U.	-	-	-	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-	-
CAMINHO PROPÍCIO	-	1,575	-	-	-
RIO SUL	-	-	360	-	-
LOURESHOPPING	-	-	337	-	-
8 AVENIDA SHOPPING	-	-	257	-	-
SINTRA	-	-	105	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	-	(2,698)	302
	13,646	1,575	8,820	(2,698)	302

As of 31 March 2026 and 31 March 2025, the breakdown of balances with related parties is as follows:

31 March 2026

Description	Thousand euro				
	Dividends receivable	Trade receivables for sales and services	Short-term payables to Group and related companies	Payables to Group companies and related parties	Interest pending payment
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	237	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	833	-	-	-	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	196	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	-	-	-	-	-
CASTELLANA BONAIRE S.L.	3,446	760	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	627	-	-	-	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	373	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	736	208	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	-	1,438	-	-	-
CASTELLANA BERCEO PETROL, S.L.U.	-	11	-	-	-
CASTELLANA BERCEO, S.L.U.	-	510	-	-	-
CASTELLANA GREEN, S.L.U.	-	-	-	-	-
CAMINHO PROPÍCIO	-	-	-	-	-
RIO SUL CC – SIC IMOB. FECH. S.A.	-	249	-	-	-
LOURESHOPPING CC – SIC IMOB. FECH. S.A.	-	213	-	-	-
8 AVENIDA CC – SIC IMOB. FECH. S.A.	-	165	-	-	-
ALEGRO SINTRA-SIC IMOBILIARIA FECH, S.A.	-	97	-	-	-
CAMINHO FORUM MADEIRA I - SIC I.F., S.A.	-	217	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	(74,000)	-	(435)
	6,448	3,868	(74,000)	-	(435)

31 March 2025

Description	Thousand euro				
	Dividends receivable	Trade receivables for sales and services	Short-term payables to Group and related companies	Payables to Group companies and related parties	Interest pending payment
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	175	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	1,385	23	-	-	-
CASTELLANA PARQUE ALCORCON, S.L.U.	767	6	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	556	2	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	271	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	334	(20)	-	-	-
CASTELLANA BONAIRE S.L.	-	734	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	591	2	-	-	-
CASTELLANA PARQUE VILLANUEVA, S.L.U.	526	4	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1,214	5	-	-	-
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	1,762	10	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	-	(107)	-	(640)	-
CAMINHO PROPÍCIO	-	-	-	-	-
RIO SOUL	-	360	-	-	-
LOURESHOPPING	-	337	-	-	-
8 AVENIDA SHOPPING	-	257	-	-	-
SINTRA	-	105	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	(81,450)	-	(198)
	7,582	1,718	(81,450)	(640)	(198)

22 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 (Note 13).

- 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.
- 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.
 - 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.
 - Interim dividend of €53,705 thousand for the financial year ended 31 March 2025, approved by the Board of Directors on 05 June 2025.
 - Interim dividend of €14,100 thousand for the financial year ended 31 March 2026, approved by the Board of Directors on 21 November 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.

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

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

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS

(Thousand euro)

Company	Date acquired	Property	Location
Junction Parque Castellón S.L.U. (*)	30 June 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellón 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, Alcorcón - 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	Kinopolis Retail Park & Leisure Centre	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Castellana Bonaire, S.L.	30 June 2017	Bonaire Shopping Centre	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19_1ª, Cáceres and 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, Mérida
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 San Pedro Del Pinatar Retail Park	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada UA-1 Local Level Plan (<i>Plan Parcial</i>) "Área 3e", Block P-9, San Pedro del Pintar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 May 2018	Habaneras Shopping Centre	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
Castellana Berceo, S.L.U.	2 February 2026	Berceo Shopping Centre	Calle Lérida 1, Logroño
Castellana Berceo Petrol, S.L.U. (**)	2 February 2026	Petrol station	Calle Rio Muro 1, Logroño
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 November 2018	Vallsur Shopping Centre Los Arcos Shopping Centre Bahía Sur Shopping Centre El Faro Shopping Centre	Paseo de Zorrilla, Valladolid Avenida de Andalucía S/N, Seville Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz Avenida de Elvas S/N, Badajoz

(*) At the 31 March 2026 close, Castellana Properties' ownership interests in the companies owning retail parks have been reclassified to held-for-sale assets as a result of the committed sale, which is expected to take place on 1 April 2026.

(**) On 24 December 2025, the company Castellana Innovación applied to be included in the SOCIMI scheme with retrospective effects to 1 April 2025; its business name was changed to Castellana Berceo Petrol, S.L.U. on 2 February 2026 following the purchase of the Logroño petrol station property.

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.

23 AUDIT FEES

Fees accrued to PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. and its network firms during the financial years ended 31 March 2026 and 2025 are as follows:

	Thousand euro	
	2026	2025
Audit services	189	219
Other audit services (*)	10	18
Other assurance services provided by the auditor as required by other legislation	-	-
Other assurance services provided by the auditor and not required by other legislation	10	18
Other services provided by other firms of the auditor's network	-	-
	199	237

*There are no tax services

24 EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

Transactions

At 31 March 2026, the Company reclassified an order book comprising nine companies owning 11 retail parks to Held-for-sale assets in the amount of €275,317 thousand. This reclassification is explained by the fact that, on 27 January 2026, the Company entered into a share sale and purchase agreement with Ferrel SPV 2025, S.L.U. in order to dispose of its entire retail park portfolio. The sale took place on 8 April 2026.

On 26 February 2026, the Company entered into a sale and purchase agreement with Nutwood Invest S.L. for the Islazul Shopping Centre located in Madrid. On 23 April 2026, the parent company ultimately acquired all of the issued share capital of the company that owns the asset, Islazul HoldCo, S.L.U., which in turn owns two specialist real estate companies: Islazul Centro Comercial S.L. and Islazul Shopping S.L. The asset's selling price amounted to €318,382 thousand. The final acquisition price includes a deferred payment of €30,000 thousand that has to be made no later than 15 December 2026.

On 17 March 2026, the Company entered into a sale and purchase agreement with Unibail-Rodamco-Westfield SE for the Splau Shopping Centre located in Cornellà de Llobregat. The parent company ultimately acquired 50% of the issued share capital of the company that owns the asset on 13 May 2026. The price of the asset is €350,000 thousand. The purchase price of the shares transferred amounts to €89,250 thousand, payable entirely in cash. The purchase price was calculated based on the agreed value of the asset, less a new mortgage loan of €171,500 thousand.

Dividend

On 4 June 2026, the Company's Board of Directors approved a distribution to shareholders of €23,500 thousand or €0.1598 per share, charged to profits and premium for the financial year ended 31 March 2025.

The following table details the forecast cash flow statement prepared by the Board of Directors:

Description	Thousand euro
Profit/(loss)	30,331
Legal reserve	(3,033)
Distributable result	27,298
Interim dividend previously paid out	14.100
Dividend charged to profits (Note 12)	13.198
Distribution charged to the share premium account	10.302
Total distribution to shareholders	23.500
Available cash	45.675

Tax inspection

Following the financial year-end, the Company received a tax settlement proposal relating to the application of the special SOCIMI tax and the corresponding withholdings on account for the periods 2021–2023. The settlements propose additional taxes and interest amounting to approximately €8 million, relating mainly to the application of the special 19% tax on the part of the Company's dividends attributable to Vukile shareholders that own less than 5% of Vukile.

The Company obtained two independent external legal opinions from Spanish tax advisors, both of whom concluded that the revised settlement proposals are inconsistent with the wording of the SOCIMI Act, as has been confirmed by various responses to binding ruling requests issued by the Spanish tax authorities, and that the Company is in a strong position to successfully challenge the settlement proposals. The tax authorities have also themselves admitted that the treatment afforded by the Company was based on stances previously adopted in responses to binding ruling requests and was a reasonable interpretation of the legislation.

On the basis of the legal opinions obtained and the Board of Directors' trust in the specific responses to binding ruling requests issued in the past, the Company's Board considers that the likelihood of additional tax liabilities is remote. The Company intends to formally challenge the settlement proposals through the relevant administrative and judicial channels.

1. ORGANISATIONAL STRUCTURE AND FUNCTIONING

Castellana Properties Socimi, S.A. (Castellana Properties) was incorporated in Spain 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.

On 15 September 2016 the Company informed the tax authorities that it wished to avail itself of the rules governing Spanish Real Estate Investment Trusts (SOCIMIs).

On 25 July 2018, Castellana Properties listed 100% of its shares on the BME Growth. On 31 March 2026, share capital stood at €147,027 thousand (€127,684 thousand at 31 March 2025), consisting of 147,027,250 shares with a par value of €1 each, all in the same class, fully subscribed and paid up.

As at 31 March 2026 and 2025, the shareholder with more than a 3% shareholding in the Company is Vukile Property Fund Limited.

Castellana Properties focuses its business strategy on investment in high-quality rental assets with strong growth potential. In just five years, the market value of this investment has risen from €308,050 thousand at 31 March 2018 to €1,581,540 thousand at 31 March 2026 (€1,856,857 thousand including investment property reclassified to held for sale).

Castellana Properties' Board of Directors conducts its business in accordance with the rules of good corporate governance set out primarily in the Company's Articles of Association, the General Shareholders' Meeting Regulations and the Board of Directors' Regulations.

The Board of Directors is the body that is responsible for overseeing and controlling the Company's business, with jurisdiction over matters such as the adoption of the Group's general policies and strategies, corporate governance and corporate social responsibility, and risk management and monitoring. It is at all times responsible for compliance with the requirements necessary to maintain the Group's status as a SOCIMI.

The Board of Directors has two committees, an Audit and Control Committee and an Appointments and Remuneration Committee, whose essential purpose is to provide the Board of Directors with support in the performance of its duties relating to the supervision and control of the Group's day-to-day business.

2. BUSINESS PERFORMANCE AND PROFIT/(LOSS)

Since its first acquisition in 2016, the Group has completed several transactions for the acquisition of real estate assets which have led to retained earnings that, on 31 March 2026, stood at €289,866 million on a consolidated basis.

"Revenue" from letting the acquired properties reached €160,301 thousand at 31 March 2026 (€102,009 thousand at 31 March 2025).

During the financial year ended 31 March 2026, operating profit/(loss) excluding the value of investment property stood at €100,852 thousand as compared to €61,781 thousand for the financial year ended 31 March 2025.

The market value of the Group's assets at 31 March 2026 stood at €1,856,857 thousand (including the retail park assets reclassified as held for sale for €275,317 thousand), equating to a 20.68% increase on the purchase price (acquisition price included) and a year on year increase of 18.40%.

Including the market value of Sintra, the value of the Group's assets at 31 March 2026 would stand at €1,959,810 thousand, equating to a 20.77% increase on the purchase price (acquisition price included) and a year on year increase of 18.03%.

3. EPRA INFORMATION

The Company has been a member of the EPRA Association since 2019. The ratios defined in EPRA's recommended best practices are as follows:

EPRA indicators

	31/03/2026	31/03/2025
EPRA earnings	65,170	55,057
EPRA earnings per share	0.50	0.48
Adjusted EPRA earnings	65,736	56,443
Adjusted EPRA earnings per share	0.50	0.49
EPRA NRV	1,183,790	951,590
EPRA NRV per share	8.05	7.46
EPRA NTA	1,123,534	903,844
EPRA NTA per share	7.64	7.08
EPRA NDV	1,112,757	890,225
EPRA NDV per share	7.57	6.97
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6.79%	6.89%
EPRA "Topped-up" NIY	7.13%	7.29%
EPRA Vacancy Ratio	1.11%	2.07%
EPRA Cost Ratio (Including vacancy cost)	20.84%	24.43%
EPRA Cost Ratio (Excluding vacancy cost)	20.16%	23.44%
EPRA Cost Ratio adjusted by the Company (including vacancy cost)	19.94%	22.62%
EPRA Cost Ratio adjusted by the Company (excluding vacancy cost)	19.27%	21.63%
EPRA LTV	38.42%	41.52%
EPRA LTV incl. real estate asset transfer tax (ITAI)	37.27%	40.37%
EPRA Capex	201,802	607,359
EPRA like-for-like rental growth	5.21%	4.13%
EPRA like-for-like measurement growth	6.67%	3.54%

3.1. EPRA earnings and EPRA earnings per share

	31/03/2026	31/03/2025
Earnings per IFRS ⁽¹⁾	150,704	90,772
Adjustments to calculate EPRA, exclude:		
(i) Changes in value of investment property	(79,241)	(27,791)
(ii) Profit/(loss) on sales of assets ⁽²⁾	-	261
(xi) Adjustments of (i) to (viii) relating to strategic partnerships ⁽³⁾ (except when they are proportionately consolidated)	(6,293)	(8,185)
EPRA earnings	65,170	55,057
Average number of shares (excluding treasury shares)	131,615,516	114,639,164
EPRA earnings per share	0.50	0.48
Company-specific adjustments	566	1,386
Adjusted EPRA earnings	65,736	56,443
Average number of shares (excluding treasury shares)	131,615,516	114,639,164
Adjusted EPRA earnings per share	0.50	0.49

⁽¹⁾ IFRS earnings excluding non-controlling interests

⁽²⁾ Mejostilla sale

⁽³⁾ Fair value adjustment to Alegro Sintra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Acquisitions made during the year are under IFRS 40 and are therefore classed as asset purchases.

Several minor adjustments to the Company's non-recurring items are made in FY 2026 on the specific adjustments line.

3.2. EPRA NRV, EPRA NTA and EPRA NDV

	31/03/2026		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Equity attributable to shareholders	1,123,740	1,123,740	1,123,740
Include/Exclude:			
(i) Hybrid instruments	-	-	-
Diluted NAV	1,123,740	1,123,740	1,123,740
Include:			
ii.a) Restatement of investment property (when recognised using the cost method of accounting)	-	-	-
ii.b) Restatement of investment property being refurbished (when recognised using the cost method)	-	-	-
ii.c) Restatement of other non-recurring investments	-	-	-
iii) Restatement of leases when recognised as finance leases	-	-	-
iv) Restatement of available-for-sale assets	-	-	-
Diluted NAV at market value	1,123,740	1,123,740	1,123,740
Exclude:			
v) Deferred taxes related to the restatement of real estate assets	-	-	
(i) Fair value of financial instruments	-	-	
(vii) Goodwill resulting from deferred taxes	-	-	-
(vii.a) Goodwill carried in the balance sheet		-	-
(vii.b) Intangibles carried in the balance sheet		(156)	
Include:			
viii) Market value of fixed-interest debt			(10,933)
ix) Restatement of intangibles to market value			
x) Transfer tax	60,100	-	
EPRA NAV	1,183,840	1,123,584	1,112,807
Number of diluted shares	146,994,856	146,994,856	146,994,856
EPRA NAV per share (in euros)	8.05	7.64	7.57

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
**MANAGEMENT REPORT FOR
THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 MARCH 2026**



	31/03/2025		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Assets (NDV)
Equity attributable to shareholders	904,077	904,077	904,077
Include/Exclude:			
(i) Hybrid instruments	-	-	-
Diluted NAV	904,077	904,077	904,077
Include:			
ii.a) Restatement of investment property (when recognised using the cost method of accounting)	-	-	-
ii.b) Restatement of investment property being refurbished (when recognised using the cost method)	-	-	-
ii.c) Restatement of other non-recurring investments	-	-	-
iii) Restatement of leases when recognised as finance leases	-	-	-
iv) Restatement of available-for-sale assets	-	-	-
Diluted NAV at market value	904,077	904,077	904,077
Exclude:			
v) Deferred taxes related to the restatement of real estate assets	-	-	
(i) Fair value of financial instruments	-	-	
(vi) Goodwill resulting from deferred taxes	-	-	-
(vii.a) Goodwill carried in the balance sheet		-	-
(vii.a) Intangibles carried in the balance sheet		(233)	
Include:			
viii) Market value of fixed-interest debt			(13,852)
ix) Restatement of intangibles to market value			
x) Transfer tax	47,153	-	
EPRA NAV	951,590	903,844	890,225
Number of diluted shares	127,633,920	127,633,920	127,633,920
EPRA NAV per share (in euros)	7.46	7.08	6.97

EPRA NTA value per share at 31 March 2026 is €7.64 per share. The increase on the previous year is explained mainly by the profit for the year of €150,704 thousand and the capital increase and share issue premium of €136,950 thousand.

3.3. EPRA NIY and EPRA "Topped-up" NIY

	31/03/2026	31/03/2025
Investment property	1,867,978	1,568,227
Investment property - interests in JVs/Funds	102,953	92,200
Fewer projects under construction	(42,877)	(66,137)
Investment property completed	1,928,054	1,594,290
Estimated real estate asset transaction costs	59,022	45,753
Total property portfolio value (B)	1,987,076	1,640,043
Annual return on real estate investments	141,944	119,583
Operating costs associated with non-recoverable assets	(7,028)	(6,598)
Annualised net rent (A)	134,916	112,985
Temporary rent concessions or rent-free periods	6,673	6,574
Maximum net return on real estate investments (C)	141,589	119,559
EPRA NIY (A/B)	6.79%	6.89%
EPRA "Topped-up" NIY (C/B)	7.13%	7.29%

The EPRA NIY calculation only includes investment property held to obtain rental income, so the interest in the joint venture Castellana Green, S.L., a company engaged in producing and marketing renewable energy, is not included.

3.4. EPRA vacancy rate

	31/03/2026	31/03/2025
ERV of available spaces	1,535	2,318
Total ERV	137,782	112,087
EPRA vacancy rate (*)	1.11%	2.07%

(*) We have not taken into consideration the ERV of warehouses, or the areas of the projects under construction.

The EPRA Vacancy ratio calculation reflects the percentage of market rent for vacant operational floor space in relation to the total market rental value of the entire operational portfolio.

The vacancy rate stood at 1.11% on 31/03/2026, a significant improvement. This is thanks to the great work done by the Castellana team in both countries. In Spain, the most significant improvements took place at Habaneras, Los Arcos, Granaita Retail Park and Bonaire (after the floods). In Portugal, the greatest improvements were at 8ª Avenida and Loures.

3.5. EPRA cost ratio

EPRA cost ratio

	31/03/2026	31/03/2025
Administrative and corporate costs	15,559	12,529
Non-recoverable operating costs	11,145	7,594
Share of joint venture expenses	970	443
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	27,674	20,566
Vacancy cost	(899)	(835)
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	26,775	19,731
Gross rent less concession rent – under IFRS	125,402	82,272
Share of joint ventures (gross rent less concession rent)	7,413	1,905
Gross rental income	132,815	84,177
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	20.84%	24.43%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	20.16%	23.44%

Recurring EPRA cost ratio

	31/03/2026	31/03/2025
Recurring administrative and corporate costs	14,371	11,003
Non-recoverable operating costs	11,145	7,594
Share of joint venture expenses	970	443
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	26,486	19,040
Vacancy cost	(899)	(835)
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	25,587	18,205
Gross rent less concession rent – under IFRS	125,402	82,272
Share of joint ventures (gross rent less concession rent)	7,413	1,905
Gross rental income	132,815	84,177
Adjusted EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	19.94%	22.62%
Adjusted EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	19.27%	21.63%

Administrative and corporate costs

Staff costs and structural costs not attributable to the assets have been included.

The Company has not capitalised any administrative or corporate expense.

Recurring administrative and corporate costs

This heading excludes non-recurring expenses.

Non-recoverable operating costs

Operating expenses that cannot be passed on to the recurring tenants and bad debt provisions have been included.

The Company has capitalised the amount of €1,523 thousand, mainly comprising capitalisable costs incurred in projects under development.

Vacancy cost

It relates to the cost directly attributable to vacant retail units in the portfolio.

Gross rental income

Recurring rental income and temporary rent concessions given to tenants have been included.

EPRA Cost Ratio variation

Corporate and operating expenses increased by a total of €6,746 thousand in the current fiscal year. This was due primarily to the rise in wages and salaries as the workforce grew, to the increase in corporate professional fees and to operating expenditure that cannot be passed on to the tenants. This increase was offset by the growth in gross rent due to the period acquisitions and to an improvement in the rent terms and conditions under renewed leases, the EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) having reached 20.16% at 31 March 2026, up on the previous-year ratio of 14%.

3.6. EPRA loan to value

	31/03/2026			
	Reported Group figures (*)	Proportionate consolidation		
		Share of joint ventures (**)	Non- controlling interests (***)	
Includes:				
Bank borrowings	671,313	26,353	41,133	738,799
Foreign exchange derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	155	67	222
Net payables	7,839	144	2,347	10,329
Liabilities with Group companies	74,435	-	-	74,435
Excludes:				
Cash and cash equivalents	(62,157)	(1,988)	(6,673)	(70,819)
Net debt (a)	691,429	24,665	36,873	752,965
Includes:				
Investment property at market value	1,450,892	72,037	118,404	1,641,333
Assets held for sale	275,317	-	-	275,317
Assets under construction	42,877	-	-	42,877
Intangible assets	156	-	-	156
Net receivables	-	319	-	319
Total value of assets (b)	1,769,242	72,356	118,404	1,960,002
Real estate asset transfer tax (ITAI)	54,223	2,179	3,673	60,075
Total value of assets incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (c)	1,823,465	74,534	122,077	2,020,077
EPRA LTV (a/b)	39.08%			38.42%
EPRA LTV incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (a/c)	37.92%			37.27%

	31/03/2026		
	Alegro Sintra	Castellana Green	Share of joint ventures (**)
Includes:			
Bank borrowings	26,353	-	26,353
Foreign exchange derivatives (futures, swaps, options and forwards)	155	-	155
Net payables	144	-	144
Excludes:			
Cash and cash equivalents	(1,509)	(479)	(1,988)
Net debt (a)	25,144	(479)	24,665
Includes:			
Investment property at market value	71,477	560	72,037
Net receivables	-	319	319
Total value of assets (b)	71,477	879	72,356
Real estate asset transfer tax (ITAI)	2,179	-	2,179
Total value of assets incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (c)	73,656	879	74,534

	31/03/2026		
	Caminho Propício	Alegro Sintra	RMB non-controlling interests (***)
Includes:			
Bank borrowings	29,839	11,294	41,134
Foreign exchange derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	67	67
Net payables	2,286	62	2,347
Excludes:			
Cash and cash equivalents	(6,027)	(647)	(6,672)
NET DEBT (a)	26,098	10,777	36,875
Includes:			
Investment property at market value	87,771	30,633	118,404
Total value of assets (b)	87,771	30,633	118,404
Real estate asset transfer tax (ITAI)	2,739	934	3,673
Total value of assets incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (c)	90,510	31,567	122,077

	31/03/2025			
	Reported Group figures (*)	Proportionate consolidation		Combined
		Share of joint ventures (**)	Non- controlling interests (***)	
Includes:				
Bank borrowings	604,592	26,602	32,905	664,099
Foreign exchange derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	138	59	197
Net payables	26,958	445	1,362	28,765
Liabilities with Group companies	81,648	-	-	81,648
Excludes:				
Cash and cash equivalents	(64,671)	(3,458)	(16,747)	(84,876)
Net debt (a)	648,527	23,727	17,579	689,833
Includes:				
Investment property at market value	1,443,896	65,083	85,854	1,594,833
Assets under construction	66,137	-	-	66,137
Intangible assets	233	-	-	233
Net receivables	-	82	-	82
Total value of assets (b)	1,510,266	65,165	85,854	1,661,285
Real estate asset transfer tax (ITAI)	42,929	1,967	2,617	47,513
Total value of assets incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (c)	1,553,195	67,132	88,471	1,708,798
EPRA LTV (a/b)	42.94%			41.52%
EPRA LTV incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (a/c)	41.75%			40.37%

	31/03/2025		
	Alegro Sintra	Castellana Green	Share of joint ventures (**)
	Includes:		
Bank borrowings	26,602	-	26,602
Foreign exchange derivatives (futures, swaps, options and forwards)	138	-	138
Net payables	445	-	445
Liabilities with Group companies	-	-	-
Excludes:			
Cash and cash equivalents	(3,433)	(25)	(3,458)
Net debt (a)	23,727	(25)	23,727
Includes:			
Investment property at market value	64,540	543	65,083
Assets under construction	-	-	-
Intangible assets	-	-	-
Net receivables	-	82	82
Total value of assets (b)	64,540	625	65,165
Real estate asset transfer tax (ITAI)	1,967	-	1,967
Total value of assets incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (c)	66,507	625	67,132

	31/03/2025		
	Caminho Propício	Alegro Sintra	RMB non-controlling interests (***)
Includes:			
Bank borrowings	21,505	11,401	32,905
Foreign exchange derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	59	59
Net payables	1,171	191	1,362
Liabilities with Group companies	-	-	-
Excludes:			
Cash and cash equivalents	(15,275)	(1,471)	(16,747)
Net debt (a)	7,401	10,180	17,581
Includes:			
Investment property at market value	58,194	27,660	85,854
Assets under construction	-	-	-
Intangible assets	-	-	-
Net receivables	-	-	-
Total value of assets (b)	58,194	27,660	85,854
Real estate asset transfer tax (ITAI)	1,774	843	2,617
Total value of assets incl. real estate asset transfer tax (ITAI) (c)	59,968	28,503	88,471

Bank borrowings

This line reflects the Company's bank borrowings, including accrued unmatured interest.

The Group's share of bank borrowings is as follows: €601,689 thousand in Castellana's portfolio and €69,624 thousand relating to 70% of Caminho Propício's bank borrowings.

Net payables

This includes €10,329 thousand reflecting the net amount of payables (trade payables, other financial liabilities, other amounts payable to public administrations) and receivables (trade receivables, other financial assets and other amounts receivable from public administrations).

Liabilities with Group companies

This relates to the two loans that the Company has with its majority shareholder Vukile Property Fund Limited.

Cash and cash equivalents

This heading relates to the Company's unrestricted cash resources.

EPRA LTV at 31 March 2026 is slightly below the previous year due to the significant improvement of €110,785 thousand in the comparable asset portfolio's market value (6.7%).

3.7. EPRA capital expenditure breakdown

The Capex invested in 2026 and 2025 by property type and concept is as follows:

	31/03/2026		
	Group (excl. joint ventures)	Joint ventures (proportionate share)	Group total
Acquisitions (*)	168,046	560	168,607
Projects under construction	7,733	-	7,733
Asset investment	23,699	1,762	25,461
Increase in lettable area	478	-	478
No increase in lettable area	10,555	1,762	12,318
Tenant incentives	12,665	-	12,665
Other capitalised expenses	-	-	-
Capitalised financial expenses	-	-	-
Total Capex	199,478	2,323	201,802
Conversion of provision into cash	-	-	-
Total cash outflow due to Capex	199,478	2,323	201,802

	31/03/2025		
	Group (excl. joint ventures)	Joint ventures (proportionate share)	Group total
Acquisitions (*)	495,889	84,559	580,448
Projects under construction	15,319	-	15,319
Asset investment	11,187	405	11,592
Increase in lettable area	-	-	-
No increase in lettable area	6,712	405	7,117
Tenant incentives	4,475	-	4,475
Other capitalised expenses	-	-	-
Capitalised financial expenses	-	-	-
Total Capex	522,395	84,964	607,359
Conversion of provision into cash	-	-	-
Total cash outflow due to Capex	522,396	84,964	607,359

(*) Including acquisition costs

The assets are located in Spain and Portugal.

Acquisitions

Additions during the year ended 31 March 2026 primarily relate to the following:

- On 30 April 2025, through its Portuguese subsidiary (Caminho Propício Sic Imobiliária Fechada, S.A.), the parent company acquired 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 purchase price of these companies ultimately amounted to €63,175 thousand, including transaction costs.
- On 2 February 2026, the parent company entered into a share purchase agreement with Barings Core Spain Socimi S.A.U., in which it acquired 100% of the issued share capital of Barings Core Logroño, S.L.U., the owner of the Berceo Shopping Centre, located in Logroño, Spain. The transaction whereby the shares in the company owning the property were acquired was completed for a total amount of €102,227 thousand, including the purchase of an asset in the same act, this being the burger restaurant in the shopping centre, and transaction costs. 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. In turn, as part of the same transaction, a Castellana Innovación Group company acquired the petrol station adjacent to the Berceo Shopping Centre for €2,139 thousand.

Projects under construction

In the 2026 financial year, the construction costs relating to the office building next to Los Arcos shopping centre, the renovation of the first floor at Vallsur, the new property at El Faro and the plots of land next to El Faro Shopping Centre have been included.

Investment in assets – Increase in lettable area

We did not make any Capex investments entailing an increase of at least 10% in lettable retail floor space in each asset.

Investment in assets – No increase in lettable area

This relates to the Capex investment made in our assets through renovation work. These investments have not amounted to an increase of more than 10% of the lettable area at any of the assets.

Tenant incentives

It refers to the Capex investment to fit out retail units, including contributions made to tenants.

3.8. EPRA like-for-like rental growth

	Group (excl. joint ventures)	Joint ventures (proportionate share)	Group total
Net rental income 31/03/2025	78,735	1,654	80,389
Like-for-like increase in rents	4,447	-	4,447
Non-recoverable like-for-like property expenses	(1,241)	-	(1,241)
Other like-for-like income	981	-	981
Like-for-like net rental income 31/03/2026 (*)	82,922	1,654	84,575
Rent from acquisitions	39,945	3,913	43,858
Non-recoverable property expenses on acquisitions	(4,863)	(531)	(5,394)
Other income	21	-	21
Net rental income 31/03/2026	118,024	5,038	123,061

(*) The like-for-like calculation includes rent from assets that were in the portfolio for the full period.

	Group (excl. joint ventures)	Joint ventures (proportionate share)	Group total
Measurement at 31/03/2025	1,568,226	92,743	1,660,969
Capex investment, FY26 sales	-	-	-
Sales FY26	-	-	-
Like-for-like measurement 31/03/2025	1,568,226	92,743	1,660,969
Capex investment	31,432	1,762	33,194
Like-for-like valuation	66,820	10,770	77,590
Like-for-like measurement 31/03/2026	1,666,478	105,276	1,771,754
Acquisitions	168,046	-	168,046
Capex investment	-	-	-
Completed and operational projects	-	-	-
Valuation	22,332	-	22,332
Measurement at 31/03/2026	1,856,856	105,276	1,962,132

(*) The like-for-like calculation includes assets owned by the Company at 31 March 2025.

The assets are located in Spain and Portugal.

Acquisitions during the year ended 31 March 2026 primarily relate to the following:

- On 30 April 2025, through its Portuguese subsidiary (Caminho Propício Sic Imobiliária Fechada, S.A.), the parent company acquired 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 purchase price of these companies ultimately amounted to €63,175 thousand, including transaction costs.
- On 2 February 2026, the parent company entered into a share purchase agreement with Barings Core Spain Socimi S.A.U., in which it acquired 100% of the issued share capital of Barings Core Logroño, S.L.U., the owner of the Berceo Shopping Centre, located in Logroño, Spain. The transaction whereby the shares in the company owning the property were acquired was completed for a total amount of €102,227 thousand, including the purchase of an asset in the same act, this being the burger restaurant in the shopping centre, and transaction costs. 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. In turn, as part of the same transaction, a Castellana Innovación Group company acquired the petrol station adjacent to the Berceo Shopping Centre for €2,139 thousand.

No assets were written off during the year.

EPRA like-for-like rental growth over net revenue and over value stand at 5.2% and 6.7%, respectively, compared to the previous year.

4. SHARE PRICE PERFORMANCE

The parent company has listed its shares on the BME Growth since 25 July 2018. The shares were listed at €6.00 per share, closing at €9.7 per share on 31 March 2026 (€6.85 per share on 31 March 2025).

5. TREASURY SHARES

Movements in 2026 and 2025 were as follows:

Description	2026		2025	
	Number of treasury shares	Thousand euro	Number of treasury shares	Thousand euro
Opening balance	50,110	313	53,710	333
Additions/purchases	1,170	10	3,340	23
Decreases	(18,886)	(118)	(6,940)	(43)
Closing balance	32,394	205	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.

The parent company's treasury shares held at 31 March 2026 represented 0.02% of the Company's share capital (0.04% at 31 March 2025) and totalled 32,394 shares (50,110 at 31 March 2025). The average cost of the Company's treasury shares at 31 March 2026 was €6.33 per share (€6.24 per share at 31 March 2025).

These shares are recognised as a reduction of €205 thousand in the value of the Company's shareholders' funds at 31 March 2026 (€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 either treasury shares or parent company shares.

6. DIVIDEND POLICY

SOCIMIs are governed by the special tax rules laid down in Law 11 of 26 October 2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012 on SOCIMIs (Spanish Real Estate Investment Trusts). 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, unless they have already been taxed at the general rate or the income is in the reinvestment period explained in letter "b" below.

They are required to distribute the profits they obtain over the course of the year to their shareholders in the form of dividends, after complying with the relevant legal obligations. Distribution must be approved within the six months following the year end, in the following way:

a) 100% of the profits resulting from dividends or shares of profits received from the companies referred to in Article 2.1 of this Law.

b) At least 50% of the profits earned from the transfer of the property, shares or ownership interests referred to in Article 2.1. of the Law, where this occurs after the deadlines referred to in Article 3.3 of the Law have expired, when the property, shares or interests are used to pursue the Company's primary corporate purpose. The remainder of these profits must be reinvested in other property or investments related to the pursuit of this corporate purpose within three years of the transfer date.

Otherwise, the profits must be distributed in full together with any profits in the year in which the reinvestment period expires. If the items in which the reinvestment has been made are transferred prior to the end of the holding period, profits must be distributed in full, together, where applicable, with the part of the profits attributable to the years in which the Company was not subject to the special tax scheme provided for in the aforementioned Law.

c) At least 80% of the remaining profits obtained.

The dividend must be paid within one month of the distribution resolution. When dividends are charged to reserves originating from profits for a year in which the special tax rules were applied, the distribution must necessarily be approved by means of the resolution referred to above.

The Company is required to allocate 10% of its profits for the year to the legal reserve until the balance held in this reserve amounts to 20% of its share capital. The balance of this reserve is not available for distribution to the shareholders until it exceeds the 20% limit. The Articles of Association of these companies may not establish any restricted reserve other than the foregoing.

Distribution of profit/(loss)

The proposed distribution of the parent company's results at 31 March 2026 to be submitted to the General Shareholders' Meeting is as follows:

Description	Thousand euro
Available for distribution	
Profit/(loss) for the year	30,331
Share premium	10,302
	40,633
Application	
Legal reserve	3,033
Interim dividend 21 November 2025	14,100
Dividend pending approval	13,198
Distribution charged to the share premium account	10,302
	40,633

Interim dividend distribution

On 21 November 2025, the Castellana Board of Directors agreed to pay out an interim dividend for the financial year ended on 31 March 2026 in the amount of €14,100 thousand, equating to €0.11046607 per share, effective as at 3 December 2025.

The forecast cash flow statement prepared by the Board of Directors is as follows:

Profit/(loss) at 31 October 2025	26,785
Legal reserve	(2,500)
Distributable profit	24,285
Interim dividend paid out of profit for the year	14,100
Total distribution to shareholders	14,100
Available cash	11,387

Prior-year profit/(loss) distribution

The proposed distribution of the profit/(loss) and reserves of the Company for the financial year ended on 31 March 2025, which was approved by the General Shareholders' Meeting on 5 June 2025, was as follows:

Description	Thousand euro
Available for distribution:	
Profit/(loss) for the year	117,194
	117,194
Application	
Legal reserve	11,719
Interim dividend 13 November 2025	10,000
Interim dividend at 12 March 2025	41,770
Dividend approved on 16 July 2025	53,705
	117,194

7. RISK MANAGEMENT

Castellana Properties has a risk monitoring system in place that covers its operations and suitably matches its risk profile. Risk management policies are monitored by the Board of Directors.

The main risk to the Group's objectives concerns compliance with the necessary legislative requirements to ensure it retains its SOCIMI status.

The risk control system also includes the management of financial risk. The policies applied in order to hedge against each type of risk are detailed in the accompanying Notes to the accounts.

Note 4 gives details of the Group's risk management activities.

8. AVERAGE SUPPLIER PAYMENT PERIOD

The following table shows a breakdown of the payments that are due for commercial operations completed during the year and that remained pending on the date on which the balance sheet was closed, with reference to the maximum payment period provided for under Law 15/2010 and subsequently amended by Law 31/2014:

Description	Days	Days
	2026	2025
Average supplier payment period	39	23
Ratio of transactions settled	39	23
Ratio of transactions not yet settled	46	41

Description	Thousand euro	Thousand euro
	2026	2025
Total payments settled	8,296	7,613
Total outstanding payments	53	24

Under the new legislation set forth in Article 9 of Law 18/2022 of 28 September, the following information is also required:

Number (units)	2026	2025
Invoices settled before the end of the legal maximum supplier payment period	928	1,149
Percentage of total supplier invoices	83%	87%

Volume (thousand euro)	2026	2025
Invoices settled before the end of the legal maximum supplier payment period	7,351	7,409
Percentage of total supplier invoices	89%	97%

9. THE TEAM

The team of professionals who make up Castellana Properties is one of the Group's main strengths. Since its incorporation, the Company has selected the necessary personnel to develop its strategy and achieve its objectives.

Castellana Properties is a self-managed real estate investment group whose management team forms an integral part of its organisational structure.

This internal team works exclusively for the Company and its shareholders on a full-time basis. The team comprises specialist professionals with extensive experience, a recognised track record in the real estate sector and a deep understanding of the market. This expert group of professionals is able to undertake highly complex investment operations over short periods of time and complete all aspects of the value creation process.

The Company is overseen by a Board of Directors whose members combine skills in the real estate, financial and legal sectors, three of whom are independent. The Board is advised by an Appointments and Remuneration Committee and an Audit and Control Committee that oversee compliance with the investment and profitability requirements established by the Company.

10. MAJOR EVENTS OCCURRING AFTER THE REPORTING PERIOD

Note 22 of the Notes to these accounts details the events that have occurred between the year end and the authorisation for issue of these Consolidated Annual Accounts.

11. GROUP OUTLOOK

In the following year the Group will continue to pursue its investment strategy, which focuses on retail properties in Spain and Portugal.

The Group will also continue to actively manage its properties, focusing on improving leases expiring in 2026-2027, as well as maintaining the good occupancy levels.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**PREPARATION OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR
ENDED ON 31 MARCH 2026**



Pursuant to the requirements set out in Article 253 of the Spanish Companies Act and Article 37 of the Spanish Commercial Code, on 12 June 2026 the members of the Board of Directors of Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. prepared the following Annual Accounts and the Management Report for the financial year ending on 31 March 2026, which comprise the attached 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



**Organisational Structure
and Internal Control System**

Contents

- 1. Introduction**
- 2. Castellana Properties: Activity, Corporate Structure and Portfolio**
 - 2.1. Asset Portfolio**
 - 2.2. Strategy and Objectives**
- 3. Corporate Governance Framework**
- 4. Description of the Finance Department**
 - 4.1. Main Functions**
 - 4.2. Key Financial Processes**
 - 4.3. Stages of the Financial Process**
- 5. Internal Control and Risk Management Mechanisms**
- 6. Financial Information: Preparation, Review and Authorisation**
 - 6.1. Procedures in the Preparation of Public Information**
 - 6.2. Information System**
 - 6.3. Preparation of Financial Information Using Standardised Formats**
- 7. Risk Identification and Assessment Process**
- 8. Oversight of the Control System and Functions of the Audit Committee**
- 9. Market Communications**
 - 9.1. Preparation of Financial Information**
 - 9.2. Disclosure of Information to the Market**
- 10. Other Advisers or Independent Experts**
- 11. Conclusion**

1. Introduction

In accordance with the requirements of Circular 3 of 30 July 2020, on the information to be provided by companies admitted for trading in the BME Growth segment of BME MTF Equity, issuing organisations must publish information on the organisational structure and internal control systems that they have implemented in order to comply with the obligations established by the Markets with regard to the supply of information.

The purpose of this present document is to provide users with sufficient information on Castellana Properties SOCIMI, S.A.'s (hereinafter, the Company or Castellana) capacity to comply with the obligations established by the Markets with regard to information on internal control systems and the reliability of public information in general.

To this end, this document provides a detailed description of the Company's organisational structure and all the key issues and aspects relating to the Company's control environment for the preparation, review and validation of any financial information relating to the Company, in a way that will ensure the integrity and accuracy of that financial information.

2. Castellana Properties: business activities, corporate structure, and asset portfolio.

Castellana Properties SOCIMI, S.A. is a Spanish publicly listed real estate investment company (SOCIMI), with its registered office in Madrid, Paseo de la Castellana 36-38, Planta 8, 28046, Madrid, and Spanish Tax Identification Number (C.I.F.) A-87293015.

The Company was incorporated on 19 May 2015 under the corporate name Vinemont Investment, S.A., pursuant to the Spanish Companies Act, and subsequently adopted its current name on 30 May 2016.

Castellana's core business is the acquisition, management and development of urban real estate assets for lease, as well as the holding of equity interests in other SOCIMI.

As of the date of this document, the majority of the Company's assets are held indirectly through 16 special purpose vehicles (SPVs), whose purpose is the management of the corresponding real estate assets, in which Castellana holds directly or indirectly 100 % of the share capital in 8 entities, 70 % in 6 entities, 50 % in 1 entity and 35% in one (Alegro Sintra, through Caminho, in which it holds a 70 % stake).

The Company's corporate purpose is described in Article 2 of its Articles of Association, which is transcribed below:

The Company's principal corporate purpose is to carry out the following activities, both within Spain and internationally:

a) The acquisition and development of urban real estate assets for leasing purposes, as well as the refurbishment of buildings in accordance with the provisions of Spanish Value Added Tax Law 37/1992 of 28 December;

b) The holding of interests in the share capital of other listed real estate investment companies (SOCIMIs) or in non-Spanish resident entities with an equivalent corporate purpose, provided that

such entities are subject to a profit distribution regime similar to that applicable to SOCIMIs, whether by law or under their constitutional documents;

c) The holding of interests in the share capital of other entities, whether resident or non-resident in Spain, whose principal corporate purpose is the acquisition of urban real estate assets for leasing purposes and which are subject to the same mandatory profit distribution regime applicable to SOCIMIs, whether by law or under their constitutional documents, and which satisfy the investment requirements set out in Article 3 of Law 11/2009 of 26 October regulating SOCIMIs (the "SOCIMI Law");

d) The holding of shares or units in Real Estate Collective Investment Schemes regulated by Law 35/2003 of 4 November on Collective Investment Institutions, or any legislation that may replace it in the future.

In addition to the economic activities derived from its principal corporate purpose, the Company may carry out ancillary activities, defined as those representing, in aggregate, less than 20% of the Company's income in each tax period, or those otherwise considered ancillary under the applicable legislation from time to time. These activities may include:

a) In general, the subscription, derivative acquisition, holding, enjoyment, management and disposal of securities and equity interests, except where such activities are subject to specific regulatory legislation; and

b) The management and administration of equity interests representing the own funds of non-Spanish resident entities through the appropriate organisation of material and human resources, in accordance with Article 107 of Corporate Income Tax Law 27/2014 of 27 November and any regulations implementing, replacing or amending it.

The activities comprising the corporate purpose may be carried out by the Company, in whole or in part, indirectly through the ownership of shares or interests in companies with an identical or similar corporate purpose.

The direct exercise, and where applicable the indirect exercise, of any activities reserved under special legislation is expressly excluded. Where the applicable legislation requires a professional qualification, prior administrative authorisation, registration in a public register, or any other prerequisite for the conduct of any activity falling within the corporate purpose, such activity may not commence until all relevant professional and administrative requirements have been fulfilled.

In addition, the Company has an SPV dedicated to complementary activities:

• Castellana Green, S.L. (50% ownership interest), which is engaged in the production and commercialisation of thermal and electrical energy through facilities based on renewable energy sources. Castellana Green, S.L. also owns a Portuguese subsidiary (100% ownership interest) carrying out the same activity.

2.1 Property portfolio:

Castellana Properties' asset portfolio comprises shopping centres leased to third parties and located in areas with significant catchment populations. The Company's management strategy is based on the active management of its assets, aimed at optimising profitability, enhancing portfolio value and maintaining strong, long-term relationships with retailers, visitors, local communities and other stakeholders.

As of the date of this Information Document, Castellana's portfolio consists of 15 properties, with a total Gross Lettable Area (GLA) of **595,469** square metres.

The portfolio is structured as follows:

- One shopping centre held through direct ownership: Puerta Europa (Algeciras, Cádiz)
- Fourteen shopping centres, managed through 16 SPVs.

All properties are leased to third parties. The Company's main tenants include: Inditex Group, Cortefiel/Tendam, Iberian Sports Retail Group, Media Markt, Primark, Adeo Group, Mercadona, Carrefour, Calzedonia, and Kiwoko.

2.2 Strategies and Targets

The General Management and Board of Directors are responsible for defining the Company's medium-term and long-term strategic objectives. Their main strategy is to maximise the profitability of investments through the optimisation of the rents and expenses associated with the real estate portfolio, operational efficiency, and value creation.

The Company therefore defines a business plan each year. Its 3-year projections for income and expenses are reviewed by both the Audit and Risk Committee and by the Board of Directors. The most important targets within this business plan are as follows:

- **Asset Management Targets:** to maximise revenues, optimise operating expenses, develop value-enhancing projects, undertake selective investments, carry out refurbishments and repositioning initiatives, and improve the experience of both operators and visitors
- **Financial Targets:** to maximise shareholder returns, monitor the performance of the profit and loss account, optimise the financing structure, manage cash flows, and maintain appropriate budgetary discipline
- **Non-Financial Targets:** To differentiate from the competition, contribute to the fight against climate change, reduce climate risks by protecting natural resources, generate a positive impact on the local community, promote employee wellbeing, develop a responsible value chain by addressing stakeholder demands and consolidate an internal ESG management framework.

3. Corporate governance framework

I) General Shareholders Meeting

The General Shareholders Meeting is the Company's governing body which represents all of its shareholders. It is responsible for adopting resolutions on all the issues provided for in the legislation in force, the Company's Articles of Association and, where applicable, the General Shareholders' Meeting Regulations

II) Board of Directors

The management of the Company is entrusted to a Board of Directors, governed by the Company's Articles of Association and the Board of Directors Regulations. The Board is responsible for overseeing the strategy, the governance structure, the principal risks, and the internal control system, without prejudice to the powers delegated to its committees and to executive management. Its main characteristics are as follows:

a) Structure of the administrative body

Since 7 June 2018, management of the Company has been entrusted to a Board of Directors which currently comprises nine members.

b) Length of term

Under Article 25 of the Articles of Association, the term during which directors remain in their posts is four (4) years, at the end of which they may be re-elected on one or more occasions for periods of the same duration, notwithstanding the fact that their mandate may be terminated at any time by agreement of the General Shareholders Meeting.

c) Composition

Under Article 24 of the Articles of Association, the Board of Directors shall comprise a minimum of three (3) and a maximum of fifteen (15) members. Under Article 25 of the Articles of Association, it is not necessary to be a shareholder in order to be appointed director.

Directors may be natural persons or bodies corporate, though in the latter case a natural person must be named as the person who is to act as its representative for the permanent exercise of the duties inherent in that position.

The Board of Directors currently comprises the following members:

Name	Position	Date of Appointment/Reappointment	Status
Laurence Gary Rapp	Chairman and Director	16 July 2025	Non-executive proprietary director
Alfonso Brunet	Director and managing director	16 July 2025	Executive proprietary director
Michael John Potts	Director	16 July 2025	Non-executive proprietary director
Nigel George Payne	Director	16 July 2022	Non-executive proprietary director
Jorge Morán	Deputy Chairman and Director	16 July 2022	Non-executive independent director
Guillermo Massó	Director	6 July 2022	Non-executive independent director
Debora Santamaría	CFO and Director	6 July 2022	Executive proprietary director
Laurence Cohen	Director	6 July 2022	Non-executive proprietary director

Lucy Charlotte Lilley	Director	31 October 2023	Non-executive independent director
Javier Hernández Galante	Secretary and Non-Board Member	8 March 2018	Non-Board Member
Tannia Rodríguez	Deputy Secretary and Non-Board Member	8 March 2018	Non-Board Member

III) Management

The Company has its own personnel to manage both the company and its assets. To this end, the following Organisational Structure has been defined:

Chief Executive Officer (CEO)

Responsible for implementing the Board's strategy and overseeing all matters not reserved to the Board or its committees.

Chief Financial Officer (CFO):

The Finance function is responsible for both the economic and financial management of Castellana, as well as for the coordination and oversight of key corporate areas, including Compliance, Human Resources and ESG. This function leads financial planning, treasury management, budgetary control, financial analysis and the identification of financing alternatives, while also promoting a robust compliance and internal control framework, thereby contributing to sound corporate governance, risk mitigation and organisational efficiency. It also coordinates the ESG strategy and ensures its proper execution and cross-functional integration across the company. In addition, it drives people management, talent development and organisational evolution.

Chief Operating Officer (COO):

The Operations function is responsible for planning and monitoring the operational strategies of the real estate assets, ensuring their proper execution and alignment with the company's objectives. Its responsibilities include the preparation and monitoring of the assets' operating budgets, as well as the identification and assessment of opportunities to optimise their performance. This function is also responsible for achieving the financial and economic targets set out in the Business Plans, managing commercial relationships with tenants, driving the acquisition of new operators, and developing value-added project proposals that contribute to the positioning and profitability of the Company's asset portfolio.

Chief Investment Officer (CIO):

The Investment function leads the identification and evaluation of opportunities that strengthen Castellana's strategic position and contribute to sustainable value creation. Its scope includes corporate transactions such as mergers and acquisitions, asset acquisitions and disposals, and the development of strategic partnerships and joint ventures with external partners to support the company's sustainable growth.

Head of Development:

The Development function is responsible for conceiving, analysing and managing new build or refurbishment projects, from opportunity identification through to delivery of assets ready for

operation, ensuring their urban planning, technical, economic and commercial viability while maximising value creation. As part of its responsibilities, this function also oversees the proper operation and maintenance of facilities, promoting energy and water efficiency measures, as well as initiatives to improve air quality and accessibility. It also monitors the environmental performance of the assets, both against regulatory and voluntary benchmarks, ensuring the sustainable and responsible management of the real estate portfolio.

Head of Marketing and Communications:

Responsible for defining, developing and overseeing Castellana Properties' corporate identity and communication strategy, safeguarding its reputation and positioning, as well as ensuring the consistency and correct application of the brand across all channels, audiences and levels of the Company. It also defines and promotes internal communications, contributing to employee engagement and the consolidation of the Group's corporate culture.

This function drives and develops the 360° marketing strategy for each shopping centre and retail park, encompassing brand development, advertising, media planning, events and promotions, public relations, digital environment and market research, with the aim of maximising attractiveness, footfall, customer experience and the long-term value of each asset. In parallel, it coordinates marketing and communication actions related to asset expansion, repositioning and refurbishment processes, ensuring appropriate visibility and alignment with the overall strategy.

Chief Technology and Innovation Officer (CTIO):

The Technology and Innovation function is responsible for defining and implementing the organisation's technological innovation strategy, aligned with the company's overall strategy, to drive continuous business transformation. Its role focuses on identifying opportunities and analysing, prototyping, testing and implementing new technological solutions and innovative models that improve existing processes, strengthen internal capabilities and support the company's strategic development. It also leads the evolution of technological infrastructure, systems and digital tools, ensuring efficiency, security and scalability. Acting as a driver of change within the organisation, it promotes a culture of innovation and continuous improvement aimed at efficiency, differentiation and sustainable value creation.

4. Description of the Finance Department

The Finance Department is a central component of the Company's internal control system. It reports to the Chief Financial Officer (CFO) and is structured into specialised areas including accounting and tax, financial controlling, corporate finance, treasury, compliance and ESG, and Human Resources, with clearly defined responsibilities and hierarchical review mechanisms.

4.1 Key responsibilities

- Managing the accounting and administrative processes, as well as monitoring tax obligations.
- Coordinating the operational and corporate budgeting process, tracking variances and updating the business plan.
- Supporting the formulation of strategy through financial projection models, internal valuation, scenario analysis and the assessment of assets for potential acquisitions.

- Preparing consolidated reporting for Management, the Audit and Risk Committee, and the Board of Directors.
- Managing financial audits, annual accounts and regulatory documentation to be disclosed to third parties, the market or public authorities.
- Implementing, supervising and maintaining the Internal Control over Financial Reporting (ICFR) system, and coordinating the corresponding internal audits.
- Driving the ESG strategy and coordinating non-financial reporting.
- Managing the Company's human capital.

4.2 Key financial processes

The stages through which the financial process passes in order to achieve its objectives are as follows:

1. Revenue and Accounts Receivable Process.
2. Accounts Payable Process.
3. Real Estate Investment (CAPEX) Process.
4. Treasury and Financing Process.
5. Financial Close and Consolidation Process.
6. Payroll Process.
7. Intercompany Operations Process.
8. Tax Process.
9. Financial Planning and Analysis (FP&A) Process.
10. IT Processes linked to Financial Information.

4.3 Internal control and risk management mechanisms

The stages followed by the Finance process to achieve its objectives are as follows:

1. Collection of the information required for the preparation of financial statements and internal reports.
2. Standardisation of information to ensure consistency, comparability and clarity for Management, the Board and shareholders.
3. Financial analysis of projects, assets, KPIs, and key accounting and operational metrics.
4. Preparation of the annual budget and periodic monitoring of performance against the approved budget.
5. Preparation and updating of the monthly cash flow to identify liquidity needs or surpluses and to monitor variances.

5. Internal control and risk management mechanisms

The Board of Directors has approved Regulations governing Internal Conduct in matters relating to the Stock Markets. The purpose of these Regulations is to establish the code of conduct that is to be observed by the Company, its administrative bodies, employees and representatives in any activities relating to the stock markets, pursuant to the provisions contained in the Market Abuse Regulation, the Spanish Stock Markets Act and the provisions by which it is implemented, from the moment that the Company's shares are listed for trading on the BME Growth market. These Regulations are available on the Company's website (www.castellanaproperties.es).

Code of Ethics

The Board of Directors has approved the Code of Ethics. A document that acts as the backbone of Castellana, which indicates the basic values and principles for action of all persons subject to it, paying special attention to the desired ethical behaviour to take decisions.

Whistleblower Channel

The Board of Directors has approved the Whistleblower Channel Usage Policy. A channel that, in line with Castellana Properties' existing culture of ethics and compliance, allows to the directors, officers, employees and external collaborators acting on behalf and/or for the account of Castellana Properties to report possible risks and breaches of existing regulations, as well as Castellana Properties' internal operating policies.

Internal Control over Financial Reporting (ICFR)

The Company has established a Financial Information Control System where the key financial processes of the Company have been documented and a series of controls have been defined to mitigate risks that could have a significant impact on the financial information reported internally and to third parties.

For each financial process, a cycle, flowchart and control matrix have been developed and the controls have been tested for effectiveness.

The ICFR is periodically audited by an independent internal auditor and the findings are submitted to the Audit and Risk Committee for review and approval.

Skills, training and staff assessments

The Company has a qualified workforce that possesses all the skills and know-how required to perform their duties.

All of the Company's governing bodies and personnel who are involved in the Internal Control System hold university and post-graduate degrees, regardless of their job profiles.

In addition, depending on their profile, they also have:

- Relevant experience in a range of areas within the sector (investment analysis, real estate asset management, legal and technical training).
- Experience in accounting and finance.

6. Financial information: preparation, review, authorisation

The process of preparing, reviewing and authorizing the Company's financial information is structured across different levels of responsibility within the Finance Department, ensuring its quality, integrity and reliability:

- **Accounting Team**

The accounting staff are responsible for recording financial data in the Company's ERP system, meeting strict deadlines for review and control, and correcting any potential errors as required.

In the case of invoices related to services and projects, these are pre-approved and coded by the relevant responsible parties prior to entry. Once the recording process is complete, the accounting team generates the financial reports derived from the registered information.

- **Head of Accounting and Corporate Finance Manager**

They oversee the entire accounting process from the receipt of financial information, addressing any queries or issues that may arise. Once the financial reports are generated, they are responsible for their review, compilation and extraction of the data required for various internal and external reporting processes.

In addition, given the specific nature of the parent company's accounting, they lead the consolidation process for the Group's financial statements.

- **Chief Financial Officer (CFO)**

The CFO leads, supervises and supports all stages of the financial information preparation process, ensuring that reports are produced in a timely and accurate manner.

The CFO is also responsible for final payment approvals and for monitoring compliance with banking covenants. Furthermore, the CFO prepares and provides documentation required by banks and third parties, acting as the main point of contact with the Group's subsidiaries.

In addition, the CFO oversees the financing conditions of new projects and supports the analysis and management of the Group's financial structures.

6.1 Procedure followed when preparing public information

Any information that must be disclosed to the market follows a review and approval workflow designed to ensure that the communication is complete, consistent, and aligned with the applicable regulatory requirements.

- i. The Audit and Risk Committee reviews and, where applicable, proposes the information that is to be submitted to the Markets.
- ii. The Company's Board of Directors reviews and validates the final version of the report, approves it for notification and appoints the person responsible for its notification to the Markets. It also approves the form that this notification is to take.
- iii. The Nominated Adviser oversees the details of the financial information that is to be included in the documentation for submission to the Markets.
- iv. The legal adviser gives his/her approval for the document to be submitted.
- v. The authorised spokesperson (the Chair of the Company's Board of Directors or the person to which this duty is delegated) submits the information to the Markets.

6.2 Information systems

All the accounting and financial information is stored and managed from an accounts and asset management ERP, SAP Business ByDesign. With regard to the closing of the accounts, information is generated directly by SAP and extracted by the Company's financial managers. This information is reviewed by the Company's Finance Department, which ensures the uniformity, integrity and accuracy of the information.

The use of a centralised system strengthens the homogeneity, integrity, traceability and accuracy of financial information. Access to the Company's equipment, systems and applications is protected through appropriate credentials and security measures. Likewise, the Company adopts measures aimed at safeguarding the availability, confidentiality and integrity of the information used in its reporting processes.

6.3 Preparation of financial information with standardised formats

The preparation of the financial information disclosed to the market is governed by the principles, rules, valuation criteria and accounting policies set out in the Company's Accounting Policies Manual, as well as by the applicable accounting regulations, including the Spanish General Chart of Accounts.

7. Risk Identification and Assessment Process

The company's Risk Management System (RMS) is based on the standards dictated by COSO II, a methodology widely accepted worldwide in the business environment.

The RMS involves all key bodies and business and control areas of the company, following a bottom-up approach to carry out a risk assessment in each business process. The objective is to identify, analyse, assess, manage, and communicate the risks associated with the company, enabling the Audit and Risk Committee to monitor them effectively.

The risks identified are classified into four main categories: compliance, operational, reporting, and strategic. This categorisation facilitates the understanding and management of risks in different areas of the organisation.

Risks are assessed on the basis of impact and likelihood of occurrence. Each risk is assigned an inherent value and a residual value after considering existing controls. This assessment allows prioritisation of risks and allocation of appropriate resources to manage them effectively.

For each risk, specific controls are defined and an owner is assigned who is responsible for their implementation and monitoring. This ensures that risks are adequately managed and measures are established to prevent or mitigate their negative impact on the company.

The risk assessment is reviewed on a regular basis, at least annually, considering both the likelihood and impact of identified risks. The risk owners and the Audit and Risk Committee monitor the evolution of the likelihood and potential impact of risks, ensuring that the necessary measures are taken to keep the risk under control.

8. Oversight of the internal control system and duties of the audit committee

Castellana has an Audit and Risk Committee that ensures that its financial information, once published, is truthful and complete. It also has an Appointments and Remuneration Committee. Both Committees were created by the Board of Directors in accordance with the contents of Article 31 *et seq.* of the Articles of Association and Articles 39 and 40 of the Board of Directors Regulations.

- (i) an **Audit and Risk Committee** comprising a minimum of three (3) and a maximum of five (5) members appointed by the Board of Directors.

The Audit and Risk Committee shall be formed exclusively by non-executive directors appointed by the Board of Directors, at least two of whom must be independent directors, and one of them shall be appointed on the basis of his/her knowledge and experience in accounting or auditing matters, or both.

As a group, the members of the Audit and Risk Committee shall have the relevant technical know-how relating to the business sector in which the Company is active.

The Chair of the Audit and Risk Committee shall be appointed from among the independent directors who sit on the Committee, and he or she must be replaced every four years, though they may be re-elected once a year has elapsed following the end of their previous term.

Notwithstanding any other tasks that may be assigned to it by the Board of Directors, the Audit and Risk Committee shall be responsible for the following basic duties:

- (a) Informing the General Shareholders Meeting of any issues raised with it by shareholders within the areas for which they are responsible;
- (b) Making proposals to the Board, for submission to the General Shareholders Meeting, regarding the appointment of external accounts auditors, the conditions for their engagement, the scope of their professional mandate and, where applicable, their removal or non-renewal;
- (c) Overseeing the independence and efficacy of the internal auditing process, verifying its suitability and integrity and supporting the Audit Committee in its task of supervising the internal control system.
- (d) Proposing the selection, appointment and replacement of the head of the internal audit service; proposing the said service's budget; receiving regular information on its activities, and checking that members of the management team take account of the findings and recommendations of its reports;
- (e) Acting as a communications channel between the Board and the auditors, evaluating the results of each audit and overseeing the responses from the management team regarding any adjustments proposed by the external auditor; mediating in the event of disagreements between the management team and the auditor with regard to the principle and criteria that apply when preparing the financial statements and examining the circumstances that have led, where applicable, to the auditor's withdrawal;
- (f) Monitoring the preparation and the integrity of the financial information relating to the Company and the group, checking compliance with the requirements set out in law, the accurate demarcation of the scope of consolidation, and the correct application of accounting principles.
- (g) Overseeing compliance with the auditing agreement, ensuring that the opinion on the Annual Accounts and the main contents of the auditors' report are drafted in a clear and concise manner;
- (h) Engaging and overseeing the services of external appraisers with regard to the valuation of the Company's assets.
- (i) Reviewing the Company's accounts and the regular financial information which, under the regulations in force, the Company must submit to the Markets and their supervisory bodies; overseeing the process for the preparation of this information and ensuring its integrity; informing the Board of Directors in this regard prior to its

approval; supervising compliance with the legal requirements governing such matters and ensuring the correct application of generally accepted accounting principles; and giving notice of any proposals for the modification of the accounting principles and criteria that may be suggested by the management.

In particular, reviewing, analysing and commenting on the financial statements and other relevant financial information with senior management and internal and external auditors, in order to confirm that this information is reliable, comprehensible and relevant, and that the accounting principles followed are consistent with those applied at the close of the preceding year.

The Audit and Risk Committee comprises the following members:

Name	Position	Date of appointment/reappointment	Status
Jorge Morán	Chairman	27 July 2022	Non-executive independent director
Guillermo Massó	Member	27 July 2022	Non-executive independent director
Michael John Potts	Member	16 July 2025	Non-executive proprietary director
Nigel George Payne	Member	27 July 2022	Non-executive proprietary director
Laurence Cohen	Member	27 July 2022	Non-executive proprietary director

- (ii) an **Appointments and Remuneration Committee**, an internal body formed for information and consultation purposes without executive powers but with the power to inform, advise and make proposals within the area for which it is responsible, comprising a minimum of three (3) and a maximum of five (5) members appointed by the Board of Directors.

The Appointments and Remuneration Committee shall be formed exclusively by non-executive directors appointed by the Board of Directors, at least one of whom must be an independent director. The Committee's Chair shall be appointed from among the independent directors who sit on the Committee.

At least one of the members of the Appointments and Remuneration Committee shall have know-how and experience in the area of remunerations policy.

The powers of the Appointments and Remuneration Committee shall at least include the following:

- (a) assessing the skills, know-how and experience to be displayed by the members of the Board and the amount of time required for them to be able to perform their duties correctly;
- (b) submitting proposals to the Board regarding the appointment, re-election or removal of Independent Directors, so that the Board may either make appointments (co-option) or accept such proposals for submission to a decision by the General Shareholders Meeting, and providing information on the appointment, re-election or removal of the other Directors.
- (c) providing information on the appointment of the Chair, Deputy Chair, Secretary and Deputy Secretary or Deputy Secretaries of the Board of Directors.

- (d) informing the Board about issues relating to gender diversity;
- (e) considering the suggestions made to it by the Chair and members of the Board and the Company's managers and shareholders.
- (f) submitting proposals to the Board in relation to (i) the system and amounts for annual payments to Directors, (ii) the payments to be made to individual Executive Directors and the other terms and conditions in their contracts, and (iii) remunerations policy for members of the management team;
- (g) analysing, formulating and regularly reviewing payment programmes, examining their suitability and returns and proposing their modification or updating;
- (h) ensuring compliance with the remuneration policy established by the Company;
- (i) assisting the Board with the preparation of the report on payment policy for Directors and providing the Board with any other reports on payments provided for in this Regulation; and
- (j) any other duties with which it is charged under the terms of the Board of Directors Regulations, the Law and any other regulations by which the Company is bound.

The Appointments and Remuneration Committee comprises the following members:

Name	Position	Date of appointment/reappointment	Status
Nigel George Payne	Chairman	Appointed as a Committee Member on 27 July 2022 and as Chairman on 11 March 2026.	Non-executive proprietary director
Jorge Morán	Member	7 June 2018	Non-executive independent director
Laurence Gary Rapp	Member	16 July 2025	Non-executive proprietary director
Lucy Charlotte Lilley	Member	14 November 2023	Non-executive independent director

9. Market communications

9.1 Preparation of Financial information

Castellana Properties coordinates the preparation of the Company's financial information that must be periodically submitted to the market, in accordance with the regulations applicable to companies listed on BME Growth.

This information is prepared with the involvement of the relevant corporate areas and is subject to the internal review, oversight and validation procedures established by the Company. In addition, the periodic financial information is reviewed by the applicable advisers and independent experts in each case and, ultimately, submitted to the supervision and approval of the Board of Directors prior to its publication or disclosure to the market.

9.2. Disclosure of Information to the Market

The Board of Directors is the body ultimately responsible for ensuring the proper fulfilment of the Company's disclosure obligations to the market, including the communication of Inside

Information, Other Relevant Information and any other information that must be disseminated in accordance with the regulations applicable to entities listed on BME Growth.

For these purposes, the Company maintains ongoing coordination between the Board of Directors, the relevant corporate areas, the Registered Adviser and, when necessary, its external legal advisers, with the aim of ensuring that the information disclosed to the market is sufficient, clear, complete, consistent and understandable.

Furthermore, the Company seeks to ensure that the information published on the corporate website, corporate or financial presentations, public communications, institutional statements and any other documentation made available to the market remains consistent with the information officially communicated to BME Growth and with the standards required by the applicable regulations.

In particular, the Registered Adviser assists the Company in fulfilling its periodic and ad-hoc disclosure obligations and reviews the communications that must be submitted to the market. Additionally, the Company receives external legal advice from Ashurst on matters related to the obligations arising from the admission of its shares to trading on BME Growth, as well as on issues relating to securities market regulations, corporate governance and regulatory compliance.

10. Other Advisers and independent experts

The Company relies on specialised advisers and independent experts to reinforce the review, validation and oversight of certain key areas, including financial information, internal control, asset valuation, regulatory compliance, labour management and technological systems.

In particular, the Company has the following external support:

- **External auditors:** They review the Company's Annual Accounts and issue the corresponding Audit Report in accordance with the applicable regulations.
- **Internal auditor:** They assess the most relevant financial and internal control processes, identify potential areas for improvement and issue the corresponding internal audit reports.
- **Real estate valuer:** They carry out the valuation of the Company's real estate assets and issue the necessary valuation reports or certificates.
- **Legal advisers:** They provide specialised advice on corporate, commercial, real estate, labour, tax and regulatory matters, as well as on other legal issues related to the Company's activities.
- **Labour advisers:** They support the Company in day-to-day labour management, including payroll preparation and compliance with applicable labour and Social Security obligations.
- **AML/CFT specialists:** They assist the Company in matters relating to anti-money laundering and counter-terrorist financing, including the review and analysis of counterparty risk through Know Your Client (KYC) procedures and advice on compliance with applicable obligations.
- **IT advisers:** They provide specialised support on the various tools, systems and technological solutions used by the Company, including incident resolution, maintenance, functional development and the enhancement of new capabilities.

11. Conclusion

Castellana Properties has a defined organisational structure, a formalised corporate governance framework and an internal control system designed to ensure the reliability, integrity and traceability of the financial and corporate information it prepares and discloses to the market.

The existence of governance and oversight bodies, the segregation of duties within the Finance Department, the use of a centralised ERP, the documentation of processes and controls, the Risk Management System, the internal audit function and the support of independent advisers enable the Company to properly comply with the disclosure obligations established by BME Growth and other applicable regulations.

The system is subject to periodic review by Management and by the Audit and Risk Committee, with the aim of ensuring its ongoing updating, effectiveness and alignment with the evolution of the Company, its asset portfolio, its regulatory environment and best corporate governance practices.