



Madrid, 23 de noviembre de 2022

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Castellana**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME GROWTH**") pone en conocimiento la siguiente:

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- 1) Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado a 30 de septiembre de 2022.
- 2) Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado a 30 de septiembre de 2022.
- 3) Balance de Situación Individual a 30 de septiembre de 2022 y Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual a 30 de septiembre de 2022.

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

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

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



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

Informe de revisión de estados financieros  
intermedios resumidos consolidados correspondientes  
al periodo de seis meses terminado  
el 30 de septiembre de 2022



## Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Castellana Properties Socimi, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de septiembre de 2022, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

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

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

16 de noviembre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/19771

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
correspondientes al periodo de  
seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

**Nota**

---

**Balance intermedio resumido consolidado**

**Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada**

**Estado del resultado global intermedio resumido consolidado**

**Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado**

**Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado**

**Notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

- 1 Actividad e información general
- 2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados
- 3 Cambios significativos en el periodo
- 4 Gestión del riesgo financiero
- 5 Información financiera por segmentos
- 6 Inversiones inmobiliarias
- 7 Activos financieros
- 8 Fondos propios
- 9 Reservas y ganancias acumuladas
- 10 Pasivos financieros
- 11 Provisiones y contingencias
- 12 Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el consejo de administración de la sociedad dominante
- 13 Operaciones y saldos con partes vinculadas
- 14 Otra información
- 15 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI
- 16 Hechos posteriores

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 30 de septiembre de 2022 (*)	A 31 de marzo de 2022
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado intangible		150	150
Inmovilizado material		256	120
Inversiones inmobiliarias	6	1.011.644	1.000.840
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	7	93.041	89.879
Otros activos financieros no corrientes	7	6.543	6.395
		<b>1.111.634</b>	<b>1.097.384</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	3.885	2.730
Clientes empresas vinculadas	7 y 13	-	148
Otros créditos con las Administraciones Públicas		497	351
Otros activos financieros corrientes	7	662	920
Periodificaciones a corto plazo		1.292	1.590
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4	16.408	28.929
		<b>22.744</b>	<b>34.668</b>
<b>Total activos</b>		<b>1.134.378</b>	<b>1.132.052</b>

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.  
(\*) Período no auditado

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		A 30 de septiembre de 2022 (*)	A 31 de marzo de 2022
<b>Patrimonio neto</b>			
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante			
Capital social	8	98.771	98.771
Prima de emisión	8	434.641	434.641
Reserva Legal	9	8.030	5.376
Otras reservas	9	10.894	10.008
Acciones en patrimonio propias	8	(360)	(357)
Ganancias acumuladas	9	43.769	24.683
Dividendo a cuenta		-	(6.000)
Otros instrumentos de patrimonio neto	13	-	3.000
Resultado del ejercicio	8	26.354	45.665
Ajustes por cambio de valor	9	(15.270)	(9.061)
		<b>606.829</b>	<b>606.726</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos y créditos bancarios	10	486.968	487.160
Pasivos por impuesto diferido		437	437
Otros pasivos financieros no corrientes	10	11.543	11.468
Otros pasivos no corrientes	10 y 12	650	-
		<b>499.598</b>	<b>499.065</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos y créditos bancarios	10	3.440	1.719
Deudas con empresas de grupo a corto plazo	10 y 13	10.117	10.035
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	7.174	9.531
Otros pasivos financieros corrientes	10	1.795	1.807
Otros pasivos	10	3.791	1.405
Otras deudas con administraciones públicas		1.634	1.764
		<b>27.951</b>	<b>26.261</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>527.549</b>	<b>525.326</b>
<b>Total Patrimonio neto y pasivos</b>		<b>1.134.378</b>	<b>1.132.052</b>

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

(\*) Período no auditado



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA DEL PERIODO DE SEIS MESES  
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**  
(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 (*)
Prestación de servicios		41.965	37.216
Gastos de personal		(2.876)	(2.516)
Otros gastos de explotación		(13.050)	(11.849)
Gastos por enajenación de inmovilizado		-	(159)
Otros resultados		10	(18)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ANTES DE VALORACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>		<b>26.049</b>	<b>22.674</b>
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	7.268	927
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>33.317</b>	<b>23.601</b>
Gastos financieros	10	(6.963)	(6.641)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(6.963)</b>	<b>(6.641)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>			
Impuestos sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>26.354</b>	<b>16.960</b>
<b>GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>			
<b>Ganancia básica y diluida por acción</b>	8	<b>0,27</b>	<b>0,20</b>

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.  
(\*) Período no auditado

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021
<b>Beneficio del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022</b>	<b>15</b>	<b>26.354</b>	<b>16.960</b>
<b>Otro resultado global</b>			
<i><b>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</b></i>			
Otros resultados		-	-
<i><b>Partidas que no se reclasificarán a resultados</b></i>			
Coberturas de flujos de efectivo		-	613
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio		(6.209)	-
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>		<b>(6.209)</b>	<b>613</b>
<b>Total resultado global del período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022</b>		<b>20.145</b>	<b>17.573</b>

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

(\*) Período no auditado

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reserva legal (Nota 9)	Otras Reservas (Nota 9)	Acciones en patrimonio propias (Nota 8)	Ganancias Acumuladas (Nota 9)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Otros Instrumentos de patrimonio neto (Nota 12)	Ajustes por cambios de valor (Nota 9)	TOTAL
<b>SALDO A 1 DE ABRIL DE 2021</b>	<b>86.271</b>	<b>376.952</b>	<b>5.376</b>	<b>10.107</b>	<b>(355)</b>	<b>51.728</b>	<b>(31.856)</b>	-	<b>2.000</b>	<b>(2.056)</b>	<b>498.167</b>
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	16.960	-	-	613	17.573
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado global total del periodo</b>	-	-	-	-	-	-	<b>16.960</b>	-	-	<b>613</b>	<b>17.573</b>
Distribución del resultado anterior	-	-	-	(4.811)	-	(27.045)	31.856	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(2)	26	-	-	-	-	-	24
Otros movimientos	-	(4.811)	-	4.811	-	-	-	-	500	-	500
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	-	<b>(4.811)</b>	-	<b>(2)</b>	<b>26</b>	<b>(27.045)</b>	<b>31.856</b>	-	<b>500</b>	-	<b>524</b>
<b>SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (*)</b>	<b>86.271</b>	<b>372.141</b>	<b>5.376</b>	<b>10.105</b>	<b>(329)</b>	<b>24.683</b>	<b>16.960</b>	-	<b>2.500</b>	<b>(1.443)</b>	<b>516.264</b>
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	28.705	-	-	(613)	28.092
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.005)	(7.005)
<b>Resultado global total del periodo</b>	-	-	-	-	-	-	<b>28.705</b>	-	-	<b>(7.618)</b>	<b>21.087</b>
Aumento de capital	12.500	62.500	-	(100)	-	-	-	-	-	-	74.900
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(6.000)	-	-	(6.000)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	3	(28)	-	-	-	-	-	(25)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	500	-	500
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>12.500</b>	<b>62.500</b>	-	<b>(97)</b>	<b>(28)</b>	-	-	<b>(6.000)</b>	<b>500</b>	-	<b>69.375</b>
<b>SALDO A 1 DE ABRIL DE 2022</b>	<b>98.771</b>	<b>434.641</b>	<b>5.376</b>	<b>10.008</b>	<b>(357)</b>	<b>24.683</b>	<b>45.665</b>	<b>(6.000)</b>	<b>3.000</b>	<b>(9.061)</b>	<b>606.726</b>
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	26.354	-	-	-	26.354
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.209)	(6.209)
<b>Resultado global total del periodo</b>	-	-	-	-	-	-	<b>26.354</b>	-	-	<b>(6.209)</b>	<b>20.145</b>
Distribución del resultado anterior	-	-	2.654	886	-	19.125	(45.665)	23.000	-	-	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(17.000)	-	-	(17.000)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(3)	(39)	-	-	(3.000)	-	(3.042)
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	-	-	<b>2.654</b>	<b>886</b>	<b>(3)</b>	<b>19.086</b>	<b>(45.665)</b>	<b>6.000</b>	<b>(3.000)</b>	-	<b>(20.042)</b>
<b>SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (*)</b>	<b>98.771</b>	<b>434.641</b>	<b>8.030</b>	<b>10.894</b>	<b>(360)</b>	<b>43.769</b>	<b>26.354</b>	-	-	<b>(15.270)</b>	<b>606.829</b>

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

(\*) Período no auditado

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES**  
**FINALIZADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**  
 (Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022(*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021(*)
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>26.354</b>	<b>16.960</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>1.032</b>	<b>6.432</b>
Amortización del inmovilizado		11	9
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(7.268)	(927)
Variación de provisiones		1.326	550
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		-	159
Gastos financieros		6.963	6.641
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(4.505)</b>	<b>2.031</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(1.580)	2.359
Otros activos corrientes		555	(782)
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	(2.100)	493
Otros pasivos corrientes		(1.307)	214
Otros activos y pasivos no corrientes		(73)	(253)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>22.881</b>	<b>25.423</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(19.611)</b>	<b>(14.677)</b>
Inmovilizado intangible		(2)	(1)
Inmovilizado material		(145)	(15)
Inversiones inmobiliarias	6	(3.536)	(14.661)
Otros activos financieros		(15.928)	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>6.557</b>	<b>26.091</b>
Inversiones inmobiliarias		-	26.091
Otros activos financieros		6.557	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(13.054)</b>	<b>11.414</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(2)</b>	<b>26</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	-	(1)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(5)	(39)
Enajenación de instrumentos de patrimonio		3	66
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	10	<b>(5.346)</b>	<b>(19.027)</b>
Cobros por deuda financiera		1.258	-
Pago de intereses		(6.201)	(5.474)
Amortización deuda		(403)	(13.553)
<b>Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:</b>		<b>(17.000)</b>	<b>-</b>
Dividendos		(17.000)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(22.348)</b>	<b>(19.001)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(12.521)</b>	<b>17.836</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio</b>		<b>28.929</b>	<b>34.916</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio</b>		<b>16.408</b>	<b>52.751</b>

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.  
 (\*) Período no auditado

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

#### 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 6 de julio de 2022, 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 2022.

Estos Estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 15 de noviembre de 2022.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

#### A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

El EPRA NTA del Grupo Castellana se sitúa a 30 de septiembre de 2022 en 621.948 miles de euros (6,30 euros/acción) y a 31 de marzo de 2022 en 615.637 miles de euros (6,24 euros/acción).

#### a) Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**
**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

**b) Sociedades dependientes**

La Sociedad dominante, Castellana Properties Socimi, S.A, es matriz de un Grupo de sociedades (en adelante el Grupo) que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de septiembre de 2022:

<b>Sociedad</b>	<b>Domicilio Social</b>	<b>Objeto Social</b>	<b>Participación %</b>	<b>Fecha de toma de control</b>
Junction Parque Castellón S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	5 de diciembre de 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	9 de mayo de 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	27 de noviembre de 2018
Castellana Innovación, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Desarrollo de proyectos	100%	22 de julio de 2021
Castellana Green, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Producción de energía	100%	25 de enero de 2022

Con fecha 17 de septiembre de 2021 la Sociedad matriz, Castellana Properties Socimi, S.A. realizó una aportación no dineraria por 3.736 miles de euros a la sociedad dependiente Junction Parque Alameda, S.L.U. Dicha aportación fué considerada y definida como una aportación de activo al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo con IFRS 3, siendo el inmueble aportado el denominado Fase 2 de Pinatar Park, cuya fase 1 ya formaba parte del activo de Junction Parque Alameda, S.L.U.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

#### A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

Con fecha 1 de abril de 2021, las sociedades Randolph, S.L.U. y Roxbury, S.L.U., se fusionaron bajo la figura de fusión por absorción, actuando como sociedad absorbente Randolph, S.L.U., que con fecha 30 de julio de 2021 cambió su denominación social a Castellana Parque Alcorcón, S.L.U..

Con fecha 1 de abril de 2021, las sociedades Junction Parque Villanueva 1, S.L.U. y Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U., se fusionaron bajo la figura de fusión por absorción, actuando como sociedad absorbente Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U., que con fecha 30 de julio de 2021 cambió su denominación social a Castellana Parque Villanueva, S.L.U..

Con fecha 22 de julio de 2021, se constituyó la sociedad Castellana Innovación, S.L.U. cuyo objeto social es el estudio y posible desarrollo de planes de negocio innovadores para los centros comerciales.

Con fecha 25 de enero de 2022, se adquirió la sociedad “Datipa Servicios Empresariales, S.L”. Dicha sociedad fue constituida con fecha 7 de marzo de 2018 con el objeto social de consultoría y administración de empresas. El objeto social fue modificado a fecha de compra al de producción de energía, y se cambió su denominación por “Castellana Green, S.L.U.”.

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

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

### 2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, “Información financiera intermedia” y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

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

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



## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

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

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2022:
- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto".
  - NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato".
  - NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco conceptual".-
  - Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020:
    - o NIIF 1 " Adopción por primera vez de las NIIF"
    - o NIIF 9 "Instrumentos financieros"

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

- b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:
- NIIF 17 "Contratos de seguros".
  - NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 — Información comparativa".
  - NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables".
  - NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables".
  - NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción".
- c) Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIC 1 (Modificación) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes".

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

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

#### A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2022.

#### 2.3 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, a efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de septiembre de 2022 se presentan con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 y el balance consolidado intermedio resumido se presenta con información relacionada con el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2022.

#### 2.4 Empresa en funcionamiento

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

El fondo de maniobra del Grupo al 30 de septiembre de 2022 es negativo en 5.207 miles de euros (Fondo de maniobra positivo de 8.407 miles de euros al 31 de marzo de 2022). Este Fondo de maniobra negativo se debe principalmente a un préstamo con su principal accionista Vukile Property Fund Limited de 10.000 miles de euros a 30 de septiembre. Dicho préstamo se espera que sea renovado a su vencimiento. En paralelo, el Grupo ha efectuado el análisis de varios escenarios y, por lo tanto, tiene capacidad para tomar medidas alternativas de gestión de tesorería que le permitirán afrontar las obligaciones a corto plazo.

A 30 de septiembre de 2022 el Grupo cuenta con una razonable posición de tesorería de 16.408 miles de euros y espera cerrar el ejercicio con una posición similar. El apalancamiento (Ver nota 4.2) se sitúa en un 44,38% en línea con el mercado. Durante el período de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2022 los flujos operativos generados por el grupo ascienden a 22.881 miles de euros. Asimismo, la Sociedad Dominante sigue contando con el apoyo de su principal accionista, y tal y como se indica en la Nota 16 de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, este le ha concedido un préstamo adicional de 18 millones de euros con anterioridad a la fecha de formulación de los mismos, lo que reafirma su compromiso y apoyo financiero para con el Grupo. Debemos añadir que los Consejeros han considerado los flujos de caja proyectados del Grupo para los próximos 12 meses desde la fecha de emisión de estos estados financieros y han concluido que el grupo atenderá sus obligaciones al vencimiento de los mismos. Los flujos de caja proyectados se han basado en los presupuestos aprobados por el consejo. En este sentido, los Consejeros han preparado estos estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento.

#### 2.5 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, sobre el cual se informa en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados no ha sucedido ningún acontecimiento de especial relevancia que afecte a la información reflejada en las presentes notas.

**4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

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

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

**4.1 Gestión del riesgo financiero**

a) Riesgo de mercado

i) Riesgo de Precio

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

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

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

Análisis de sensibilidad

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

Índice	Miles de euros			
	Efecto en el beneficio después de impuestos		Efecto en componentes del patrimonio neto	
	30/09/2022	31/03/2022	30/09/2022	31/03/2022
Lar España Real Estate Socmi, S.A.	-	-	930	899

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

#### A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 30 de septiembre de 2022 aproximadamente el 4,46% (11,50% a 31 de marzo de 2022) 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 1,78% y el 3,03% y los tipos de interés variables entre el 2,40% y el 2,45%.

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

A 30 de septiembre de 2022, 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 período habría sido 291 miles de euros superior o 0 miles de euros inferior (1.796 miles de euros superior o 1.286 miles de euros inferior a 31 de marzo de 2022), principalmente como consecuencia de un mayor / menor gasto por intereses de los préstamos a tipo variable. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

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

#### b) Riesgo de crédito

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2022	31/03/2022
<b>Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	3.885	2.878
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16.408	28.929
	<b>20.293</b>	<b>31.807</b>

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

c) Riesgo de liquidez

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

d) Riesgo fiscal

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

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

e) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas. Tras una evaluación preliminar de la situación el Grupo considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

Sin perjuicio de ello, dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente y sus posibles impactos en la economía global, así como en los precios de la energía, transporte, productos y materias primas, los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante han puesto en marcha un detallado sistema de monitorización, evaluación y mitigación de los riesgos y están realizando una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

**4.2 Gestión del capital**

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Castellana Properties Socimi, S.A., la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera neta a coste amortizado / (Deuda financiera neta a coste amortizado + Patrimonio neto)) A 30 de septiembre de 2022 y a 31 de marzo de 2022:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2022	31/03/2022
Deuda financiera neta (Nota 10)	484.117	469.985
Patrimonio Neto	606.829	606.726
<b>Apalancamiento</b>	<b>44,38%</b>	<b>43,65%</b>

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

Los ratios de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como Deuda financiera a coste amortizado entre Valor razonable de inversiones inmobiliarias, al 30 de septiembre de 2022 y 31 de marzo de 2022 son del 44%, y el objetivo del Grupo es mantener estos ratios entre 40-50%.

**4.3 Estimación del valor razonable**

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

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

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

La tabla siguiente presenta los activos 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.

30 de septiembre de 2022	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	93.041	-	-	<b>93.041</b>
Inversiones inmobiliarias	-	-	1.011.644	<b>1.011.644</b>
<b>Total activos</b>	<b>93.041</b>	-	<b>1.011.644</b>	<b>1.104.685</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Deudas a largo plazo y corto plazo</b>				
<b>Total pasivos</b>	-	-	-	-

31 de marzo de 2022	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	89.879	-	-	<b>89.879</b>
Inversiones inmobiliarias	-	-	1.000.840	<b>1.000.840</b>
<b>Total activos</b>	<b>89.879</b>	-	<b>1.000.840</b>	<b>1.090.719</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Deudas a largo plazo</b>				
<b>Total pasivos</b>	-	-	-	-

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 no se han producido transferencias de niveles.

**4.4 Compensación de activos y pasivos financieros**

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**
**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

**5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

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

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

**Período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022**

Descripción	Miles de euros		
	Retail	Corporativo	Total
Prestación de servicios	41.965	-	<b>41.965</b>
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7.268	-	<b>7.268</b>
Gastos de personal	-	(2.876)	<b>(2.876)</b>
Otros gastos de explotación	(11.850)	(1.200)	<b>(13.050)</b>
Otros resultados	21	(11)	<b>10</b>
<b>Resultado de explotación</b>	<b>37.404</b>	<b>(4.087)</b>	<b>33.317</b>
<b>Ingresos financieros</b>	-	-	-
Gastos financieros	(6.876)	(87)	<b>(6.963)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(6.876)</b>	<b>(87)</b>	<b>(6.963)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>30.528</b>	<b>(4.174)</b>	<b>26.354</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-
<b>Resultado del periodo</b>	<b>30.528</b>	<b>(4.174)</b>	<b>26.354</b>

**Período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021**

Descripción	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	36.627	589	-	<b>37.216</b>
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	927	-	-	<b>927</b>
Gastos de personal	-	-	(2.516)	<b>(2.516)</b>
Otros gastos de explotación	(10.275)	(154)	(1.420)	<b>(11.849)</b>
Resultados por enajenación de activos	-	-	(159)	<b>(159)</b>
Otros resultados	(9)	-	(9)	<b>(18)</b>
<b>Resultado de explotación</b>	<b>27.270</b>	<b>435</b>	<b>(4.104)</b>	<b>23.601</b>
Gastos financieros	(6.192)	(138)	(311)	<b>(6.641)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(6.192)</b>	<b>(138)</b>	<b>(311)</b>	<b>(6.641)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>21.078</b>	<b>297</b>	<b>(4.415)</b>	<b>16.960</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
<b>Resultado del periodo</b>	<b>21.078</b>	<b>297</b>	<b>(4.415)</b>	<b>16.960</b>



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**
**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

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

**30 de septiembre de 2022**

Descripción	Miles de euros		
	Retail	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	1.011.644	-	1.011.644
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	93.041	-	93.041
Otros activos no corrientes	6.485	464	6.949
<b>Activos no corrientes</b>	<b>1.111.170</b>	<b>93.505</b>	<b>1.111.634</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.885	-	3.885
Otros activos corrientes	18.362	497	18.859
<b>Activos corrientes</b>	<b>22.247</b>	<b>497</b>	<b>22.744</b>
<b>Total Activos</b>	<b>1.133.417</b>	<b>961</b>	<b>1.134.378</b>
Préstamos y créditos bancarios	486.968	-	486.968
Otros pasivos no corrientes	11.980	650	12.630
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>498.948</b>	<b>650</b>	<b>499.598</b>
Préstamos y créditos bancarios	3.440	-	3.440
Otros pasivos corrientes	9.423	15.088	24.511
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>12.863</b>	<b>15.088</b>	<b>27.951</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>511.811</b>	<b>15.738</b>	<b>527.549</b>

**31 de marzo de 2022**

Descripción	Miles de euros		
	Retail	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	1.000.840	-	1.000.840
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	89.879	-	89.879
Otros activos no corrientes	6.395	270	6.665
<b>Activos no corrientes</b>	<b>1.097.114</b>	<b>90.149</b>	<b>1.097.384</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.730	148	2.878
Otros activos corrientes	31.345	445	31.790
<b>Activos corrientes</b>	<b>34.075</b>	<b>593</b>	<b>34.668</b>
<b>Total Activos</b>	<b>1.131.189</b>	<b>90.742</b>	<b>1.132.052</b>
Préstamos y créditos bancarios	487.160	-	487.160
Otros pasivos no corrientes	11.905	-	11.905
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>499.065</b>	<b>-</b>	<b>499.065</b>
Préstamos y créditos bancarios	1.719	-	1.719
Otros pasivos no corrientes	7.160	17.382	24.542
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>8.879</b>	<b>17.382</b>	<b>26.261</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>507.944</b>	<b>17.382</b>	<b>525.326</b>

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

#### 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

<b>Saldo a 31/03/2021</b>	<b>987.160</b>
Adquisiciones	2.640
Enajenaciones	(26.250)
Desembolsos posteriores capitalizados	18.109
Deterioro opción de compra	(2.756)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	21.937
<b>Saldo a 31/03/2022</b>	<b>1.000.840</b>
Desembolsos posteriores capitalizados	3.536
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	7.268
<b>Saldo a 30/09/2022</b>	<b>1.011.644</b>

Con fecha 18 de junio de 2021, el Grupo vendió dos edificios de oficinas titularidad de la Sociedad Dominante, por importe de 26.500 miles de euros. Dichos activos estaban valorados por 26.250 miles de euros a 31 de marzo de 2021.

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022, el Grupo adquirió un edificio de oficinas anexo al centro comercial de los Arcos, por importe de 1.440 miles de euros (titularidad de Morzal Property Iberia, S.L.U.) y dos unidades adicionales en el complejo de Alameda Park por importe de 1.200 miles de euros (titularidad de Junction Parque Alameda, S.L.U.). Este edificio de oficinas será incorporado al centro comercial.

A 31 de marzo de 2022, la opción de compra que el Grupo tenía sobre el terreno adyacente al Centro Comercial de Los Arcos fue deteriorada en su totalidad por 2.756 miles de euros. Dicho deterioro se registró en la cuenta de resultados consolidada como "Otros resultados de explotación".

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

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre determinados inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 1.011.644 miles de euros (1.000.840 miles de euros a 31 de marzo de 2022), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por el Grupo. A 30 de septiembre de 2022, el importe nominal de esta financiación asciende a 498.948 miles de euros (498.093 miles de euros a 31 de marzo de 2022) (Nota 10).

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Descripción	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021
Ingresos por arrendamiento	41.965	37.216
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(11.850)	(10.429)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	<b>30.115</b>	<b>26.787</b>

En el período comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 30 de septiembre de 2022, el Grupo no ha concedido bonificaciones de rentas a los inquilinos por Covid-19 adicionales a las ya existentes, por lo que los ingresos por arrendamiento relativos a dicho período no están impactados en este sentido (menor ingreso por 1.093 miles de euros a 30 de septiembre de 2021). Dichas bonificaciones fueron imputadas a la cuenta de resultados del Grupo como “one-off”, debido a que el impacto de la linealización no era significativo.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2022	31/03/2022
Menos de un año	58.897	55.038
Entre uno y dos años	40.977	36.084
Entre dos y tres años	27.658	26.672
Entre tres y cuatro años	16.162	16.240
Entre cuatro y cinco años	10.405	10.620
Más de cinco años	18.653	20.025
	<b>172.752</b>	<b>164.679</b>

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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

d) Obligaciones

Al cierre del ejercicio 2021 el Grupo tenía desembolsados 2.787 miles de euros en concepto de opción de compra sobre un terreno adjunto al inmueble “Los Arcos (Sevilla)”. Dicha opción de compra fue provisionada durante el ejercicio 2022.

A 30 de septiembre de 2022, el Grupo no tiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en esta nota.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de marzo de 2022:

Descripción	Miles de euros			
	30/09/2022		31/03/2022	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	963.694	1.011.644	960.158	1.000.840
	<b>963.694</b>	<b>1.011.644</b>	<b>960.158</b>	<b>1.000.840</b>

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

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

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

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

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

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”) produciría los siguientes impactos:

**A 30 de septiembre de 2022**

		Miles de euros
<b>Variación Exit Yield</b>	<b>(0,25%)</b>	<b>0,25%</b>
Retail	17.360	(16.940)
Land	260	(240)
<b>Resultado Teórico</b>	<b>17.620</b>	<b>(17.180)</b>

**A 31 de marzo de 2022**

<b>Variación Exit Yield</b>	<b>(0,25%)</b>	<b>0,25%</b>
Retail	17.560	(17.200)
Land	180	(170)
<b>Resultado Teórico</b>	<b>17.740</b>	<b>(17.370)</b>

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

<b>A 30 de septiembre de 2022</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
<b>Exit Yield</b>		
Retail	5,00%	6,90%
<b>Tasas de descuento</b>		
Retail	7,75%	10,00%
<b>A 31 de marzo de 2022</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
<b>Exit Yield</b>		
Retail	5,00%	6,90%
<b>Tasas de descuento</b>		
Retail	7,25%	9,50%

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

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

	<b>30/09/2022</b>		<b>31/03/2022</b>	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento del 10% de renta de mercado	66.180	66.180	67.630	67.630
Disminución del 10% de renta de mercado	(66.180)	(66.180)	(67.640)	(67.640)

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 no se han producido transferencias de niveles.

Los honorarios totales ingresados por Colliers International Spain (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

**7. ACTIVOS FINANCIEROS**

El detalle de este epígrafe a 30 de septiembre de 2022 y 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

	<b>30/09/2022</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>Activos financieros a largo plazo:</b>		
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	93.041	89.879
- Otros activos financieros no corrientes (AF a coste amortizado)	6.543	6.395
	<b>99.584</b>	<b>96.274</b>
<b>Activos financieros a corto plazo (AF a coste amortizado):</b>		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.885	2.730
- Clientes empresas vinculadas (Nota 13)	-	148
- Otros activos financieros	662	920
	<b>4.547</b>	<b>3.798</b>
	<b>104.131</b>	<b>100.072</b>

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

#### A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

Dentro del epígrafe “Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global” se registra la inversión que ostenta el Grupo en Lar Real Estate SOCIMI, S.A. (4,325 €/acción a 30 de septiembre de 2022).

El Grupo ha aumentado su participación hasta alcanzar un 25,70% a un coste de 15.930 miles de euros (31 de marzo de 2022: 21,70%). Adicionalmente, el Grupo ha recibido durante el periodo dividendos de Lar Real Estate SOCIMI, S.A. por importe de 6.557 miles de € que minoran la inversión, ya que se corresponden con resultados generados anteriores a la fecha de adquisición de la participación por parte del Grupo. La variación negativa del valor razonable de la inversión en el periodo es de 6.209 miles de euros (variación negativa a 31 de marzo de 2022: 9.061 miles de euros).

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

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

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 30 de septiembre de 2022, habían vencido cuentas a cobrar a clientes y deudores varios no vinculados por importe de 1.548 miles de euros (1.502 miles de euros a 31 de marzo de 2022), de los cuales han sido provisionados 1.017 miles de euros (1.165 miles de euros a 31 de marzo de 2022) 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.

Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 3.354 miles de euros pendientes de facturar a inquilinos (2.393 miles de euros a 31 de marzo de 2022), principalmente por renta variable devengada y no facturada y por ingresos de zonas comunes pendientes de facturar.

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

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2022	31/03/2022
Hasta 3 meses	443	299
Entre 3 y 6 meses	115	120
Más de 6 meses	990	1.083
	<b>1.548</b>	<b>1.502</b>

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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
 A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2022	31/03/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>(1.165)</b>	<b>(1.506)</b>
Dotación	(131)	(596)
Reversión	52	614
Aplicación	227	323
<b>Saldo final</b>	<b>(1.017)</b>	<b>(1.165)</b>

Vencimiento de los activos financieros a 30 de septiembre de 2022 y a 31 de marzo de 2022:

A 30 de septiembre de 2022	Miles de euros						
	Activos financieros						
	sep-23	sep-24	sep-25	sep-26	sep-27	Años posteriores	Total
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global:</b>							
- Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	93.041	93.041
<b>Activos financieros a coste amortizado:</b>							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	3.885	-	-	-	-	-	3.885
- Otros activos financieros	662	659	816	405	480	4.183	7.205
	<b>4.547</b>	<b>659</b>	<b>816</b>	<b>405</b>	<b>480</b>	<b>97.224</b>	<b>104.131</b>

A 31 de marzo de 2022	Miles de euros						
	Activos financieros						
	mar-23	mar-24	mar-25	mar-26	mar-27	Años posteriores	Total
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global:</b>							
- Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	89.879	89.979
<b>Activos financieros a coste amortizado:</b>							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	2.730	-	-	-	-	-	2.730
- Clientes empresas del grupo y asociadas	148	-	-	-	-	-	148
- Otros activos financieros	920	761	757	710	380	3.787	7.315
	<b>3.798</b>	<b>761</b>	<b>757</b>	<b>710</b>	<b>380</b>	<b>93.666</b>	<b>100.072</b>



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

**8. FONDOS PROPIOS**

**a) Capital social**

A 30 de septiembre de 2022 y a 31 de marzo de 2022, el capital social asciende a 98.771 miles de euros, representado por 98.771.047 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 15 de marzo de 2022 la Junta General de Accionistas acordó una ampliación de capital por compensación de créditos del préstamo formalizado con fecha 20 de enero de 2022 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 75.000 miles de euros, con la emisión de 12.500.000 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro (12.500 miles de euros) y una prima de emisión de 5 euros por acción (62.500 miles de euros).

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

A 30 de septiembre de 2022 y a 31 de marzo de 2022 los 2 accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante son Vukile Properties Limited y Morze European Real Estate Ventures.

El desglose es el siguiente:

	<b>30/09/2022</b>		<b>31/03/2022</b>	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Properties Limited	88.454.419	89,56%	88.454.419	89,56%
Morze European Real Estate Ventures	9.833.333	9,96%	9.833.333	9,96%

El desglose del capital social a 30 de septiembre de 2022 y 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30/09/22</b>	<b>31/03/22</b>
Capital escriturado	98.771	98.771
Capital no desembolsado	-	-
	<b>98.771</b>	<b>98.771</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

**b) Prima de emisión**

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

El desglose de la prima de emisión a 30 de septiembre de 2022 y 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2022	31/03/2022
Prima de emisión	434.641	434.641
	<b>434.641</b>	<b>434.641</b>

**c) Acciones propias**

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

Descripción	30/09/22		31/03/22	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
<b>Al inicio del ejercicio</b>	<b>57.847</b>	<b>357</b>	<b>58.173</b>	<b>355</b>
Aumentos/compras	810	6	16.446	104
Disminuciones	(460)	(3)	(16.772)	(102)
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>58.197</b>	<b>360</b>	<b>57.847</b>	<b>357</b>

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

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de septiembre de 2022 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad (0,06% a 31 de marzo de 2022) y totalizan 58.197 acciones (57.847 a 31 de marzo de 2022). El coste medio de las acciones propias a 30 de septiembre de 2022 y a 31 de marzo de 2022 ha sido de 6 euros por acción.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022 por importe de 360 miles de euros (357 miles de euros a 31 de marzo de 2022).

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

**d) Ganancias por acción**

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

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

Descripción	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021
Beneficio neto (miles de euros)	26.354	16.960
Número medio de acciones emitidas (acciones)	98.771.047	86.271.047
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	58.262	55.964
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	0,27	0,20

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.

**9. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS**

A 30 de septiembre de 2022 un importe de 8.030 miles de euros (5.376 miles de euros a 31 de marzo de 2022) corresponde a la reserva legal. Dicha reserva ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por ciento del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por ciento del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2022	31/03/2022
Reserva Legal	8.030	5.376
Otras Reservas	10.894	10.008
Ajustes por cambio de valor	(15.270)	(9.061)
Acciones propias	(360)	(357)
<b>Total reservas</b>	<b>3.294</b>	<b>5.966</b>
Resultados acumulados	115.094	73.008
Distribución de dividendos	(71.325)	(48.325)
<b>Total ganancias acumuladas</b>	<b>43.769</b>	<b>24.683</b>

Otras reservas son de libre disposición.

**Distribución del resultado del ejercicio anterior**

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante, Castellana Properties Socimi, S.A. del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2022 que aprobó la Junta General de Accionistas del 6 de julio de 2022 fue la siguiente:

Descripción	Miles de euros
<b>Bases de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	26.540
	<b>26.540</b>
<b>Aplicación</b>	
Reserva legal	2.654
Dividendo a cuenta	23.000
Reservas voluntarias	886
	<b>26.540</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**
**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

**10. PASIVOS FINANCIEROS**

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2022	31/03/2022
<b>Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	486.968	487.160
Otros pasivos financieros	11.543	11.468
Otros pasivos no corrientes	650	-
	<b>499.161</b>	<b>498.628</b>
<b>Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	3.440	1.719
Deudas con empresas de grupo a corto plazo (Nota 13)	10.117	10.035
Acreedores y otras cuentas a pagar	7.174	9.531
Otros pasivos financieros corrientes	1.795	1.807
Otros pasivos	3.791	1.405
	<b>26.317</b>	<b>24.497</b>
	<b>525.478</b>	<b>523.125</b>

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

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

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

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

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

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

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2022	
	No corriente	Corriente
Septiembre 2023	-	3.393
Septiembre 2024	4.423	-
Septiembre 2025	296.327	-
Septiembre 2026	4.423	-
Septiembre 2027	4.711	-
Años posteriores	185.671	-
	<b>495.555</b>	<b>3.393</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	31/03/2022	
	No corriente	Corriente
Marzo 2023	-	1.691
Marzo 2024	4.317	-
Marzo 2025	4.423	-
Marzo 2026	295.069	-
Marzo 2027	4.423	-
Años posteriores	188.170	-
	<b>496.402</b>	<b>1.691</b>

El Grupo tiene incluidos en el coste amortizado en balance 8.587 miles de euros (9.242 miles de euros en 31 de marzo de 2022) por la formalización de los costes de la deuda. A 30 de septiembre de 2022 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 47 miles de euros (29 miles de euros a 31 de marzo de 2022). Los gastos financieros por intereses devengados en el período derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 5.895 miles de euros (4.307 miles de euros a 30 de septiembre de 2021). El resto de gastos financieros registrados en la cuenta de resultados intermedia consolidada se corresponde con los intereses del préstamos con su principal accionista y con el gasto financiero por el coste amortizado.

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 30 de septiembre de 2022 asciende a un importe de 1.011.644 miles de euros (Nota 6), 1.000.840 miles de euros a 31 de marzo de 2022 y el préstamo de la sociedad del Grupo, Morzal Property Iberia, S.L.U., está garantizado adicionalmente con una prenda sobre el 100% de las participaciones sociales de la prestataria.

- FINANCIACIÓN DEL PORTFOLIO DE PARQUES DE MEDIANAS Y DEL CENTRO COMERCIAL HABANERAS

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

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

<b>Sociedad</b>	<b>Inmueble</b>	<b>30/09/2022</b>
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	3.442
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	17.356
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	24.585
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	13.361
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	4.160
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinapolis	23.155
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	4.155
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	9.655
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Retail Park La Serena	7.717
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre Retail Park San Pedro Del Pinatar	34.877
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Centro Comercial Habaneras	42.330
		<b>184.793</b>

Los préstamos refinanciados son los siguientes:

Deuda sindicada (Banco Santander y CaixaBank)

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante, que no actuaba como prestatario sino como garante, junto con las participadas detalladas posteriormente, formalizaron un préstamo sindicado con las entidades CaixaBank, Banco Popular y Banco Santander, actuando como agente este último, mediante el cual se liquidó la financiación anterior existente en el Grupo en ese momento y se financió la compra de los inmuebles adquiridos por la sociedad Junction Parque Alameda, S.L.U. por un importe total de 146 millones de euros cuyo vencimiento se situaba en 2023.

Con fecha 27 de marzo de 2019 la Sociedad Dominante, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con las participadas detalladas posteriormente, formalizaron una ampliación del préstamo sindicado, en forma de una línea de CAPEX con las entidades CaixaBank y Banco Santander, actuando como agente este último, por importe máximo de 8.000 miles de euros.

Con fecha 18 de junio de 2021, el Grupo vendió los dos edificios de oficinas que poseía la Sociedad Dominante, por importe de 26.500 miles de euros. Con motivo de esta operación, el Grupo amortizó parte del primer tramo de su financiación sindicada por importe de 5.438 miles de euros y el 100% de la línea de CAPEX asociada a la misma, por importe de 8.000 miles de euros.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

Después de dicha amortización, el nominal de dichos préstamos quedó de la siguiente manera:

Sociedad	Inmueble	Saldo previo a la refinanciación
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	2.924
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	13.593
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	21.377
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	12.466
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	3.594
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinapolis	21.120
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	3.856
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	6.176
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Retail Park La Serena	6.891
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	48.565
	Retail Park San Pedro Del Pinatar	48.565
		<b>140.562</b>

Financiación Centro Comercial Habaneras (Aareal Bank)

Con fecha 9 de mayo de 2018, la sociedad filial Junction Parque Habaneras, S.L.U. firmó un préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG por un importe de 42.330 miles de euros garantizado con el activo Centro Comercial Habaneras y con un vencimiento que se situaba en 2025.

- FINANCIACIÓN PORTFOLIO CENTROS COMERCIALES

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la sociedad filial Morzal Property Iberia, S.L. (aportada en la ampliación de capital por aportación no dineraria descrita en la Nota 10) firmó un préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG por un importe de 256 millones de euros, con la entidad Aareal Bank AG garantizado con los 4 activos correspondientes a los centros comerciales "El Faro", "Bahía Sur", "Los Arcos" y "Vallsur".

Con fecha 24 de septiembre de 2019 la sociedad filial Morzal Property Iberia, S.L. formalizó una ampliación del préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG para la compra de dos activos anexos a dos Centros comerciales ya de su propiedad "Bahía Sur" y "Los Arcos" y de sus proyectos de valor añadido por importe máximo de 47.490 miles de euros cuyo vencimiento se sitúa en 2025, de los cuales, a 30 de septiembre de 2022 se han dispuesto 35.904 miles de euros (34.646 miles de euros al 31 de marzo de 2022).

- FINANCIACIÓN CENTRO COMERCIAL PUERTA EUROPA

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con las entidades Liberbank y Banco Pichincha por importe de 23.000 miles de euros mediante el cual se financia la compra del Centro Comercial Puerta Europa y con un vencimiento que se sitúa en 2031.



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan semestralmente. A 30 de septiembre de 2022, el Grupo cumple con la totalidad de estas ratios.

Vencimiento de los pasivos financieros a coste amortizado:

**A 30 de septiembre de 2022**

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	sep-23	sep-24	sep-25	sep-26	sep-27	Años posteriores	Total
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>							
- Préstamos y créditos bancarios	3.440	4.255	292.428	4.327	4.610	181.348	490.408
- Fianzas y depósitos	1.795	1.106	1.665	878	995	6.899	13.338
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.174	-	-	-	-	-	7.174
- Deudas con empresas del grupo	10.117	-	-	-	-	-	10.117
- Otros pasivos	3.791	-	650	-	-	-	4.441
	<b>26.317</b>	<b>5.361</b>	<b>294.743</b>	<b>5.205</b>	<b>5.605</b>	<b>188.247</b>	<b>525.478</b>

**A 31 de marzo de 2022**

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	mar-23	mar-24	mar-25	mar-26	mar-27	Años posteriores	Total
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>							
- Préstamos y créditos bancarios	1.719	4.189	4.325	290.593	4.325	183.728	488.879
- Fianzas y depósitos recibidos	1.807	1.410	1.359	1.323	644	6.732	13.275
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.531	-	-	-	-	-	9.531
- Deudas con empresas del grupo	10.035	-	-	-	-	-	10.035
- Otros pasivos	1.405	-	-	-	-	-	1.405
	<b>24.497</b>	<b>5.599</b>	<b>5.684</b>	<b>291.916</b>	<b>4.969</b>	<b>190.460</b>	<b>523.125</b>

**11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

A 30 de septiembre de 2022 el Grupo tiene constituidos tres avales técnicos a favor de terceros por importe de 107 miles de euros, cuyo vencimiento está ligado a la ejecución de la obra (107 miles de euros a 31 de marzo de 2022).

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

##### Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 788 miles de euros (745 miles de euros a 30 de septiembre de 2021), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 567 miles de euros (524 miles de euros a 30 de septiembre de 2021).

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

Por otro lado, existe un plan de incentivos a largo plazo cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad Dominante. El primer período de cálculo fue el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de marzo de 2022, quedando pendiente de pago 2.288 miles de euros clasificados dentro de "Otros pasivos a corto plazo". El segundo periodo de cálculo es el tiempo comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2025. A 30 de septiembre de 2022 la Sociedad Dominante ha estimado un coste de 650 miles de euros para el periodo de 6 meses comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 30 de septiembre de 2022, de los cuales 390 miles de euros corresponden a la Dirección del Grupo (a 31 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante estimó un coste de 3.000 miles de euros para el primer periodo de cálculo).

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**
**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

**13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

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

Descripción	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021
<b>Ingresos</b>		
Refacturación gastos (VUKILE PROPERTY FUND LIMITED)	318	-
Refacturación gastos (MORZE EUROPEAN REAL ESTATE VENTURES)	322	-
	<b>640</b>	<b>-</b>
<b>Gastos</b>		
Intereses financieros (VUKILE PROPERTY FUND LIMITED)	(88)	(311)
	<b>(88)</b>	<b>(311)</b>

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, el Grupo registró un ingreso de 640 miles de euros correspondiente al gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ver Nota 2.16), refacturado a sus principales accionistas por aquellas empresas que están en su accionariado que superan el 5% y tributan a menos del 10% (0 euros a 30 de septiembre de 2021).

A 30 de septiembre de 2022, los gastos por intereses financieros por 87 miles de euros se corresponden con un préstamo Shareholder con Vukile Property Fund Limited formalizado con fecha 20 de enero de 2022, por importe de 10.000 miles de euros cuyo vencimiento es el 21 de enero de 2023. Este préstamo devenga un interés anual del 1,75%.

A 30 de septiembre de 2021, los gastos por intereses financieros por 311 miles de euros se correspondían con los gastos devengados por un préstamo formalizado con Vukile Property Fund Limited el día 14 de julio de 2020, por importe de 17.500 miles de euros cuyo vencimiento era el 13 de julio de 2022 (Ver Nota 16). Dicho préstamo devengaba un tipo de interés anual del 3,5% y fue cancelado con fecha 24 de noviembre de 2021, siendo desembolsado en su totalidad.

El detalle saldos mantenidos con partes vinculadas y empresas de grupo a 30 de septiembre de 2022 y 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30/09/2022	31/03/2022
<b>Saldos deudores (Nota 7)</b>		
D. Adam Lee Morze	-	42
Diversified Real Estate Assets Management, S.L. (DREAM)	-	2
Vukile Property Fund Limited	-	104
	<b>-</b>	<b>148</b>
<b>Saldos acreedores (Nota 10)</b>		
Vukile Property Fund Limited	10.117	10.035
	<b>10.117</b>	<b>10.035</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

**14. OTRA INFORMACIÓN**

El número medio de empleados distribuido por categorías en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y el 30 de septiembre de 2021, es el siguiente:

Descripción	Número de empleados	
	30/09/2022	30/09/2021
Directores	6	6
Titulados superiores	24	21
Administrativos y otros	3	3
	<b>33</b>	<b>30</b>

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio.

No es de aplicación.

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

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

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

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

- 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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- Dividendo de ejercicio 2016 por importe de 134 miles de euros aprobado en la Junta General de accionistas del 29 de junio de 2017.
  - Dividendo del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 por importe de 1.202 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 13 de julio de 2018.
  - Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2018.
  - Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.967 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
  - Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 8.150 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 14 de mayo de 2019.
  - Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 17.025 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de noviembre de 2019.
  - Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 2.107 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de noviembre de 2019.
  - Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 3.899 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
  - Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 17.420 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 13 de junio de 2020.
  - Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 53 miles de euros aprobado en por la Junta General de Accionistas del 15 de septiembre de 2020.
  - Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 6.196 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 11 de noviembre de 2020.
  - Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 6.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 16 de noviembre de 2021.
  - Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 17.000 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**
**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

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

<b>Sociedad</b>	<b>Fecha de adquisición</b>	<b>Inmueble</b>	<b>Localización</b>
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 de junio de 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellon De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U..	30 de junio de 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcon - Madrid
Junction Parque Huelva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Marismas del Polvorín	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Motril	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19.1ª, Caceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Merida
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serrena 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 (Fases I y II)	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada UA-1 Plan Parcial "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur Centro Comercial Los Arcos Centro Comercial Bahía Sur Centro Comercial El Faro	Paseo de Zorilla, Valladolid Avenida de Andalucía S/N, Sevilla Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz Avenida de Elvas S/N, Badajoz

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

No es de aplicación.

**16. HECHOS POSTERIORES**

A fecha de formulación de estos Estados Financieros el Consejo de administración de la Sociedad Dominante ha aprobado una distribución a accionistas por importe de 11.300 miles de euros, esto es 0,1145 euros por acción.

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

Resultado	10.447
Reserva legal	(1.045)
<b>Resultado distribuible</b>	<b>9.402</b>
<b>Dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio</b>	<b>7.000</b>
<b>Distribución con cargo a prima de emisión</b>	<b>4.300</b>
<b>Total distribución a accionistas</b>	<b>11.300</b>
<b>Caja disponible</b>	<b>19.500</b>

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados el Grupo ha recibido una financiación de su principal accionista por importe de 18.000 miles de euros.



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 15 de noviembre de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, procede a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 30 de septiembre de 2022, 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. Adam Lee Morze  
Consejero

---

D. Guillermo Massó  
Consejero

---

Dña. Debora Santamaría  
Consejera

---

D. Laurence Cohen  
Consejero



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

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

Miles de euros	31/03/2022	30/09/2022
<b>Activos</b>		
<b>Activos no corrientes</b>		
Inmovilizado intangible	19	18
Inmovilizado material	96	107
Inversiones inmobiliarias	56.982	57.159
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	439.726	428.914
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos de patrimonio	89.879	93.041
Otros activos financieros no corrientes	789	817
<b>Total Activos fijos</b>	<b>587.491</b>	<b>580.056</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	309	236
Clientes empresas del grupo	1.156	1.710
Clientes empresas vinculadas	44	-
Otros activos financieros	6.408	8.499
Periodificaciones a corto plazo	248	73
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.078	3.316
<b>Activos corrientes</b>	<b>15.243</b>	<b>13.834</b>
<b>Total Activos</b>	<b>602.734</b>	<b>593.890</b>

Miles de euros	31/03/2022	30/09/2022
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
<b>Patrimonio neto</b>		
Capital social	98.771	98.771
Prima de emisión	434.641	434.641
Reserva legal	5.377	8.030
Otras reservas	10.007	10.894
Acciones en patrimonio propias	(357)	(360)
Dividendo a cuenta	(6.000)	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	3.000	-
Ajustes por cambio de valor	(9.061)	(15.270)
Resultado del ejercicio	26.540	10.447
<b>Patrimonio neto</b>	<b>562.918</b>	<b>547.153</b>
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	21.313	20.764
Otros pasivos financieros no corrientes	1.337	1.321
Otros pasivos financieros no corrientes	-	650
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>22.650</b>	<b>22.735</b>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	978	1.150
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.081	1.617
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10.035	16.717
Otros pasivos financieros corrientes	128	153
Otros pasivos corrientes	1.405	3.720
Otras deudas con las Administraciones Públicas	539	645
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>17.166</b>	<b>24.002</b>
<b>Total Patrimonio neto y pasivos</b>	<b>602.734</b>	<b>593.890</b>

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

### **CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. P&G**

	<b>Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021</b>	<b>Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022</b>
<b>Miles de euros</b>		
<b>Actividades continuadas</b>		
Prestación de servicios	6.351	7.986
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio	8.000	8.460
Gastos de personal	(2.515)	(2.876)
Otros gastos de explotación	(3.120)	(2.313)
Dotación a la amortización	(478)	(406)
Beneficios procedentes de inversiones inmobiliarias	3.676	-
Reversión del deterioro de participaciones a largo plazo	8.511	-
Otros resultados	2	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>20.427</b>	<b>10.851</b>
Gastos financieros	(749)	(404)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(749)</b>	<b>(404)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>19.678</b>	<b>10.447</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS</b>	<b>19.678</b>	<b>10.447</b>



Madrid, 23 November 2022

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (the **“Company”** or **“Castellana”**), in accordance with Article 17 of Regulation (EU) No. 596/2014 on market abuse, Article 227 of the consolidated text of the Spanish Securities Market Act, approved by Royal Legislative Decree 4 of 23 October 2015, and all its related provisions, and segment BME Growth of BME MTF Equity (**“BME GROWTH”**) Circular 3/2020, hereby gives notice the following:

#### **OTHER RELEVANT INFORMATION**

- 1) Limited Review Report corresponding to the Consolidated Condensed Interim Financial Statements of the six-month period ended 30 September 2022.
- 2) Interim Consolidated Condensed Financial Statements of the six-month period ended 30 September 2022.
- 3) Stand-Alone Balance Sheet at 30 September 2021 and Stand-Alone Income Statement of the six-month period ended 30 September 2022.

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 subsidiaries**

Report on limited review  
Condensed consolidated interim financial statements  
for the six-month period ended  
September 30, 2022



***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.***

## Report on limited review of condensed consolidated interim financial statements

To the shareholders of Castellana Properties Socimi, S.A.:

### Introduction

We have reviewed the accompanying condensed consolidated interim financial statements of Castellana Properties Socimi, S.A (the Parent company) and its subsidiaries (the Group), which comprise the interim balance sheet as at 30 September 2022, and the interim income statement, interim statement of comprehensive income, interim statement of changes in equity, interim cash flow statement and related interim notes, all condensed and consolidated, for the seis-month period then ended. The Parent company's directors are responsible for preparation and presentation of these condensed consolidated interim financial statements in accordance with the requirements of International Accounting Standard (IAS) 34, Interim Financial Reporting, as adopted by the European Union, for the preparation of condensed interim financial statements. Our responsibility is to express a conclusion on these condensed consolidated interim financial statements based on our review.

### Scope of review

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

### Conclusion

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

### Emphasis of matter

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

---

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



the year ended 31 March 2022. Our conclusion is not modified in respect of this matter. Our conclusion is not modified in respect of this matter.

**Other matters**

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Original in Spanish signed by  
Rafael Pérez Guerra

16 November 2022

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

Condensed Consolidated Interim Financial Statements  
for the six-month period ended  
30 September 2022

**Note**

---

**Condensed consolidated interim balance sheet**

**Condensed consolidated interim income statement**

**Condensed consolidated interim statement of comprehensive income**

**Condensed consolidated interim statement of changes in equity**

**Condensed consolidated interim cash flow statement**

**Notes to the condensed consolidated interim financial statements**

- 1 Activities and general information
- 2 Basis for the presentation of the condensed consolidated interim financial statements
- 3 Significant changes during the period
- 4 Financial risk management
- 5 Segment reporting
- 6 Investment property
- 7 Financial assets
- 8 Shareholders' funds
- 9 Reserves and retained earnings
- 10 Financial liabilities
- 11 Provisions and contingencies
- 12 Parent company directors' remuneration, shareholdings and balances
- 13 Related-party transactions and balances
- 14 Other information
- 15 Information requirements resulting from SOCIMI status
- 16 Events after the reporting period



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM BALANCE SHEET AT 30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

ASSETS	Note	Thousand euro	
		30 September 2022 (*)	31 March 2022
<b>Non-current assets</b>			
Intangible assets		150	150
Property, plant and equipment		256	120
Investment property	6	1,011,644	1,000,840
Financial assets at fair value through other comprehensive income	7	93,041	89,879
Other non-current financial assets	7	6,543	6,395
		<b>1,111,634</b>	<b>1,097,384</b>
<b>Current assets</b>			
Trade receivables for sales and services	7	3,885	2,730
Trade receivables, related companies	7 and 13	-	148
Other accounts receivable from Public Administrations		497	351
Other current financial assets	7	662	920
Short-term prepayments and accrued income		1,292	1,590
Cash and cash equivalents	4	16,408	28,929
		<b>22,744</b>	<b>34,668</b>
<b>Total assets</b>		<b>1,134,378</b>	<b>1,132,052</b>

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

(\*) Unaudited period

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM BALANCE SHEET AT 30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

EQUITY AND LIABILITIES	Note	Thousand euro	
		30 September 2022 (*)	31 March 2022
<b>Equity</b>			
Equity attributable to the owners of the parent company			
Share capital	8	98,771	98,771
Share premium	8	434,641	434,641
Legal reserve	9	8,030	5,376
Other reserves	9	10,894	10,008
Treasury shares	8	(360)	(357)
Retained earnings	9	43,769	24,683
Interim dividend		-	(6,000)
Other equity instruments	13	-	3,000
Profit/(loss) for the year	8	26,354	45,665
Measurement adjustments	9	(15,270)	(9,061)
		<b>606,829</b>	<b>606,726</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>			
Bank borrowings	10	486,968	487,160
Deferred tax liabilities		437	437
Other non-current financial liabilities	10	11,543	11,468
Other non-current liabilities	10 and 12	650	-
		<b>499,598</b>	<b>499,065</b>
<b>Current liabilities</b>			
Bank borrowings	10	3,440	1,719
Short-term payables to Group companies	10 and 13	10,117	10,035
Trade and other payables	10	7,174	9,531
Other current financial liabilities	10	1,795	1,807
Other liabilities	10	3,791	1,405
Other accounts payable to Public Administrations		1,634	1,764
		<b>27,951</b>	<b>26,261</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>527,549</b>	<b>525,326</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>1,134,378</b>	<b>1,132,052</b>

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

(\*) Unaudited period

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM INCOME STATEMENT OF SIX-MONTH PERIOD ENDED 30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

		Thousand euro	
	Note	Six-month period ended 30 September 2022 (*)	Six-month period ended 30 September 2021 (*)
Provision of services		41,965	37,216
Staff costs		(2,876)	(2,516)
Other operating expenses		(13,050)	(11,849)
Fixed asset disposal costs		-	(159)
Other profit/(loss)		10	(18)
<b>OPERATING PROFIT/(LOSS) BEFORE VALUATION OF INVESTMENT PROPERTY</b>		<b>26,049</b>	<b>22,674</b>
Changes in fair value of investment property	6	7,268	927
<b>OPERATING PROFIT/(LOSS)</b>		<b>33,317</b>	<b>23,601</b>
Financial expenses	10	(6,963)	(6,641)
<b>NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)</b>		<b>(6,963)</b>	<b>(6,641)</b>
<b>PROFIT/(LOSS) BEFORE TAX</b>			
Income tax		-	-
<b>CONSOLIDATED PROFIT/(LOSS) FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO THE OWNERS OF THE PARENT COMPANY</b>		<b>26,354</b>	<b>16,960</b>
<b>EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO THE OWNERS OF THE PARENT COMPANY</b>			
<b>Basic and diluted earnings per share</b>	8	<b>0.27</b>	<b>0.20</b>

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

(\*) Unaudited period

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**  
**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME OF SIX-MONTH PERIOD**  
**ENDED 30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

		Thousand euro	
	Note	Six-month period ended 30 September 2022	Six-month period ended 30 September 2021
<b>Profit for the six-month period ended 30 September 2022</b>	<b>15</b>	<b>26,354</b>	<b>16,960</b>
<b>Other comprehensive income</b>			
<i>Items that may be reclassified to profit/(loss)</i>			
Other profit/(loss)		-	-
<i>Items that will not be reclassified to profit/(loss)</i>			
Cash flow hedges		-	613
Investments in equity instruments		(6,209)	-
<b>Other comprehensive income for the year, after tax</b>		<b>(6,209)</b>	<b>613</b>
<b>Total comprehensive income for the six-month period ended 30 September 2022</b>		<b>20,145</b>	<b>17,573</b>

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

(\*) Unaudited period

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY OF SIX-MONTH PERIOD ENDED 30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

	Share capital (Note 8)	Share premium (Note 8)	Legal reserve (Note 9)	Other reserves (Note 9)	Treasury shares (Note 8)	Retained earnings (Note 9)	Profit/(loss) for the year	Interim dividend	Other equity instruments (Note 12)	Measurement adjustments (Note 9)	TOTAL
<b>BALANCE AT 1 APRIL 2021</b>	<b>86,271</b>	<b>376,952</b>	<b>5,376</b>	<b>10,107</b>	<b>(355)</b>	<b>51,728</b>	<b>(31,856)</b>	-	<b>2,000</b>	<b>(2,056)</b>	<b>498,167</b>
Profit/(loss) for the period	-	-	-	-	-	-	16,960	-	-	613	17,573
Other comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total comprehensive income for the period</b>	-	-	-	-	-	-	<b>16,960</b>	-	-	<b>613</b>	<b>17,573</b>
Distribution of prior year profit/(loss)	-	-	-	(4,811)	-	(27,045)	31,856	-	-	-	-
Treasury share transactions	-	-	-	(2)	26	-	-	-	-	-	24
Other movements	-	(4,811)	-	4,811	-	-	-	-	500	-	500
<b>Total transactions with owners, recognised directly in equity</b>	-	<b>(4,811)</b>	-	<b>(2)</b>	<b>26</b>	<b>(27,045)</b>	<b>31,856</b>	-	<b>500</b>	-	<b>524</b>
<b>BALANCE AT 30 SEPTEMBER 2021 (*)</b>	<b>86,271</b>	<b>372,141</b>	<b>5,376</b>	<b>10,105</b>	<b>(329)</b>	<b>24,683</b>	<b>16,960</b>	-	<b>2,500</b>	<b>(1,443)</b>	<b>516,264</b>
Profit/(loss) for the period	-	-	-	-	-	-	28,705	-	-	(613)	28,092
Other comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,005)	(7,005)
<b>Total comprehensive income for the period</b>	-	-	-	-	-	-	<b>28,705</b>	-	-	<b>(7,618)</b>	<b>21,087</b>
Share capital increase	12,500	62,500	-	(100)	-	-	-	-	-	-	74,900
Dividend distribution	-	-	-	-	-	-	-	(6,000)	-	-	(6,000)
Treasury share transactions	-	-	-	3	(28)	-	-	-	-	-	(25)
Other changes	-	-	-	-	-	-	-	-	500	-	500
<b>Total transactions with owners, recognised directly in equity</b>	<b>12,500</b>	<b>62,500</b>	-	<b>(97)</b>	<b>(28)</b>	-	-	<b>(6,000)</b>	<b>500</b>	-	<b>69,375</b>
<b>BALANCE AT 1 APRIL 2022</b>	<b>98,771</b>	<b>434,641</b>	<b>5,376</b>	<b>10,008</b>	<b>(357)</b>	<b>24,683</b>	<b>45,665</b>	<b>(6,000)</b>	<b>3,000</b>	<b>(9,061)</b>	<b>606,726</b>
Profit/(loss) for the period	-	-	-	-	-	-	26,354	-	-	-	26,354
Other comprehensive income for the period	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,209)	(6,209)
<b>Total comprehensive income for the period</b>	-	-	-	-	-	-	<b>26,354</b>	-	-	<b>(6,209)</b>	<b>20,145</b>
Distribution of prior year profit/(loss)	-	-	2,654	886	-	19,125	(45,665)	23,000	-	-	-
Dividend payments	-	-	-	-	-	-	-	(17,000)	-	-	(17,000)
Treasury share transactions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Other changes	-	-	-	-	(3)	(39)	-	-	(3,000)	-	(3,042)
<b>Total transactions with owners, recognised directly in equity</b>	-	-	<b>2,654</b>	<b>886</b>	<b>(3)</b>	<b>19,086</b>	<b>(45,665)</b>	<b>6,000</b>	<b>(3,000)</b>	-	<b>(20,042)</b>
<b>BALANCE AT 30 SEPTEMBER 2022 (*)</b>	<b>98,771</b>	<b>434,641</b>	<b>8,030</b>	<b>10,894</b>	<b>(360)</b>	<b>43,769</b>	<b>26,354</b>	-	-	<b>(15,270)</b>	<b>606,829</b>

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

(\*) Unaudited period

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**  
**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM CASH FLOW STATEMENT**  
**OF SIX-MONTH PERIOD ENDED 30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

		Thousands of euros	
	Note	Six-month period ended 30 September 2022 (*)	Six-month period ended 30 September 2021 (*)
<b>A) CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
<b>Pre-tax profit/(loss) for the year</b>		<b>26,354</b>	<b>16,960</b>
<b>Adjustments to profit/(loss)</b>		<b>1,032</b>	<b>6,432</b>
Fixed asset depreciation		11	9
Changes in fair value of investment property	6	(7,268)	(927)
Change in provisions		1,326	550
Results from disposals		-	159
Financial expenses		6,963	6,641
<b>Changes in working capital</b>		<b>(4,505)</b>	<b>2,031</b>
Trade and other receivables	7	(1,580)	2,359
Other current assets		555	(782)
Trade and other payables	10	(2,100)	493
Other current liabilities		(1,307)	214
Other non-current assets and liabilities		(73)	(253)
<b>Cash flows from operating activities</b>		<b>22,881</b>	<b>25,423</b>
<b>B) CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES</b>			
<b>Payments on investments</b>		<b>(19,611)</b>	<b>(14,677)</b>
Intangible Assets		(2)	(1)
Property, plant and equipment		(145)	(15)
Investment property	6	(3,536)	(14,661)
Other financial assets		(15,928)	-
<b>Collections on divestment</b>		<b>6,557</b>	<b>26,091</b>
Investment property		-	26,091
Other financial assets		6,557	-
<b>Cash flow from investment activities</b>		<b>(13,054)</b>	<b>11,414</b>
<b>C) CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
<b>Collections and payments from equity instruments</b>		<b>(2)</b>	<b>26</b>
Issue of equity instruments	8	-	(1)
Acquisition of own equity instruments	8	(5)	(39)
Disposal of equity instruments		3	66
<b>Collections and payments on financial liabilities</b>	10	<b>(5,346)</b>	<b>(19,027)</b>
Receivables on financial borrowings		1,258	-
Interest paid		(6,201)	(5,474)
Debt repayment		(403)	(13,553)
<b>Dividend payments and return on other equity instruments:</b>		<b>(17,000)</b>	<b>-</b>
Dividends		(17,000)	-
<b>Cash flow from financing activities</b>		<b>(22,348)</b>	<b>(19,001)</b>
<b>NET INCREASE/REDUCTION IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>		<b>(12,521)</b>	<b>17,836</b>
<b>Cash and cash equivalents at the start of the financial year</b>		<b>28,929</b>	<b>34,916</b>
<b>Cash and cash equivalents at the end of the financial year</b>		<b>16,408</b>	<b>52,751</b>

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

(\*) Unaudited period

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

30 SEPTEMBER 2022

(Thousand euro)

#### 1. ACTIVITIES AND GENERAL INFORMATION

Castellana Properties Socimi, S.A. (hereinafter, “”) 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. Its registered office is at Glorieta de Rubén Darío, 3 – 1ª Planta derecha, 28010 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 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.

On 6 July 2022, the Castellana Properties Socimi, S.A. General Shareholders' Meeting approved the Individual and Consolidated Annual Accounts for the financial year ended 31 March 2022.

These condensed consolidated interim financial statements have been prepared by the Board of Directors of the Parent Company on 15 November 2022.

On 30 September 2022, Castellana Group’s EPRA NTA stood at €621,948 thousand (€6.30 per share), and on 31 March 2022 it stood at €615,637 thousand (€6.24 per share).

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

**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 (formerly the Spanish Alternative Stock Exchange (MAB)) since 25 July 2018, within the SOCIMI segment.



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**
**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

**b) Subsidiaries**

As at 30 September 2022, Castellana Properties Socimi, S.A. is the parent company of a Group of companies comprised of the following subsidiaries:

<b>Company</b>	<b>Registered address</b>	<b>Corporate purpose</b>	<b>Shareholding %</b>	<b>Date control was acquired</b>
Junction Parque Castellón S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	30 June 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	5 December 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	9 May 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Shopping Centre Leasing	100%	27 November 2018
Castellana Innovación, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Project development	100%	22 July 2021
Castellana Green, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, no. 3 (Madrid)	Energy production	100%	25 January 2022

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

30 SEPTEMBER 2022

(Thousand euro)

On 17 September 2021, the parent company Castellana Properties Socimi, S.A. made a non-cash contribution of €3,736 thousand to the subsidiary Junction Parque Alameda, S.L.U. The contribution was considered and defined as an asset contribution as it does not meet the definition of a business under IFRS 3. The property contributed is Pinatar Park Phase 2, Phase 1 already forming part of the Junction Parque Alameda, S.L.U. asset.

On 1 April 2021, the companies Randolph, S.L.U. and Roxbury, S.L.U. were merged into the acquiring company Randolph, S.L.U., whose business name was changed to Castellana Parque Alcorcón, S.L.U. on 30 July 2021.

On 1 April 2021, the companies Junction Parque Villanueva 1, S.L.U. and Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U. were merged into the acquiring company Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U., whose name was changed to Castellana Parque Villanueva, S.L.U. on 30 July 2021.

On 22 July 2021, the company Castellana Innovación, S.L.U. was incorporated to engage in the study and possible development of innovative business plans for the shopping centres.

On 25 January 2022, the company "Datipa Servicios Empresariales, S.L" was acquired. This company was incorporated on 7 March 2018 with the corporate purpose of business consultancy and administration. On the purchase date, its corporate purpose was changed to energy production, and its name was changed to "Castellana Green, S.L.U.".

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

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

### 2.1 Basis of presentation

These condensed consolidated interim financial statements for the six-month period ended 30 September 2022 have been prepared under IAS 34 "Interim Financial Reporting" and do not therefore include all the information that would be required of full consolidated financial statements drawn up under the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union, so the accompanying condensed consolidated interim financial statements must be read together with the Group's consolidated annual accounts for the financial year ended 31 March 2022, prepared in compliance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU).

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

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

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

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

These condensed consolidated interim financial statements have been submitted for limited review, but they have not been audited.

**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 2022:
- IAS 16 (Amendment) "Property, plant and equipment — proceeds before intended use".
  - IAS 37 (Amendment) "Onerous contracts – cost of fulfilling a contract".
  - IFRS 3 (Amendment) "Reference to the Conceptual Framework".
  - Annual IFRS improvements. 2018 – 2020 Cycle:
    - o IFRS 1 "First-time adoption of IFRS"
    - o IFRS 9 "Financial instruments"

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

- b) Standards, amendments and interpretations that are not yet in force, but which may be adopted in advance:
- IFRS 17 "Insurance contracts".
  - IFRS 17 (Amendment) "Initial application of IFRS 17 and IFRS 9 — Comparative information".
  - IAS 1 (Amendment) "Disclosure of accounting policies".
  - IAS 8 (Amendment) "Definition of accounting estimates".
  - IAS 12 (Amendment) "Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction".
- c) Standards, interpretations and amendments of existing rules that cannot be adopted early or have not been adopted by the European Union:

On the date on which these condensed interim consolidated financial statements 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 10 (Amendment) and IAS 28 (Amendment) "Sales or contributions of assets between an investor and its associate/joint venture".
- IAS 1 (Amendment) "Classifying liabilities as current or non-current".

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 its condensed consolidated interim financial statements.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

30 SEPTEMBER 2022

(Thousand euro)

The application of these amendments and interpretations will not have a material effect on the Group's financial statements.

#### 2.3 Comparability

In accordance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union, for comparative purposes, the condensed interim consolidated income statement, the condensed interim consolidated statement of comprehensive income, the condensed interim consolidated statement of changes in equity and the condensed interim consolidated cash flow statement at 30 September 2022 are presented together with information for the six-month period ended 30 September 2021, and the condensed interim consolidated balance sheet is presented together with information for the financial year ended 31 March 2022.

#### 2.4 Going concern

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

At 30 September 2022, the Group's working capital is negative in the amount of €5,207 thousand (working capital was positive in the amount of €8,407 thousand at 31 March 2022). This negative working capital is explained mainly by a loan of €10,000 thousand from the principal shareholder Vukile Property Fund Limited on 30 September. This loan is expected to be renewed upon maturity. In parallel, the Group has analysed several scenarios and is thus able to implement alternative cash management measures in order to meet short-term commitments.

At 30 September 2022, the Group has a reasonable cash position of €16,408 thousand and expects to end the year in a similar position. The leverage ratio (Note 4.2) stands at 44.38%, in line with the market. The Group's cash flows amounted to €22,881 thousand during the six-month period ended 30 September 2022. The Parent Company continues to have the support of its main shareholder and, as indicated in Note 16, the latter has granted an additional loan of 18 million euros prior to the date of the Consolidated Condensed Interim Financial Statements preparation, which reaffirms its commitment and financial support to the Group. We should add that the Directors have considered the groups projected cash flows for a period of 12 months from the date of issue of these financial statements and have concluded that the group will be able to meet its financial obligations as the fall due. The projected cash flows have been based on operating budgets approved by the board. On this basis the Directors have continued to adopt the going concern basis in the preparation of these financial statements.

#### 2.5 Materiality

In determining the information to be disclosed in these notes to the condensed consolidated interim financial statements and other matters, the Group, in accordance with IAS 34, has taken into account their materiality in relation to the condensed consolidated interim financial statements for the six-month period ended on 30 September 2022.

### 3. SIGNIFICANT CHANGES DURING THE CURRENT REPORTING PERIOD

There were no particularly relevant events during the six-month period ended 30 September 2022 reported in these condensed consolidated interim financial statements that could affect the information set out in these notes.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

**4. FINANCIAL RISK MANAGEMENT**

The Group's activities are exposed to various financial risks: market risk (interest rate and 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 Group's Finance Department, which identifies, evaluates and hedges financial risks in accordance with the policies approved by the Board of Directors of the Parent Company. The Board provides policies for overall risk management and policies covering specific areas such as interest rate risk, liquidity risk, the use of derivatives and non-derivatives and investing cash surpluses.

**4.1 Financial risk management**

a) Market risk

i) Price risk

The Company is exposed to equity instrument price risk due to the investments held and carried in the balance sheet at fair value through other comprehensive income.

The Company invests in mature markets and companies showing low volatility and risk when managing price risk affecting equity investments.

The Company's equity investments are quoted on the Spanish continuous market.

Sensitivity analysis

The following table summarises the effect of an increase/decrease in the stock market index on the Group's profit after tax and equity for the year. This analysis assumes a 1% increase/decrease in the index with the other variables remaining constant and that all the Group's equity instruments would change in accordance with the historical correlation to the index:

Index	Thousand euro			
	Effect on profit after tax		Effect on equity components	
	30/09/2022	31/03/2022	30/09/2022	31/03/2022
Lar España Real Estate Socimi, S.A.	-	-	930	899

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 30 September 2022, circa 4.46% (11.50% at 31 March 2022) 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 1.78% and 3.03% and variable interest rates vary between 2.40% and 2.45%.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

30 SEPTEMBER 2022

(Thousand euro)

The Group analyses its exposure to interest rate risk dynamically. Several scenarios are generated, taking account of financing and hedging alternatives. Based on these scenarios, the Group estimates the impact of a certain interest rate change on the result (scenarios are only used for liabilities that represent the most significant positions subject to interest rates).

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, share price, percentage occupancy of investment property, etc.). The identification of interdependent variables and the degree to which they are connected.
- The assessment timeframe: The timeframe for the analysis and any potential departures will be taken into account.

At 30 September 2022, had interest rates on euro borrowings been 1% higher/lower, the other variables remaining constant, finance expenses for the period would have been €291 thousand higher or €0 thousand lower (€1,796 thousand higher or €1,286 thousand lower at 31 March 2022), 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.

On the basis of these different scenarios, the Group manages cash flow interest rate risk through variable-to-fixed interest rate swaps. These interest rate swaps have the economic effect of converting variable interest borrowings to fixed interest borrowings. In general, the Group obtains long-term borrowings at variable interest rates and swaps them for borrowings at fixed interest rates lower than those which would be available if the Group obtained borrowings directly at fixed interest rates. Under interest rate swaps, the Group undertakes with third parties to exchange, on a regular basis, the difference between fixed and variable interest, calculated on the basis of the notional principal amount contracted.

#### 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 Board of Directors of the Parent Company. 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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

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

Description	Thousand euro	
	30/09/2022	31/03/2022
<b>Current assets net of impairment provisions</b>		
Trade and other receivables (Note 7)	3,885	2,878
Cash and cash equivalents	16,408	28,929
	<b>20,293</b>	<b>31,807</b>

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

c) Liquidity risk

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

d) Tax risk

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

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

e) Other risks

On 24 February 2022, Russia invaded Ukraine, sparking a war between the two countries in Ukraine. The campaign was preceded by a prolonged military build-up by Russia since early 2021 and by numerous Russian demands for security measures and legal prescriptions against Ukraine joining NATO. The duration of the conflict and the actual consequences for the global economy are still uncertain. Following a preliminary assessment of the Group's situation, the war is not expected to have a direct or material impact on the business and no consequences are therefore envisaged.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

However, in view of the potential effects of this geopolitical uncertainty and volatility on the global economy and on the prices of energy, transport, products and commodities, the Parent Company's directors and management have implemented detailed procedures to monitor, assess and mitigate risks and are constantly overseeing the status and consequences of the war so as to successfully overcome any possible impacts going forward.

**4.2 Capital management**

The Group's main capital management objectives are to ensure long- and short-term financial stability, the positive performance of Castellana Properties Socimi, S.A.'s shares, the appropriate financing of investments and a reduction in debt levels. Financial leverage ratios, calculated as: (Net borrowings at amortised cost / (Net borrowings at amortised cost + equity)) at 30 September 2022 and 31 March 2022 were as follows:

Description	Thousand euro	
	30/09/2022	31/03/2022
Net borrowings (Note 10)	484,117	469,985
Equity	606,829	606,726
<b>Leveraging</b>	<b>44.38%</b>	<b>43.65%</b>

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

Leverage ratios on real estate investments, calculated as borrowings at amortised cost over the fair value of investment property at 30 September 2022 and 31 March 2022 were 44%, and the Group aims is to keep these ratios at between 40% and 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).



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

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.

<b>30 September 2022</b>	<b>Thousand euro</b>			
	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Total</b>
<b>Assets</b>				
<b>Long-term financial investments</b>				
Financial assets at fair value through other comprehensive income	93,041	-	-	<b>93,041</b>
Investment property	-	-	1,011,644	<b>1,011,644</b>
<b>Total assets</b>	<b>93,041</b>	<b>-</b>	<b>1,011,644</b>	<b>1,104,685</b>
<b>Liabilities</b>				
<b>Long-term and short-term payables</b>				
<b>Total liabilities</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>31 March 2022</b>	<b>Thousand euro</b>			
	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Total</b>
<b>Assets</b>				
<b>Long-term financial investments</b>				
Financial assets at fair value through other comprehensive income	89,879	-	-	<b>89,879</b>
Investment property	-	-	1,000,840	<b>1,000,840</b>
<b>Total assets</b>	<b>89,879</b>	<b>-</b>	<b>1,000,840</b>	<b>1,090,719</b>
<b>Liabilities</b>				
<b>Long-term payables</b>				
<b>Total liabilities</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

During the six-month period ending on 30 September 2022, no transfers between levels occurred.

**4.4 Offset of financial assets and liabilities**

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

**5. SEGMENT REPORTING**

The Investments Committee, together with the Board of Directors of the Parent Company, 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: Retail, Offices and Corporate.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**
**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

Segment information for these activities is as follows:

**Six-month period ended 30 September 2022**

Description	Thousand euro		
	Retail	Corporate	Total
Provision of services	41,965	-	<b>41,965</b>
Changes in fair value of investment property	7,268	-	<b>7,268</b>
Staff costs	-	(2,876)	<b>(2,876)</b>
Other operating expenses	(11,850)	(1,200)	<b>(13,050)</b>
Other profit/(loss)	21	(11)	<b>10</b>
<b>Operating profit/(loss)</b>	<b>37,404</b>	<b>(4,087)</b>	<b>33,317</b>
<b>Financial income</b>	-	-	-
Financial expenses	(6,876)	(87)	<b>(6,963)</b>
<b>Net financial income/(expense)</b>	<b>(6,876)</b>	<b>(87)</b>	<b>(6,963)</b>
<b>Profit/(loss) before tax</b>	<b>30,528</b>	<b>(4,174)</b>	<b>26,354</b>
Income tax	-	-	-
<b>Profit/(loss) for the period</b>	<b>30,528</b>	<b>(4,174)</b>	<b>26,354</b>

**Six-month period ended 30 September 2021**

Description	Thousand euro			
	Retail	Offices	Corporate	Total
Provision of services	36,627	589	-	<b>37,216</b>
Changes in fair value of investment property	927	-	-	<b>927</b>
Staff costs	-	-	(2,516)	<b>(2,516)</b>
Other operating expenses	(10,275)	(154)	(1,420)	<b>(11,849)</b>
Income from asset disposals	-	-	(159)	<b>(159)</b>
Other profit/(loss)	(9)	-	(9)	<b>(18)</b>
<b>Operating profit/(loss)</b>	<b>27,270</b>	<b>435</b>	<b>(4,104)</b>	<b>23,601</b>
Financial expenses	(6,192)	(138)	(311)	<b>(6,641)</b>
<b>Net financial income/(expense)</b>	<b>(6,192)</b>	<b>(138)</b>	<b>(311)</b>	<b>(6,641)</b>
<b>Profit/(loss) before tax</b>	<b>21,078</b>	<b>297</b>	<b>(4,415)</b>	<b>16,960</b>
Income tax	-	-	-	-
<b>Profit/(loss) for the period</b>	<b>21,078</b>	<b>297</b>	<b>(4,415)</b>	<b>16,960</b>

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**
**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

**30 September 2022**

Description	Thousand euro		
	Retail	Corporate	Total
Investment property	1,011,644	-	1,011,644
Investments in equity instruments	93,041	-	93,041
Other non-current assets	6,485	464	6,949
<b>Non-current assets</b>	<b>1,111,170</b>	<b>93,505</b>	<b>1,111,634</b>
Trade and other receivables	3,885	-	3,885
Other current assets	18,362	497	18,859
<b>Current assets</b>	<b>22,247</b>	<b>497</b>	<b>22,744</b>
<b>Total assets</b>	<b>1,133,417</b>	<b>961</b>	<b>1,134,378</b>
Bank borrowings	486,968	-	486,968
Other non-current liabilities	11,980	650	12,630
<b>Non-current liabilities</b>	<b>498,948</b>	<b>650</b>	<b>499,598</b>
Bank borrowings	3,440	-	3,440
Other current liabilities	9,423	15,088	24,511
<b>Current liabilities</b>	<b>12,863</b>	<b>15,088</b>	<b>27,951</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>511,811</b>	<b>15,738</b>	<b>527,549</b>

**31 March 2022**

Description	Thousand euro		
	Retail	Corporate	Total
Investment property	1,000,840	-	1,000,840
Investments in equity instruments	89,879	-	89,879
Other non-current assets	6,395	270	6,665
<b>Non-current assets</b>	<b>1,097,114</b>	<b>90,149</b>	<b>1,097,384</b>
Trade and other receivables	2,730	148	2,878
Other current assets	31,345	445	31,790
<b>Current assets</b>	<b>34,075</b>	<b>593</b>	<b>34,668</b>
<b>Total assets</b>	<b>1,131,189</b>	<b>90,742</b>	<b>1,132,052</b>
Bank borrowings	487,160	-	487,160
Other non-current liabilities	11,905	-	11,905
<b>Non-current liabilities</b>	<b>499,065</b>	<b>-</b>	<b>499,065</b>
Bank borrowings	1,719	-	1,719
Other non-current liabilities	7,160	17,382	24,542
<b>Current liabilities</b>	<b>8,879</b>	<b>17,382</b>	<b>26,261</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>507,944</b>	<b>17,382</b>	<b>525,326</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(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:

<b>Balance at 31/03/2021</b>	<b>987,160</b>
Acquisitions	2,640
Disposals	(26,250)
Capitalised subsequent disbursements	18,109
Purchase option impairment	(2,756)
Profit/(loss) net of adjustments at fair value	21,937
<b>Balance at 31/03/2022</b>	<b>1,000,840</b>
Capitalised subsequent disbursements	3,536
Profit/(loss) net of adjustments at fair value	7,268
<b>Balance at 30/09/2022</b>	<b>1,011,644</b>

On 18 June 2021, the Group sold two office buildings owned by the parent company, in the amount of €26,500 thousand. These assets were valued at €26,250 thousand at 31 March 2021.

During the financial year ended 31 March 2022, the Group acquired an office building attached to Los Arcos shopping centre for €1,440 thousand (owned by Morzal Property Iberia, S.L.U.), and two additional units within the Alameda Park complex for €1,200 thousand (owned by Junction Parque Alameda, S.L.U.). This office building will be incorporated into the shopping center.

At 31 March 2022, the Group's purchase option on the land next to the Los Arcos Shopping Centre was fully impaired in the amount of €2,756 thousand. The impairment loss was recognised under "Other operating profit/(loss)" in the consolidated income statement.

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

Several mortgage guarantees have been put in place for certain properties, the market values of which stand at €1,011,644 thousand (€1,000,840 thousand at 31 March 2022), securing the Group's fulfilment of the terms and conditions of the financing obtained. At 30 September 2022, the nominal value of this financing amounted to €498,948 thousand (€498,093 thousand at 31 March 2022) (see Note 10).

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**
**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

 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	
	Six-month period ended 30 September 2022	Six-month period ended 30 September 2021
Rental income	41,965	37,216
Operating expenses related to investment properties that generate rental income	(11,850)	(10,429)
Operating expenses related to investment properties that do not generate rental income	-	-
	<b>30,115</b>	<b>26,787</b>

In the period between April 1, 2022 and September 30, 2022, the Group has not granted rent concessions to tenants for Covid-19 in addition to those already existing, so the rental income related to said period are not impacted in this sense (lower income of 1,093 thousand euros as of September 30, 2021). These rent concessions were charged to the Group's income statement as a "one-off", since the impact of the linearisation was not significant.

 b) Operating leases

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

Description	Thousand euro	
	30/09/2022	31/03/2022
Less than one year	58,897	55,038
Between one and two years	40,977	36,084
Between two and three years	27,658	26,672
Between three and four years	16,162	16,240
Between four and five years	10,405	10,620
More than five years	18,653	20,025
	<b>172,752</b>	<b>164,679</b>

 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.

 d) Obligations

At the year end, the Group had paid up €2,787 thousand by way of a purchase option for a plot of land next to the property "Los Arcos" (Seville). The purchase option was provisioned in 2022.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

At 30 September 2022, the Group did not have any contractual obligations to acquire, build or develop investment properties, or to repair, maintain or insure them, besides those already reported in this Note.

e) Valuation process

The cost and fair value of investment property at 30 September 2022 and 31 March 2022 are detailed below:

Description	Thousand euro			
	30/09/2022		31/03/2022	
	Cost	Fair value	Cost	Fair value
Investment property	963,694	1,011,644	960,158	1,000,840
	<b>963,694</b>	<b>1,011,644</b>	<b>960,158</b>	<b>1,000,840</b>

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, 8th edition. 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.

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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

On the basis of the simulations performed, the recalculated impact that a variation of 0.25% on the yield (“discount rates”) would have on the fair value of the property would be as follows:

<b>30 September 2022</b>	Thousand euro	
<b>Exit Yield variance</b>	<b>(0.25%)</b>	<b>0.25%</b>
Retail	17,360	(16,940)
Land	260	(240)
<b>Theoretical profit/(loss)</b>	<b>17,620</b>	<b>(17,180)</b>
<b>31 March 2022</b>		
<b>Exit Yield variance</b>	<b>(0.25%)</b>	<b>0.25%</b>
Retail	17,560	(17,200)
Land	180	(170)
<b>Theoretical profit/(loss)</b>	<b>17,740</b>	<b>(17,370)</b>

The yield and discount rate range applied is as follows:

<b>30 September 2022</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
<b>Exit Yield</b>		
Retail	5.00%	6.90%
<b>Discount rates</b>		
Retail	7.75%	10.00%
<b>31 March 2022</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
<b>Exit Yield</b>		
Retail	5.00%	6.90%
<b>Discount rates</b>		
Retail	7.25%	9.50%

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**
**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

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:

	<b>30/09/2022</b>		<b>31/03/2022</b>	
	Assets	Net consolidated profit/(loss)	Assets	Net consolidated profit/(loss)
10% increase in market rents	66,180	66,180	67,630	67,630
10% decrease in market rents	(66,180)	(66,180)	(67,640)	(67,640)

The valuation of investment property is classified under level 3, according to the definition detailed above 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.

During the six-month period ending on 30 September 2022, 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.

**7. FINANCIAL ASSETS**

As of 30 September 2022 and 31 March 2022, the breakdown of this heading is as follows:

	<b>Thousand euro</b>	
	<b>30/09/2022</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>Long-term financial assets:</b>		
- Fair value through other comprehensive income	93,041	89,879
- Other financial assets (Amortised cost FA)	6,543	6,395
	<b>99,584</b>	<b>96,274</b>
<b>Short-term financial assets (Amortised cost FA)</b>		
- Trade receivables for sales and services	3,885	2,730
- Trade receivables, related companies (Note 13)	-	148
- Other financial assets	662	920
	<b>4,547</b>	<b>3,798</b>
	<b>104,131</b>	<b>1,072</b>

The investment held by the Grup on Lar Real Estate SOCIMI, S.A. is recorded under the entry "financial assets at fair value through other comprehensive income" (€4.325/share at September 30 2022).



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

The Group has increased its stake to 25.70% at a cost of 15.930 thousand euros (March 31, 2022: 21.70%). Additionally, the Group has received during the period dividends in Lar Real Estate SOCIMI, S.A. amounting to €6,557 thousand that reduce the investment, since they correspond to results generated prior to the date of acquisition of the stake by the Group. The negative variation in the fair value of the investment in the period is 6,209 thousand euros (negative variation as of March 31, 2022: 9,061 thousand euros).

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 and short-term financial assets" includes the amounts deposited with the competent organisations in each Autonomous Region.

Of the total short-term loans and receivables, the amount of €1,548 thousand had matured at 30 September 2022 (€1,502 thousand at 31 March 2022), of which €1,017 thousand had been provisioned (€1,165 thousand at 31 March 2022) in accordance with the trade receivable ageing policy provided by IFRS 9 and the Group's own analysis.

At the end of the period, the trade receivables heading includes the amount of €3,354 thousand yet to be invoiced to tenants (€2,393 thousand at 31 March 2022), mainly for variable rent accrued and not invoiced, and common area revenue not yet billed.

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	
	30/09/2022	31/03/2022
Up to 3 months	443	299
Between 3 and 6 months	115	120
More than 6 months	990	1,083
	<b>1,548</b>	<b>1,502</b>

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

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

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

Description	Thousand euro	
	30/09/2022	31/03/2022
<b>Opening balance</b>	<b>(1,165)</b>	<b>(1,506)</b>
Appropriation	(131)	(596)
Reversal	52	614
Application	227	323
<b>Closing balance</b>	<b>(1,017)</b>	<b>(1,165)</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**  
**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

Maturity of financial assets as of September 30, 2022 and March 31, 2022:

**30 September 2022**

	Thousand euro						Total
	Financial assets						
	Sept 2023	Sept 2024	Sept 2025	Sept 2026	Sept 2027	Subsequent years	
<b>Fair value assets through other comprehensive income:</b>							
- Financial assets at fair value through other comprehensive income	-	-	-	-	-	93,041	<b>93,041</b>
<b>Financial assets - amortised cost:</b>							
- Trade receivables for sales and services	3,885	-	-	-	-	-	<b>3,885</b>
- Other financial asset	662	659	816	405	480	4,183	<b>7,205</b>
	<b>4,547</b>	<b>659</b>	<b>816</b>	<b>405</b>	<b>480</b>	<b>97,224</b>	<b>104,131</b>

**31 March 2022**

	Thousand euro						Total
	Financial assets						
	March 2023	March 2024	March 2025	March 2026	March 2027	Subsequent years	
<b>Fair value assets through other comprehensive income:</b>							
- Financial assets at fair value through other comprehensive income	-	-	-	-	-	89,879	<b>89,879</b>
<b>Financial assets - amortised cost:</b>							
- Trade receivables for sales and services	2,730	-	-	-	-	-	<b>2,730</b>
- Trade receivables, Group companies and associates	148	-	-	-	-	-	<b>148</b>
- Other financial asset	920	761	757	710	380	3,787	<b>7,315</b>
	<b>3,798</b>	<b>761</b>	<b>757</b>	<b>710</b>	<b>380</b>	<b>93,666</b>	<b>100,072</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

**8. SHAREHOLDERS' FUNDS**

**a) Share capital**

At 30 September 2022 and 31 March 2022, share capital stood at €98,771 thousand, consisting of 98,771,047 shares with a par value of €1 each, all in the same class, fully subscribed and paid up.

On 15 March 2022, the General Shareholders' Meeting agreed to increase share capital by capitalising the loan of €75,000 thousand granted by the sole shareholder Vukile Property Fund Limited on 20 January 2022 and issuing 12,500,000 new shares with a par value of €1 each (€12,500 thousand) and a share premium of €5 per share (€62,500 thousand).

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

As at 30 September 2022 and 31 March 2022, the two shareholders with more than a 3% stake in the parent company are Vukile Properties Limited and Morze European Real Estate Ventures.

The breakdown is as follows:

	<b>30/09/2022</b>		<b>31/03/2022</b>	
	No. of shares	% Share	No. of shares	% Share
Vukile Properties Limited	88,454,419	89.56%	88,454,419	89.56%
Morze European Real Estate Ventures	9,833,333	9.96%	9,833,333	9.96%

As of 30 September 2022 and 31 March 2022, the breakdown of share capital is as follows:

<b>Description</b>	<b>Thousand euro</b>	
	<b>30/09/22</b>	<b>31/03/22</b>
Authorised capital	98,771	98,771
Unpaid share capital	-	-
	<b>98,771</b>	<b>98,771</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**
**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

**b) Share premium**

This reserve is unrestricted so long as distribution would not result in the parent company's shareholders' funds falling below the share capital figure (Note 9).

As of 30 September 2022 and 31 March 2022, the breakdown of share premium is as follows:

Description	Thousand euro	
	30/09/2022	31/03/2022
Share premium	434,641	434,641
	<b>434,641</b>	<b>434,641</b>

**c) Treasury shares**

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

Description	30/09/22		31/03/22	
	Number of treasury shares	Thousand euro	Number of treasury shares	Thousand euro
<b>Opening balance</b>	<b>57,847</b>	<b>357</b>	<b>58,173</b>	<b>355</b>
Additions/purchases	810	6	16,446	104
Decreases	(460)	(3)	(16,772)	(102)
<b>Closing balance</b>	<b>58,197</b>	<b>360</b>	<b>57,847</b>	<b>357</b>

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.

The parent company's treasury shares held at 30 September 2022 represented 0.06% of the Company's share capital (0.06% at 31 March 2022) and totalled 58,197 shares (57,847 at 31 March 2022). The average cost of the Company's treasury shares at 30 September 2022 and 31 March 2022 was €6 per share.

These shares are recognised as a reduction of €360 thousand in the value of the Company's shareholders' funds at 30 September 2022 (€357 thousand at 31 March 2022).

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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

**d) Earnings per share**

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

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

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

Calculation of basic and diluted earnings

Description	Six-month period ended 30 September 2022	Six-month period ended 30 September 2021
Net profit (thousands of euros)	26,354	16,960
Average number of shares issued (shares)	98,771,047	86,271,047
Average number of treasury shares held (shares)	58,262	55,964
Basic and diluted earnings per share (euros)	0.27	0.20

With regard to the calculation of earnings per share, there were no transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the closing date of the condensed consolidated interim financial statements and the date they were authorised for issue that were not taken into account when calculating such earnings for the six-month period ended 30 September 2022.

**9. RESERVES AND RETAINED EARNINGS**

At 30 September 2022, €8,030 thousand (€5,376 thousand at 31 March 2022) 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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

Description	Thousand euro	
	30/09/2022	31/03/2022
Legal reserve	8,030	5,376
Other reserves	10,894	10,008
Measurement adjustments	(15,270)	(9,061)
Treasury shares	(360)	(357)
<b>Total reserves</b>	<b>3,294</b>	<b>5,966</b>
Retained earnings	115,094	73,008
Dividend distribution	(71,325)	(48,325)
<b>Total retained earnings</b>	<b>43,769</b>	<b>24,683</b>

Other reserves are unrestricted.

**Distribution of previous year profit/(loss)**

The proposed distribution of the profit/(loss) and reserves of the parent company Castellana Properties Socimi, S.A.'s for the financial year ended on 31 March 2022, which was approved by the General Shareholders' Meeting on 6 July 2022, was as follows:

Description	Thousand euro
<b>Available for distribution</b>	
Profit/(loss) for the year	26,540
	<b>26,540</b>
<b>Application</b>	
Legal reserve	2,654
Interim dividend	23,000
Voluntary reserves	886
	<b>26,540</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

**10. FINANCIAL LIABILITIES**

Description	Thousand euro	
	30/09/2022	31/03/2022
<b>Long-term financial liabilities at amortized cost:</b>		
Bank borrowings	486,968	487,160
Other financial liabilities	11,543	11,468
Other non-current liabilities	650	-
	<b>499,161</b>	<b>498,628</b>
<b>Short-term financial liabilities at amortized cost:</b>		
Bank borrowings	3,440	1,719
Short-term payables to Group companies (Note 13)	10,117	10,035
Trade and other payables	7,174	9,531
Other current financial liabilities	1,795	1,807
Other liabilities	3,791	1,405
	<b>26,317</b>	<b>24,497</b>
	<b>525,478</b>	<b>523,125</b>

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 are recognised at amortised cost.

Guarantee deposits received from tenants as per the lease agreements signed are recorded as other long-term and short-term financial liabilities.

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

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

Bank borrowings includes the balance of three loans granted to the Group.

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

Description	Thousand euro	
	30/09/2022	
	Non-current	Current
September 2023	-	3,393
September 2024	4,423	-
September 2025	296,327	-
September 2026	4,423	-
September 2027	4,711	-
Subsequent years	185,671	-
	<b>495,555</b>	<b>3,393</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**
**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

Description	Thousand euro	
	31/03/2022	
	Non-current	Current
March 2023	-	1,691
March 2024	4,317	-
March 2025	4,423	-
March 2026	295,069	-
March 2027	4,423	-
Subsequent years	188,170	-
	<b>496,402</b>	<b>1,691</b>

The Group has included an amortised cost of €8,587 thousand (€9,242 thousand at 31 March 2022) on the balance sheet in respect of loan arrangement costs. At 30 September 2022, accrued unmatured interest amounted to €47 thousand (€29 thousand at 31 March 2022). Interest expense accrued during the period on bank borrowings totalled €5,895 thousand (€4,307 thousand at 30 September 2021). The other financial expenses recognised in the consolidated interim income statement relate to interest on the loans with its main shareholder and with financial expenses at amortised cost.

The loans are secured by a mortgage on certain properties whose market value at 30 September 2022 totalled €1,011,644 thousand (Note 6), €1,000,840 thousand at 31 March 2022. 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.

- 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 new financing of €184,793 thousand includes 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.



**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

The loan is distributed among the Group companies as follows:

<b>Company</b>	<b>Property</b>	<b>30/09/2022</b>
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	3,442
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	17,356
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	24,585
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Marismas del Polvorín Retail Park	13,361
Junction Parque Motril, S.L.U.	Motril Retail Park	4,160
Junction Parque Granada, S.L.U.	Kinepolis Retail Park & Leisure Centre	23,155
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Mejostilla Retail Park	4,155
Junction Parque Mérida, S.L.U.	La Heredad Retail Park	9,655
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	La Serena Retail Park	7,717
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre San Pedro Del Pinatar Retail Park	34,877
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Habaneras Shopping Centre	42,330
		<b>184,793</b>

The following loans were refinanced:

Syndicated loan (Banco Santander and CaixaBank)

On 5 December 2017, the parent company, acting not as a borrower but as a guarantor, together with the subsidiaries listed below, arranged a syndicated loan for a total amount of €146 million, maturing in 2023, with the banks CaixaBank, Banco Popular and Banco Santander, the latter acting as the agent bank, which has been used to settle the Group's previous financing and fund the purchase of the properties acquired by the company Junction Parque Alameda, S.L.U.

On 27 March 2019, the parent company, acting not as a borrower but as a guarantor, together with the subsidiaries listed below, arranged an extension of the syndicated loan, in the form of a CAPEX line, for a total amount of €8,000 thousand, with the banks CaixaBank and Banco Santander.

On 18 June 2021, the Group sold two office buildings owned by the parent company, in the amount of €26,500 thousand. As part of this operation, the Group repaid a part of the first syndicated financing tranche in the amount of €5,438 thousand and all of the associated CAPEX line in the amount of €8,000 thousand.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

Following repayment, the face value of the loans was as follows:

Company	Property	Balance prior to refinancing
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	2,924
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	13,593
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	21,377
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Marismas del Polvorín Retail Park	12,466
Junction Parque Motril, S.L.U.	Motril Retail Park	3,594
Junction Parque Granada, S.L.U.	Kinepolis Retail Park & Leisure Centre	21,120
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Mejostilla Retail Park	3,856
Junction Parque Mérida, S.L.U.	La Heredad Retail Park	6,176
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	La Serena Retail Park	6,891
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	48,565
	San Pedro Del Pinatar Retail Park	48,565
		<b>140,562</b>

Habaneras Shopping Centre Financing (Aareal Bank)

On 9 May 2018, the subsidiary Junction Parque Habaneras, S.L.U. took out a mortgage with the financial institution Aareal Bank, AG in the amount of €42,330 thousand, secured by the Habaneras Shopping Centre and maturing in 2025.

- 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 10) signed a mortgage loan with the financial institution Aareal Bank, AG in the amount of €256 million, secured by 4 assets, namely the "El Faro", "Bahía Sur", "Los Arcos" and "Vallsur" shopping centres.

On 24 September 2019, the subsidiary Morzal Property Iberia, S.L. arranged an extension of the mortgage loan from the financial institution Aareal Bank, AG for the purchase of two assets annexed to two shopping centres already owned, "Bahía Sur" and "Los Arcos" and their value-add projects, for a maximum of €47,490 thousand, maturing in 2025, €35,904 thousand of which had been drawn down at 30 September 2022 (€34,646 thousand at 31 March 2022).

- 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 and Banco Pichincha to finance the purchase of the Puerta Europa shopping centre.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**
**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

These loans are subject to compliance with certain covenants, which is standard practice in the sector in which the Group operates, the ratio being calculated every six months. As of 30 September 2022, the Group had complied with all of these covenants.

Maturity of financial liabilities amortised cost as of September 30, 2022 and March 31, 2022:
**30 September 2022**

	Thousand euro						Total
	Financial liabilities						
	Sept 2023	Sept 2024	Sept 2025	Sept 2026	Sept 2027	Subsequent years	
<b>Financial liabilities at amortized cost:</b>							
-Bank borrowings	3,440	4,255	292,428	4,327	4,610	181,348	490,408
-Security deposits received	1,795	1,106	1,665	878	995	6,899	13,338
-Trade and other payables	7,174	-	-	-	-	-	7,174
-Payables to Group companies and associates	10,117	-	-	-	-	-	10,117
-Other liabilities	3,791	-	650	-	-	-	4,441
	<b>26,317</b>	<b>5,361</b>	<b>294,743</b>	<b>5,205</b>	<b>5,605</b>	<b>188,247</b>	<b>525,478</b>

**31 March 2022**

	Thousand euro						Total
	Financial liabilities						
	March 2023	March 2024	March 2025	March 2026	March 2027	Subsequent years	
<b>Financial liabilities at amortized cost:</b>							
-Bank borrowings	1,719	4,189	4,325	290,593	4,325	183,728	488,879
-Security deposits received	1,807	1,410	1,359	1,323	644	6,732	13,275
-Trade and other payables	9,531	-	-	-	-	-	9,531
-Payables to Group companies and associates	10,035	-	-	-	-	-	10,035
-Other liabilities	1,405	-	-	-	-	-	1,405
	<b>24,497</b>	<b>5,599</b>	<b>5,684</b>	<b>291,916</b>	<b>4,969</b>	<b>190,460</b>	<b>523,125</b>

**11. PROVISIONS AND CONTINGENCIES**

At 30 September 2022 the Group has three third-party technical guarantees in place in the amount of €107 thousand, the maturity of which is linked to construction work completions (€107 thousand at 31 March 2022).

**12. PARENT COMPANY DIRECTORS' REMUNERATION, SHAREHOLDINGS AND BALANCES**
Shareholdings, positions and activities of the members of the Board of Directors

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

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

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

Directors' remuneration

During the six-month period ended 30 September 2022, remuneration accrued to the directors totalled €788 thousand (€745 thousand at 30 September 2021), of which executive directors received a total of €567 thousand (€524 thousand at 30 September 2021).

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 parent company's executive team (Note 2.18). 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. At 30 September 2022, the parent company estimated a cost of €650 thousand for the six-month period from 1 April 2022 to 30 September 2022 (at 31 March 2022, the parent company estimated a cost of €3,000 thousand for the first calculation period).

**13. RELATED-PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES**

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

Description	Thousand euro	
	Six-month period ended 30 September 2022	Six-month period ended 30 September 2021
<b>Income</b>		
Reinvoicing of costs (VUKILE PROPERTY FUND LIMITED)	318	-
Reinvoicing of costs (MORZE EUROPEAN REAL ESTATE VENTURES)	322	-
	<b>640</b>	<b>-</b>
<b>Expenses</b>		
Interest (VUKILE PROPERTY FUND LIMITED)	(88)	(311)
	<b>(88)</b>	<b>(311)</b>

During the six-month period ended 30 September 2022, the Group recognised income of €640 thousand relating to the special tax stipulated in Article 9.2 of Law 11 of 26 October 2009 on SOCIMIS (listed property investment companies) (Note 2.16), which was recharged to the main shareholders by companies that hold a shareholding of over 5% and pay tax at a rate below 10% (€0 at 30 September 2021).

At 30 September 2022, interest expense in the amount of €88 thousand relates to a shareholder loan of €10,000 thousand, arranged with Vukile Property Fund Limited on 20 January 2022, which matures on 21 January 2023. The loan bears an annual interest rate of 1.75%.

At 30 September 2021, interest expense in the amount of €311 thousand related to a loan of €17,500 thousand, arranged with Vukile Property Fund Limited on 14 July 2020, which matured on 13 July 2022 (Note 16). This loan bore an annual interest rate of 3.5% and was fully repaid on 24 November 2021.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

As of 30 September 2022 and 31 March 2022, the breakdown of balances with related parties and Group companies is as follows:

Description	Thousand euro	
	30/09/2022	31/03/2022
<b>Receivables (Note 7)</b>		
Adam Lee Morze	-	42
Diversified Real Estate Assets Management, S.L. (DREAM)	-	2
Vukile Property Fund Limited	-	104
	<b>-</b>	<b>148</b>
<b>Payables (Note 10)</b>		
Vukile Property Fund Limited	10,117	10,035
	<b>10,117</b>	<b>10,035</b>

**14. OTHER INFORMATION**

The average number of employees during the six-month period ended 30 September 2022 and 30 September 2021, shown by professional grade, is as follows:

Description	Number of employees	
	30/09/2022	30/09/2021
Directors	6	6
University graduates or diploma holders	24	21
Administrative personnel and other	3	3
	<b>33</b>	<b>30</b>

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

- a) Reserves from financial years prior to the application of the tax rules set out in Law 11/2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012, and law 11/2021 of 9 July 2021

Not applicable.

- b) Reserves from years in which the tax rules set out in Law 11/2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012, were applied, distinguishing the part that derives from income subject to the zero tax rate, or the 19% rate, from income that has been taxed at the general rate, if applicable.

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

- c) Dividends distributed against profits each year in which the tax rules contained in Law 11/2009, as amended by Law 16 of 27 December 2012, 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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

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

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

No dividends were distributed against reserves.

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

- Dividend of €134 thousand for the 2016 financial year, approved by the General Shareholders' Meeting on 29 June 2017.
- Dividend of €1,202 thousand for the three-month period ended 31 March 2018, approved by the General Shareholders' Meeting on 13 July 2018.
- Interim dividend of €10,948 thousand for the financial year ended 31 March 2019, approved by the Board of Directors on 21 May 2018.
- Interim dividend of €6,967 thousand for the financial year ended 31 March 2019, 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.
- Dividend charged to the share premium account in the amount of €2,107 thousand, 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.

- 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.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**
**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

The parent company owns the following rental properties:

Property	Location	Date acquired
Puerta Europa	A-7 Km-106 11203, 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	Date acquired	Property	Location
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 June 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellon De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 June 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Castellana Parque Alcorcón, S.L.U..	30 June 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcon - Madrid
Junction Parque Huelva, S.L.U.	30 June 2017	Marismas del Polvorín Retail Park	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 June 2017	Motril Retail Park	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 June 2017	Kinopolis Retail Park & Leisure Centre	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 June 2017	Mejostilla Retail Park	Calle Jose Espronceda 52, Plot M-19.1ª, Caceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 June 2017	La Heredad Retail Park	Avenida José Saramago de Sousa, Merida
Castellana Parque Villanueva, S.L.U.	30 June 2017	Villanueva de la Serrena II Retail Park	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 (Phases I and II)	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada UA-1 Local Level Plan ( <i>Plan Parcial</i> ) "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 May 2018	Habaneras Shopping Centre	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
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 Zorilla, Valladolid Avenida de Andalucía S/N, Seville Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz Avenida de Elvas S/N, Badajoz

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2022**

(Thousand euro)

- 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.

Not applicable.

**16. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD**

At the date of preparation of these Financial Statements, the Company's Board of Directors has approved a distribution to shareholders amounting to 11,300 thousand euros, that is, 0.1145 euros per share.

The forecast statement of treasury formulated by the Board of Directors is as follows:

Profit/(loss)	10,447
Legal reserve	(1,045)
<b>Distributable profit</b>	<b>9,402</b>
<b>Interim dividend to be distributed</b>	<b>7,000</b>
<b>Share premium to be distributed</b>	<b>4,300</b>
<b>Total distribution to shareholders</b>	<b>11,300</b>
<b>Available cash</b>	<b>19,500</b>

At the date of preparation of these Consolidated Condensed Interim Financial Statements, the Group has received financing from its main shareholder amounting to 18,000 thousand euros.





**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**PREPARATION OF THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED 30 SEPTEMBER 2022**

Pursuant to the requirements of established in 3/2020 Circular of the Spanish Stock Exchanges and Markets on Information to be provided by companies listed for trading in the BME Growth segment of BME MTF Equity, on 15 November 2022 the members of the Board of Directors of Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. prepared the condensed consolidated interim financial statements for the period between 1 April 2022 and 30 September 2022, 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

---

Adam Lee Morze  
Board Member

---

Guillermo Massó  
Board Member

---

Debora Santamaría  
Board Member

---

Laurence Cohen  
Board Member

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. BALANCE

(€ Thousand)	31/03/2022	30/09/2022
<b>Assets</b>		
<b>Non-current assets</b>		
Intangible assets	19	18
Property, plant and equipment	96	107
Investment property	56.982	57.159
Long-term investments in group companies	439.726	428.914
Long-term equity investments	89.879	93.041
Other Long-term financial investments	789	817
<b>Total fixed assets</b>	<b>587.491</b>	<b>580.056</b>
<b>Current assets</b>		
Trade and other receivables	309	236
Trade and other rec. - group companies	1.156	1.710
Trade and other rec. - related companies	44	-
Other current financial assets	6.408	8.499
Short-term accruals asset	248	73
Cash and cash equivalents	7.078	3.316
<b>Total current assets</b>	<b>15.243</b>	<b>13.834</b>
<b>Total Assets</b>	<b>602.734</b>	<b>593.890</b>

### Individual Balance Sheet

(€ Thousand)	31/03/2022	30/09/2022
<b>Equity And Liabilities</b>		
<b>Equity attributable to owners of the parent</b>		
Capital	98.771	98.771
Share premium	434.641	434.641
Legal Reserve	5.377	8.030
Other reserves	10.007	10.894
Treasury shares	(357)	(360)
Interim dividend	(6.000)	-
Other equity instruments	3.000	-
Fair value adjustments	(9.061)	(15.270)
Profit (loss) for the year	26.540	10.447
<b>Total equity attributable to owners of the parent</b>	<b>562.918</b>	<b>547.153</b>
<b>Liabilities</b>		
<b>Non-current liabilities</b>		
Long-term borrowings	21.313	20.764
Other non-current financial liabilities	1.337	1.321
Other non-current liabilities	-	650
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>22.650</b>	<b>22.735</b>
<b>Current liabilities</b>		
Short-term borrowings	978	1.150
Trade and other payables	4.081	1.617
Inter-company loans	10.035	16.717
Other current financial liabilities	128	153
<b>Other short term Liabilities</b>	<b>1.405</b>	<b>3.720</b>
Other debits held with Public Authorities	539	645
<b>Total current liabilities</b>	<b>17.166</b>	<b>24.002</b>
<b>Total equity &amp; liabilities</b>	<b>602.734</b>	<b>593.890</b>

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. PROFIT AND LOSS

### CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Individual P&L

<b>(€ Thousand)</b>	<b>Six-month period ended on 30 September 2021</b>	<b>Six-month period ended on 30 September 2022</b>
<b>Continuing operations</b>		
Revenue	6.351	7.986
Income from investments in subsidiaries	8.000	8.460
Personnel costs	(2.515)	(2.876)
Other operating costs	(3.120)	(2.313)
Amortization	(478)	(406)
Gains from sale of investment properties	3.676	-
Impairment of long-term shareholdings in Group companies	8.511	-
Other results	2	-
<b>OPERATING RESULTS</b>	<b>20.427</b>	<b>10.851</b>
Financial Expense	(749)	(404)
<b>FINANCIAL RESULT</b>	<b>(749)</b>	<b>(404)</b>
<b>PRE-TAX RESULT</b>	<b>19.678</b>	<b>10.447</b>
Income tax	-	-
<b>RESULTS AFTER TAX</b>	<b>19.678</b>	<b>10.447</b>