

3 de octubre de 2024

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "**Castellana**", la "**Sociedad**" o la "**Compañía**"), en virtud de lo previsto en el artículo 226 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, (la "**LMVSI**") así como en la Circular 3/2020 de BME MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante "**BME Growth**") pone en su conocimiento la siguiente:

## INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

### 1 Introducción

Se remite a los accionistas a la otra información relevante publicada por Castellana el 23 de julio de 2024 en relación con la propuesta de oferta pública de adquisición voluntaria en efectivo (la "**Oferta**") sobre las acciones de Lar España Real Estate Socimi S.A. ("**Lar España**") por parte del consorcio formado por Hines European Real Estate Partners III SCSp y un vehículo controlado por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (conjuntamente, el "**Consortio**") a un precio de 8,10 euros por acción (el "**Precio de la Oferta**"), el cual se verá reducido por cualquier distribución que Lar España pueda declarar durante el periodo de la oferta, en base al anuncio de oferta publicado por el Consorcio el 12 de julio de 2024 (el "**Anuncio de Oferta**").

Tras una cuidadosa evaluación de sus alternativas estratégicas, Castellana ha negociado una mejora del Precio de Oferta de 8,30 euros por acción. Sobre la base del Precio de Oferta mejorado, Castellana ha suscrito un compromiso irrevocable (el "**Compromiso Irrevocable**") con Helios RE, S.A. ("**Helios**" o el "**Oferente**"), sociedad vehículo constituida por el Consorcio a los efectos de llevar a cabo la Oferta, en virtud del cual Castellana aceptará la Oferta con sus 24.090.411 acciones de Lar España (las "**Acciones de Castellana**") por una contraprestación total en metálico de 199.950.411,30 euros (la "**Desinversión**").

La Oferta será realizada por el Oferente dentro del marco regulatorio previsto en la legislación española sobre ofertas públicas de adquisición. Se espera que Castellana reciba los ingresos de la Desinversión a finales de diciembre de 2024.

### 2 Justificación de la Desinversión y uso de los ingresos

La Desinversión permitirá a Castellana obtener un rendimiento significativo de la inversión en Lar España, generando un retorno de c. 70 millones de euros de ganancia de capital así como casi 40 millones de euros correspondientes a distribuciones de dividendos. Esto presenta una oportunidad para que Castellana redistribuya los ingresos en otras oportunidades alineadas estratégica y financieramente acordes con un riesgo operativo y de ejecución significativamente menor. Castellana sigue comprometida con su estrategia de crecimiento en España y la Península Ibérica, donde ha establecido una presencia significativa y una cartera de oportunidades.

Teniendo en cuenta el importante pipeline de oportunidades, estando varias de ellas en consideración tanto en España como en Portugal, Castellana tiene la intención de utilizar los ingresos de la Desinversión en línea con su estrategia de expansión en estos mercados clave.

### **3 Condiciones principales del Compromiso Irrevocable**

#### **3.1 Aumento del precio de oferta**

El Oferente se compromete a incrementar el Precio de la Oferta desde el precio en efectivo inicialmente anunciado de 8,10 euros por acción hasta 8,30 euros por acción, sujeto a los términos y condiciones de la Oferta, y a tomar todas las medidas necesarias para formalizar el incremento del Precio de la Oferta y proceder con la Oferta.

Si, por cualquier motivo, el Oferente incrementara el Precio de la Oferta en el futuro, Castellana tendrá derecho a recibir dicho Precio de la Oferta incrementado en el momento de su aceptación de la Oferta.

#### **3.2 Aceptación de la oferta**

Castellana se ha comprometido a aceptar la Oferta respecto de todas las Acciones de Castellana por el Precio de Oferta incrementado de 8,30 euros por acción.

Castellana no podrá aceptar ninguna oferta de terceros en relación con las Acciones de Castellana (aunque la contraprestación de dicha oferta competidora sea superior al Precio de la Oferta, ya sea en forma de efectivo, acciones o una combinación de ambos) salvo que la Oferta sea retirada o no autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**Comisión**").

#### **3.3 Modificaciones de las condiciones de la Oferta**

Con sujeción a los requisitos de la regulación española sobre ofertas públicas de adquisición, el Oferente tiene derecho a ampliar el plazo de aceptación de la Oferta o a modificar los términos y condiciones de la misma (pero no a reducir el Precio de la Oferta).

#### **3.4 Retirada de la oferta**

Una vez presentada la Oferta, el Oferente sólo la podrá retirar en las circunstancias permitidas bajo la regulación española sobre ofertas públicas de adquisición.

#### **3.5 Derechos de voto vinculados a las Acciones de Castellana**

Castellana se compromete a ejercitar los derechos de voto inherentes a las Acciones de Castellana en contra de cualquier acuerdo de los accionistas de Lar España que (en caso de ser aprobado) resulte en el incumplimiento de cualquier condición de la Oferta o que impida o frustre la Oferta. Asimismo, Castellana se compromete a no usar las Acciones de Castellana para votar a favor de cualquier acuerdo de los accionistas de Lar España para emitir valores, captar financiación corporativa, aprobar cualquier operación de M&A o reestructuración corporativa, modificar los estatutos sociales o aprobar cualquier operación que requiera la aprobación de los accionistas.

#### **3.6 Compromisos de statu quo**

Castellana se ha comprometido a no negociar con acciones de Lar España hasta que se produzca la Desinversión de las Acciones de Castellana a favor del Oferente en el marco de la Oferta.

#### **3.7 Terminación**

El Compromiso Irrevocable se extinguirá automáticamente si, entre otras cosas, la Oferta no es aprobada por la Comisión el 31 de diciembre de 2024 o antes.

#### **3.8 Manifestaciones y garantías**

El Compromiso Irrevocable contiene manifestaciones y garantías recíprocas habituales en un documento de esta naturaleza.

#### 4 Condiciones previas a la ejecución de la Oferta

La liquidación de la Oferta estará sujeta al cumplimiento de las condiciones suspensivas, anunciadas por el Consorcio en el Anuncio de la Oferta, principalmente:

- autorización de la autoridad española de control de concentraciones sujeta a no condiciones a la concentración económica resultante de la Oferta;
- que el Oferente alcance un nivel mínimo de aceptaciones respecto de las acciones de Lar España que representen al menos el 56,38% de las acciones a las que se dirige la Oferta (es decir, la totalidad de las acciones de Lar España excluidas las ya atribuibles al Consorcio);
- que la actual cartera de activos de Lar España se mantenga inalterada;
- que Lar España no haya aprobado (antes del cierre de la Oferta) determinadas modificaciones de sus estatutos sociales o haya renunciado al régimen de SOCIMI;
- que Lar España no haya acordado (antes del cierre de la Oferta) una fusión, liquidación o cesión de sus activos y pasivos; y
- que no se produzca ningún cambio material en la posición de deuda neta/efectivo de Lar España resultante de su último informe trimestral publicado para el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2024.

#### 5 Información financiera

Las siguientes métricas financieras corresponden a Lar España para el semestre finalizado el 30 de junio de 2024. La información ha sido obtenida de los resultados semestrales revisados publicados por Lar España el 26 de julio de 2024.

	EUR
EPRA net tangible assets per share	10,22
EPRA earnings per share (six months)	0,39
Dividend per share*	-

\* Aunque no se ha declarado un dividendo a cuenta, un dividendo final de EUR 0,79 por acción fue declarado y pagado en mayo de 2024 para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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 entera disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

D. Alfonso Brunet

Consejero Delegado

Castellana Properties SOCIMI, S.A.

3 October 2024

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (hereinafter, the “**Company**” or “**Castellana**”), in accordance with article 226 of Act 6/2023, of 17 March, on Securities Markets and Investment Services (the “**LMVSI**”) and concurrent provisions, as well as in Circular 3/2020 of BME MFT Equity on information supplied by companies listed for trading in the BME Growth segment of BME MTF Equity, (hereinafter “**BME GROWTH**”), hereby discloses the following

## INSIDE INFORMATION

### 1 Introduction

Shareholders are referred to the other relevant information published by Castellana on 23 July 2024 regarding the proposed voluntary cash tender offer (the “**Offer**”) for the shares of Lar España Real Estate Socimi S.A. (“**Lar España**”) to be made by the consortium formed between Hines European Real Estate Partners III SCSp and a vehicle controlled by Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (together, the “**Consortium**”) at a price of EUR 8.10 per share (the “**Offer Price**”), which will be reduced by any distribution that Lar España may declare during the offer period, based on the offer announcement published by the Consortium on 12 July 2024 (the “**Offer Announcement**”).

Following a careful evaluation of its strategic alternatives, Castellana has negotiated an improved Offer Price of EUR 8.30 per share. Based on the improved Offer Price, Castellana has concluded an irrevocable undertaking (the “**Irrevocable Undertaking**”) with Helios RE, S.A. (“**Helios**” or the “**Offeror**”), a special purpose vehicle incorporated by the Consortium for purposes of executing the Offer, in terms of which Castellana will tender its 24,090,411 Lar España shares (the “**Subject Shares**”) into the Offer for an aggregate cash consideration of EUR 199,950,411.30 (the “**Disposal**”).

The Offer will be made by the Offeror within the regulatory framework provided for under Spanish takeover law. The Disposal proceeds are expected to be received by Castellana by the end of December 2024.

### 2 Rationale for the Disposal and use of Proceeds

The Disposal will allow Castellana to realise a significant return on the Lar España investment of c. EUR 70 million of capital gain and almost EUR 40 million corresponding to dividend distributions,. This presents an opportunity for Castellana to redeploy the proceeds into other strategically aligned and financially accretive opportunities with significantly lower operational and execution risk. Castellana remains committed to its growth strategy in Spain and the Iberian Peninsula, where it has established a significant presence and pipeline of opportunities.

Given the significant pipeline of opportunities, with a number under active consideration in both Spain and Portugal, Castellana intends to redeploy the Disposal proceeds in line with its expansion strategy in these key markets.

### 3 Salient terms of the Irrevocable Undertaking

#### 3.1 Increase of the Offer Price

The Offeror undertakes to increase the Offer Price from the initial announced cash price of EUR 8.10 per share to EUR 8.30 per share, subject to the terms and conditions of the Offer, and take all necessary steps to formalise the increased Offer Price and proceed with the Offer.

If, for any reason, the Offer Price is further increased by the Offeror at any time in future, Castellana shall be entitled to receive such improved Offer Price upon its acceptance of the Offer.

### **3.2 Acceptance of the Offer**

Castellana has undertaken to accept the Offer in respect of all the Subject Shares for the increased Offer Price of EUR 8.30 per share.

Castellana may not accept any third party offer in relation to the Subject Shares (even if such competing offer consideration is higher than the Offer Price, whether in the form of cash, shares or a combination of both) unless the Offer is withdrawn or not authorised by the Spanish Securities Market Commission (the “**Commission**”).

### **3.3 Amendments to the terms and conditions of the Offer**

Subject to Spanish takeover law requirements, the Offeror is entitled to extend the acceptance period of the Offer or to modify the terms and conditions of the Offer (but not to reduce the Offer Price).

### **3.4 Withdrawal of the Offer**

The Offeror may only withdraw the Offer once launched in the circumstances permitted under Spanish Takeover Law.

### **3.5 Voting rights attached to the Subject Shares**

Castellana undertakes to exercise the voting rights attached to the Subject Shares against any Lar España shareholder resolutions which (if passed) will result in any condition in the Offer not being fulfilled or which will impede or frustrate the Offer. Castellana also undertakes not to vote the Subject Shares in favour of any Lar España shareholder resolution to issue securities, raise corporate financing, approve any M&A transaction or corporate restructuring, amend the articles of association or approve any transaction requiring shareholder approval.

### **3.6 Standstill commitments**

Castellana has undertaken not to deal in Lar España shares pending disposal of the Subject Shares to the Offeror under the Offer.

### **3.7 Termination**

The Irrevocable Undertaking shall terminate automatically if, inter alia, the Offer is not approved by the Commission on or before 31 December 2024.

### **3.8 Representations and warranties**

The Irrevocable Undertaking contains reciprocal representations and warranties that are standard for a document of this nature.

## **4 Conditions precedent to the implementation of the Offer**

The settlement of the Offer will be subject to the satisfaction of the conditions precedent, as disclosed by the Consortium in the Offer Announcement principally:

- authorisation by the Spanish merger control authority imposing no conditions on the economic concentration resulting from the Offer;
- the Offeror achieving a minimum level of acceptances in respect of Lar España shares representing at least 56.38% of the shares to which the Offer is made (i.e. all Lar España shares excluding those already attributable to the Consortium);
- Lar España's current portfolio of assets remaining unchanged;
- Lar España not having approved (before the Offer closes) certain amendments to its constitutional bylaws or having waived its qualification as a SOCIMI;
- Lar España not having agreed (before the Offer closes) to a merger, winding-up or assignment of its assets and liabilities; and
- no material changes in Lar España's net debt/cash position based on its latest publicly available quarterly report for the quarter ended 31 March 2024.

## 5 Financial information

The following financial metrics are attributable to Lar España for the six months ended 30 June 2024. The information has been extracted from Lar España's reviewed half year results published on 26 July 2024.

	<b>EUR</b>
EPRA net tangible assets per share	10.22
EPRA earnings per share (six months)	0.39
Dividend per share*	-

\* *Although no interim dividend was declared, a final dividend of EUR 0.79 per share for the year ended 31 December 2023 was declared and paid in May 2024.*

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.