

Madrid, 11 de marzo de 2025

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “Castellana”, la “Sociedad” o la “Compañía”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 226 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante “BME Growth”) pone en su conocimiento la siguiente:

### INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Se remite a los accionistas a los anuncios previos, el último de los cuales se publicó el 5 de marzo de 2025, en el que se les informaba de que Castellana Properties SOCIMI, S.A. había retrasado las negociaciones para adquirir el Centro Comercial Bonaire (el “Inmueble”, el “Activo”, el “Centro” o la “Propiedad”) a Unibail-Rodamco-Westfield (“URW”) en la provincia de Valencia debido a las inundaciones torrenciales acaecidas en la zona en octubre de 2024.

Se informa a los accionistas que la Compañía ha cerrado un acuerdo con Unibail-Rodamco Retail Spain S.L.U., Unibail Rodamco Real Estate S.L.U. y Unibail Rodamco Spain S.L.U. (colectivamente, el “Vendedor”), todas ellas subsidiarias de Unibail-Rodamco-Westfield SE (una empresa multinacional francesa de real estate con sede en París y cotizada en Euronext París), en virtud del cual Castellana adquirirá Bonaire, el centro comercial más grande de la zona de Valencia, por un importe de compra de 305.000.000 euros (el “Importe de Compra”) (excluyendo los costes de adquisición), sujeto a los términos establecidos a continuación (la “Adquisición”).

#### 1. Perfil de la Propiedad

Bonaire está ubicado en Valencia, la tercera ciudad más grande y la cuarta región con más turismo en España. La región de Valencia tiene una población superior a los 5 millones de personas y ha sido la tercera en atraer más inversión en España en los últimos cinco años. El PIB per cápita de la ciudad supera los 31.000 euros, muy por encima del promedio español de 27.870 euros. Valencia posee el segundo puerto más grande de España, después de Algeciras, y el quinto más grande de Europa, con una conexión de transportes aún más reforzada gracias al tren de alta velocidad y al aeropuerto, que se encuentran muy cerca del Activo.

Bonaire es el destino comercial y de ocio más destacado y reconocido de Valencia, con un impresionante historial de éxito a largo plazo. Su diseño al aire libre y su variada oferta de comercios proporcionan una experiencia completa de compras y entretenimiento para los clientes de toda la región Valenciana. Está estratégicamente ubicado en el oeste de Valencia y tiene la mayor cuota de mercado en su área de influencia principal, con aproximadamente 1 millón de personas a menos de 30 minutos en coche.

El Activo tiene una superficie de 78.000 m<sup>2</sup>, de los cuales Castellana será propietaria de una superficie bruta alquilable (“SBA”) total de 55.800 m<sup>2</sup>, distribuidos en 138 tiendas. El SBA restante pertenece y está ocupado por el hipermercado Alcampo. Bonaire forma parte de un importante nodo comercial de 135.200 m<sup>2</sup> de SBA, compuesto por un total de 151 tiendas, incluyendo Decathlon, Leroy Merlin y JYSK, un destacado minorista escandinavo de muebles.

El Activo incluye toda la oferta de moda de Inditex (excepto Oysho), además de otros inquilinos de alto perfil como Primark, JD Sports, Cinesa, Mango, H&M y Fnac. El centro cuenta con una tasa de ocupación excepcionalmente alta a largo plazo, de aproximadamente el 99 %. En términos de certificación ESG de edificios, Bonaire ha obtenido una calificación “sobresaliente” en BREEAM por el rendimiento de su gestión y un certificado EPC de grado A.

## 2. Justificación

Bonaire es un activo líder en el mercado que podría considerarse entre los 10 principales centros comerciales de España y representará una incorporación significativa a la cartera de Castellana. La Adquisición está alineada con la estrategia de Castellana de adquirir centros dominantes en ciudades regionales.

El Activo cuenta con un nivel excepcional de densidad de ventas de aproximadamente 4.000 euros por metro cuadrado y un flujo de visitantes de 11,5 millones, muy por encima de los promedios del mercado. La zona de restauración y ocio en la última planta fue renovada en 2016 y no se vio afectada por las inundaciones. Es importante destacar que las áreas comunes y las unidades comerciales de la planta baja han sido completamente renovadas tras las inundaciones, y algunos inquilinos han aprovechado la situación para lanzar nuevos conceptos y mejorar sus tiendas.

El Centro reabrió recientemente con niveles récord de afluencia el 13 de febrero de 2025, lo que reafirma su posición como el principal centro comercial de la región.

La Adquisición representa una oportunidad atractiva para reinvertir los ingresos obtenidos de la exitosa inversión de Castellana en Lar España Real Estate Socimi S.A. (“Lar España”) y, de este modo, añadir un centro comercial exitoso y dominante a la cartera de la Compañía en la costa este de España, una zona donde el equipo de Castellana ya posee un profundo conocimiento y una amplia experiencia en la gestión y propiedad de centros comerciales.

Bonaire cuenta con un potencial adicional de ampliación de aproximadamente 10.000 m<sup>2</sup>, el cual está siendo evaluado por el equipo de Castellana.

La Adquisición ofrece una atractiva rentabilidad inicial de ingresos netos operativos (“NOI”) del 6,96 % (incluidos los costes de transacción), sin considerar las posibles oportunidades de expansión.

### 3. Términos de la Adquisición y Cierre

Se espera que la fecha efectiva de la Adquisición sea el 13 de marzo de 2025 (la “Fecha de Cierre”). El Importe de Compra a pagar por la Adquisición es de 305.000.000 euros, pagadero en efectivo en la Fecha de Cierre de la operación. Esto se traduce en una rentabilidad *cash-on-cash* de aproximadamente el 8,5% (incluidos los costes de transacción), considerando que esta Adquisición se ha financiado aproximadamente a un 40%.

El contrato de compraventa incluye garantías, indemnizaciones y compromisos estándar del mercado para una transacción de esta naturaleza. La finalización de la Adquisición no está sujeta a ninguna condición suspensiva.

### 4. Restauración de la Propiedad y garantía de NOI

El Vendedor ha completado las reparaciones necesarias para restaurar y reabrir la Propiedad, y Bonaire retomó sus operaciones el 13 de febrero de 2025. Las reparaciones restantes están relacionadas principalmente con el aparcamiento subterráneo, que no era crítico para la reapertura del Centro y cuya finalización está prevista para mediados de 2025. Castellana no asumirá los costes asociados a estas reparaciones.

Adicionalmente, el Vendedor ha otorgado a Castellana una garantía NOI de hasta 32.850.000 euros, cubriendo el período de 18 meses posterior a la Fecha de Cierre. Castellana espera que el NOI del Centro esté completamente estabilizado antes de la finalización de este período de 18 meses.

### 5. Financiación

La Adquisición será financiada mediante una combinación de: (i) deuda bancaria por un importe de 126.000.000 euros (representando un ratio loan-to-value de aproximadamente el 40 %); y (ii) una parte de los ingresos obtenidos por Castellana tras la venta de su participación en Lar España, cuyos fondos fueron recibidos en diciembre de 2024.

### 6. Información detallada de la Propiedad

Los detalles de la propiedad se presentan en la siguiente tabla:

Nombre del Activo	Localización	Sector	SBA (m <sup>2</sup> )	Alquiler medio ponderado por metro cuadrado (euros/m <sup>2</sup> /month)	Importe de compra <sup>1</sup> (euros)	Valor atribuido a la propiedad al 31 de octubre de 2024 <sup>2</sup> (euros)
Centro Comercial Bonaire	Valencia, Spain	Retail	55.800	31,00	305.000.000	312.000.000

## Notas:

- Los costes de transacción relacionados con la Adquisición ascienden a 9.200.000 euros, lo que da como resultado un coste total de 314.200.000 euros asociado a la Adquisición.
- La Propiedad fue valorada de acuerdo con los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors por Colliers International, un tasador externo e independiente.

## 7. Información financiera

A continuación, se presentan los ingresos previstos por alquiler y refacturaciones, el ingreso neto de la propiedad, el beneficio neto después de impuestos y el beneficio disponible para distribución relacionados con la Propiedad (el “Forecast”) para los 12 meses que finalizan el 31 de marzo de 2026 y los 12 meses que finalizan el 31 de marzo de 2027 (el “Periodo de Forecast”).

El Forecast ha sido preparado sobre estimaciones de resultados previstos para la duración del Periodo de Forecast.

El Forecast, incluidas las hipótesis en las que se basa y la información financiera a partir del cual se ha elaborado, es responsabilidad de los directores de la Compañía. El Forecast no ha sido revisado ni auditado por los auditores de la Compañía.

El Forecast presentado en la tabla a continuación ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Euros	Forecast para los 12 meses acabados el 31 de marzo de 2026	Forecast para los 12 meses acabados el 31 de marzo de 2027
Ingresos por alquiler y refacturaciones	28.381.514	28.836.124
Ingresos netos del Activo	21.900.000	22.262.333
Beneficio neto después de impuestos	16.041.000	16.403.333
<b>Beneficio disponible para distribución</b>	<b>16.041.000</b>	<b>16.403.333</b>

El Forecast incorpora las siguientes asunciones materiales con respecto a los ingresos y gastos:

1. El Forecast se basa en información derivada de los contratos de arrendamiento, presupuestos e información adicional proporcionada por el Vendedor.
2. El Forecast ha sido elaborado exclusivamente para la Adquisición. Se supone que la Propiedad no se venderá durante el Periodo de Forecast.
3. Los ingresos por alquiler se han previsto de manera individual para cada contrato de arrendamiento.
4. El 84,5% de los ingresos por alquiler y recuperación para el Periodo de Forecast están contratados. El 15,5% restante de los ingresos por alquiler y refacturación está casi

- contratado y representan renovaciones que se han previsto a las tarifas de mercado actuales.
5. Los ingresos contratados comprenden los ingresos por alquiler y refacturación basados en los acuerdos de arrendamiento existentes, incluyendo los aumentos estipulados, todos los cuales son válidos y exigibles.
  6. Los ingresos casi contratados comprenden los ingresos por alquiler y refacturación de los arrendamientos que vencen durante el Periodo de Forecast y que se supone se renovarán a las tarifas de mercado actuales, a menos que el arrendatario haya indicado su intención de rescindir el contrato. Dichos ingresos se clasifican como ingresos por alquiler casi contratados desde la fecha de vencimiento del contrato.
  7. Los detalles de la garantía de NOI, que cubre todo el periodo de 12 meses que finaliza el 31 de marzo de 2026 y la mitad del periodo de 12 meses que finaliza el 31 de marzo de 2027, se exponen en el párrafo 5 de arriba.
  8. El beneficio neto después de impuestos equivale al ingreso neto de la propiedad, reducido por los intereses sobre la deuda contra la Propiedad.
  9. No se reconoce ningún ajuste por valor razonable.
  10. No se prevén factores económicos imprevistos que afecten la capacidad de los arrendatarios para cumplir con sus compromisos en virtud de los acuerdos de arrendamiento existentes.

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.

Madrid, 11 March 2025

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (**hereinafter "Castellana", the "Company" or the "Entity"**), by virtue of the provisions of article 17 of Regulation (EU) No. 596/2014 on market abuse and article 226 of Law 6/ 2023, of March 17, of the Securities Markets and Investment Services, and concurrent provisions, as well as in Circular 3/2020 of BME MFT Equity on information supplied by companies listed for trading in the BME Growth segment of BME MTF Equity, (hereinafter **"BME Growth"**) informs you of the following:

### **INSIDE INFORMATION**

Shareholders are referred to previous announcements, the last of which was published on March 5, 2025, informing them that Castellana Properties SOCIMI, S.A. had delayed the negotiations to acquire the Bonaire Shopping Center (the **"Property"**) from Unibail-Rodamco-Westfield (**"URW"**) in the province of Valencia due to torrential flooding that occurred in that area in October 2024.

Shareholders are now advised that the Company has concluded an agreement with Unibail-Rodamco Retail Spain S.L.U., Unibail Rodamco Real Estate S.L.U. and Unibail Rodamco Spain S.L.U. (collectively, the **"Seller"**), all subsidiaries of Unibail-Rodamco-Westfield SE (a French multinational commercial real estate company headquartered in Paris and listed on the Euronext Paris), pursuant to which Castellana will acquire Bonaire, the largest shopping centre in the Valencia area, for a purchase consideration of EUR305 000 000 (the **"Purchase Consideration"**) (excluding acquisition costs), subject to the terms set out below (the **"Acquisition"**).

#### **1. Profile of the Property**

Bonaire is located in Valencia, the 3rd largest city and 4th most popular region for tourism in Spain. The Valencia region has a population of over 5 million people and has attracted the third highest level of investment in Spain over the past 5 years. The GDP per capita in the city is in excess of EUR31 000, well above the Spanish average of EUR27 870. Valencia is the second-largest port in Spain, after Algeciras, and the 5th largest in Europe, with its connectivity strengthened further by the high-speed train and the airport which is located very close to the Property.

Bonaire is the top performing and best-known shopping and leisure destination in Valencia, with an impressive long-term track record. The open-air design and diverse range of tenants provide a comprehensive shopping and leisure experience for customers across the entire Valencia region. It is strategically located in western Valencia and has the largest market share of its primary catchment area, with c.1 million people within a 30-minute drive.

The Property measures 78 000sqm, out of which Castellana will own a total gross lettable area (“GLA”) of 55 800sqm, comprising 138 stores. The remaining GLA is owned and occupied by Alcampo hypermarket. Bonaire forms part of an extensive retail node of 135 200sqm of GLA made up of a total of 151 stores, including Decathlon, Leroy Merlin and JYSK, a leading Scandinavian furniture retailer.

The Property includes a full Inditex fashion offering (only excluding Oysho) along with other high-profile tenants such as Primark, JD Sports, Cinesa, Mango, H&M and Fnac. The Centre has an exceptional long-term occupancy rate of c.99%. In terms of ESG building certification, Bonaire has attained an “outstanding” BREEAM score for management performance & A-grade EPC certificate.

## 2. Rationale

Bonaire is a market-leading asset which could be considered among the top 10 retail assets in Spain and will be a significant addition to the Castellana portfolio. The Acquisition is aligned with Castellana's strategy of acquiring dominant centres in regional cities.

The Property boasts an exceptional sales density level of c. EUR4 000 per sqm and a footfall level of 11.5 million visitors, well above market averages. The F&B and leisure area in the top floor was refurbished in 2016. This area was not affected by the flooding. Importantly, the common areas and the retail units on the ground floor have been totally refurbished following the floods, with some tenants taking advantage of the situation to open new concepts and upgrade their stores.

The Centre recently reopened to record footfall levels on 13 February 2025, further confirming its position as the leading shopping centre in the region.

The Acquisition offers an attractive opportunity to recycle the proceeds from Castellana's very successful investment in Lar España Real Estate Socimi S.A. (“**Lar España**”) and thereby add a very successful, dominant shopping centre to the Company's portfolio on the east coast of Spain, an area where the Castellana team already has a deep understanding and significant experience in owning and managing shopping centres.

Bonaire has an additional c.10 000sqm of extension potential in the Centre which is under evaluation by the Castellana team.

The Acquisition offers an attractive net operating income (“**NOI**”) entry yield of 6.96% (including transaction costs) excluding any potential expansion opportunities.

### 3. Terms of the Acquisitions and Closing

The effective date of the Acquisition is expected to be 13 March 2025 (the “Closing Date”). The Purchase Consideration payable for the Acquisition is EUR305 000 000, payable in cash on the effective date. This translates to a cash-on-cash yield of c.8.5% in Euro (including transaction costs), when considering the c.40% debt funding secured to implement the Acquisition.

The SPA includes market-standard warranties, indemnities and undertakings for a transaction of this nature. Completion of the Acquisition is not subject to any conditions precedent.

### 4. Reinstatement of the Property and NOI guarantee

The Seller has completed the repairs required to reinstate and reopen the Property, and Bonaire recommenced trading on 13 February 2025. The remaining repairs mainly relate to the underground car park, which were not critical to reopening the Centre and are expected to be completed by mid-2025. Castellana will not bear the costs associated with these repairs.

Additionally, the Seller has provided Castellana with a NOI guarantee of up to EUR32 850 000 covering the 18-month period following the Closing Date. Castellana expects the Centre’s NOI to have fully stabilised before the end of the 18-month period.

### 5. Funding

The Acquisition will be funded by a combination of (i) bank debt of EUR126 000 000 (representing a loan-to-value of c.40%); and (ii) part of the proceeds of Castellana’s disposal of its shareholding in Lar España, which proceeds were received in December 2024.

### 6. Property specific information

Details of the Property are set out in the table below:

Property name	Geographical location	Sector	GLA (sqm)	Weighted average rental per sqm (EUR/sqm/month)	Purchase Consideration <sup>1</sup> (EUR)	Value attributed to the Property as at 31 October 2024 <sup>2</sup> (EUR)
Bonaire Shopping Centre	Valencia, Spain	Retail	55 800	31.00	305 000 000	312 000 000



**Notes:**

1. The transaction costs in respect of the Acquisition amounted to EUR 9 200 000, resulting in an aggregate cost of EUR 314 200 000 relating to the Acquisition.
2. The Property was valued in accordance with Royal Institution of Chartered Surveyors standards by Colliers International, an independent external property valuer.

**7. Financial information**

Set out below are the forecast rental and recovery income, net property income, net profit after tax and profit available for distribution relating to the Property (the “**Forecast**”) for the 12 months ending 31 March 2026 and the 12 months ending 31 March 2027 (the “**Forecast Period**”).

The Forecast has been prepared on the basis that it includes forecast results for the duration of the Forecast Period.

The Forecast, including the assumptions on which it is based and the financial information from which it has been prepared, is the responsibility of the directors of the Company. The Forecast has not been reviewed or reported on by the Company’s auditors.

The Forecast presented in the table below has been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards.

<b>EUR</b>	<b>Forecast for the 12 months ending 31 March 2026</b>	<b>Forecast for the 12 months ending 31 March 2027</b>
Rental and recovery income	28 381 514	28 836 124
Net property income	21 900 000	22 262 333
Net after tax profit	16 041 000	16 403 333
<b>Profit available for distribution</b>	<b>16 041 000</b>	<b>16 403 333</b>

The Forecast incorporates the following material assumptions in respect of revenue and expenses:

1. The Forecast is based on information derived from lease contracts, budgets and additional information provided by the Seller.
2. The Forecast has been prepared for the Acquisition only. It is assumed that the Property will not be sold during the Forecast Period.
3. Rental revenue has been forecast on a lease-by-lease basis.
4. 84.5% of rental and recovery income for the Forecast Period is contracted. The remaining 15.5% of rental and recovery income is near-contracted and represents renewals which have been forecast at current market rates.
5. Contracted revenue comprises rental and recovery income based on existing lease agreements, including stipulated increases, all of which are valid and enforceable.

6. Near-contracted revenue comprises rental and recovery income from leases expiring during the Forecast Period which are assumed to renew at current market rates, unless the lessee has indicated its intention to terminate the lease. Such revenue is classified as near-contracted rental revenue from the date of expiry of the lease.
7. Details of the NOI guarantee, which covers the full 12-month period ending 31 March 2026 and half of the 12-month period ending 31 March 2027, are set out in paragraph 5 above.
8. Net after tax profit equates to net property income, reduced by interest on debt against the Property.
9. No fair value adjustment is recognised.
10. There will be no unforeseen economic factors that will affect the lessees' ability to meet their commitments in terms of existing lease agreements.

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.