

Madrid, 15 de noviembre de 2024

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

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 13 de noviembre de 2024, acordó convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad para celebrarse en primera convocatoria en el domicilio social (Glorieta de Rubén Darío, 3, C.P.28010, Madrid), a las 10:00 horas del día 17 de diciembre de 2024 y, en caso de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, en segunda convocatoria el 18 de diciembre de 2024 en el mismo lugar y a la misma hora.

Se adjunta el anuncio de la convocatoria y los acuerdos a adoptar que han sido publicados en esta misma fecha en la página web de la Sociedad.

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

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

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

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Por acuerdo del Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), se convoca a los señores accionistas a la Junta General de Accionistas Extraordinaria que se celebrará en Madrid, en el domicilio social (Glorieta de Rubén Darío 3, 1ª planta derecha, C.P. 28010), el martes 17 de diciembre de 2024, a las 10.00 horas, en primera convocatoria, o, en su caso, el miércoles 18 de diciembre de 2024, a las 10.00 horas en el mismo lugar, en segunda convocatoria, para deliberar y resolver sobre los puntos comprendidos en el siguiente

### ORDEN DEL DÍA

- PRIMERO. Ampliación de capital de la Sociedad por compensación de créditos, y consiguiente modificación del artículo 6 de los estatutos sociales.
- SEGUNDO. Ruegos y preguntas.
- TERCERO. Delegación de facultades.
- CUARTO. Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de la reunión.

**Derecho de información:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a partir de la publicación de la presente convocatoria, los señores accionistas podrán obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, (i) el informe del Consejo de Administración en relación con la propuesta de acuerdo sobre el aumento de capital por compensación de créditos junto con el texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta por el Consejo de Administración, dando nueva redacción al artículo 6 de los Estatutos Sociales, y (ii) la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad acreditando que los datos ofrecidos por el Consejo de Administración sobre los créditos a compensar concuerdan con la contabilidad social. Todos los documentos citados anteriormente se pueden consultar igualmente en la página web corporativa de la Sociedad ([www.castellanaproperties.es](http://www.castellanaproperties.es)).

**Derecho de asistencia y de representación:** Tendrán derecho a asistir a la Junta todos los accionistas que figuren como tales en el correspondiente Registro Contable de anotaciones en cuenta (Iberclear) con cinco días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la correspondiente tarjeta de asistencia expedida por las entidades adheridas a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), o por la propia Sociedad previa acreditación de la titularidad o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir. Los accionistas que no asistan personalmente a la Junta General podrán hacerse representar en la misma por medio de otra persona, cumpliendo los requisitos y formalidades exigidos por los estatutos sociales y por la Ley de Sociedades de Capital.

**Nota:** Para evitar molestias a los señores accionistas, se hace constar que se prevé que la Junta se celebre en primera convocatoria, esto es, el martes 17 de diciembre de 2024, a las 10.00 horas.

En Madrid, a 15 de noviembre de 2024.

**El Secretario del Consejo de Administración**

**PROPUESTA DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD  
CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")**

**PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA**

**Ampliación de capital de la Sociedad por compensación de créditos, así como la consiguiente modificación del artículo 6 de los estatutos sociales.**

Propuesta de acuerdo

Se propone a la Junta General aprobar el aumento de capital por compensación de créditos en la cifra de DOCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS EUROS (12.267.326 €), mediante la emisión de 12.267.326 nuevas acciones nominativas, acumulables e indivisibles, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie y con idénticos derechos que las actualmente en circulación.

Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión global de SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS (74.462.674 €), lo que supone una prima de emisión de 74.462.674/12.267.326 euros, esto es, aproximadamente 6,07 euros por acción.

La totalidad de las acciones emitidas serían suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited, sociedad constituida e inscrita conforme a las leyes de Sudáfrica, con domicilio social en 104 Oxford Rd, 4th Floor, 11 Ninth Street, Houghton Estate, Johannesburg, 2198, Sudáfrica, inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2002/027194/06 y con N.I.F. español número N-3.881.057-H.

El contravalor del aumento de capital consiste en la compensación de los derechos de crédito que Vukile Property Fund Limited ostenta frente a la Sociedad en virtud del préstamo suscrito el 20 de septiembre de 2024 (modificado el 15 de octubre de 2024) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 86.730.000€ y con vencimiento el día 14 de octubre de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad.

El saldo total del préstamo, esto es, 86.730.000 euros, ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo líquido, vencido y exigible. Se hace constar que los intereses devengados del préstamo han sido satisfechos por la Sociedad a Vukile.

De esta forma, en adelante, el capital social de la Sociedad pasará a ser de CIENTO VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TREINTA EUROS (127.684.030 €), dividido en 127.684.030 acciones, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y teniendo en cuenta que el aumento de capital se realiza por compensación de créditos, no existe derecho de suscripción preferente. Se hace constar a los efectos legales oportunos que las acciones representativas del capital social existente con anterioridad a la presente ampliación se encuentran íntegramente desembolsadas.

La presente ampliación de capital ha sido objeto del informe de los administradores a que se refiere el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital y de la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad a que se refiere el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital. Ambos documentos han estado a disposición de los accionistas con carácter previo a la votación de este acuerdo (en particular, desde el momento de la convocatoria de la presente Junta).

Los accionistas reconocen haber examinado el informe de administradores (que describe la naturaleza y características de los derechos de crédito a compensar, la identidad del aportante, el número de acciones que han de emitirse y entregarse a cambio y la cuantía del aumento de capital

y en el que expresamente se hace constar la concordancia de los datos relativos a los créditos descritos con la contabilidad social) así como la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad (que acredita que resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar) y declaran estar conformes con dichos documentos.

El informe de los administradores y la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad anteriormente referidos se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital. Una vez completado el procedimiento administrativo oportuno las nuevas acciones emitidas cotizarán en BME Growth.

Como consecuencia de lo anterior, se propone modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales que, con derogación expresa de su anterior texto, pasaría a tener la siguiente redacción:

**"Artículo 6.- Capital social.**

*El capital social es de 127.684.030 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 127.684.030 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de UN EURO de valor nominal cada una de ellas."*

**PROPUESTA DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD  
CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")**

**PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA**

**Ruegos y preguntas.**

[Las que se susciten.]

**PROPUESTA DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD  
CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")**

**PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA**

**Delegación de facultades.**

Propuesta de acuerdo

Se propone a la Junta General facultar de forma tan amplia y bastante como en derecho sea necesario a los miembros del Consejo de Administración y al Secretario y la Vicesecretaria no consejera para que, cualquiera de ellos de forma indistinta y solidaria, esto es con su sola firma, pueda realizar los actos y otorgar los documentos públicos y privados que resulten pertinentes, incluidas las escrituras de protocolización de acuerdos sociales, a fin de que todos los acuerdos aquí adoptados produzcan todos los efectos legales oportunos y, en particular, los de depósito en el Registro Mercantil de la certificación que se emita de los acuerdos de aprobación de las cuentas anuales y la inscripción del nombramiento de auditor y ampliación de capital, adjuntando los documentos que legalmente sean exigibles y quedando igualmente facultados para solicitar la inscripción parcial de la documentación que en su día se otorgue.

Se propone igualmente acordar que, si al ser presentados a inscripción o depósito los documentos y escrituras que en su día se otorguen, el Registrador Mercantil apreciara errores, defectos u omisiones que impidiesen de forma total o parcial la inscripción, puedan otorgar cuantos documentos públicos o privados fueren precisos o pertinentes para su aclaración, subsanación, corrección o rectificación a fin de lograr la definitiva inscripción o depósito en el Registro Mercantil.



## **Castellana Properties Socimi, S.A.**

Informe Especial sobre aumento de capital por  
compensación de créditos, supuesto previsto en  
el artículo 301 del texto refundido  
de la Ley de Sociedades de Capital



## Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

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

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social en 12.267.326 euros junto con una prima de emisión de 74.462.674 euros por compensación de créditos, formulada por los administradores el 13 de noviembre de 2024, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Castellana Properties Socimi, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

14 de noviembre de 2024



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)



# **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A." SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS**

## **1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") compuesto por D. Laurence Gary Rapp, D. Nigel George Payne, D. Laurence Richard Cohen, D. Michael John Potts, Dña. Lucy Charlotte Lilley, D. Jorge Morán Sánchez, D. Guillermo Massó López, D. Alfonso Brunet Morales-Arce y Dña. Debora Santamaría Serrano, para justificar la propuesta relativa al aumento de capital por compensación de créditos y correspondiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, que se someterá a la consideración de la Junta General de Accionistas de la Sociedad en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 y siguientes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**").

En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración redacta y aprueba este informe al objeto de exponer y justificar la propuesta de aumento de capital por compensación de créditos y correspondiente modificación estatutaria que se propone, incluyendo igualmente las propuestas de acuerdos y el texto íntegro de la modificación estatutaria.

## **2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL**

### **2.1 Descripción del aumento de capital**

Se propone a la Junta General de Accionistas aumentar el capital social de la Sociedad en la cifra de DOCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS EUROS (12.267.326€), siendo el importe efectivo OCHENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL EUROS (86.730.000 €), lo que supone una prima de emisión global de SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS (74.462.674€). Dicho aumento se efectuaría mediante la emisión de 12.267.326 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes y con una prima de emisión individual de 74.462.674/12.267.326 euros, esto es, aproximadamente 6,07 euros por acción.

Sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un precio de cotización a día 4 de noviembre de 2024 de 6,7 € por acción y un precio máximo por acción de 6,7 € en los últimos seis meses, la valoración descrita en el párrafo anterior se justifica por el hecho de que el Consejo de Administración considera que el precio de cotización no recoge, por la limitada variación diaria y volumen de acciones negociadas, el valor real de las acciones.

Así, debe tenerse en cuenta que, tras un precio de cotización en el momento de salida al BME Growth de 6 € por acción, la cotización ha subido hasta el precio actual de 6,7 € por acción como consecuencia de la compra, en distintas fechas y por distintos precios, de un porcentaje muy reducido del total del capital social de la Sociedad. Estas compras, por el funcionamiento de BME Growth y dada la poca liquidez de las acciones, tienen un impacto en el valor de cotización que no se corresponde con la evolución del verdadero valor de mercado de la misma, mucho más cercano al valor tomado como relevante a efectos del presente aumento de capital, tal y como se explica a continuación. Por tanto, por consistencia con las ampliaciones de capital anteriormente aprobadas por la Sociedad, e incluso con la valoración dada por las partes a aquellas operaciones realizadas tanto OTC como por bloques en operaciones anteriores, se considera que el valor de las acciones de la Sociedad debe vincularse al EPRA NTA de la Sociedad.

En consecuencia, el Consejo de Administración entiende que no es aconsejable atender sólo al precio de cotización actual de la acción como indicador del precio de las mismas. Se

considera que es mucho más fiel con la valoración real de las acciones que se propone emitir tomar el valor neto de los activos (considerando plusvalías latentes de los activos) o EPRA NTA de la Sociedad. En este sentido, de la información facilitada al Consejo de Administración, se desprende que el EPRA NTA por acción a 30 de septiembre de 2024 era de 7,07 € por acción.

En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración considera que el valor que se debe tener en cuenta a los efectos de este aumento es el EPRA NTA por acción que asciende a 7,07 € por acción, lo que implica una prima de emisión de aproximadamente 6,07 euros por acción. A los efectos legales oportunos, se deja constancia de que las acciones representativas del capital social existente hasta la fecha se encuentran íntegramente desembolsadas.

De esta forma, mediante el aumento propuesto, el capital social de la Sociedad pasaría a ser de CIENTO VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TREINTA EUROS (127.684.030 €), dividido en 127.684.030 acciones, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.

## 2.2 **Suscripción de las nuevas acciones**

Las nuevas acciones que se emitirían serían suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited, sociedad constituida e inscrita conforme a las leyes de Sudáfrica, con domicilio social en 104 Oxford Rd, Houghton Estate, Johannesburgo 2198, Sudáfrica e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2002/027194/06 y con N.I.F. español número N-3.881.057-H ("**Vukile**").

## 2.3 **Informe sobre los créditos a compensar**

El crédito cuya compensación constituiría el contravalor del aumento de capital propuesto, resulta del préstamo suscrito el 20 de septiembre de 2024 (modificado el 15 de octubre de 2024) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 86.730.000€ y con vencimiento el día 14 de octubre de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad.

El saldo total del préstamo, esto es, 86.730.000 €, ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo, líquido, vencido y exigible. Se hace constar que los intereses devengados del préstamo han sido satisfechos por la Sociedad a Vukile.

Asimismo, al tratarse de un aumento de capital que se realizaría por compensación de créditos, no existiría derecho de suscripción preferente en favor de los restantes accionistas.

Las nuevas acciones que se emitirían en contraprestación a la compensación del crédito estarían representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable corresponderá a la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

## 2.4 **Correspondencia con la contabilidad**

Se hace constar expresamente, de conformidad con lo previsto en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, la concordancia de los datos relativos a los créditos antes descritos con la contabilidad social.

## 3. **JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

El aumento de capital que se propone llevar a cabo mediante compensación de créditos se estima conveniente para la Sociedad puesto que supone cancelar, en su mayor parte, el pasivo derivado de la financiación prestada por el socio Vukile para la inversión en la sociedad anteriormente citada, reduciendo, asimismo, las necesidades de financiación

bancaria de la Sociedad y con una inmediata mejora de la situación de tesorería y liquidez, al eliminar la obligación de devolución de dicho préstamo y aumentar, al mismo tiempo, su solvencia. Además, de esta manera la Sociedad reduciría su pasivo y fortalecería sus fondos propios a los efectos de mejorar la relación entre deuda y capital social, de forma que la estructura de fondos propios fuese más sólida.

4. **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

Como consecuencia del aumento de capital anteriormente descrito y una vez quede, en su caso, formalizado el mismo se propone la modificación del artículo 6 de los estatutos sociales de la Sociedad de manera que quede redactado en los siguientes términos:

***"Artículo 6.- Capital social.***

*El capital social es de 127.684.030 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 127.684.030 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de UN EURO de valor nominal cada una de ellas."*

En Madrid, a 13 de noviembre de 2024.

**[CONSTAN FIRMAS]**

Madrid, 15 November 2024

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

#### **OTHER RELEVANT INFORMATION**

On the 13 November 2024, the Company's Board of Directors has agreed to convene an Extraordinary General Shareholders' Meeting at first call at the company headquarters (Glorieta de Rubén Darío, 3, C.P.28010, Madrid), at 10:00 a.m. on 17 December 2023 and, if quorum is not met, at a second call on 18 December 2024 at the same place and at the same time.

The notice of the meeting being called and the agreements to be adopted are attached, which were published on this date on the Company's website.

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 Directors.

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.

By virtue of the resolution of the Board of Directors of Castellana Properties SOCIMI, S.A. (the "**Company**"), the shareholders are hereby called to the Extraordinary General Shareholders' Meeting to be held in Madrid, at the registered office (Glorieta de Rubén Darío 3, 1st floor right, C.P. 28010), on Tuesday 17 December 2024, at 10.00 am, on first call, or, if appropriate, on Wednesday 18 December 2024, at 10.00 am, at the same place, on second call, to discuss and resolve on the items included in the following

### AGENDA

- FIRST. Share capital increase by means of credit offset and consequent modification of article 6 of the bylaws.
- SECOND. Any other business.
- THIRD. Delegation of powers.
- FOURTH. Drafting, reading and approving the minutes of the Shareholders' Meeting.

**Information rights:** In accordance with the provisions of article 301 of the Spanish Companies' Act (*Ley de Sociedades de Capital*), as from the publication of this call to meeting, shareholders may obtain from the Company, immediately and free of charge, (i) the report of the Board of Directors in relation to the proposed resolution on the share capital increase by offsetting credits together with the full text of the amendment to the Articles of Association proposed by the Board of Directors, redrafting article 6 of the Articles of Association, and (ii) the certification of the Company's auditor certifying that the data offered by the Board of Directors on the credits to be offset are in accordance with the Company's accounts. All of the above documents may also be consulted on the Company's website ([www.castellanaproperties.es](http://www.castellanaproperties.es)).

**Right of attendance and representation:** All shareholders who appear as such in the corresponding accounting register of book entries (Iberclear) five days prior to the meeting shall be entitled to attend the meeting, which they may prove by means of the corresponding attendance card issued by the entities adhering to the Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), or by the Company itself after accrediting their ownership or the document that, in accordance with the law, verifies them as shareholders, which shall indicate the number of shares they hold and the number of votes they may cast. Shareholders who do not attend the General Shareholders' Meeting in person may be represented at the meeting by another person, in compliance with the requirements and formalities stipulated in the bylaws and the Spanish Companies' Act.

**Note:** To avoid inconveniencing shareholders, it is noted that it is foreseen the Meeting to be held on first call, that is, on Tuesday 17 December 2024 at 10:00 a.m.

In Madrid, on 15 November 2024.

**The Secretary of the Board of Directors**

**PROPOSAL OF THE RESOLUTIONS OF THE GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING OF  
CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")**

**FIRST ITEM OF THE AGENDA**

**Share capital increase by means of a credit offset and consequent modification of article 6 of the bylaws.**

Proposal of resolution

It is proposed to the General Meeting to approve a share capital increase by means of credit compensation in the amount of TWELVE MILLION TWO HUNDRED AND SIXTY SEVEN THOUSAND THREE HUNDRED AND TWENTY SIX EUROS (€ 12,267,326), through the issuance of 12,267,326 new nominative shares, cumulative and indivisible, with a par value of ONE EURO (€ 1) each, of the same class and series and with identical rights as those currently in circulation.

The new shares will be issued with an overall share premium of SEVENTY FOUR MILLION FOUR HUNDRED AND SIXTY TWO THOUSAND SIX HUNDRED AND SEVENTY FOUR EUROS (€ 74,462,674), which represents a share premium of 74,462,674/12,267,326, that is, approximately 6.07 euros per share.

The entire issued shares would be fully subscribed by the shareholder Vukile Property Fund Limited, a company incorporated and registered under the laws of South Africa, having its registered office at 104 Oxford Rd, 4th Floor, 11 Ninth Street, Houghton Estate, Johannesburg, 2198, South Africa and registered with the Registry of Companies under number 2002/027194/06 and with Spanish tax identification number N-3881057-H.

The consideration for the share capital increase consists of the set-off of the credit rights that Vukile Property Fund Limited holds against the Company by virtue of a loan entered into on 20 September 2024 (as amended on 15 October 2024) between Vukile, as lender, and the Company, as borrower, for an amount of €86,730,000 and maturing on 14 October 2024, in order to enable the Company to meet various cash requirements, including the financing of certain acquisitions and activities of the Company.

The total balance of the loan, i.e. 86,730,000 euros, has been declared in its entirety by mutual agreement liquid, due and payable. It is noted that the accrued interest on the loan has been paid by the Company to Vukile.

As a result, the share capital of the Company will henceforth be ONE HUNDRED AND TWENTY SEVEN MILLION SIX HUNDRED AND EIGHTY FOUR THOUSAND AND THIRTY EUROS (€ 127,684,030), divided into 127,684,030 shares, of ONE EURO (€1) of nominal value each.

In accordance with article 304 of the Spanish Companies Act and taking into account that the share capital increase is carried out by capitalisation of credits, there is no pre-emptive subscription right. For legal purposes, it is hereby stated that the shares representing the share capital existing prior to this share capital increase have been fully paid up.

This share capital increase has been the subject of the directors' report referred to in article 301.2 of the Spanish Companies Act and of the certification of the Company's auditor referred to in article 301.3 of the Spanish Companies Act. Both documents have been made available to shareholders prior to voting this resolution (in particular, from the time of the calling of this Meeting).

The shareholders acknowledge having examined the directors' report (which describes the nature and characteristics of the receivables to be offset, the identity of the contributor, the number of shares to be issued and delivered in exchange and the amount of the capital increase and which expressly states that the information relating to the receivables described is consistent with the Company's accounts) and the certification of the Company's auditor (which certifies that the information provided by the directors on the receivables to be offset is accurate) and declare that they are in agreement with these documents.

The directors' report and the certification of the Company's auditor referred to above shall be incorporated into the public deed documenting the execution of the share capital increase. Once the administrative procedure has been completed, the newly issued shares will be listed on BME Growth.

As a consequence of the foregoing, it is proposed to amend Article 6 of the Articles of Association which, with express repeal of its previous text, would now read as follows:

***"Article 6.- Share capital.***

*The share capital of the Company is € 127,684,030, fully subscribed and paid up, represented by 127,684,030 ordinary shares with voting rights, of a single class and series, of EUR 1 of nominal value each".*

**PROPOSAL OF THE RESOLUTIONS OF THE GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING OF  
CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")**

**SECOND ITEM OF THE AGENDA**

**Any other business.**

[Those which arise.]



**PROPOSAL OF THE RESOLUTIONS OF THE GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING OF  
CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")**

**THIRD ITEM OF THE AGENDA**

**Delegation of powers.**

Proposal of resolution

It is proposed to the General Shareholders' Meeting to grant powers to the members of the Board of Directors and the Secretary and the Vice-Secretary non-director as broadly and sufficiently as is legally necessary so that any of them, jointly and severally, i.e. with their sole signature, may carry out the relevant public and private acts and execute the relevant public and private documents, including the deeds of notarisatio n of corporate resolutions, in order that all the resolutions adopted herein may produce all the appropriate legal effects and, in particular, those of depositing in the Commercial Registry the certificate issued of the resolutions approving the annual accounts and the registration of the appointment of the auditor and share capital increase, attaching such documents as may be legally required and also being empowered to request the partial registration of the documentation that may be granted in due course.

It is also proposed that if, upon submission for registration or deposit of the documents and deeds that may be executed, the Commercial Registry should find errors, defects or omissions that totally or partially prevent registration, such public or private documents as may be necessary or pertinent for their clarification, correction, correction or rectification may be executed in order to achieve definitive registration or deposit in the Commercial Registry.



## **Castellana Properties Socimi, S.A.**

Special Report on capital increase by  
offsetting credits, a case provided for in  
article 301 of the consolidated text of  
the Capital Companies Act



*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.*

## Special Report on capital increase by offsetting credits, a case provided for in article 301 of the consolidated text of the Capital Companies Act

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

For the purposes set forth in article 301 of the consolidated text of the Capital Companies Law, we issue this Special Report on the proposal to increase the share capital by 12,267,326 euros together with an issue premium of 74,462,674 euros by offsetting credits, made by the directors on November 13, 2024, which is presented in the attached accounting document. We have verified, in accordance with generally accepted auditing standards, the information prepared under the responsibility of the directors in the aforementioned document, regarding the credits intended for the capital increase and that at least 25% of them are liquid, due and payable, and that the maturity of the remaining ones is not greater than five years.

In our opinion, the attached document prepared by the directors provides adequate information regarding the credits to be offset to increase the share capital of Castellana Properties Socimi, SA, which, at least 25% are liquid, due and payable, and that the maturity of the remaining ones is not greater than five years.

This Special Report has been prepared solely for the purposes set forth in Article 301 of the consolidated text of the Capital Companies Act and should not be used for any other purpose.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Original signed by

Rafael Pérez Guerra

14 November 2024

---

*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)*

## **REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS OF "CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A." ON THE SHARE CAPITAL INCREASE BY MEANS OF A CREDIT OFF-SET**

### **1. PURPOSE OF THIS REPORT**

This report is drafted by the Board of Directors of CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (the "**Company**") composed by Mr Laurence Gary Rapp, Mr Nigel George Payne, Mr Laurence Richard Cohen, Mr Michael John Potts, Ms. Lucy Charlotte Lilley, Mr Jorge Morán Sánchez, Mr Guillermo Massó López, Mr Alfonso Brunet Morales-Arce and Mrs Debora Santamaría Serrano, to explain the proposal regarding the share capital increase by means of a credit off-set, and the amendment to the article 6 of the Company's bylaws, which shall be subject to approval by the General Shareholders' Meeting in compliance with the provisions of article 301 *et seq.* of the revised text of the Spanish Companies' Act, approved by Royal Decree 1/2010, of 2 July (*Ley de Sociedades de Capital*) ("**Spanish Companies' Act**").

By virtue of the foregoing, the Board of Directors drafts and approves this report for the purpose of explaining and justifying the proposed share capital increase by means of a credit off-set and the corresponding amendment to the bylaws, including the resolutions' proposals and the complete text of the amendment to the bylaws.

### **2. DESCRIPTION AND EXPLANATION OF THE SHARE CAPITAL INCREASE PROPOSAL**

#### **2.1 Description of the share capital increase**

It is proposed to the General Shareholders' Meeting to increase the Company's share capital by TWELVE MILLION TWO HUNDRED AND SIXTY SEVEN THOUSAND THREE HUNDRED AND TWENTY SIX EUROS (€12,267,326), the effective amount being EIGHTY SIX MILLION SEVEN HUNDRED AND THIRTY THOUSAND EUROS (€ 86,730,000), which means an overall share premium of SEVENTY FOUR MILLION FOUR HUNDRED AND SIXTY TWO THOUSAND SIX HUNDRED AND SEVENTY FOUR EUROS (€74,462,674). This increase would be effected through the issuance of 12,267,326 new shares, cumulative and indivisible, of ONE EURO (€ 1) of nominal value each, with the same rights and obligations as the existing ones and with a share premium of 74,462,674/12,267,326 euros, that is, approximately 6.07 euros per share.

Notwithstanding the fact that the shares of the Company have a market price as of 4 November 2024 of € 6.70 per share or a maximum price in the last six months of € 6.70 per share, the valuation described in the preceding paragraph is justified by the fact that Board of Directors considers that the market value does not reflect the real value of the shares due to the limited daily fluctuation and volume of negotiated shares.

Therefore, it should be noted that, the market price at the time of going public on the BME Growth was € 6 per share, which has risen to its current value of € 6.70 per share as a result of the purchase, on different dates and at different prices, of a very small percentage of the Company's total share capital. These purchases, due to the functioning of BME Growth and given the low liquidity of the shares, have an impact on the market price that does not correspond to the evolution of the current market value of the shares, which is much closer to the value taken as relevant for the purposes of this share capital increase, as explained below. Therefore, for consistency with the capital increases previously approved by the Company, and even with the valuation given by the parties to both the OTC and block trades in previous transactions, it is considered that the value of the Company's shares should be linked to the Company's EPRA NTA.

Consequently, the Board of Directors considers that it is not advisable to look only at the current listing price as an indicator of the share price. The Board considers that it is much more accurate with the actual valuation of the shares proposed to issue to take the net asset value (considering any latent capital gains on the assets) or EPRA NTA of the Company.

In this regard, from the information provided to the Board of Directors, it is stated that the EPRA NTA per share at 30 September 2024 was € 7.07 per share.

By virtue of the above, the Board of Directors considers that the value to be taken into account for the purposes of this share capital increase is the EPRA NTA per share, that is, € 7.07 per share, which implies a share premium of approximately € 6.07 per share. For legal purposes, it is hereby recorded that the shares representing the share capital existing to date have been fully paid up.

Thus, by means of the proposed share capital increase, the Company's share capital will amount to ONE HUNDRED AND TWENTY SEVEN MILLION SIX HUNDRED AND EIGHTY FOUR THOUSAND AND THIRTY EUROS (€ 127,684,030), divided into 127,684,030 shares, of ONE EURO (€ 1) of nominal value each.

## 2.2 **Subscription of the new shares**

The shares to be issued would be fully subscribed by the shareholder Vukile Property Fund Limited, a public company duly incorporated and registered in accordance with the laws of South Africa, with registered office at 104 Oxford Rd, Houghton Estate, Johannesburg 2198, and registered with the Commercial Registry under number 2002/027194/06 and with Spanish tax identification number N-3.881.057-H ("**Vukile**").

## 2.3 **Report of the credit to off-set**

The credit which capitalisation would constitute the exchange value of the proposed share capital increase, results from the loan entered into on 20 September 2024 (as amended on 15 October 2024) between Vukile, as lender, and the Company, as borrower, for an amount of €86,730,000 and maturing on 14 October 2024, in order to enable the Company to meet various cash requirements, including the financing of certain acquisitions and activities of the Company.

The total balance of the loan, i.e. €86,730,000, has been declared by mutual agreement to be due and payable. It is noted that the accrued interests on the loan have been paid by the Company to Vukile.

Additionally, there would be no pre-emptive subscription right since this is a share capital increase that would be executed by means of a credit off-set.

The new shares which would be issued in consideration of the compensation of the credit would be represented by book-entries whose accounting records would correspond to the Company of Securities Registration, Clearing and Settlement Systems Management (*Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.*) (Iberclear).

## 2.4 **Correspondence with accounting**

Pursuant to the provisions of article 301.2 of the Spanish Companies' Act, it is expressly stated that the data relating to the credits described above is consistent with the Company's accounts.

## 3. **JUSTIFICATION OF THE PROPOSAL**

The proposed share capital increase by means of a credit off-set is considered convenient for the Company since it entails settling, for the most part, the liability resulting from the financing provided by the shareholder Vukile for the investment in the abovementioned company, therefore reducing the Company's bank financing needs, with the immediate improvement of cash flow situation by eliminating the obligation to repay such loan, and by increasing, simultaneously, the solvency of the Company. Additionally, this way the

Company would reduce its liabilities and strengthen its equity to improve its debt to equity ratio, so that its equity structure would be more solid.

4. **PROPOSAL'S AMENDMENT TO THE BYLAWS**

As a result of the aforementioned share capital increase, and once it has been formalised, as the case may be, it is proposed the following wording of article 6 of the bylaws:

**"Article 6. Share Capital.**

*The share capital of the Company is € 127,684,030, fully subscribed and paid up, represented by 127,684,030 ordinary shares with voting rights, of a single class and series, of EUR 1 of nominal value each."*

In Madrid, on 13 November 2024.

[Signatures are on file]