

**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 DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTE EUROS (19.343.220 €), mediante la emisión de 19.343.220 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 CIENTO DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA EUROS (117.606.780 €), lo que supone una prima de emisión de 117.606.780/19.343.220 euros, esto es, aproximadamente 6,08 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 de los siguientes préstamos:

- (a) el préstamo suscrito el 6 de marzo de 2025 (modificado el 22 de octubre de 2025) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 40.450.000€ y con vencimiento el día 24 de octubre de 2025, 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;
- (b) el préstamo suscrito el 7 de marzo de 2025 (modificado el 22 de octubre de 2025) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 41.000.000 € y con vencimiento el día 24 de octubre de 2025, 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; y
- (c) el préstamo suscrito el 19 de mayo de 2025 (modificado el 22 de octubre de 2025) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 55.500.000€ y con vencimiento el día 24 de octubre de 2025, 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, 136.950.000 €, 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.

De esta forma, en adelante, el capital social de la Sociedad pasará a ser de CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (147.027.250 €), dividido en 147.027.250 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 147.027.250 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 147.027.250 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de UN EURO de valor nominal cada una de ellas."