

Madrid, 2 de febrero de 2026

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

Castellana Properties SOCIMI, S.A. anuncia que, con fecha 2 de febrero de 2026, ha formalizado un contrato de compraventa de acciones (el “**SPA**” o el “**Contrato**”) con Barings Core Spain Socimi S.A.U. (el “**Vendedor**”), una SOCIMI cotizada en la bolsa Euronext París, en virtud del cual Castellana ha adquirido el centro comercial Berceo, situado en Logroño, España (“**Berceo**”, “**Activo**” o el “**Inmueble**”) (la “**Adquisición**”).

De conformidad con el SPA, Castellana ha adquirido la totalidad del capital social emitido (las “**Acciones de la Adquisición**”) de la sociedad propietaria del Inmueble, Barings Core Logroño, S.L.U. (la “**Sociedad Adquirida**”) libre de deuda.

1. Perfil del Activo

Berceo es un centro comercial regional dominante y plenamente consolidado, ubicado en la ciudad de Logroño, La Rioja, España. El centro abrió sus puertas en 2003 y ha mostrado un sólido desempeño operativo, contando con operadores ancla como Yelmo Cines, Zara, Primark y Media Markt. El Inmueble cuenta con una superficie total construida de 49.416 m², de los cuales Castellana será titular de una superficie bruta alquilable (“**SBA**”) de 34.416 m², que comprende 90 locales comerciales. La superficie restante es propiedad de OLIMPO Real Estate SOCIMI, un reconocido inversor institucional en España, y está ocupada por el hipermercado Carrefour.

La Rioja cuenta con una población de algo más de 324.000 habitantes, habiendo registrado un crecimiento aproximado del 3% desde 2018. Con un PIB per cápita de 32.828 euros, la región ocupa el séptimo lugar en el ranking nacional y se sitúa por encima de la media española. La tasa de desempleo se situó en el 8,8% en el primer trimestre de 2025, significativamente por debajo de la media nacional del 11,4%. Las previsiones más recientes apuntan a un crecimiento del PIB del 2,4%, en línea con la media nacional.

El área de influencia primaria del Activo es la ciudad de Logroño, con aproximadamente 151.000 habitantes. Además de ser un destacado destino vitivinícola y turístico, Logroño es la principal ciudad y el núcleo comercial más relevante de la región, lo que se traduce en un poder adquisitivo claramente superior a la media nacional. El área de influencia se completa con municipios de la provincia de La Rioja y, en menor medida, de Navarra, Álava y Burgos. El área de influencia efectiva de Berceo alcanza aproximadamente 365.000 habitantes, para quienes Berceo constituye el centro comercial de gran formato más cercano, posicionándose como el único gran destino comercial en un radio aproximado de 100 km.

2. Fundamentos de la Adquisición

La Adquisición ofrece a Castellana la oportunidad de diversificar geográficamente su cartera en España mediante la incorporación de un centro comercial de alto rendimiento en el norte del país, región en la que Castellana no cuenta actualmente con una presencia significativa, aplicando su profundo conocimiento y amplia experiencia en la propiedad y gestión de centros comerciales.

La afluencia a Berceo, que ha mostrado una fuerte recuperación tras la pandemia de la COVID-19, alcanzó los 6,3 millones de visitantes durante el ejercicio 2025. Las ventas totales ascendieron a 101 millones de euros, con una densidad de ventas de 3.100 euros por m². Las rentas medias se sitúan en un nivel cómodo de aproximadamente 20 euros por m² al mes, lo que, unido al sólido comportamiento de las ventas, sugiere un significativo potencial de revisión positiva de rentas.

El rendimiento del Inmueble se verá reforzado de manera significativa al integrarse en la plataforma de gestión especializada en retail de Castellana. El activo presenta un notable potencial de creación de valor mediante distintas iniciativas de gestión activa, incluyendo la optimización del tenant mix y el refuerzo de la oferta de ocio y restauración. Excluyendo estas oportunidades de valor añadido, la Adquisición ofrece una atractiva rentabilidad inicial sobre el ingreso operativo neto (Net Operating Income – “NOI”) cerca del 7%.

3. Cierre y términos de la Adquisición

La fecha efectiva de la Adquisición es el 2 de febrero de 2026 (la “**Fecha de Cierre**”). Las Acciones de la Adquisición (y, de forma indirecta, el Inmueble) han sido transmitidas a Castellana en la Fecha de Cierre. El precio por las Acciones de la Adquisición asciende a 108.000.000 euros (la “**Precio de Compra**”). El Precio de Compra podrá ser objeto de ajuste en función de los estados financieros de la Sociedad Adquirida a la Fecha de Cierre, si bien no se espera que dicho ajuste sea significativo.

El Inmueble se adquiere con una rentabilidad inicial sobre NOI de aproximadamente el 7%. Aplicando el coste financiero estimado de la deuda sénior propuesta, se espera que el Inmueble genere una rentabilidad cash-on-cash aproximada del 8,6%, antes de impuestos retenidos e incluyendo los costes de la transacción.

El SPA incluye garantías, indemnizaciones y compromisos habituales de mercado para una operación de esta naturaleza. La consumación de la Adquisición no está sujeta al cumplimiento de condiciones suspensivas.

4. Financiación

La Adquisición se ha financiado mediante una combinación de recursos de caja existentes y deuda por importe de 50.000.000 de euros, lo que representa un loan-to-value aproximado del 46%. La totalidad del capital social emitido de la sociedad propietaria del Inmueble ha sido adquirida por Castellana.

5. Información específica del Activo

Los detalles del Inmueble se recogen en la tabla que figura a continuación:

Nombre del Activo	Ubicación geográfica	Sector	SBA (m ²)	Renta media ponderada por m ² (EUR/m ² /mes)	Precio de adquisición atribuible a cada inmueble (EUR)	Valor atribuido a cada inmueble a 31 de diciembre de 2025 (EUR)
Berceo Shopping Centre	Logroño, La Rioja, Spain	Retail	49.416	20,00	108.000.000	110.240.000

El Inmueble ha sido valorado de conformidad con las normas del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) por Colliers International, tasador inmobiliario externo e independiente.

6. Información financiera

A continuación se detallan las previsiones de ingresos por rentas y refacturaciones, ingresos netos del inmueble, resultado neto después de impuestos y resultado disponible para distribución correspondientes al Activo (las “Previsiones”) para el período de 2 meses finalizado el 31 de marzo de 2026 y para el período de 12 meses finalizado el 31 de marzo de 2027 (el “Período de Previsión”).

Las Previsiones han sido elaboradas sobre la base de que incluyen los resultados estimados correspondientes a la totalidad del Período de Previsión.

Las Previsiones, incluidas las hipótesis en las que se basan y la información financiera a partir de la cual han sido elaboradas, son responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad. Las Previsiones no han sido objeto de revisión ni de informe por parte de los auditores de la Sociedad.

Las Previsiones que se presentan en la tabla siguiente han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

EUR	Previsión para los 2 meses finalizados el 31 de marzo de 2026	Previsión para los 12 meses finalizados el 31 de marzo de 2027
Ingresos por rentas y refacturaciones	1.731.395	10.652.497
Ingresos netos del inmueble	1.220.551	7.561.126
Resultado neto después de impuestos	756.996	4.777.216
Resultado disponible para distribución	756.996	4.777.216

Las Previsiones incorporan las siguientes hipótesis materiales en relación con los ingresos y los gastos:

- Las Previsiones se basan en información derivada de los contratos de arrendamiento, presupuestos y otra información adicional facilitada por el Vendedor.
- Las Previsiones han sido elaboradas exclusivamente a efectos de la Adquisición. Se asume que el Inmueble no será transmitido durante el Período de Previsión. Los ingresos por rentas se han estimado contrato a contrato.
- El 93,7% de los ingresos por rentas y recuperaciones correspondientes al Período de Previsión (en relación con los 12 meses finalizados el 31 de marzo de 2027) se encuentra contratado. El 6,3% restante de los ingresos por rentas y recuperaciones es cuasi contratado y corresponde a renovaciones que han sido estimadas a los precios de mercado actuales.
- Los ingresos contratados comprenden los ingresos por rentas y recuperaciones derivados de los contratos de arrendamiento vigentes, incluyendo los incrementos estipulados, todos los cuales son válidos y exigibles.
- Los ingresos cuasi contratados comprenden los ingresos por rentas y recuperaciones procedentes de contratos de arrendamiento que vencen durante el Período de Previsión y que se asume serán renovados a las tarifas de mercado actuales, salvo que el

arrendatario haya manifestado su intención de no renovar el contrato. Dichos ingresos se clasifican como ingresos por rentas cuasi contratados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

- No se reconoce ningún ajuste por valor razonable.
- No se prevé la existencia de factores económicos imprevistos que puedan afectar a la capacidad de los arrendatarios para cumplir con sus compromisos derivados de los contratos de arrendamiento vigentes.

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.