



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 en 19.343.220 euros junto con una prima de emisión de 117.606.780 euros por compensación de créditos, formulada por los administradores el 21 de noviembre de 2025, 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

25 de noviembre de 2025

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/23265

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

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

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 DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTE EUROS (19.343.220 €), siendo el importe efectivo CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (136.950.000 €), lo que supone una prima de emisión global de CIENTO DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA EUROS (117.606.780 €). Dicho aumento se efectuaría mediante la emisión de 19.343.220 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 117.606.780/19.343.220 euros, esto es, aproximadamente 6,08 euros por acción.

Sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un precio de cotización a día 3 de noviembre de 2025 de 7,35 € por acción, el precio máximo de las acciones de la Sociedad hasta la fecha, 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 7,35 € 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 2025 era de 7,08 € 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 7,08 € por acción, lo que implica una prima de emisión de aproximadamente 6,08 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 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.

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

Los créditos cuya compensación constituiría el contravalor del aumento de capital propuesto, resultan de:

- (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 de los préstamos, esto es, 136.950.000 €, han sido declarados en su totalidad de mutuo acuerdo, líquidos, vencidos y exigibles. Se hace constar que los intereses devengados de los préstamos 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 de los créditos 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 dichos préstamos 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 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."

En Madrid, a 21 de noviembre de 2025.

[Constan firmas]