

Madrid, 27 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 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 al anuncio previo, publicado el 17 de febrero de 2026, en el que se les informaba de que Castellana Properties SOCIMI, S.A. estaba en negociaciones para adquirir el Centro Comercial Islazul (el **"Inmueble"**, el **"Activo"**, el **"Centro"** o la **"Propiedad"**) en la Comunidad de Madrid.

Se informa a los accionistas de que el 26 de febrero de 2026, la Sociedad ha formalizado un contrato de compraventa (el **"SPA"**) con Nutwood Invest S.L. (el **"Vendedor"**), en virtud del cual Castellana adquirirá Islazul Shopping Centre, un destino comercial dominante y de gran escala ubicado en Madrid, capital de España (la **"Adquisición"**). El Vendedor está participado en un 95% por HPREF II Spanish Holdings S.à r.l. (**"Henderson Park"**) y en un 5% por EG Iberia Retail I, S.L. (**"Eurofund"**). Henderson Park y Eurofund son gestores internacionales de private equity y real estate.

Conforme a lo previsto en el SPA, Castellana adquirirá la totalidad del capital social emitido (las **"Acciones de la Adquisición"**) de la sociedad propietaria del activo, Islazul HoldCo S.L.U. (la **"Sociedad Adquirida"**), que a su vez es titular de dos sociedades inmobiliarias dedicadas: Islazul Centro Comercial S.L. e Islazul Shopping S.L.

Esta operación emblemática representa un hito estratégico para Castellana, al suponer su entrada con un activo de gran escala en una de las capitales europeas más dinámicas y de mayor crecimiento. La Adquisición refuerza significativamente la cartera y la diversificación geográfica de Castellana, posicionando a la Compañía para capturar crecimiento futuro en una ciudad y en un entorno con un potencial comercial excepcional.

#### 1. Justificación

La Adquisición representa una oportunidad única para que Castellana adquiera un centro comercial icónico y de calidad institucional, complementario a su cartera actual. La inversión constituye además la expansión estratégica de Castellana en Madrid, uno de los mercados

metropolitanos más atractivos y resilientes de Europa, caracterizado por sólidos fundamentos económicos, crecimiento demográfico sostenido y un entorno de consumo dinámico.

Madrid se ha consolidado como un motor económico clave en España, beneficiándose de sólidas tendencias de empleo, incremento de la renta por hogar y una base económica diversificada. La ciudad ha sido la principal beneficiaria del crecimiento económico y la inmigración positiva registrados en España, y continúa atrayendo niveles récord de turismo nacional e internacional, impulsando la demanda comercial, las afluencias y el rendimiento a largo plazo de los activos, reforzando su atractivo como destino de inversión inmobiliaria a largo plazo.

El Activo, que presenta rentabilidades atractivas respecto a medias históricas, está situado en el sur de Madrid, una zona residencial densa que ha experimentado un crecimiento demográfico significativo en los últimos diez años, por encima de la media nacional (aprox. 10% frente al 4,5%). Este dinamismo demográfico, junto con la mejora de infraestructuras y el incremento de la densidad de consumidores, respalda unas perspectivas sólidas y sostenibles para el rendimiento comercial.

Islazul, situado entre los diez principales centros comerciales de España, ofrece atractivas perspectivas de crecimiento gracias a unos niveles de renta medios reducidos para un activo de estas características —aprox. 20 €/m<sup>2</sup>/mes— que, junto con un sólido desempeño en ventas, sugiere un potencial de reversión positiva de rentas.

El rendimiento del Activo se beneficiará significativamente de su integración en la plataforma especializada de gestión de activos retail de Castellana. El Activo está preparado para implementar iniciativas de gestión activa que generarán un importante potencial de revalorización, incluyendo la mejora del mix comercial, de la accesibilidad y de la experiencia del cliente, así como relevantes actuaciones en materia de ESG y otras mejoras que, en conjunto, se prevé que permitan aflorar un incremento adicional del resultado operativo neto (“NOI”) de aproximadamente 2,2 millones de euros en un periodo de cinco años.

## **2. Perfil de la Propiedad**

Islazul abrió sus puertas en 2008 y cuenta con una superficie bruta alquilable (“SBA”) de 90.933 m<sup>2</sup>. El Activo se ubica en una de las zonas urbanas más densamente pobladas de Madrid, ofreciendo una escala y visibilidad inigualables. La Propiedad disfruta de una titularidad del 100%, sin copropietarios.

El Activo dispone de 4.100 plazas de aparcamiento, además de excelentes conexiones mediante transporte público. El centro se integra en el corazón de su área primaria de influencia, donde más del 40% de los visitantes accede a pie o en transporte público, reforzando su integración urbana. La conectividad mejorará aún más con la apertura de la nueva estación de la línea 11 de Metro de Madrid, cuya finalización está prevista para 2027. Islazul cuenta con un área de influencia densamente poblada, con aproximadamente 600.000 habitantes procedentes de los distritos madrileños de Carabanchel, Latina y el sur de Usera. Adicionalmente, el Activo alcanza una zona ampliada de más de 1,9 millones de personas a menos de 15 minutos en coche. Esta

amplia y definida área de influencia sostiene un elevado nivel de afluencia (aprox. 11,5 millones de visitas anuales) y un rendimiento excepcional.

Islazul ha sido galardonado recientemente con la certificación BREEAM más alta a nivel global y está reconocido como “el centro comercial más sostenible del mundo”. Desde su apertura en 2008 y su posterior reforma parcial en 2019, Islazul ha consolidado su oferta comercial y de ocio con más de 180 marcas, entre ellas operadores clave como MediaMarkt, JD Sports, Homa, Milbby y Lidl, complementados con una sólida oferta de ocio y restauración compuesta por 40 establecimientos, incluidos Yelmo Cines, Ilusiona, Burger King, McDonald’s, Tony Roma’s y Foster’s Hollywood. El segmento de moda y accesorios representa cerca del 50% de los ingresos brutos mensuales por rentas del Activo, con la presencia de destacadas marcas del grupo Inditex —entre ellas Zara, Stradivarius, Lefties o Pull&Bear— junto con Mango, Primark y otros operadores líderes.

### 3. Términos de la Adquisición y Cierre

La fecha efectiva de la Adquisición está prevista para el 30 de abril de 2026 (la “**Fecha de Cierre**”). La Adquisición se basa en un precio bruto del activo de 340.000.000 euros. Tras aplicar un ajuste por plusvalías latentes, el valor del activo acordado asciende a 318.382.000 euros (el “**Valor Acordado del Activo**”).

Las Acciones de la Adquisición (y, de forma indirecta, el Inmueble) serán transmitidas a Castellana en la Fecha de Cierre. El precio de compra correspondiente a dichas Acciones asciende a 202.154.000 euros (el “**Precio de Compra**”), calculado a partir del Valor Acordado del Activo e incluyendo los ajustes habituales de capital circulante y balance (incluido el saldo de la deuda existente). El Precio de Compra podrá ser finalmente ajustado con base en los estados financieros de la Sociedad Adquirida a la Fecha de Cierre. No obstante, no se prevé que dicho ajuste sea material.

Castellana y el Vendedor han acordado que una parte del Precio de Compra, por importe de 30.000.000 euros, quedará diferida y será satisfecha por Castellana al Vendedor no más tarde del 15 de diciembre de 2026 (el “**Pago Diferido**”). El resto del Precio de Compra se abonará en la Fecha de Cierre.

En base al Valor Acordado del Activo, el Inmueble se adquiere con una rentabilidad neta inicial aproximada del 6,5%. Considerando el coste financiero estimado de la deuda propuesta, el Inmueble se espera que proporcione una rentabilidad cash-on-cash superior al 8%, calculada incluyendo los costes asociados a las inversiones previstas para el primer año tras la adquisición.

El SPA incorpora las manifestaciones y garantías, indemnidades y compromisos habituales en una operación de esta naturaleza. La ejecución de la Adquisición no está sujeta a condiciones suspensivas.

### 4. Financiación

La Adquisición será financiada mediante una combinación de recursos propios existentes y deuda por importe de 163.200.000 euros, lo que representa un ratio loan-to-value (“LTV”) aproximado del 48%, calculado sobre el precio bruto del activo de 340.000.000 euros. Castellana adquirirá la totalidad del capital social emitido de la sociedad propietaria del Inmueble.

Adicionalmente, Castellana aportará una línea de gasto de capital independiente por importe de 12.500.000 euros, destinada a financiar el programa de inversiones de valor añadido en curso de Islazul, cuyo importe total asciende a aproximadamente 23.000.000 euros, también con LTV aproximado del 48%. Este programa ha sido evaluado y aprobado por Castellana y se prevé que genere una rentabilidad estimada de aproximadamente el 10%, considerando el incremento esperado del NOI de aproximadamente 2,2 millones de euros.

## 5. Información detallada de la Propiedad

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

Nombre del Activo	Ubicación geográfica	Sector	SBA (m <sup>2</sup> )	Renta media ponderada por m <sup>2</sup> (EUR/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Compra por las Acciones de la Adquisición (EUR)	Valor atribuido al Activo a 26 de febrero de 2026 (EUR)
Centro Comercial Islazul	Madrid, Spain	Retail	90.933	20,28	202.154.000	340.000.000

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 presentan los ingresos previstos por rentas y recuperaciones, el ingreso neto del inmueble, el resultado neto después de impuestos y el beneficio distribuable correspondientes al Inmueble (la “Previsión”) para los 11 meses finalizados el 31 de marzo de 2027 y los 12 meses finalizados el 31 de marzo de 2028 (el “Periodo de Previsión”).

La Previsión ha sido elaborada sobre la base de que incluye los resultados estimados para toda la duración del Periodo de Previsión.

La Previsión, incluyendo los supuestos en los que se fundamenta y la información financiera utilizada para su elaboración, es responsabilidad de los consejeros de la Sociedad. La Previsión no ha sido revisada ni objeto de informe por parte de los auditores de la Sociedad.

La Previsión incluida en la tabla adjunta ha sido preparada de conformidad con las políticas contables de Castellana, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF/IFRS).

EUR	Previsión para los 11 meses finalizados el 31 de marzo de 2027	Previsión para los 12 meses finalizados el 31 de marzo de 2028
Ingresos por rentas y refacturaciones	22.773.973	25.562.725
Ingresos netos del inmueble	18.919.268	22.840.145
Resultado neto después de impuestos	18.919.268	22.840.145
<b>Resultado disponible para distribución</b>	<b>11.332.269</b>	<b>14.364.075</b>

La Previsión incorpora las siguientes hipótesis materiales en relación con los ingresos y los gastos:

1. La Previsión se basa en la información derivada de contratos de arrendamiento, presupuestos y demás información adicional facilitada por el Vendedor.
2. La Previsión ha sido elaborada exclusivamente para la Adquisición. Se asume que el Inmueble no será enajenado durante el Periodo de Previsión.
3. Los ingresos por rentas se han estimado contrato por contrato.
4. El 87% de los ingresos por rentas y refacturaciones del Periodo de Previsión está contractualmente asegurado. El 13% restante corresponde a ingresos próximos a estar contratados, derivados de renovaciones previstas a las tasas de mercado actuales.
5. Los ingresos contratados incluyen las rentas y refacturaciones derivadas de los contratos de arrendamiento vigentes, incluyendo los aumentos estipulados, todos ellos válidos y ejecutables.
6. Los ingresos cuasi contratados comprenden rentas y refacturaciones procedentes de contratos que vencen durante el Periodo de Previsión, respecto de los cuales se asume su renovación a tasas de mercado, salvo que el arrendatario haya manifestado su intención de no renovar. Dichos ingresos se clasifican como cuasi contratados desde la fecha de expiración del contrato.
7. No se reconoce ningún ajuste a valor razonable.
8. Se asume que no se producirán factores económicos imprevistos que afecten a la capacidad de los arrendatarios para cumplir sus obligaciones conforme a 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.