

Madrid, 11 de marzo de 2025

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 a los anuncios previos, el último de los cuales se publicó el 5 de marzo de 2025, en el que se les informaba de que Castellana Properties SOCIMI, S.A. había retrasado las negociaciones para adquirir el Centro Comercial Bonaire (el **“Inmueble”**, el **“Activo”**, el **“Centro”** o la **“Propiedad”**) a Unibail-Rodamco-Westfield (**“URW”**) en la provincia de Valencia debido a las inundaciones torrenciales acaecidas en la zona en octubre de 2024.

Se informa a los accionistas que la Compañía ha cerrado un acuerdo con Unibail-Rodamco Retail Spain S.L.U., Unibail Rodamco Real Estate S.L.U. y Unibail Rodamco Spain S.L.U. (colectivamente, el **“Vendedor”**), todas ellas subsidiarias de Unibail-Rodamco-Westfield SE (una empresa multinacional francesa de real estate con sede en París y cotizada en Euronext París), en virtud del cual Castellana adquirirá Bonaire, el centro comercial más grande de la zona de Valencia, por un importe de compra de 305.000.000 euros (el **“Importe de Compra”**) (excluyendo los costes de adquisición), sujeto a los términos establecidos a continuación (la **“Adquisición”**).

1. Perfil de la Propiedad

Bonaire está ubicado en Valencia, la tercera ciudad más grande y la cuarta región con más turismo en España. La región de Valencia tiene una población superior a los 5 millones de personas y ha sido la tercera en atraer más inversión en España en los últimos cinco años. El PIB per cápita de la ciudad supera los 31.000 euros, muy por encima del promedio español de 27.870 euros. Valencia posee el segundo puerto más grande de España, después de Algeciras, y el quinto más grande de Europa, con una conexión de transportes aún más reforzada gracias al tren de alta velocidad y al aeropuerto, que se encuentran muy cerca del Activo.

Bonaire es el destino comercial y de ocio más destacado y reconocido de Valencia, con un impresionante historial de éxito a largo plazo. Su diseño al aire libre y su variada oferta de comercios proporcionan una experiencia completa de compras y entretenimiento para los clientes de toda la región Valenciana. Está estratégicamente ubicado en el oeste de Valencia y tiene la mayor cuota de mercado en su área de influencia principal, con aproximadamente 1 millón de personas a menos de 30 minutos en coche.

El Activo tiene una superficie de 78.000 m², de los cuales Castellana será propietaria de una superficie bruta alquilable ("**SBA**") total de 55.800 m², distribuidos en 138 tiendas. El SBA restante pertenece y está ocupado por el hipermercado Alcampo. Bonaire forma parte de un importante nodo comercial de 135.200 m² de SBA, compuesto por un total de 151 tiendas, incluyendo Decathlon, Leroy Merlin y JYSK, un destacado minorista escandinavo de muebles.

El Activo incluye toda la oferta de moda de Inditex (excepto Oysho), además de otros inquilinos de alto perfil como Primark, JD Sports, Cinesa, Mango, H&M y Fnac. El centro cuenta con una tasa de ocupación excepcionalmente alta a largo plazo, de aproximadamente el 99 %. En términos de certificación ESG de edificios, Bonaire ha obtenido una calificación "sobresaliente" en BREEAM por el rendimiento de su gestión y un certificado EPC de grado A.

2. Justificación

Bonaire es un activo líder en el mercado que podría considerarse entre los 10 principales centros comerciales de España y representará una incorporación significativa a la cartera de Castellana. La Adquisición está alineada con la estrategia de Castellana de adquirir centros dominantes en ciudades regionales.

El Activo cuenta con un nivel excepcional de densidad de ventas de aproximadamente 4.000 euros por metro cuadrado y un flujo de visitantes de 11,5 millones, muy por encima de los promedios del mercado. La zona de restauración y ocio en la última planta fue renovada en 2016 y no se vio afectada por las inundaciones. Es importante destacar que las áreas comunes y las unidades comerciales de la planta baja han sido completamente renovadas tras las inundaciones, y algunos inquilinos han aprovechado la situación para lanzar nuevos conceptos y mejorar sus tiendas.

El Centro reabrió recientemente con niveles récord de afluencia el 13 de febrero de 2025, lo que reafirma su posición como el principal centro comercial de la región.

La Adquisición representa una oportunidad atractiva para reinvertir los ingresos obtenidos de la exitosa inversión de Castellana en Lar España Real Estate Socimi S.A. ("**Lar España**") y, de este modo, añadir un centro comercial exitoso y dominante a la cartera de la Compañía en la costa este de España, una zona donde el equipo de Castellana ya posee un profundo conocimiento y una amplia experiencia en la gestión y propiedad de centros comerciales.

Bonaire cuenta con un potencial adicional de ampliación de aproximadamente 10.000 m², el cual está siendo evaluado por el equipo de Castellana.

La Adquisición ofrece una atractiva rentabilidad inicial de ingresos netos operativos ("**NOI**") del 6,96 % (incluidos los costes de transacción), sin considerar las posibles oportunidades de expansión.

3. Términos de la Adquisición y Cierre

Se espera que la fecha efectiva de la Adquisición sea el 13 de marzo de 2025 (la “**Fecha de Cierre**”). El Importe de Compra a pagar por la Adquisición es de 305.000.000 euros, pagadero en efectivo en la Fecha de Cierre de la operación. Esto se traduce en una rentabilidad *cash-on-cash* de aproximadamente el 8,5% (incluidos los costes de transacción), considerando que esta Adquisición se ha financiado aproximadamente a un 40%.

El contrato de compraventa incluye garantías, indemnizaciones y compromisos estándar del mercado para una transacción de esta naturaleza. La finalización de la Adquisición no está sujeta a ninguna condición suspensiva.

4. Restauración de la Propiedad y garantía de NOI

El Vendedor ha completado las reparaciones necesarias para restaurar y reabrir la Propiedad, y Bonaire retomó sus operaciones el 13 de febrero de 2025. Las reparaciones restantes están relacionadas principalmente con el aparcamiento subterráneo, que no era crítico para la reapertura del Centro y cuya finalización está prevista para mediados de 2025. Castellana no asumirá los costes asociados a estas reparaciones.

Adicionalmente, el Vendedor ha otorgado a Castellana una garantía NOI de hasta 32.850.000 euros, cubriendo el período de 18 meses posterior a la Fecha de Cierre. Castellana espera que el NOI del Centro esté completamente estabilizado antes de la finalización de este período de 18 meses.

5. Financiación

La Adquisición será financiada mediante una combinación de: (i) deuda bancaria por un importe de 126.000.000 euros (representando un ratio loan-to-value de aproximadamente el 40 %); y (ii) una parte de los ingresos obtenidos por Castellana tras la venta de su participación en Lar España, cuyos fondos fueron recibidos en diciembre de 2024.

6. Información detallada de la Propiedad

Los detalles de la propiedad se presentan en la siguiente tabla:

Nombre del Activo	Localización	Sector	SBA (m ²)	Alquiler medio ponderado por metro cuadrado (euros/m ² /month)	Importe de compra ¹ (euros)	Valor atribuido a la propiedad al 31 de octubre de 2024 ² (euros)
Centro Comercial Bonaire	Valencia , Spain	Retail	55.800	31,00	305.000.000	312.000.000

Notas:

- Los costes de transacción relacionados con la Adquisición ascienden a 9.200.000 euros, lo que da como resultado un coste total de 314.200.000 euros asociado a la Adquisición.
- La Propiedad fue valorada de acuerdo con los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors por Colliers International, un tasador externo e independiente.

7. Información financiera

A continuación, se presentan los ingresos previstos por alquiler y refacturaciones, el ingreso neto de la propiedad, el beneficio neto después de impuestos y el beneficio disponible para distribución relacionados con la Propiedad (el “**Forecast**”) para los 12 meses que finalizan el 31 de marzo de 2026 y los 12 meses que finalizan el 31 de marzo de 2027 (el “**Periodo de Forecast**”).

El Forecast ha sido preparado sobre estimaciones de resultados previstos para la duración del Periodo de Forecast.

El Forecast, incluidas las hipótesis en las que se basa y la información financiera a partir del cual se ha elaborado, es responsabilidad de los directores de la Compañía. El Forecast no ha sido revisado ni auditado por los auditores de la Compañía.

El Forecast presentado en la tabla a continuación ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Euros	Forecast para los 12 meses acabados el 31 de marzo de 2026	Forecast para los 12 meses acabados el 31 de marzo de 2027
Ingresos por alquiler y refacturaciones	28.381.514	28.836.124
Ingresos netos del Activo	21.900.000	22.262.333
Beneficio neto después de impuestos	16.041.000	16.403.333
Beneficio disponible para distribución	16.041.000	16.403.333

El Forecast incorpora las siguientes asunciones materiales con respecto a los ingresos y gastos:

1. El Forecast se basa en información derivada de los contratos de arrendamiento, presupuestos e información adicional proporcionada por el Vendedor.
2. El Forecast ha sido elaborado exclusivamente para la Adquisición. Se supone que la Propiedad no se venderá durante el Periodo de Forecast.
3. Los ingresos por alquiler se han previsto de manera individual para cada contrato de arrendamiento.
4. El 84,5% de los ingresos por alquiler y recuperación para el Periodo de Forecast están contratados. El 15,5% restante de los ingresos por alquiler y refacturación está casi

contratado y representan renovaciones que se han previsto a las tarifas de mercado actuales.

5. Los ingresos contratados comprenden los ingresos por alquiler y refacturación basados en los acuerdos de arrendamiento existentes, incluyendo los aumentos estipulados, todos los cuales son válidos y exigibles.
6. Los ingresos casi contratados comprenden los ingresos por alquiler y refacturación de los arrendamientos que vencen durante el Periodo de Forecast y que se supone se renovarán a las tarifas de mercado actuales, a menos que el arrendatario haya indicado su intención de rescindir el contrato. Dichos ingresos se clasifican como ingresos por alquiler casi contratados desde la fecha de vencimiento del contrato.
7. Los detalles de la garantía de NOI, que cubre todo el periodo de 12 meses que finaliza el 31 de marzo de 2026 y la mitad del periodo de 12 meses que finaliza el 31 de marzo de 2027, se exponen en el párrafo 5 de arriba.
8. El beneficio neto después de impuestos equivale al ingreso neto de la propiedad, reducido por los intereses sobre la deuda contra la Propiedad.
9. No se reconoce ningún ajuste por valor razonable.
10. No se prevén factores económicos imprevistos que afecten la capacidad de los arrendatarios para cumplir con sus compromisos en virtud de los acuerdos de arrendamiento existentes.

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.