

Madrid, 11 de abril 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 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. informa que el día 10 de abril de 2025, ha suscrito un contrato de compraventa de participaciones sociales (“**SPA**”), a través de su filial portuguesa Caminho Propício, S.A. (“**Caminho**”), con DWS Grundbesitz GmbH (el “**Vendedor**”), sociedad de nacionalidad alemana que actúa en su calidad de gestora de fondos de inversión y que, en última instancia, pertenece a Grundbesitz Global, fondo de inversión inmobiliario. En virtud del citado acuerdo, Caminho, adquirirá el centro comercial conocido como Forum Madeira, ubicado en Funchal, Portugal (el “**Activo**”, “**Propiedad**” o el “**Centro**”) (la “**Adquisición**”).

De acuerdo con lo establecido en el SPA, Caminho adquirirá la totalidad del capital social emitido de la sociedad propietaria del Activo así como de la sociedad operadora del mismo, a saber: DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, S.A. y DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, Unipessoal Lda. (conjuntamente, las “**Sociedades**”).

1. Perfil del Activo

Forum Madeira es un centro comercial consolidado situado en la isla de Madeira, Portugal, que cuenta con una superficie bruta alquilable (“**SBA**”) total de 21.472 m². El centro se ubica en la zona occidental de Funchal, capital de Madeira y principal área residencial y comercial de la isla. El activo se distribuye en tres plantas y cuenta con un sólido mix comercial entre los que destacan el grupo Inditex, el supermercado Pingo Doce y el cine más popular de la isla, Cinema NOS.

El centro comercial es un activo parcialmente al aire libre, lo que le permite aprovechar el clima moderado y consistentemente favorable de Madeira. Forum Madeira registra una afluencia anual de 5,4 millones de visitas y unos sólidos niveles de ventas por m² de 4.694 EUR, sirviendo

a una zona de influencia estimada de aproximadamente 250.000 residentes y 2,3 millones de turistas anuales. Actualmente, el centro tiene una ocupación del 100%.

2. Justificación Estratégica

La Adquisición representa una oportunidad para incorporar a la cartera un activo de alto rendimiento en la isla de Madeira, con ratios bajos a nivel de tasa de esfuerzo y elevadas cifras de ventas, lo que augura un fuerte potencial de crecimiento continuo. El activo es el único centro en Madeira que alberga todas las marcas del grupo Inditex y cuenta con un supermercado Pingo Doce, como uno de los principales atractivos del centro.

Madeira ha demostrado ser una de las regiones con mayor crecimiento de Portugal, con un incremento del 23,4% del PIB desde 2019 en la Región Autónoma. La tasa de desempleo ha pasado del 11,1% en 2017 al 5,9% en 2023. Desde un punto de vista turístico, en dicho año, la isla registró más de 10,9 millones de pernoctaciones, lo que la sitúa como el tercer destino turístico más visitado de Portugal, por detrás de Lisboa y Oporto. Funchal oeste es, además, una zona en expansión en términos de desarrollo residencial de lujo y hoteles de alta gama.

El Centro ofrece oportunidades para mejorar el resultado operativo neto (NOI) y la calidad general del activo, a través de la optimización del mix comercial con la incorporación de nuevos operadores.

3. Condiciones de la Adquisición y Cierre

El precio de compraventa del Activo asciende a 63.321.113 euros (el “**Precio de Adquisición**”). Se prevé que la fecha efectiva de cierre de la operación tenga lugar no más tarde del 30 de abril de 2025 (la “**Fecha de Cierre**”). El Precio de Adquisición será satisfecho íntegramente en efectivo por Caminho en la Fecha de Cierre.

La Propiedad se adquiere con una rentabilidad inicial estimada sobre el resultado operativo neto (NOI) en torno al 9,5%. Aplicando el coste financiero previsto de la deuda propuesta, se espera que el activo proporcione una rentabilidad cash-on-cash estimada en torno al 11,8%, antes de impuestos, sin incluir los costes de transacción.

El SPA incluye las garantías, indemnizaciones y compromisos habituales en operaciones de esta naturaleza. La ejecución de la Adquisición no está sujeta al cumplimiento de condiciones suspensivas.

4. Financiación

La Adquisición será financiada mediante una combinación de recursos propios disponibles y financiación bancaria en Portugal por importe de 28.000.000 euros, lo que representa un loan-to-value (LTV) estimado del 38,5%.

La totalidad del capital social emitido de las Sociedades será adquirida por Caminho, sociedad participada en un 70% por Castellana Properties y en un 30% por Rand Merchant Bank (RMB).

5. Información del Activo

Los detalles del Activo se recogen en la siguiente tabla:

Nombre del Activo	Ubicación Geográfica	Sector	SBA (m ²)	Renta media ponderada por m ² (EUR/m ² /mes)	Precio de Adquisición (EUR)	Valor del Activo a 15 de noviembre de 2024 (EUR)
Forum Madeira	Funchal, Portugal	Retail	21.472	22,6	63.321.113	72.820.000

El Activo ha sido valorado conforme a los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) por X-Yields, valorador independiente y externo.

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.

Madrid, 11 April 2025

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (**hereinafter "Castellana", the "Company" or the "Entity"**), by virtue of the provisions of article 17 of Regulation (EU) No. 596/2014 on market abuse and article 227 of Law 6/ 2023, of March 17, of the Securities Markets and Investment Services, and concurrent provisions, as well as in Circular 3/2020 of BME MFT Equity on information supplied by companies listed for trading in the BME Growth segment of BME MTF Equity, (**hereinafter "BME Growth"**) informs you of the following:

OTHER RELEVANT INFORMATION

Castellana Properties SOCIMI, S.A. announces that on April 10, 2025, has concluded a share purchase agreement (the **"SPA"**), through its Portuguese subsidiary (Caminho Propício, S.A. or **"Caminho"**), with DWS Grundbesitz GmbH (the **"Seller"**), a German company acting in its capacity as an alternative investment fund manager and ultimately owned by Grundbesitz Global, an open-ended real estate investment fund, pursuant to which Caminho will acquire the shopping centre known as Forum Madeira located in Funchal, Portugal (the **"Property"** or the **"Centre"**) (the **"Acquisition"**).

In terms of the SPA, Caminho will purchase the entire issued share capital of the Property-owning company and the company housing the Property's operations – namely, DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, S.A. and DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, Unipessoal Lda. (together, the **"Companies"**).

1. Profile of the Property

Forum Madeira is an established shopping centre located on the island of Madeira, Portugal, comprising a total gross lettable area (**"GLA"**) of 21 472m². The Centre is situated in the western part of Funchal, which is the capital city and the main residential and commercial area of Madeira. The Centre is distributed on three floors and is well-anchored by the Inditex group, Pingo Doce and the most popular cinema on the island, Cinema NOS. The Centre is open-air, taking advantage of the moderate and consistently favourable climate on the island.

The Centre boasts an attractive footfall of 5.4 million visits and strong sales per m² of EUR 4 694, serving a catchment of c.250 000 residents as well as 2.3 million tourists annually. The Centre is currently 100% occupied.

2. Rationale

The Acquisition offers the opportunity to acquire a high-performing shopping centre on the island of Madeira, with low effort rates and high sales levels, showing strong potential for continued growth. The asset is the only centre in Madeira to offer the full suite of Inditex brands and is anchored by a strong Pingo Doce supermarket.

Madeira has been a leading growth area in Portugal, where GDP growth in the Autonomous Region of Madeira has been 23.4% since 2019. Unemployment on the island has fallen from 11.1% in 2017 to 5.9% in 2023. In 2023, Madeira registered over 10.9 million overnight stays, which makes it the 3rd most visited destination in Portugal, after Porto and Lisbon. Western Funchal is a growing area for luxury hotels and residential developments.

The Centre offers opportunities to improve NOI and overall quality by improving the tenant mix through the introduction of new tenants.

3. Terms of the Acquisition and Closing

The purchase consideration payable for the Property is EUR 63 321 113 (the “**Purchase Consideration**”). The effective date of the Acquisition is expected to be no later than 30 April 2025 (the “**Closing Date**”). The Purchase Consideration will be settled by Caminho in cash and discharged on the Closing Date.

The Property is being acquired at an initial net operating income yield of c.9.5%. When applying the anticipated interest cost on the proposed senior debt, the Property is expected to deliver a cash-on-cash yield of c.11.8%, before withholding tax and excluding transaction costs.

The SPA includes market-standard warranties, indemnities and undertakings for a transaction of this nature. Completion of the Acquisition is not subject to any conditions precedent.

4. Funding

The Acquisition will be funded by a combination of existing cash resources and in-country debt of EUR 28 000 000, representing a loan-to-value ratio of c.38.5%. The entire issued share capital of the Companies will be acquired by Caminho, which is in turn owned 70% by Castellana Properties and 30% by Rand Merchant Bank (RMB).

5. Property specific information

Details of the Property are set out in the table below:

Property name	Geographical location	Sector	GLA (m ²)	Weighted average rental per m ² (EUR/m ² /month)	Purchase Consideration (EUR)	Value attributed to the Property as at 15 November 2024 (EUR)
Forum Madeira	Funchal, Portugal	Retail	21 472	22.6	63 321 113	72 820 000

The Property was valued in accordance with Royal Institution of Chartered Surveyors standards by X-Yields, an independent external property valuer.

In accordance with BME Growth Circular 3/2020, it is stated that the information communicated hereby has been prepared under the exclusive responsibility of the Company and its administrators.

We remain at your complete disposal for any further clarification you may require.

Mr. Alfonso Brunet
Chief Executive Officer
Castellana Properties SOCIMI, S.A.