

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 €/m²/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 m². 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 (m²)	Renta media ponderada por m² (EUR/m²/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 distribuible 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
Resultado disponible para distribución	11.332.269	14.364.075

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.

Madrid, 27 February 2026

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 226 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:

INSIDE INFORMATION

Shareholders are referred to previous announcement published on February 17, 2026, informing them that Castellana Properties SOCIMI, S.A. was in negotiations to acquire the Islazul Shopping Center (**"Islazul"** or the **"Property"**) in Madrid.

Shareholders are now advised that on February 26th, 2026, the Company has concluded a sale and purchase agreement (the **"SPA"**) with Nutwood Invest S.L. (the **"Seller"**), pursuant to which Castellana will acquire Islazul Shopping Centre, a dominant, large-scale retail destination located in Madrid, the capital city of Spain (the **"Acquisition"**). The Seller is held 95% by HPREF II Spanish Holdings S.à r.l. (**"Henderson Park"**) and 5% by EG Iberia Retail I, S.L. (**"Eurofund"**). Henderson Park and Eurofund are international private equity and real estate managers.

In terms of the SPA, Castellana will purchase the entire issued share capital (the **"Acquisition Shares"**) of the Property-owning company, Islazul HoldCo S.L.U (the **"Acquisition Company"**), which in turn is the owner of two dedicated property companies —Islazul Centro Comercial S.L. and Islazul Shopping S.L.

This landmark transaction represents a strategic milestone for Castellana, marking its entry with a sizable shopping centre into Madrid, one of Europe's most dynamic and fastest-growing major capitals. The Acquisition significantly strengthens Castellana's portfolio and geographic diversification, positioning the company to capture future growth in a city and a neighbourhood with exceptional retail potential.

1. Rationale

The Transaction represents a unique opportunity for Castellana to acquire an iconic shopping centre of institutional quality which is complementary to the existing portfolio. The investment also marks Castellana's strategic expansion in Madrid, one of Europe's most attractive and resilient metropolitan markets, characterised by strong economic fundamentals, sustained

population growth and a dynamic consumer environment. Madrid has established itself as a key economic engine in Spain, benefiting from robust employment trends, rising household income and a diversified economic base. The city has been the major beneficiary of the positive immigration and sustained economic growth experienced in Spain and continues to attract record levels of domestic and international tourism, reinforcing retail demand, footfall and long-term asset performance, and further enhancing its appeal as a prime destination for long-term real estate investment.

The Property, which exhibits attractive yields compared to historical averages, is located in southern Madrid, a dense residential node and an area that has experienced robust population growth over the past 10 years, outpacing the national average (c.10% vs 4.5%, respectively). This demographic momentum, combined with improving infrastructure and increasing consumer density, underpins a strong and durable outlook for retail performance.

Islazul, which is ranked amongst the top 10 shopping centres in Spain, offers attractive growth prospects on the back of low average rental levels for an asset of this nature of c. EUR 20 per m² per month which, accompanied by strong sales performance, suggests potential for positive rent reversions.

The Property's performance will benefit significantly from being added to Castellana's retail-specialist asset-management platform. The Property is primed for significant asset management initiatives which will result in substantial upside, including enhancement of the retail mix, accessibility and customer experience, as well as substantial ESG and other enhancement initiatives which, taken together, are expected to unlock additional net operating income ("NOI") of c. EUR 2.2 million over a five-year period.

2. Profile of the Property

Islazul opened in 2008 and with a gross lettable area ("GLA") of 90 933m². The Property is located in one of the most densely populated urban zones of Madrid, offering unmatched scale and visibility. The Property benefits from 100% ownership without co-owners.

The Property has 4 100 parking spaces, as well as excellent public transport connectivity. The centre sits within the heart of its dense catchment area, where over 40% of visitors arrive on foot or via transit, reinforcing Islazul's urban integration with its primary catchment area. Connectivity will be further improved by the new Madrid metro line 11 stop, which is set to be completed in 2027. Islazul has a densely populated catchment area, with c.600 000 inhabitants coming from the Carabanchel, Latina and south Usera Madrid neighbourhoods. In addition, the Property has an extended reach of over 1.9 million people within a 15-minute drive. This large and well-defined catchment supports strong footfall (c.11.5 million visits per annum) and exceptional performance.

Islazul was recently awarded the highest BREEAM certification globally and is recognized as the “most sustainable shopping centre in the world.” Since its opening in 2008 and a subsequent partial refurbishment in 2019, Islazul has consolidated its retail and leisure offer with more than 180 brands, including key operators such as MediaMarkt, JD Sports, Homa, Milbby and Lidl, complemented by a strong leisure and food & beverage offering with 40 establishments, including Yelmo Cines, Ilusiona, Burger King, McDonald’s, Tony Roma’s and Foster’s Hollywood. Fashion and accessories account for nearly 50% of the Property’s monthly gross rental income, featuring leading Intidex brands including Zara, Stradivarius, Lefties, or Pull&Bear, along with Mango and Primark, among others.

3. Terms of the Acquisition and Closing

The effective date of the Acquisition is expected to be 30 April 2026 (the “**Closing Date**”).

The Acquisition is based on a gross asset price of EUR 340 000 000. After applying a discount for latent capital gains, the agreed asset value is EUR 318 382 000 (the “**Agreed Asset Value**”).

The Acquisition Shares (and indirectly, the Property) will be sold and transferred to Castellana on the Closing Date. The purchase consideration payable for the Acquisition Shares is EUR 202 154 000 (the “**Purchase Consideration**”), which has been calculated based on the Agreed Asset Value and customary working capital and balance sheet adjustments (including the balance of existing debt). The Purchase Consideration may ultimately be adjusted based on the financial statements of the Acquisition Company as at the Closing Date. However, it is not expected that there will be a material adjustment to the Purchase Consideration.

Castellana and the Seller have agreed that a portion of the Purchase Consideration, being an amount of EUR 30 000 000, will be deferred and paid by Castellana to the Seller by no later than 15 December 2026 (the “**Deferred Payment**”). The balance of the Purchase Consideration will be payable in cash on the Closing Date.

Based on the Agreed Asset Value, the Property is being acquired at a net initial yield of c.6.5%. When applying the anticipated interest cost on the proposed senior debt, the Property is expected to deliver a cash-on-cash yield in excess of c.8%. The cash-on-cash yield has been calculated including the costs associated with projected capital expenditure in the first year post-acquisition.

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 163 200 000, representing a loan-to-value ratio of c.48% (based on the gross asset price of EUR 340 000 000). The entire issued share capital of the Property-owning company will be acquired by Castellana.

Additionally, Castellana will fund a separate capital expenditure tranche of EUR 12 500 000, which will be used to fund Islazul's ongoing value-add capital expenditure program of c. EUR 23 000 000, also at a c.48% loan-to-value ratio. This program has already been assessed and approved by Castellana and will generate an expected return of c.10% when considering the expected additional NOI of c. EUR 2.2 million.

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 for the Acquisition Shares (EUR)	Value attributed to the Property as at 26 February 2026 (EUR)
Islazul Shopping Centre	Madrid, Spain	Retail	90 933	20.28	202 154 000	340 000 000

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

6. Financial information

Set out below are the forecast rental and recovery income, net property income, net profit after tax and profit available for distribution relating to the Property (the "**Forecast**") for the 11 months ending 31 March 2027 and the 12 months ending 31 March 2028 (the "**Forecast Period**").

The Forecast has been prepared on the basis that it includes forecast results for the duration of the Forecast Period.

The Forecast, including the assumptions on which it is based and the financial information from which it has been prepared, is the responsibility of the directors of the Company. The Forecast has not been reviewed or reported on by the Company's auditors.

The Forecast presented in the table below has been prepared in accordance with Castellana's accounting policies, which are in compliance with International Financial Reporting Standards.

EUR	Forecast for the 11 months ending 31 March 2027	Forecast for the 12 months ending 31 March 2028
Rental and recovery income	22 773 973	25 562 725
Net property income	18 919 268	22 840 145
Net after tax profit	18 919 268	22 840 145
Profit available for distribution	11 332 269	14 364 075

The Forecast incorporates the following material assumptions in respect of revenue and expenses:

1. The Forecast is based on information derived from lease contracts, budgets and additional information provided by the Seller.
2. The Forecast has been prepared for the Acquisition only. It is assumed that the Property will not be sold during the Forecast Period.
3. Rental revenue has been forecast on a lease-by-lease basis.
4. 87% of rental and recovery income for the Forecast Period is contracted. The remaining 13% of rental and recovery income is near-contracted and represents renewals which have been forecast at current market rates.
5. Contracted revenue comprises rental and recovery income based on existing lease agreements, including stipulated increases, all of which are valid and enforceable.
6. Near-contracted revenue comprises rental and recovery income from leases expiring during the Forecast Period which are assumed to renew at current market rates, unless the lessee has indicated its intention to terminate the lease. Such revenue is classified as near-contracted rental revenue from the date of expiry of the lease.
7. No fair value adjustment is recognised.
8. There will be no unforeseen economic factors that will affect the lessees' ability to meet their commitments in terms of existing lease agreements.



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.