

Madrid, 2 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 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. anuncia que, con fecha 2 de febrero de 2026, ha formalizado un contrato de compraventa de acciones (el “**SPA**” o el “**Contrato**”) con Barings Core Spain Socimi S.A.U. (el “**Vendedor**”), una SOCIMI cotizada en la bolsa Euronext París, en virtud del cual Castellana ha adquirido el centro comercial Berceo, situado en Logroño, España (“**Berceo**”, “**Activo**” o el “**Inmueble**”) (la “**Adquisición**”).

De conformidad con el SPA, Castellana ha adquirido la totalidad del capital social emitido (las “**Acciones de la Adquisición**”) de la sociedad propietaria del Inmueble, Barings Core Logroño, S.L.U. (la “**Sociedad Adquirida**”) libre de deuda.

1. Perfil del Activo

Berceo es un centro comercial regional dominante y plenamente consolidado, ubicado en la ciudad de Logroño, La Rioja, España. El centro abrió sus puertas en 2003 y ha mostrado un sólido desempeño operativo, contando con operadores ancla como Yelmo Cines, Zara, Primark y Media Markt. El Inmueble cuenta con una superficie total construida de 49.416 m², de los cuales Castellana será titular de una superficie bruta alquilable (“**SBA**”) de 34.416 m², que comprende 90 locales comerciales. La superficie restante es propiedad de OLIMPO Real Estate SOCIMI, un reconocido inversor institucional en España, y está ocupada por el hipermercado Carrefour.

La Rioja cuenta con una población de algo más de 324.000 habitantes, habiendo registrado un crecimiento aproximado del 3% desde 2018. Con un PIB per cápita de 32.828 euros, la región ocupa el séptimo lugar en el ranking nacional y se sitúa por encima de la media española. La tasa de desempleo se situó en el 8,8% en el primer trimestre de 2025, significativamente por debajo de la media nacional del 11,4%. Las previsiones más recientes apuntan a un crecimiento del PIB del 2,4%, en línea con la media nacional.

El área de influencia primaria del Activo es la ciudad de Logroño, con aproximadamente 151.000 habitantes. Además de ser un destacado destino vitivinícola y turístico, Logroño es la principal ciudad y el núcleo comercial más relevante de la región, lo que se traduce en un poder adquisitivo claramente superior a la media nacional. El área de influencia se completa con municipios de la provincia de La Rioja y, en menor medida, de Navarra, Álava y Burgos. El área de influencia efectiva de Berceo alcanza aproximadamente 365.000 habitantes, para quienes Berceo constituye el centro comercial de gran formato más cercano, posicionándose como el único gran destino comercial en un radio aproximado de 100 km.

2. Fundamentos de la Adquisición

La Adquisición ofrece a Castellana la oportunidad de diversificar geográficamente su cartera en España mediante la incorporación de un centro comercial de alto rendimiento en el norte del país, región en la que Castellana no cuenta actualmente con una presencia significativa, aplicando su profundo conocimiento y amplia experiencia en la propiedad y gestión de centros comerciales.

La afluencia a Berceo, que ha mostrado una fuerte recuperación tras la pandemia de la COVID-19, alcanzó los 6,3 millones de visitantes durante el ejercicio 2025. Las ventas totales ascendieron a 101 millones de euros, con una densidad de ventas de 3.100 euros por m². Las rentas medias se sitúan en un nivel cómodo de aproximadamente 20 euros por m² al mes, lo que, unido al sólido comportamiento de las ventas, sugiere un significativo potencial de revisión positiva de rentas.

El rendimiento del Inmueble se verá reforzado de manera significativa al integrarse en la plataforma de gestión especializada en retail de Castellana. El activo presenta un notable potencial de creación de valor mediante distintas iniciativas de gestión activa, incluyendo la optimización del tenant mix y el refuerzo de la oferta de ocio y restauración. Excluyendo estas oportunidades de valor añadido, la Adquisición ofrece una atractiva rentabilidad inicial sobre el ingreso operativo neto (Net Operating Income – “NOI”) cerca del 7%.

3. Cierre y términos de la Adquisición

La fecha efectiva de la Adquisición es el 2 de febrero de 2026 (la “**Fecha de Cierre**”). Las Acciones de la Adquisición (y, de forma indirecta, el Inmueble) han sido transmitidas a Castellana en la Fecha de Cierre. El precio por las Acciones de la Adquisición asciende a 108.000.000 euros (la “**Precio de Compra**”). El Precio de Compra podrá ser objeto de ajuste en función de los estados financieros de la Sociedad Adquirida a la Fecha de Cierre, si bien no se espera que dicho ajuste sea significativo.

El Inmueble se adquiere con una rentabilidad inicial sobre NOI de aproximadamente el 7%. Aplicando el coste financiero estimado de la deuda sénior propuesta, se espera que el Inmueble genere una rentabilidad cash-on-cash aproximada del 8,6%, antes de impuestos retenidos e incluyendo los costes de la transacción.

El SPA incluye garantías, indemnizaciones y compromisos habituales de mercado para una operación de esta naturaleza. La consumación de la Adquisición no está sujeta al cumplimiento de condiciones suspensivas.

4. Financiación

La Adquisición se ha financiado mediante una combinación de recursos de caja existentes y deuda por importe de 50.000.000 de euros, lo que representa un loan-to-value aproximado del 46%. La totalidad del capital social emitido de la sociedad propietaria del Inmueble ha sido adquirida por Castellana.

5. Información específica del Activo

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

Nombre del Activo	Ubicación geográfica	Sector	SBA (m ²)	Renta media ponderada por m ² (EUR/m ² /mes)	Precio de adquisición atribuible a cada inmueble (EUR)	Valor atribuido a cada inmueble a 31 de diciembre de 2025 (EUR)
Berceo Shopping Centre	Logroño, La Rioja, Spain	Retail	49.416	20,00	108.000.000	110.240.000

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 detallan las previsiones de ingresos por rentas y refacturaciones, ingresos netos del inmueble, resultado neto después de impuestos y resultado disponible para distribución correspondientes al Activo (las “**Previsiones**”) para el período de 2 meses finalizado el 31 de marzo de 2026 y para el período de 12 meses finalizado el 31 de marzo de 2027 (el “**Período de Previsión**”).

Las Previsiones han sido elaboradas sobre la base de que incluyen los resultados estimados correspondientes a la totalidad del Período de Previsión.

Las Previsiones, incluidas las hipótesis en las que se basan y la información financiera a partir de la cual han sido elaboradas, son responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad. Las Previsiones no han sido objeto de revisión ni de informe por parte de los auditores de la Sociedad.

Las Previsiones que se presentan en la tabla siguiente han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

EUR	Previsión para los 2 meses finalizados el 31 de marzo de 2026	Previsión para los 12 meses finalizados el 31 de marzo de 2027
Ingresos por rentas y refacturaciones	1.731.395	10.652.497
Ingresos netos del inmueble	1.220.551	7.561.126
Resultado neto después de impuestos	756.996	4.777.216
Resultado disponible para distribución	756.996	4.777.216

Las Previsiones incorporan las siguientes hipótesis materiales en relación con los ingresos y los gastos:

- Las Previsiones se basan en información derivada de los contratos de arrendamiento, presupuestos y otra información adicional facilitada por el Vendedor.
- Las Previsiones han sido elaboradas exclusivamente a efectos de la Adquisición. Se asume que el Inmueble no será transmitido durante el Período de Previsión. Los ingresos por rentas se han estimado contrato a contrato.
- El 93,7% de los ingresos por rentas y recuperaciones correspondientes al Período de Previsión (en relación con los 12 meses finalizados el 31 de marzo de 2027) se encuentra contratado. El 6,3% restante de los ingresos por rentas y recuperaciones es cuasi contratado y corresponde a renovaciones que han sido estimadas a los precios de mercado actuales.
- Los ingresos contratados comprenden los ingresos por rentas y recuperaciones derivados de los contratos de arrendamiento vigentes, incluyendo los incrementos estipulados, todos los cuales son válidos y exigibles.
- Los ingresos cuasi contratados comprenden los ingresos por rentas y recuperaciones procedentes de contratos de arrendamiento que vencen durante el Período de Previsión y que se asume serán renovados a las tarifas de mercado actuales, salvo que el

arrendatario haya manifestado su intención de no renovar el contrato. Dichos ingresos se clasifican como ingresos por rentas cuasi contratados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

- No se reconoce ningún ajuste por valor razonable.
- No se prevé la existencia de factores económicos imprevistos que puedan afectar a la capacidad de los arrendatarios para cumplir con sus compromisos derivados de 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, 2 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 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 February 2nd, 2026, has concluded a share purchase agreement (the "**SPA**" or "**Agreement**"), with Barings Core Spain Socimi S.A.U. (the "**Seller**"), a publicly traded property fund listed on the Euronext Paris stock exchange, pursuant to which Castellana has acquired Berceo Shopping Centre located in Logrono, Spain ("**Berceo**" or the "**Property**") (the "**Acquisition**").

In terms of the SPA, Castellana has purchased the entire issued share capital (the "**Acquisition Shares**") of the Property-owning company, Barings Core Logrono S.L.U (the "**Acquisition Company**") free of debt.

1. Profile of the Property

Berceo is a dominant and well-established regional shopping centre located in the city of Logrono, La Rioja, Spain. The centre opened in 2003 and has delivered strong performance, with anchors including YelmoCinemas, Zara, Primark and Media Markt. The Property measures 49 416m², of which Castellana will own a total gross lettable area ("**GLA**") of 34 416m², comprising 90 stores. The remaining GLA is owned by OLIMPO Real Estate SOCIMI, a well-known institutional investor in Spain, and occupied by Carrefour hypermarket.

La Rioja has just over 324 000 inhabitants. The population has grown by c.3% since 2018. With a GDP per capita of EUR 32 828, the region ranks seventh in the national ranking and exceeds the Spanish average. The unemployment rate stood at 8.8% in Q1 2025, well below the national average of 11.4%. Recent forecasts indicate expected GDP growth of 2.4%, which is in line with the national average.

The Property's primary catchment is Logrono, comprising c.151 000 inhabitants. In addition to being a popular wine-growing and adjacent tourism destination, Logrono is the largest city and the strongest commercial hub in the region, which provides strong purchasing power well above national averages. Outside Logrono, the catchment is complemented by the municipalities in the province of La Rioja and to a lesser extent Navarra, Alava and Burgos. Berceo's effective catchment covers up to c.365 000 inhabitants, for whom Berceo is the closest large shopping centre and is positioned as the only major retail destination within a c.100km radius.

2. Rationale

The Acquisition offers Castellana the opportunity to diversify its Spanish portfolio geographically by acquiring a high-performing shopping centre in the north of Spain, where Castellana currently does not have a strong presence, and applying its deep knowledge and significant experience in owning and managing shopping centres.

Footfall at Berceo, which has experienced a strong recovery since the Covid pandemic, reached 6.3 million visitors in the 2025 calendar year. Total sales of EUR 101 million were achieved, with a sales density of EUR 3 100 per m². Average rentals stand at a comfortable level of c. EUR 20 per m² per month, accompanied by the strong sales performance, suggesting strong 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 offers strong value-add potential through various asset management initiatives, including tenant mix optimization and leisure/F&B enhancement. Excluding these opportunities, the Acquisition offers an attractive net operating income ("**NOI**") entry yield of 7%.

3. Terms of the Acquisition and Closing

The effective date of the Acquisition is 2 February 2026 (the "**Closing Date**"). The Acquisition Shares (and indirectly, the Property) have been sold and transferred to Castellana on the Closing Date. The purchase consideration payable for the Acquisition Shares is EUR 108 000 000 (the "**Purchase Consideration**"). 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.

The Property is being acquired at an initial NOI of c.7%. When applying the anticipated interest cost on the proposed senior debt, the Property is expected to deliver a cash-on-cash yield of c.8.6%, before withholding tax and including 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 has been funded by a combination of existing cash resources and debt of EUR 50 000 000, representing a loan-to-value ratio of c.46%. The entire issued share capital of the Property-owning company has been acquired by Castellana.

5. Property specific information

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

Property name	Geographic location	Sector	GLA (m ²)	Weighted average rental per m ² (EUR/m ² /month)	Purchase Consideration attributable to each Property (EUR)	Value attributed to the Property as at 31 December 2025 (EUR)
Berceo Shopping Centre	Logroño, La Rioja, Spain	Retail	49 416	20.00	108 000 000	110 240 000

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 2 months ending 31 March 2026 and the 12 months ending 31 March 2027 (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 International Financial Reporting Standards.

EUR	Forecast for the 2 months ending 31 March 2026	Forecast for the 12 months ending 31 March 2027
Rental and recovery income	1 731 395	10 652 497
Net property income	1 220 551	7 561 126
Net after tax profit	756 996	4 777 216
Profit available for distribution	756 996	4 777 216

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

- The Forecast is based on information derived from lease contracts, budgets and additional information provided by the Seller.
- The Forecast has been prepared for the Acquisition only. It is assumed that the Property will not be sold during the Forecast Period.
- Rental revenue has been forecast on a lease-by-lease basis.
- 93.7% of rental and recovery income for the Forecast Period (in respect of the 12 months ending 31 March 2027) is contracted. The remaining 6.3% of rental and recovery income is near-contracted and represents renewals which have been forecast at current market rates.
- Contracted revenue comprises rental and recovery income based on existing lease agreements, including stipulated increases, all of which are valid and enforceable.
- 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.
- No fair value adjustment is recognised.
- 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.