



Madrid, 14 de febrero de 2022

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Castellana**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME GROWTH**") pone en conocimiento la siguiente información:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado hoy 14 de febrero de 2022, ha acordado convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad para celebrarse en primera convocatoria en el domicilio social (Glorieta de Rubén Darío, 3, C.P.28010, Madrid), a las 10:00 horas del día 15 de marzo de 2022 y, en caso de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, en segunda convocatoria el 16 de marzo de 2022 en el mismo lugar y a la misma hora.

Se adjunta el anuncio de la convocatoria que ha sido publicado en esta misma fecha en la página web de la Sociedad.

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.

Alfonso Brunet  
Consejero Delegado  
Castellana Properties SOCIMI, S.A.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Por acuerdo del Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), se convoca a los señores accionistas a la Junta General de Accionistas Extraordinaria que se celebrará en Madrid, en el domicilio social (Glorieta de Rubén Darío 3, 1ª planta derecha, C.P. 28010), el martes 15 de marzo de 2022, a las 10.00 horas, en primera convocatoria, o, en su caso, el miércoles 16 de marzo de 2022, a las 10.00 horas en el mismo lugar, en segunda convocatoria, para deliberar y resolver sobre los puntos comprendidos en el siguiente

### ORDEN DEL DÍA

- PRIMERO. Ampliación de capital de la Sociedad por compensación de créditos, así como la consiguiente modificación del artículo 6 de los estatutos sociales.
- SEGUNDO. Autorización de la operación de financiación de conformidad con el artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital y ratificación de los poderes irrevocables otorgados a favor de Aareal Bank AG.
- TERCERO. Ruegos y preguntas.
- CUARTO. Delegación de facultades.
- QUINTO. Redacción, lectura y aprobación del acta de la reunión.

**Derecho de información:** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 286 y 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a partir de la publicación de la presente convocatoria, los señores accionistas podrán obtener en la página web de la Sociedad, en el domicilio social, o solicitar a la Sociedad la entrega o envío gratuito de (i) el informe del Consejo de Administración en relación con la propuesta de acuerdo sobre el aumento de capital por compensación de créditos junto con el texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta por el Consejo de Administración, dando nueva redacción al artículo 6 de los Estatutos Sociales, y (ii) la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad acreditando que los datos ofrecidos por el Consejo de Administración sobre los créditos a compensar concuerdan con la contabilidad social.

**Derecho de asistencia y de representación:** Tendrán derecho a asistir a la Junta todos los accionistas que figuren como tales en el correspondiente Registro Contable de anotaciones en cuenta (Iberclear) con cinco días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la correspondiente tarjeta de asistencia expedida por las entidades adheridas a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), o por la propia Sociedad previa acreditación de la titularidad o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir. Los accionistas que no asistan personalmente a la Junta General podrán hacerse representar en la misma por medio de otra persona, cumpliendo los requisitos y formalidades exigidos por los estatutos sociales y por la Ley de Sociedades de Capital.

**Nota:** Para evitar molestias a los señores accionistas, se hace constar que se prevé que la Junta se celebre en primera convocatoria, esto es, el miércoles 15 de marzo de 2022, a las 10.00 horas.

En Madrid, a 14 de febrero de 2022.

**El Secretario del Consejo de Administración**



## **Castellana Properties Socimi, S.A.**

Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital



## Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

A los accionistas de Castellana Properties Socimi, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social en 12.500.000 euros junto con una prima de emisión de 62.500.000 euros por compensación de créditos, formulada por los administradores el 9 de febrero de 2022, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Castellana Properties Socimi, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

11 de febrero de 2022

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/01117

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

## **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A." SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS**

### **1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") compuesto por D. Laurence Gary Rapp, D. Adam Lee Morze, D. Nigel George Payne, D. Laurence Richard Cohen, D. Michael John Potts, D. Jorge Morán Sánchez, D. Guillermo Massó López, D. Alfonso Brunet Morales-Arce y Dña. Debora Santamaría Serrano, para justificar la propuesta relativa al aumento de capital por compensación de créditos y correspondiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, que se someterá a la consideración de la Junta General de Accionistas de la Sociedad en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 y siguientes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**").

En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración redacta y aprueba este informe al objeto de exponer y justificar la propuesta de aumento de capital por compensación de créditos y correspondiente modificación estatutaria que se propone, incluyendo igualmente las propuestas de acuerdos y el texto íntegro de la modificación estatutaria.

### **2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL**

#### **2.1 Descripción del aumento de capital**

Se propone a la Junta General de Accionistas aumentar el capital social de la Sociedad en la cifra de DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (12.500.000 €) con una prima de emisión global de SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (62.500.000 €). Dicho aumento se efectuaría mediante la emisión de 12.500.000 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes y con una prima de emisión de CINCO EUROS (5 €) por acción.

Sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un precio de cotización a día 7 de febrero de 2022 de 6,85 € por acción o un precio medio en el último cuatrimestre previo al día 7 de febrero de 2022 de 6,68 € por acción, la valoración descrita en el párrafo anterior se justifica por el hecho de que el Consejo de Administración considera que el precio de cotización no recoge, por la limitada variación diaria y volumen de acciones negociadas, el valor real de las acciones.

Así, debe tenerse en cuenta que, tras un precio de cotización en el momento de salida al BME Growth (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil) de 6 € por acción, la cotización ha subido hasta el precio actual de 6,85€ por acción como consecuencia de la compra, en distintas fechas y por distintos precios, de un porcentaje muy reducido del total del capital social de la Sociedad. Estas compras, por el funcionamiento de BME Growth y dada la poca liquidez de las acciones, tienen un impacto en el valor de cotización que no se corresponde con la evolución del verdadero valor de mercado de la misma, mucho más cercano al valor tomado como relevante a efectos del presente aumento de capital. Por tanto, por consistencia con las ampliaciones de capital anteriormente aprobadas por la Sociedad, e incluso con la valoración dada por las partes a aquellas operaciones realizadas tanto OTC como por bloques en operaciones anteriores, el valor de las acciones de la Sociedad se vincula al EPRA NTA de la Sociedad (6€).

Por ende, el Consejo de Administración entiende que no es aconsejable atender sólo al precio de cotización actual de la acción como indicador del precio de las mismas. Se considera que es mucho más fiel con la valoración real de las acciones que se propone emitir tomar el valor neto de los activos (considerando plusvalías latentes de los activos) o EPRA

NTA de la Sociedad. En este sentido, de la información facilitada al Consejo de Administración, se desprende que el EPRA NTA por acción a 30 de septiembre de 2021 era de 6 € por acción.

En consecuencia, el Consejo de Administración considera que el valor que se debe tener en cuenta a los efectos de este aumento es el EPRA NTA por acción y que asciende a 6 € por acción, lo que implica una prima de emisión de CINCO EUROS (5 €) por acción. A los efectos legales oportunos, se deja constancia de que las acciones representativas del capital social existente hasta la fecha se encuentran íntegramente desembolsadas.

De esta forma, mediante el aumento propuesto, el capital social de la Sociedad pasaría a ser de NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUARENTA Y SIETE EUROS (98.771.047 €), dividido en 98.771.047 acciones, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.

## 2.2 **Suscripción de las nuevas acciones**

Las nuevas acciones que se emitirían serían suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited, sociedad constituida e inscrita conforme a las leyes de Sudáfrica, con domicilio social en 104 Oxford Rd, Houghton Estate, Johannesburgo 2198, Sudáfrica e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2002/027194/06 y con N.I.F. español número N-3.881.057-H ("**Vukile**").

## 2.3 **Informe sobre los créditos a compensar**

El crédito cuya compensación constituiría el contravalor del aumento de capital propuesto, resulta del préstamo suscrito el 20 de enero de 2022 entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 75.000.000€ y con vencimiento el día 4 de febrero de 2022, con el objeto de que la Sociedad pudiese financiar parte de la adquisición de una participación en la sociedad LAR España Real Estate SOCIMI, S.A.

El saldo total del préstamo, esto es, 75.000.000€, ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo, líquido, vencido y exigible. Se hace constar que los intereses devengados del préstamo han sido satisfechos por la Sociedad a Vukile.

Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al tratarse de un aumento de capital que se realizaría por compensación de créditos, no existiría derecho de suscripción preferente en favor de los restantes accionistas.

Las nuevas acciones que se emitirían en contraprestación a la compensación del crédito estarían representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable corresponderá a la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

## 2.4 **Correspondencia con la contabilidad**

Se hace constar expresamente, de conformidad con lo previsto en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, la concordancia de los datos relativos al crédito antes descrito con la contabilidad social.

## 3. **JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

El aumento de capital que se propone llevar a cabo mediante compensación de créditos se estima conveniente para la Sociedad puesto que supone cancelar, en su mayor parte, el pasivo derivado de la financiación prestada por el socio Vukile para la inversión en la sociedad anteriormente citada, reduciendo las necesidades de financiación bancaria de la Sociedad con la inmediata mejora de la situación de tesorería y liquidez, al eliminar la obligación de devolución de dicho préstamo y aumentando, al mismo tiempo, su solvencia. Además, de esta manera la Sociedad reduciría su pasivo y fortalecería sus fondos propios

a los efectos de mejorar la relación entre deuda y capital social, de forma que la estructura de fondos propios fuese más sólida.

4. **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

Como consecuencia del aumento de capital anteriormente descrito y una vez quede, en su caso, formalizado el mismo se propone la modificación del artículo 6 de los estatutos sociales de la Sociedad de manera que quede redactado en los siguientes términos:

**"Artículo 6.- Capital social.**

*El capital social es de 98.771.047 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 98.771.047 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de UN EURO de valor nominal cada una de ellas."*

En Madrid, a 9 de febrero de 2022.



Madrid, 14 February 2022

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (the **“Company”** or **“Castellana”**), in accordance with Article 17 of Regulation (EU) No. 596/2014 on market abuse, Article 228 of the consolidated text of the Spanish Securities Market Act, approved by Royal Legislative Decree 4 of 23 October 2015, and all its related provisions, and segment BME Growth of BME MTF Equity (**“BME GROWTH”**) Circular 3/2020, hereby gives notice the following:

#### **OTHER RELEVANT INFORMATION**

Today, 14 February 2022, the Company's Board of Directors has agreed to convene an Extraordinary General Shareholders' Meeting at first call at the company headquarters (Glorieta de Rubén Darío, 3, C.P.28010, Madrid), at 10:00 a.m. on 15 March 2022 and, if quorum is not met, at a second call on 16 March 2022 at the same place and at the same time.

The notice of the meeting being called is attached, which was published on this date on the Company's website.

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 Directors.

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

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

## **CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

By virtue of the resolution of the Board of Directors of Castellana Properties SOCIMI, S.A. (the "**Company**"), the shareholders are hereby called to the Extraordinary General Shareholders' Meeting to be held in Madrid, at the registered office (Glorieta de Rubén Darío 3, 1st floor right, C.P. 28010), on Tuesday 15 March 2022, at 10.00 am, on first call, or, if appropriate, on Wednesday 16 March 2022, at 10.00 am, at the same place, on second call, to discuss and resolve on the items included in the following

### **AGENDA**

- FIRST. Share capital increase by means of a credit offset and consequent amendment of article 6 of the bylaws.
- SECOND. Authorisation of the financing transaction pursuant to article 160 f) of the Spanish Companies Act and ratification of the irrevocable powers of attorney granted in favour of Aareal Bank AG.
- THIRD. Requests and questions.
- FOURTH. Delegation of powers.
- FIFTH. Drafting, reading and approval of the minutes of the meeting.

**Information rights:** Pursuant to the provisions of articles 286 and 301 of the Revised Text of the Spanish Companies Act, as from the publication of this notice, shareholders may obtain on the Company's website, at the registered office, or request the Company to deliver or send free of charge (i) the report of the Board of Directors in relation to the proposed resolution on the share capital increase by offsetting credits together with the full text of the amendment to the Articles of Association proposed by the Board of Directors, redrafting article 6 of the Articles of Association, and (ii) the certification of the Company's auditor certifying that the data offered by the Board of Directors on the credits to be offset are in accordance with the Company's accounts.

**Right of attendance and representation:** All shareholders who appear as such in the corresponding accounting register of book entries (Iberclear) five days prior to the meeting shall be entitled to attend the meeting, which they may prove by means of the corresponding attendance card issued by the entities adhering to the Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), or by the Company itself after accrediting their ownership or the document that, in accordance with the law, verifies them as shareholders, which shall indicate the number of shares they hold and the number of votes they may cast. Shareholders who do not attend the General Shareholders' Meeting in person may be represented at the meeting by another person, in compliance with the requirements and formalities stipulated in the bylaws and the Spanish Companies' Act.

**Note:** To avoid inconveniencing shareholders, it is noted that it is foreseen the Meeting to be held on first call, that is, on Wednesday 15 March 2022 at 10:00 a.m.

In Madrid, on 14 February 2022.

**The Secretary of the Board of Directors**