



Madrid, 15 de diciembre 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 227 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 el pasado 5 de diciembre de 2022, acordó convocar a la 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 16 de enero de 2023 y, en caso de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, en segunda convocatoria el 17 de enero de 2023 en el mismo lugar y a la misma hora.

Se adjunta el anuncio de la convocatoria y los acuerdos a adoptar que han sido publicados en esta misma fecha en la página web de la Sociedad, así como el informe del auditor sobre el crédito y del Consejo de Administración sobre el aumento de capital.

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 lunes 16 de enero de 2023, a las 10.00 horas, en primera convocatoria, o, en su caso, el martes 17 de enero de 2023, 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. Ruegos y preguntas.
- TERCERO. Delegación de facultades.
- CUARTO. 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. Todos los documentos citados anteriormente se pueden consultar igualmente en la página web corporativa de la Sociedad (www.castellanaproperties.es).

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 lunes 16 de enero de 2022, a las 10.00 horas.

En Madrid, a 14 de diciembre de 2022.

El Secretario del Consejo de Administración

PROPUESTA DE ACUERDOS JGA - PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA

Ampliación de capital de la Sociedad por compensación de créditos, así como la consiguiente modificación del artículo 6 de los estatutos sociales.

Propuesta de acuerdo

Se propone a la Junta General aprobar el aumento de capital por compensación de créditos en la cifra de DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS (2.380.952 €), mediante la emisión de 2.380.952 nuevas acciones nominativas, acumulables e indivisibles, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie y con idénticos derechos que las actualmente en circulación.

Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión global de DOCE MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL CUARENTA Y OCHO EUROS (12.619.048 €), lo que supone una prima de emisión por acción de 12.619.048/2.380.952 (esto es, aproximadamente, 5,3 euros por acción).

La totalidad de las acciones emitidas serían suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited, sociedad constituida e inscrita conforme a las leyes de Sudáfrica, con domicilio social en 4th Floor, 11 Ninth Street, Houghton Estate, Johannesburg, 2198, Sudáfrica, inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2002/027194/06 y con N.I.F. español número N-3.881.057-H.

El contravalor del aumento de capital consiste en la compensación de los derechos de crédito que Vukile Property Fund Limited ostenta frente a la Sociedad en virtud de:

1. Préstamo suscrito el 20 de enero de 2022 (modificado el 25 de octubre de 2022) entre Vukile Property Fund Limited, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 10.000.000 de euros y con vencimiento el día 28 de noviembre de 2022, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad.
2. Préstamo suscrito el 25 de octubre de 2022 entre Vukile Property Fund Limited, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 5.000.000 de euros y con vencimiento el día 28 de noviembre de 2022, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad.

El saldo total de los préstamos, esto es, 15.000.000 euros, ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo líquido, vencido y exigible. Se hace constar que los intereses devengados de los préstamos han sido satisfechos por la Sociedad a Vukile.

De esta forma, en adelante, el capital social de la Sociedad pasará a ser de CIENTO UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (101.151.999 €), dividido en 101.151.999 acciones, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y teniendo en cuenta que el aumento de capital se realiza por compensación de créditos, no existe derecho de suscripción preferente. Se hace constar a los efectos legales oportunos que las acciones representativas del capital social existente con anterioridad a la presente ampliación se encuentran íntegramente desembolsadas.

La presente ampliación de capital ha sido objeto del informe de los administradores a que se refiere el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital y de la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad a que se refiere el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital. Ambos documentos han estado a disposición de los accionistas con carácter previo a la votación de este acuerdo (en particular, desde el momento de la convocatoria de la presente Junta).

Los accionistas reconocen haber examinado el informe de administradores (que describe la naturaleza y características de los derechos de crédito a compensar, la identidad de los aportantes,

el número de acciones que han de emitirse y entregarse a cambio y la cuantía del aumento de capital y en el que expresamente se hace constar la concordancia de los datos relativos a los créditos descritos con la contabilidad social) así como la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad (que acredita que resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar) y declaran estar conformes con dichos documentos.

El informe de los administradores y la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad anteriormente referidos se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital. Una vez completado el procedimiento administrativo oportuno las nuevas acciones emitidas cotizarán en el BME Growth (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil).

Como consecuencia de lo anterior, se propone modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales que, con derogación expresa de su anterior texto, pasaría a tener la siguiente redacción:

"Artículo 6.- Capital social.

El capital social es de 101.151.999 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 101.151.999 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de UN EURO de valor nominal cada una de ellas."

PROPUESTA DE ACUERDOS JGA - PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA

Ruegos y preguntas.

[Las que se susciten.]

PROPUESTA DE ACUERDOS JGA - PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA

Delegación de facultades.

Propuesta de acuerdo

Se propone a la Junta General facultar de forma tan amplia y bastante como en derecho sea necesario a los miembros del Consejo de Administración y al Secretario y la Vicesecretaria no consejeros para que, cualquiera de ellos de forma indistinta y solidaria, esto es con su sola firma, pueda realizar los actos y otorgar los documentos públicos y privados que resulten pertinentes, incluidas las escrituras de protocolización de acuerdos sociales, a fin de que todos los acuerdos aquí adoptados produzcan todos los efectos legales oportunos y, en particular, los de inscripción en el Registro Mercantil de la certificación que se emita del acuerdo de aumento de capital, adjuntando los documentos que legalmente sean exigibles y quedando igualmente facultados para solicitar la inscripción parcial de la documentación que en su día se otorgue.

Se propone igualmente acordar que, si al ser presentados a inscripción los documentos y escrituras que en su día se otorguen, el Registrador Mercantil apreciara errores, defectos u omisiones que impidiesen de forma total o parcial la inscripción, puedan otorgar cuantos documentos públicos o privados fueren precisos o pertinentes para su aclaración, subsanación, corrección o rectificación a fin de lograr la definitiva inscripción en el Registro Mercantil.



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

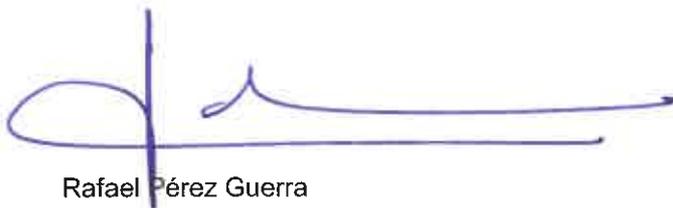
A los accionistas de Castellana Properties Socimi, S.A.:

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 2.380.952 euros junto con una prima de emisión de 12.619.048 euros por compensación de créditos, formulada por los administradores el 5 de diciembre 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

13 de diciembre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/19802

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

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. 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 DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS (2.380.952 €) con una prima de emisión global de DOCE MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL CUARENTA Y OCHO EUROS (12.619.048 €). Dicho aumento se efectuaría mediante la emisión de 2.380.952 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 12.619.048/2.380.952 euros por acción.

Sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un precio de cotización a día 1 de diciembre de 2022 de 6,55 € por acción o un precio medio en el último semestre previo al día 1 de diciembre de 2022 de 6,48 € 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 6,55 € 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, tal y como se explica a continuación. 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.

En consecuencia, 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 2022 era de 6,30 € por acción.

En virtud de lo anterior, 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 que asciende a 6,30 € por acción, lo que implica una prima de emisión de 12.619.048/2.380.952 euros 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 CIENTO UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (101.151.999 €), dividido en 101.151.999 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 de:

- (a) El préstamo suscrito el 20 de enero de 2022 (modificado el 25 de octubre de 2022) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 10.000.000€ y con vencimiento el día 28 de noviembre de 2022, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la sociedad.
- (b) El préstamo suscrito el 25 de octubre de 2022 entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 5.000.000€ y con vencimiento el día 28 de noviembre de 2022, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la sociedad.

El saldo total de los préstamos, esto es, 15.000.000€, 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 dichos préstamos 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 101.151.999 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 101.151.999 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 5 de diciembre de 2022.



Madrid, 15 December 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 227 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

On 5 Decemeber 2022, the Company's Board of Directors agreed to convene the 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 16 January 2023 and, if quorum is not met, at a second call on 17 January 2023 at the same place and at the same time.

The notice of the meeting being called and the agreements to be adopted are attached, which were published on this date on the Company's website, as well as the auditor's report on the credit and the Board of Directors' report on the capital increase.

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 Monday 16 January 2023, at 10.00 am, on first call, or, if appropriate, on Wednesday 17 January 2023, 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. Requests and questions.
- THIRD. Delegation of powers.
- FOURTH. 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. All the aforementioned documents are also available on the Company's corporate website (www.castellanaproperties.es).

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 Monday 16 January 2022 at 10:00 a.m.

In Madrid, on 14 December 2022.

The Secretary of the Board of Directors

PROPOSED RESOLUTIONS FOR THE GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING OF CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("COMPANY")

FIRST ITEM ON THE AGENDA

Share capital increase of the Company by means of a credit offset, as well as the consequent amendment of article 6 of the Articles of Association.

Resolution proposal

It is proposed to the General Meeting to approve a share capital increase by means of credit compensation in the amount of TWO MILLION THREE HUNDRED AND EIGHTY THOUSAND NINE HUNDRED AND FIFTY-TWO EUROS (€ 2,380,952), through the issue of 2,380,952 new nominative shares, cumulative and indivisible, with a par value of ONE EURO (€ 1) each, of the same class and series and with identical rights as those currently in circulation.

The new shares will be issued with an overall share premium of TWELVE MILLION SIX HUNDRED NINETEEN THOUSAND AND FORTY-EIGHT EUROS (€ 12,619,048), which represents a share premium per share of $12,619,048/2,380,952$ (that is, approximately, €5.3 per share).

The entire issued shares would be fully subscribed by the shareholder Vukile Property Fund Limited, a company incorporated and registered under the laws of South Africa, having its registered office at 4th Floor, 11 Ninth Street, Houghton Estate, Johannesburg, 2198, South Africa and registered with the Registry of Companies under number 2002/027194/06 and with Spanish tax identification number N-3881057-H.

The consideration for the share capital increase consists of the set-off of the credit rights that Vukile Property Fund Limited holds against the Company by virtue of:

1. Loan signed on 20 January 2022 (amended on 25 October 2022) between Vukile, as lender, and the Company, as borrower, in the amount of EUR 10,000,000 and maturing on 28 November 2022, in order to enable the Company to meet various cash requirements, including the facility to finance certain acquisitions and activities of the Company.
2. Loan signed on 25 October 2022 between Vukile, as lender, and the Company, as borrower, in the amount of EUR 5,000,000 and maturing on 28 November 2022, in order to enable the Company to meet various cash requirements, including the facility to finance certain acquisitions and activities of the Company.

The total balance of the loans, i.e. 15,000,000 euros, has been declared in its entirety by mutual agreement to be liquid, due and payable. It is noted that the accrued interest on the loan has been paid by the Company to Vukile.

As a result, the share capital of the Company will henceforth be ONE HUNDRED AND ONE MILLION ONE HUNDRED FIFTY-ONE THOUSAND NINE HUNDRED AND NINETY-NINE EUROS (€ 101,151,999), divided into 101,151,999 shares, of ONE EURO (€1) of nominal value each.

In accordance with article 304 of the Spanish Companies Act and taking into account that the share capital increase is carried out by capitalisation of credits, there is no pre-emptive subscription right. For legal purposes, it is hereby stated that the shares representing the share capital existing prior to this share capital increase have been fully paid up.

This share capital increase has been the subject of the directors' report referred to in article 301.2 of the Spanish Companies Act and of the certification of the Company's auditor referred to in article 301.3 of the Spanish Companies Act. Both documents have been made available to shareholders prior to voting this resolution (in particular, from the time of the calling of this Meeting).

The shareholders acknowledge having examined the directors' report (which describes the nature and characteristics of the receivables to be offset, the identity of the contributors, the number of shares to be issued and delivered in exchange and the amount of the capital increase and which expressly states that the information relating to the receivables described is consistent with the Company's accounts) and the certification of the Company's auditor (which certifies that the information provided by the directors on the receivables to be offset is accurate) and declare that they are in agreement with these documents.

The directors' report and the certification of the Company's auditor referred to above shall be incorporated into the public deed documenting the execution of the share capital increase. Once the administrative procedure has been completed, the newly issued shares will be listed on BME Growth (formerly *Mercado Alternativo Bursátil*).

As a consequence of the foregoing, it is proposed to amend Article 6 of the Articles of Association which, with express repeal of its previous text, would now read as follows:

"Article 6.- Share capital.

The share capital is 101,151,999 Euros, fully subscribed and paid up, represented by 101,151,999 ordinary shares with voting rights, registered, of a single class and series, each with a par value of ONE EURO".

**PROPOSED RESOLUTIONS FOR THE GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING OF CASTELLANA
PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("COMPANY")**

SECOND ITEM ON THE AGENDA

Questions and requests.

[Any others that may arise].

PROPOSED RESOLUTIONS FOR THE GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING OF CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("COMPANY")

THIRD ITEM ON THE AGENDA

Delegation of powers.

Proposed resolution

It is proposed to the General Shareholders' Meeting to empower the members of the Board of Directors and the Secretary and Vice-Secretary non-directors as broadly and sufficiently as is legally necessary so that any of them, jointly and severally, i.e. with their sole signature, may carry out the relevant public and private acts and execute the relevant public and private documents, including the deeds of notarisation of corporate resolutions, so that all the resolutions adopted herein may produce all the appropriate legal effects and, in particular, those of the registration in the Commercial Register of the certificate issued on the resolution to increase the capital, attaching the legally required documents and also being empowered to request the partial registration of the documentation that may be granted in due course.

It is also proposed that if, upon submission for registration of the documents and deeds that may be executed, the Commercial Registry should find errors, defects or omissions that totally or partially prevent registration, they may execute any public or private documents that may be necessary or pertinent for their clarification, correction, correction or rectification in order to achieve definitive registration in the Commercial Registry.



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

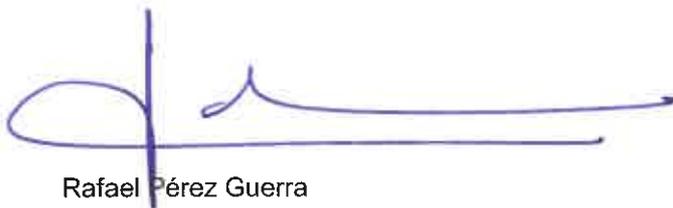
A los accionistas de Castellana Properties Socimi, S.A.:

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 2.380.952 euros junto con una prima de emisión de 12.619.048 euros por compensación de créditos, formulada por los administradores el 5 de diciembre 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

13 de diciembre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/19802
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

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. 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 DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS (2.380.952 €) con una prima de emisión global de DOCE MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL CUARENTA Y OCHO EUROS (12.619.048 €). Dicho aumento se efectuaría mediante la emisión de 2.380.952 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 12.619.048/2.380.952 euros por acción.

Sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un precio de cotización a día 1 de diciembre de 2022 de 6,55 € por acción o un precio medio en el último semestre previo al día 1 de diciembre de 2022 de 6,48 € 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 6,55 € 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, tal y como se explica a continuación. 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.

En consecuencia, 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 2022 era de 6,30 € por acción.

En virtud de lo anterior, 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 que asciende a 6,30 € por acción, lo que implica una prima de emisión de 12.619.048/2.380.952 euros 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 CIENTO UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (101.151.999 €), dividido en 101.151.999 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 de:

- (a) El préstamo suscrito el 20 de enero de 2022 (modificado el 25 de octubre de 2022) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 10.000.000€ y con vencimiento el día 28 de noviembre de 2022, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la sociedad.
- (b) El préstamo suscrito el 25 de octubre de 2022 entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 5.000.000€ y con vencimiento el día 28 de noviembre de 2022, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la sociedad.

El saldo total de los préstamos, esto es, 15.000.000€, 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 dichos préstamos 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 101.151.999 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 101.151.999 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 5 de diciembre de 2022.