A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. ("**MERLIN**" o la "**Sociedad**"), en cumplimiento con lo dispuesto en la normativa de aplicación, comunica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Como continuación de la comunicación realizada por la Sociedad en fecha 5 de noviembre de 2026 respecto a las operaciones vinculadas del accionista Banco Santander en relación con la financiación sostenible, la Sociedad comunica que el Consejo de Administración aprobó, en su reunión de fecha 12 de noviembre de 2026, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control y con la abstención de los consejeros dominicales nombrados a instancias de Banco Santander, S.A., dos operaciones vinculadas consistentes en garantías bancarias emitidas por Banco Santander Totta, S.A., a solicitud de VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A., sociedad del Grupo MERLIN, a favor de REN - Rede Eléctrica Nacional, S.A.

La parte vinculada es Banco Santander, S.A., titular directa o indirectamente de aproximadamente el 24,71% del capital social de MERLIN y representado en el Consejo de Administración de la Sociedad.

Las características principales de las garantías bancarias son las siguientes:

(i) Dos garantías bancarias por un importe nominal agregado de 25.245.000 euros: 17.685.000 euros y 7.560.000 euros, con vencimiento el 3 de marzo de 2036 y el 28 de febrero de 2033, respectivamente.

(ii) Emitidas por Banco Santander Totta, S.A., a solicitud de VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A., en favor de REN - Rede Eléctrica Nacional, S.A.

(iii) Finalidad: respaldar obligaciones vinculadas al acceso y conexión a la red eléctrica del proyecto de centros de datos de VFXIMO en Portugal.

(iv) La garantía de 17.685.000 euros es autónoma, irrevocable, incondicional y a primera solicitud, con vigencia de diez años. La operación de 7.560.000 euros está respaldada por la pignoración de un depósito bancario por el mismo importe.

La Comisión de Auditoría y Control ha concluido que las operaciones responden al interés social y, sobre la base de la información facilitada y del contraste de condiciones económicas realizado por la Dirección, se formalizan en condiciones razonables y de mercado.

Se hace constar que la presente comunicación de otra información relevante se realiza a los efectos de lo previsto en el artículo 529 unvicies del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y, con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el apartado 3 del citado artículo, se adjunta Como **Anexo 1**, el correspondiente informe de la Comisión de Auditoría de la Sociedad sobre la participación de Banco Santander en dicha transacción.

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.

Anexo 1

Informe de la Comisión de Auditoría

Informe de la Comisión de Auditoría y Control de Operaciones Vinculadas por garantías bancarias emitidas por Banco Santander Totta, S.A

1. Introducción

Conforme al Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control ("**CAC**") de MERLIN Properties Socimi, S.A. ("**MERLIN**" o la "**Sociedad**"), corresponde a la CAC:

(i) informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por este de decisiones sobre operaciones vinculadas; y

(ii) supervisar el cumplimiento de la normativa respecto a las operaciones vinculadas y de la comunicación al mercado de las mismas, e informar sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés y, en general, sobre las operaciones con consejeros o accionistas significativos.

Conforme al artículo 529 vicies del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("**LSC"**), se entenderán por operaciones vinculadas aquellas realizadas por la sociedad con los consejeros y/o con accionistas titulares de un 10% o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad.

Banco Santander, S.A. ("**Banco Santander**"), titular de manera directa o indirecta de aproximadamente el 24,71% del capital social de MERLIN, es parte vinculada en cualquier operación que realice con MERLIN, puesto que:

(i) tiene consejeros dominicales designados en el Consejo; y

(ii) su participación supera el porcentaje del 10%.

2. Descripción del proyecto de financiación

2.1. Objeto y contexto

El presente informe tiene por objeto valorar dos garantías bancarias emitidas por Banco Santander Totta, S.A., a solicitud de VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A., sociedad del Grupo MERLIN, a favor de REN - Rede Eléctrica Nacional, S.A., por un importe nominal agregado de 25.245.000 euros (las "Garantías").

2.2. Condiciones económicas

La garantía de 17.685.000 euros fue emitida el 3 de marzo de 2026 para respaldar el procedimiento excepcional de atribución de capacidad de conexión a la Rede

Elétrica de Serviço Público. Su vigencia es de diez años desde la fecha de emisión y su liberación requiere autorización expresa de REN. Esta garantía no está dispuesta.

La operación de 7.560.000 euros se articula mediante un contrato de apertura de crédito por firma del que deriva una garantía bancaria a favor de REN. El depósito asociado queda pignorado en primer grado a favor de Banco Santander Totta, S.A. y permanece inmovilizado hasta el íntegro cumplimiento de las obligaciones garantizadas.

2.3. Su consideración como operación vinculada

Las Garantías tienen la consideración de operaciones vinculadas al intervenir Banco Santander Totta, S.A., entidad perteneciente al grupo de Banco Santander, S.A., accionista significativo de MERLIN.

En tanto las mismas alcanzan el límite del artículo 529 vicies de la LSC, en el **Anexo I recoge las restantes operaciones con Banco Santander realizadas durante los últimos doce meses**, incluidas las ya publicadas o comunicadas previamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

3. Objeto del Informe

El presente informe (el "**Informe**") se emite en ejercicio de la competencia atribuida a la CAC y tiene por objeto valorar la participación de Banco Santander en la concesión de las Garantías.

En lo referente a la participación de Banco Santander, la CAC entiende que:

(i) Las Garantías responden a una finalidad empresarial concreta y directamente vinculada al desarrollo y aseguramiento del acceso a capacidad eléctrica del proyecto de centros de datos de VFXIMO en Portugal.

(ii) La garantía de 17.685.000 euros se ajusta a los requisitos del procedimiento regulatorio portugués aplicable, tanto en su carácter autónomo, irrevocable, incondicional y a primera solicitud como en su plazo de vigencia. Es una garantía técnica que a la fecha no está dispuesta.

(iii) La garantía de 7.560.000 euros cuenta con cobertura mediante pignoración de un depósito bancario por el mismo importe, elemento relevante para evaluar la razonabilidad de sus condiciones.

(iv) Las estructuras documentadas son habituales para garantías exigidas por operadores de red. La conclusión sobre condiciones de mercado presupone que las comisiones, costes, contragarantías y restantes términos económicos han sido contrastados por la Dirección con referencias comparables y no incorporan ventajas particulares para Banco Santander.

La operación debe analizarse conjuntamente con las restantes transacciones realizadas con Banco Santander a efectos de los umbrales, obligaciones de aprobación y publicidad establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

4. Conclusiones

Por lo antes expuesto, la CAC (con la abstención del consejero dominical nombrado a instancias de Banco Santander):

(i) considera que las Garantías responden al interés social y están justificadas por las necesidades operativas y de desarrollo del proyecto;

(ii) concluye, sobre la base de la información facilitada y del contraste de condiciones económicas realizado por la Dirección, que las Garantías se formalizan en condiciones razonables y de mercado;

(iii) informa favorablemente al Consejo de Administración sobre las operaciones vinculadas descritas; y

(iv) señala que se dará cumplimiento a las obligaciones de publicidad previstas en el artículo 529 unvicies de la Ley de Sociedades de Capital. la LSC.

En Madrid, a 10 de noviembre de 2026**.**

Anexo I. Detalle de Operaciones Vinculadas con Santander en 2026

FINANCIACIÓN

Fecha Aprobación en CAC	Entidad	Sociedad	Concepto	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento	Importes Nominal ('000) euros
10-nov.-26	Banco Santander	VFX Investimentos Inmobiliarios S.A.	Avales Portugal VFX	03-mar.-26	03-mar.-36	17.685
10-nov.-26	Banco Santander	VFX Investimentos Inmobiliarios S.A.	Avales Portugal VFX	03-mar.-26	28-feb.-33	7.560
			Subtotal Avales			**25.245**

OTRAS OPERACIONES CON LA PARTE VINCULADA DEL 2026

Fecha Aprobación en CAC	Entidad	Sociedad	Concepto	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento	Importes Anual ('000) euros
12-jun.-2026	Banco Santander	Torre dos Oceanus-Investimentos Inmobiliarios S.A.	Torre Zen - Banco Santanderf Totta	01-jun.-26	31-dic.-30	109
24-jul.-26	Banco Santander	MERLIN Properties	P.E. Vía Norte - Aparcamiento B. Santander	27-jul.-26	30-nov.-26	4
27-abr.-2026	Banco Santander	MERLIN Properties	P.E. Vía Norte - Oficina Lancompany 2020	30-abr.-2026	30-jun.-30	350
			Subtotal Arrendamientos			**463**

OTRAS OPERACIONES CON LA PARTE VINCULADA YA PUBLICADAS Y COMUNICADAS A LA CNMV PREVIAMIENTE

Fecha Publicación / Comunicación CNMV	Entidad	Sociedad	Concepto	Fecha de contratación	Fecha aprobación CAC	Importes Nominal ('000) euros
05-nov.-26	Banco Santander	MERLIN Properties	Participación en Financiación Sostenible (Revolving Credit Facility)	30-oct.-26	15-oct.-26	200.000
26-mar.-26	Banco Santander	MERLIN Properties	Banco agente y Joint global coordinator en Operación electrón	26-mar.-26	24-mar.-26	1.850
26-mar.-26	Banco Santander	MERLIN Properties	Suscripción preferente de 13.904.917 acciones en Aumento de Capital	26-mar.-26	24-mar.-26	189.663

Operaciones vinculadas 2025

https://ir.merlinproperties.com/regulador/operaciones-vinculadas/