



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

El Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado en su reunión de fecha 25 de marzo de 2026, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría sobre operaciones vinculadas, la suscripción de compromisos firmes e irrevocables con los siguientes accionistas en virtud de los cuales se comprometen frente a la Sociedad a suscribir un número de acciones de nueva emisión en el marco del aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente del que se ha informado mediante la comunicación de información privilegiada nº. 3149 publicada en el día de hoy (los "**Compromisos de Suscripción**" y el "**Aumento de Capital**", respectivamente)

Las partes vinculadas son:

- (i) Banco Santander, S.A., titular de aproximadamente el 24,71% del capital social actual.
- (ii) Nortia Capital Investment Holding, S.L., titular de aproximadamente el 8,17% del capital social actual

Ambos los "**Accionistas de Referencia**".

Las características principales de los Compromisos de Suscripción son las siguientes:

- (i) Los Accionistas de Referencia se comprometen irrevocablemente con la Sociedad a suscribir aquella parte del número total de acciones nuevas que el Consejo de Administración acuerde emitir en el Aumento de Capital que resulte proporcional al porcentaje de participación que ostenten cada uno de ellos en la Sociedad y la Sociedad se compromete a adjudicar y a entregar dicho número de acciones, por lo que cada uno de ellos suscribirá el siguiente número total de acciones:

Banco Santander.- 13.904.917 acciones

Nortia.- 4.599.460 acciones

- (ii) El valor de la operación será el que resulte de multiplicar ese número de acciones por el precio de emisión, precio que, en este momento, no se ha concretado y será el que acuerde el Consejo de Administración de la Sociedad finalizado el proceso de prospección de la demanda (bookbuilding).
- (iii) El Compromiso de Suscripción recoge un compromiso de no transmitir las acciones en un periodo de los 60 días siguientes a la ejecución del Aumento

de Capital, sujeto a las excepciones de mercado habituales en esta clase de operaciones.

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:

- a) Como **Anexo 1**, el correspondiente informe de la Comisión de Auditoría de la Sociedad sobre la suscripción de los Compromisos de Suscripción por Banco Santander y Nortia.
- b) Como **Anexo 2** la relación de operaciones realizadas con Banco Santander, S.A. en los últimos 12 meses, incluyendo los informes de la comisión de auditoría los que se refiere la normativa y los datos de cada una de las operaciones.

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.

Anexo 1

Informe de la Comisión de Auditoría de la Sociedad sobre la suscripción de los Compromisos de Suscripción



Informe de la Comisión de Auditoría y Control de Operaciones Vinculadas

Participación de Banco Santander, S.A. en Proyecto Electron

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 vices 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 o/y 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 realicen 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 Electron y de la participación de Banco Santander

La Sociedad está analizando la posibilidad de desarrollar el proyecto de crecimiento en la línea de negocio de Data Centers para lo cual ha contado con la intervención de bancos de inversión, asesores legales y fiscales (conjuntamente, los "**Asesores**"). Tras revisar las alternativas existentes, se emite este informe en el escenario de que finalmente se concluya por el Consejo de Administración, que la opción más adecuada para acometer este proyecto es mediante una ampliación de capital que sería, en su caso, acordada por el Consejo, por ejecución de la delegación al efecto otorgada por la junta general de accionistas, y que tendría las siguientes particularidades:

- (i) se ejecutaría mediante una operación de colocación acelerada (modalidad de colocación privada de acciones entre inversores institucionales que se caracteriza por su rapidez de ejecución);

- (ii) con exclusión del derecho de suscripción preferente (sin perjuicio de lo cual se está contemplando reconocer una preferencia blanda (*soft preemption*) a aquellos accionistas que reúnan la condición de inversores cualificados y estén interesados en suscribir nuevas acciones sobre la base de criterios objetivos que determinen que los accionistas contactados presenten rasgos comunes, objetivamente determinados y diferenciados de los del resto de accionistas), y
- (iii) que se realizaría siempre que el proceso previo de prospección de mercado confirmara la existencia de demanda en términos del valor esperado.

Esta ampliación, con el fin de ajustarse al alcance de la delegación para ampliar capital otorgada por la junta general de accionistas de Merlin al Consejo y lo previsto en la LSC sería de hasta un máximo de 56.275.101 acciones, representativas de aproximadamente el 10% del capital social al momento de dicha delegación ("**Número Máximo de Acciones**") y con un descuento máximo en la emisión conforme a lo previsto en el artículo 504.3 de la LSC.

Esta operación es la denominada "**Proyecto Electron**".

En el marco de esta operación, se produce la operación vinculada consistente en que Banco Santander ha manifestado su intención de suscribir un compromiso irrevocable de (1) participar en la ampliación, suscribiendo el número de acciones que sea necesario para mantener el porcentaje de participación en el capital social que tiene en la actualidad, al precio que resulte del proceso de colocación acelerada; (2) no transmitir las acciones en un periodo de los 60 días siguientes a la ejecución de la ampliación, sujeto a las excepciones de mercado habituales en esta clase de operaciones y (3) informar al mercado y permitir la difusión de su compromiso. A tal fin, ha manifestado su voluntad de firmar el oportuno documento en el que se formalicen los mencionados compromisos. En contrapartida de estos compromisos, la Sociedad se comprometería a adjudicarle el número de acciones a cuya suscripción se ha comprometido.

El presente Informe se emite asumiendo que dicho compromiso de suscripción, en los términos indicados, fuera finalmente suscrito por Banco Santander y la Sociedad.

3. Objeto del Informe

El objeto de este informe es dar cumplimiento a la competencia asignada a la CAC y, consecuentemente, emitir su informe sobre la participación de Banco Santander en el Proyecto Electron y el compromiso de la Sociedad de adjudicarles acciones en los términos antes indicados (el "**Informe**").

Análisis de los términos y condiciones de la participación de Banco Santander en Proyecto Electron

La CAC entiende que la participación de Banco Santander en la ampliación (incluyendo el compromiso de adjudicación de las acciones), en los términos indicados, sería una operación que reúne los requisitos para ser considerada como vinculada y cuya aprobación correspondería, por su tamaño y volumen, al Consejo de Administración.

Así, considerando el Número Máximo de Acciones que se podrían emitir por la Sociedad, correspondería Banco Santander, un total de 13.904.917 acciones.

La CAC considera que su análisis en este caso requiere la distinción entre las distintas cuestiones que suscitan las operaciones vinculadas por las particularidades que aquí concurren. En ese sentido,

- a) Por lo que se refiere a la participación de Banco Santander en la ampliación de capital.

Como ya se ha indicado, el Proyecto Electron es una ampliación de capital que se ejecuta mediante el proceso de colocación acelerada ("**ABO**"). Este proceso implica la prospección acelerada del interés del mercado en tomar una participación accionarial en una sociedad y del precio al que los interesados adquirirían la participación. El mercado, en este tipo de operaciones, suele circunscribirse a inversores cualificados a fin de evitar la obligación de publicar un folleto sujeto a aprobación previa por la Comisión Nacional del Mercado de Valores o la elaboración de un documento de exención o de un *offering memorandum* no registrado ante la CNMV ni ninguna otra autoridad.

En los ABO, es habitual que entre los inversores contactados por los bancos se encuentren accionistas ya existentes del emisor.

En este caso, particularmente, la CAC y los Asesores de la operación valoran positivamente la participación y compromiso de suscripción proporcional de los accionistas con representación en el consejo, en la medida en que (i) suponen un reconocimiento explícito de apoyo y confianza en la Sociedad y en su proyecto empresarial y (ii) facilitan la colocación entre otros inversores institucionales, incluyendo otros accionistas existentes de la Sociedad, que podrían ver con prevención una operación de este tipo (en términos de estrategia así como de tamaño absoluto y relativo de la transacción) sin el respaldo y compromiso de uno de los mayores accionistas de la Sociedad.

En consecuencia, la CAC estima que la participación de Banco Santander sería de conformidad con las prácticas habituales de mercado para facilitar el interés por participar y tomar una participación en Merlin por parte de los inversores institucionales a los que el ABO se dirige.

- b) Por lo que se refiere a la preferencia en la suscripción

Los Asesores han informado que hay dos formas de participación explícita de los accionistas actuales en los ABO, siendo ambas habituales en el mercado y aceptadas en su práctica. Una primera forma es la mera manifestación de interés, que no implica compromiso de suscribir las acciones por parte del accionista actual y otra forma es la asunción del compromiso firme de suscripción al precio que resulte del procedimiento.

En el primer caso, es habitual que, al no haber compromiso, la sociedad emisora no asuma compromiso firme de adjudicar las acciones a los

accionistas actuales. Sin embargo, en el segundo caso, especialmente, además, como sería en este caso, si los accionistas asumen un compromiso de no disposición de las acciones en un plazo razonable (siendo 60 días el estándar del mercado), se considera que bajo determinadas circunstancias y dependiendo de la operación en concreto es de mercado que la sociedad emisora se comprometa a conceder a estos accionistas las acciones que precisen para mantener el porcentaje de participación en el capital que tuvieran antes de la ampliación, que le serán transmitidas al precio que resulte del proceso.

En consecuencia, la CAC estima que la preferencia que se otorgaría a Banco Santander sería práctica de mercado.

- c) Por lo que se refiere a la adecuación al mercado del precio o contraprestación de la operación vinculada.

En cualquier ABO primario el precio de emisión de las nuevas acciones que se ofrecen es determinado tras la conclusión de un procedimiento de prospección de la demanda (*bookbuild*), de forma que se considera que el precio resultante de tal procedimientos representa el valor razonable de la acción de la Sociedad, dado que resulta de la propia prospección de la demanda en el mercado, utilizando métodos generalmente aceptados a nivel nacional e internacional para la determinación del valor razonable y representa el valor al que los inversores cualificados manifiestan su compromiso de adquirir.

La participación en este proceso de Banco Santander no modifica el mecanismo de fijación del precio. En particular, Banco Santander no participará de modo activo en el proceso de averiguación del precio (o *Price Discovery*) entre los inversores cualificados, dado que se ha comprometido a suscribir las nuevas acciones al precio que se decida por la Sociedad en función de la demanda generada entre los inversores institucionales en el ABO, indicando solamente un precio máximo, que se situaría por encima del precio de cotización de la Sociedad en el momento del ABO, siendo habitual que en este tipo de operaciones que el precio resultante del proceso de prospección sea con un descuento sobre el precio de cotización.

En consecuencia, la Comisión estima que el compromiso de la Sociedad de adjudicar acciones a Banco Santander en los términos anteriormente mencionados no afectaría al mecanismo de fijación del precio, habiendo suficientes garantías de que éste será de mercado.

6. Conclusiones

La CAC informa favorablemente al Consejo sobre la operación vinculada descrita en el presente Informe.

Adicionalmente la CAC señala que, dado que la operación vinculada de Banco Santander superaría el límite indicado en el artículo 529 unvicies, apartado 1. (b) de la LSC, se procederá, cuando proceda conforme a lo establecido en la LSC, a anunciar la

misma y publicar este informe tanto en la web de la Sociedad como mediante comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, completándose en dicho anuncio, la información requerida en el ya indicado artículo 529 unvicies de la LSC.

En Madrid, a 24 de marzo de 2026.



Informe de la Comisión de Auditoría y Control de Operaciones Vinculadas

Participación de Nortia Capital Investment, S.L. en Proyecto Electron

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 vices 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 o/y con accionistas titulares de un 10% o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad.

Nortia Capital Investment Holding, S.L. ("**Nortia**"), titular de manera directa o indirecta de aproximadamente el 8,17% del capital social de Merlin es parte vinculada en cualquier operación que realicen con Merlin, puesto que Nortia tiene un consejero dominical designado en el Consejo.

2. Descripción del Proyecto Electron y de la participación de Nortia

La Sociedad está analizando la posibilidad de desarrollar el proyecto de crecimiento en la línea de negocio de Data Centers para lo cual ha contado con la intervención de bancos de inversión, asesores legales y fiscales (conjuntamente, los "**Asesores**"). Tras revisar las alternativas existentes, se emite este informe en el escenario de que finalmente se concluya por el Consejo de Administración, que la opción más adecuada para acometer este proyecto es mediante una ampliación de capital que sería, en su caso, acordada por el Consejo, por ejecución de la delegación al efecto otorgada por la junta general de accionistas, y que tendría las siguientes particularidades:

- (i) se ejecutaría mediante una operación de colocación acelerada (modalidad de colocación privada de acciones entre inversores institucionales que se caracteriza por su rapidez de ejecución);
- (ii) con exclusión del derecho de suscripción preferente (sin perjuicio de lo cual se está contemplando reconocer una preferencia blanda (*soft preemption*) a aquellos

accionistas que reúnan la condición de inversores cualificados y estén interesados en suscribir nuevas acciones, sobre la base de criterios objetivos que determinen que los accionistas contactados presenten rasgos comunes, objetivamente determinados y diferenciados de los del resto de accionistas), y

- (iii) que se realizaría siempre que el proceso previo de prospección de mercado confirmara la existencia de demanda en términos del valor esperado.

Esta ampliación, con el fin de ajustarse al alcance de la delegación para ampliar capital otorgada por la junta general de accionistas de Merlin al Consejo y lo previsto en la LSC sería de hasta un máximo de 56.275.101 acciones, representativas de aproximadamente el 10% del capital social al momento de dicha delegación ("**Número Máximo de Acciones**") y con un descuento máximo en la emisión conforme a lo previsto en el artículo 504.3 de la LSC.

Esta operación es la denominada "**Proyecto Electron**".

En el marco de esta operación, Nortia ha manifestado su intención de suscribir un compromiso irrevocable de (1) participar en la ampliación, suscribiendo el número de acciones que sea necesario para mantener el porcentaje de participación en el capital social que tiene en la actualidad, al precio que resulte del proceso de colocación acelerada; (2) no transmitir las acciones en un periodo de los 60 días siguientes a la ejecución de la ampliación, sujeto a las excepciones de mercado habituales en esta clase de operaciones y (3) informar al mercado y permitir la difusión de su compromiso. A tal fin, ha manifestado su voluntad de firmar el oportuno documento en el que se formalicen los mencionados compromisos. En contrapartida de estos compromisos, la Sociedad se comprometería a adjudicarle el número de acciones a cuya suscripción se ha comprometido.

El presente Informe se emite asumiendo que dicho compromiso de suscripción, en los términos indicados, fuera finalmente suscrito por Nortia y la Sociedad.

3. Objeto del Informe

El objeto de este informe es dar cumplimiento a la competencia asignada a la CAC y, consecuentemente, emitir su informe sobre la participación de Nortia en el Proyecto Electron en los términos antes indicados (el "**Informe**").

Análisis de los términos y condiciones de la participación de Nortia en Proyecto Electron

La CAC entiende que la participación de Nortia en la ampliación, en los términos indicados, sería una operación que reúne los requisitos para ser considerada como vinculada y cuya aprobación correspondería, por su tamaño y volumen, al Consejo de Administración.

Así, considerando el Número Máximo de Acciones que se podrían emitir por el Consejo de Administración, correspondería Nortia, un total de 4.599.460 acciones.

La CAC considera que su análisis en este caso requiere la distinción entre las distintas cuestiones que suscitan las operaciones vinculadas por las particularidades que aquí concurren. En ese sentido,

- a) Por lo que se refiere a la participación de Nortia en la ampliación de capital.

Como ya se ha indicado, el Proyecto Electron es una ampliación de capital que se ejecuta mediante el proceso de colocación acelerada ("ABO"). Este proceso implica la prospección acelerada del interés del mercado en tomar una participación accionarial en una sociedad y del precio al que los interesados adquirirían la participación. El mercado, en este tipo de operaciones, suele circunscribirse a inversores cualificados a fin de evitar la obligación de publicar un folleto informativo sujeto a aprobación previa por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En los ABO, es habitual que entre los inversores contactados por los bancos se encuentren accionistas ya existentes del emisor.

En este caso, particularmente, la CAC y los Asesores de la operación valoran positivamente la participación y compromiso de suscripción proporcional de los accionistas con representación en el consejo, en la medida en que (i) suponen un reconocimiento explícito de apoyo y confianza en la Sociedad y en su proyecto empresarial y (ii) facilitan la colocación entre otros inversores institucionales, incluyendo otros accionistas existentes de la Sociedad, que podrían ver con prevención una operación de este tipo (en términos de estrategia así como de tamaño absoluto y relativo de la transacción) sin el respaldo y compromiso de uno de los mayores accionistas de la Sociedad.

En consecuencia, la CAC estima que la participación de Nortia sería de conformidad con las prácticas habituales de mercado para facilitar el interés por participar y tomar una participación en Merlin por parte de los inversores institucionales a los que el ABO se dirige.

- b) Por lo que se refiere a la preferencia en la suscripción

Los Asesores han informado que hay dos formas de participación explícita de los accionistas actuales en los ABO, siendo ambas habituales en el mercado y aceptadas en su práctica. Una primera forma es la mera manifestación de interés, que no implica compromiso de suscribir las acciones por parte del accionista actual y otra forma es la asunción del compromiso firme de suscripción al precio que resulte del procedimiento.

En el primer caso, es habitual que, al no haber compromiso, la sociedad emisora no asuma compromiso firme de adjudicar las acciones a los accionistas actuales. Sin embargo, en el segundo caso, especialmente, además, como sería en este caso, si los accionistas asumen un compromiso de no disposición de las acciones en un plazo razonable (siendo 60 días el estándar del mercado), se considera que bajo determinadas circunstancias y dependiendo de la operación en concreto es de mercado que la sociedad emisora se comprometa a conceder a estos accionistas las acciones que precisen para mantener el porcentaje de

participación en el capital que tuvieran antes de la ampliación, que le serán transmitidas al precio que resulte del proceso.

En consecuencia, la CAC estima que la preferencia que se otorgaría a Nortia sería práctica de mercado.

- c) Por lo que se refiere a la adecuación al mercado del precio o contraprestación de la operación vinculada.

En cualquier ABO primario el precio de emisión de las nuevas acciones que se ofrecen es determinado tras la conclusión de un procedimiento de prospección de la demanda (*bookbuild*), de forma que se considera que el importe de la emisión representa el valor razonable de la acción de la Sociedad, dado que resulta de la propia prospección de la demanda en el mercado, utilizando métodos generalmente aceptados a nivel nacional e internacional para la determinación del valor razonable y representa el valor al que los inversores cualificados manifiestan su compromiso de adquirir.

La participación en este proceso de Nortia no modifica el mecanismo de fijación del precio, sino que los nuevos accionistas concurren al proceso asumiendo el precio que resulte de la concurrencia de las ofertas que realicen el resto de participantes. En particular, Nortia no participará de modo activo en el proceso de averiguación del precio (o Price Discovery) entre los inversores cualificados, dado que se ha comprometido a suscribir y suscribirá las nuevas acciones al nivel que se decida por la Sociedad en función de la demanda generada entre los inversores institucionales en el ABO.

En consecuencia, la Comisión estima que el mecanismo de fijación del precio en los ABO, incluido el descuento, siempre que el mismo no supere el máximo previsto por la LSC, ofrece suficientes garantías de ser de mercado, sin que la participación de Nortia afecte alterando dichas garantías.

6. Conclusiones

La CAC informa favorablemente al Consejo sobre la operación vinculada descrita en el presente Informe.

Adicionalmente la CAC señala que, dado que la operación vinculada de Nortia superaría el límite indicado en el artículo 529 unvicies, apartado 1. (b) de la LSC, se procederá, cuando proceda conforme a lo establecido en la LSC, a anunciar la misma y publicar este informe tanto en la web de la Sociedad como mediante comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, completándose en dicho anuncio, la información requerida en el ya indicado artículo 529 unvicies de la LSC.

En Madrid, a 24 de marzo de 2026.

Anexo 2

Informe de la Comisión de Auditoría de la Sociedad sobre operaciones vinculadas



Informe de la Comisión de Auditoría y Control de Operaciones Vinculadas

Participación de Banco Santander, S.A. como Global Coordinator y Banco Agente en Proyecto Electron

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 vices 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 o/y 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 realicen 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 Electron

La Sociedad está analizando la posibilidad de continuar con el crecimiento en la rama de actividad de Data Centers para lo cual ha contado con la intervención de bancos de inversión, asesores legales y fiscales (conjuntamente, los "**Asesores**"). Tras revisar las alternativas existentes, se emite este informe en el escenario de que finalmente se concluya por el Consejo de Administración, que la opción más adecuada para acometer este proyecto es mediante una ampliación de capital que sería, en su caso, acordada por el Consejo, por ejecución de la delegación al efecto otorgada por la junta general de accionistas, y que tendría las siguientes particularidades:

- (i) se ejecutaría mediante una operación de colocación acelerada (modalidad de colocación privada de acciones entre inversores institucionales que se caracteriza

por su rapidez de ejecución);

- (ii) con exclusión del derecho de suscripción preferente (sin perjuicio de lo cual se está contemplando reconocer una preferencia blanda (*soft preemption*) a aquellos accionistas que reúnan la condición de inversores cualificados y estén interesados en suscribir nuevas acciones sobre la base de criterios objetivos que determinen que los accionistas contactados presenten rasgos comunes, objetivamente determinados y diferenciados de los del resto de accionistas), y
- (iii) que se realizaría siempre que el proceso previo de prospección de mercado confirmara la existencia de demanda en términos del valor esperado.

Esta ampliación, con el fin de ajustarse al alcance de la delegación para ampliar capital otorgada por la junta general de accionistas de Merlin al Consejo y lo previsto en la LSC sería de hasta un máximo de 56.275.101 acciones, representativas de aproximadamente el 10% del capital social al momento de dicha delegación ("**Número Máximo de Acciones**") y con un descuento máximo en la emisión conforme a lo previsto en el artículo 504.3 de la LSC.

Esta operación es la denominada "**Proyecto Electron**".

En el marco de esta operación y para ejecutar la misma, la Sociedad precisa contratar los servicios de coordinación, colocación, aseguramiento, en su caso, y servicios de Banco agente de la nueva emisión.

La CAC ha sido informada de que una de las entidades que podría prestar los anteriores servicios es Banco Santander.

3. Objeto del Informe

El objeto de este informe es dar cumplimiento a la competencia asignada a la CAC y, consecuentemente, emitir su informe sobre la contratación de Banco Santander como joint global coordinator y banco agente en el Proyecto Electron (el "**Informe**").

Por lo que se refiere a su participación como Banco Agente de la operación vinculada.

En cumplimiento de lo dispuesto en la regulación legal vigente, la Sociedad está interesada en contratar al Banco Santander para que le preste los servicios para actuar como Banco Agente de la ampliación de capital acelerada, y de conformidad con lo dispuesto en la normativa que le es de aplicación.

Los servicios a prestar consisten, entre otros, en: (i) colaborar con la Sociedad, sus asesores legales y el resto de las entidades coordinadoras globales en el análisis de la operativa y revisión de los aspectos técnicos relacionados con la ampliación de capital; (ii) análisis de los aspectos técnicos más relevantes con BME y la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante "Iberclear"); (iii) coordinación del abono en la cuenta del Cliente del importe de la ampliación (prefunding) por parte de la Entidad Coordinadora Global prefinanciadora y emisión del certificado de desembolso; (iv) envío a Iberclear de las comunicaciones

necesarias para el alta de las nuevas acciones que se emitan en la Ampliación a favor de la Entidad Coordinadora Global prefinanciadora; (v) recepción, depuración, y proceso de los ficheros HTITUEA que deberán enviar las Entidades Coordinadoras Globales con la información necesaria de los adjudicatarios finales de la Ampliación para la ejecución y liquidación de la operación bursátil especial; (vi) asistencia a las entidades participantes de Iberclear durante el desarrollo de la ampliación para su correcta preparación, redactando y emitiendo para ello las Instrucciones Operativas que resulten necesarias y (vii) prestar cualquier otro servicio que deba asumir el Agente para la ejecución de la Ampliación de acuerdo con los estándares del mercado para este tipo de operaciones.

La CAC, para el análisis de esta operación vinculada, ha tomado en consideración los siguientes factores:

- a) Banco Santander es una entidad que se dedica de forma habitual a la actuación como Banco Agente en emisiones de valores;
- b) En el caso de Merlin, el Banco ya actuó como Banco Agente en la operación de ampliación de capital, idéntica en su estructura a la que ahora se propone, que se efectuó en julio de 2024 y previamente en las operaciones de ampliación de capital con derechos efectuada en abril y agosto de 2015, todas ellas satisfactorias
- c) Las condiciones bajo las que Banco Santander prestaría sus servicios como Banco Agente en el Proyecto Electron, son condiciones de mercado y respetan el principio de igualdad de trato a los accionistas, consideradas tanto en comparación con las acordadas en operaciones previas como con otras comparables de mercado.

Por lo que se refiere a su participación como Joint Global Coordinator de la operación vinculada.

En cumplimiento de lo dispuesto en la regulación legal vigente, la Sociedad está interesada en contratar a Santander para que le preste los servicios para actuar como Joint Global Coordinator de la ampliación de capital acelerada prevista, y de conformidad con lo dispuesto en la normativa que le es de aplicación.

Los servicios que ofrecerá Banco Santander a MERLIN por su rol en la operación serán los siguientes: (i) colaborar con el resto de los Global Coordinators en la preparación de los trabajos previos a la ejecución de la ampliación de capital acelerada; (ii) participar en la fase de ejecución de la ampliación, con aseguramiento o sin aseguramiento, que incluye:

- Ayudar al equipo gestor en la presentación del “equity story” y posicionamiento de la Compañía de cara a la ampliación.
- Asistir en el proceso de determinación de los inversores target para la ampliación.
- Colaborar en el ejercicio de wallcrossing.

- Asesorar en el precio indicativo de lanzamiento, en su estrategia de colocación y en la recomendación de asignación de participaciones (allocation).
- Llevar a cabo la Due Diligence en representación de los inversores que entren en la ampliación.
- Asistir en la coordinación de las interacciones con la CNMV.
- Asesorar en la comunicación a mercado.
- Dedicación completa de sus equipos de venta internos a la colocación y sobresuscripción del libro de órdenes.

Por lo que se refiere a estos servicios, incluyendo, en su caso, el aseguramiento, dado que la Sociedad estaría contratando de forma adicional a otras entidades internacionales para prestar estos servicios, la CAC ha confirmado que los términos económicos de la participación de Banco Santander, esto es, la estructura de remuneración será idéntica en cuanto a base, fee e incentivo a la del resto de entidades.

Para el análisis a realizar para la determinación de dicha operación en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato de los accionistas, se han tenido en cuenta *fees* ya pagados por la Sociedad en operaciones similares, así como otros comparables de mercado.

5. Conclusiones

La CAC concluye que la participación del Banco Santander como Baco Agente y Joint Global Coordinator se realiza a precios de mercado.

La CAC informa favorablemente al Consejo sobre las operaciones vinculadas descritas en el presente Informe.

Adicionalmente la CAC señala que, dado que la operación vinculada de Banco Santander superaría el límite indicado en el artículo 529 unvicies, apartado 1. (b) de la LSC, se procederá, cuando proceda conforme a lo establecido en la LSC, a anunciar la misma y publicar este informe tanto en la web de la Sociedad como mediante comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, completándose en dicho anuncio, la información requerida en el ya indicado artículo 529 unvicies de la LSC.

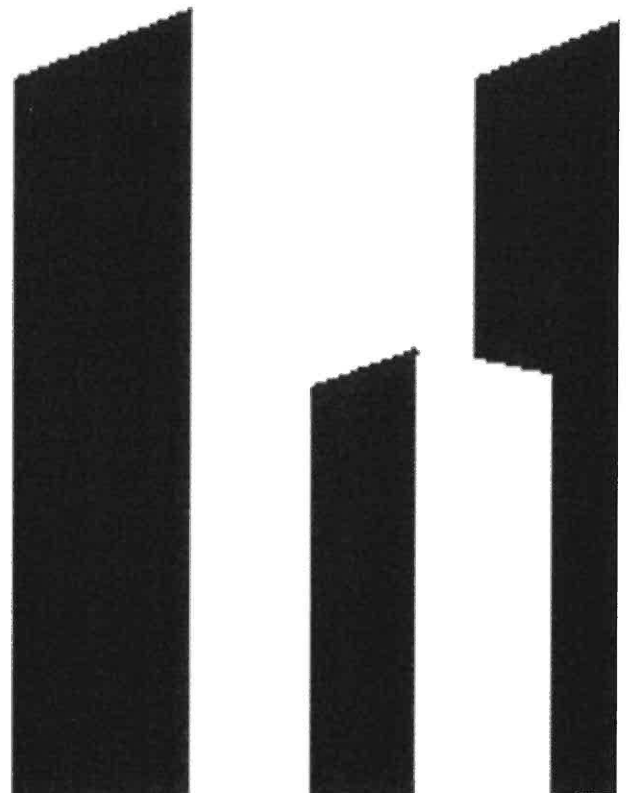
En Madrid, a 24 de marzo de 2026



MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 16 de febrero de 2026

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre
Operaciones Vinculadas del Ejercicio 2025**





Al Consejo de Administración de MERLIN Properties SOCIMI, S.A.:

El Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control (en adelante la "Comisión") de MERLIN Properties SOCIMI S.A. (en adelante "MERLIN" o la "Sociedad"), recoge en su artículo 10.iii) como función de la Comisión, la de ***"informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por este de la correspondiente decisión, sobre las operaciones con partes vinculadas"***.

En cumplimiento de este requerimiento, la Comisión de Auditoría y Control ha analizado, en su caso, **las operaciones con partes vinculadas que se presentan por parte de la Dirección de acuerdo con el Procedimiento de Operaciones con Partes Vinculadas, aprobado en noviembre de 2017 y actualizado en septiembre de 2021, así como con la legislación vigente aplicable.**

OBJETIVO DE LA REVISIÓN

- a. Analizar que las operaciones vinculadas que se presenten se realicen en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato, mediante el análisis de informes o datos comparativos de mercado con otras transacciones similares, ofertas a terceros, que se estimen oportunos.
- b. Proponer al Consejo de Administración la aprobación de aquellas operaciones vinculadas, de manera previa a su formalización, siempre y cuando se realicen en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato de los accionistas.

ALCANCE DE LA REVISIÓN

El conocimiento de los hechos relevantes y, en su caso, las recomendaciones incluidas en este informe son el resultado de:

- El trabajo y análisis realizado por la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN sobre la información de operaciones vinculadas, reflejado en sus informes al Consejo de Administración de fechas 12 de mayo de 2025, 28 de julio de 2025, 12 de noviembre de 2025 y 16 de febrero de 2026.
- El análisis realizado por la Dirección de Auditoría Interna, a requerimiento de la Comisión de Auditoría y Control, cuyas conclusiones se han presentado en esta misma sesión de 16 de febrero de 2026.



CONCLUSIONES

La Comisión de Auditoría y Control de MERLIN ha revisado el registro de las operaciones vinculadas a 31 de diciembre de 2025. A continuación, se señalan las operaciones analizadas por la Comisión de Auditoría y Control durante el ejercicio el 2025:

A.- OPERACIONES PRINCIPALES

Operaciones vinculadas ratificadas sesión 12 de mayo de 2025

- **3 plazas de aparcamiento en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Landcompany 2020, S.L.) por 100 euros al mes desde el 28 de febrero de 2025.
- **4 plazas de aparcamiento en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Landcompany 2020, S.L.) por 100 euros al mes desde el 28 de febrero de 2025.
- **4 plazas de aparcamiento exterior en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Landcompany 2020, S.L.) por 90 euros al mes desde el 1 de marzo de 2025.
- **Aval concedido durante el 1T2025 por 1.518k€** otorgado por Banco Santander a MERLIN Logística S.L. para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Garantía abono de "Indemnización por Desistimiento" en un contrato de promesa de compraventa inmobiliaria en la Fase 3 de Cabanillas.

Operaciones vinculadas ratificadas en sesión 28 de julio de 2025

- **1 plaza de aparcamiento exterior en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Landcompany 2020, S.L.) por 80 euros al mes desde el 30 de junio de 2025.
- **Línea de Avaes** originalmente concedida por Banco de Santander a MERLIN Properties SOCIMI SA, con un límite máximo de 20M€ hasta el 4 de marzo de 2026 y posteriormente ampliada a 40M€ el 7 de mayo de 2025.

Operaciones vinculadas ratificadas en la sesión de 12 de noviembre de 2025

- **1 plaza de aparcamiento exterior en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Retailcompany 2021, S.L.U.) por 85 euros al mes desde el 3 de septiembre de 2025.

La Comisión de Auditoría y Control ha revisado los análisis presentados por la Dirección de Auditoría Interna, comprobando que todas las operaciones analizadas se han realizado en condiciones de mercado y respetando el principio de igualdad de trato entre los accionistas.

En Madrid, a 16 de febrero de 2026.

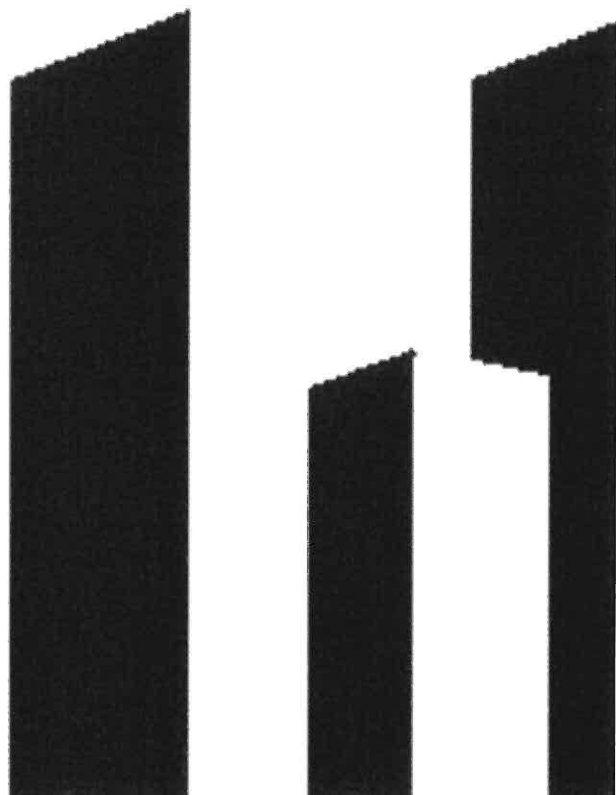
Donald Johnston
Presidente de la Comisión de Auditoría y Control



MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 12 de mayo de 2025

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre
Operaciones Vinculadas del 1T 2025**





Al Consejo de Administración de MERLIN Properties SOCIMI, S.A.:

El Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control (en adelante la "Comisión") de MERLIN Properties SOCIMI S.A. (en adelante "MERLIN" o la "Sociedad"), recoge en su artículo 10.iii) como función de la Comisión, la de ***"informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por este de la correspondiente decisión, sobre las operaciones con partes vinculadas"***.

En cumplimiento de este requerimiento, la Comisión de Auditoría y Control ha analizado, en su caso, **las operaciones con partes vinculadas que se presentan por parte de la Dirección de acuerdo con el Procedimiento de Operaciones con Partes Vinculadas, aprobado en noviembre de 2017 y actualizado en septiembre de 2021, así como con la legislación vigente aplicable.**

OBJETIVO DE LA REVISIÓN

- a. Analizar que las operaciones vinculadas que se presenten se realicen en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato, mediante el análisis de informes o datos comparativos de mercado con otras transacciones similares, ofertas a terceros, que se estimen oportunos.
- b. Proponer al Consejo de Administración la aprobación de aquellas operaciones vinculadas, de manera previa a su formalización, siempre y cuando se realicen en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato de los accionistas.

ALCANCE DE LA REVISIÓN

El conocimiento de los hechos relevantes y, en su caso, las recomendaciones incluidas en este informe son el resultado de:

- El trabajo y análisis realizado por la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN sobre la información de operaciones vinculadas, reflejado en sus informes al Consejo de Administración de fechas 12 de mayo de 2025.
- El análisis realizado por la Dirección de Auditoría Interna, a requerimiento de la Comisión de Auditoría y Control, cuyas conclusiones se han presentado en esta misma sesión de 12 de mayo de 2025.



CONCLUSIONES

La Comisión de Auditoría y Control de MERLIN ha revisado el registro de las operaciones vinculadas al primer trimestre de 2025.

- **3 plazas de aparcamiento en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Landcompany 2020, S.L.) por 100 euros al mes desde el 28 de febrero de 2025.
- **4 plazas de aparcamiento en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Landcompany 2020, S.L.) por 100 euros al mes desde el 28 de febrero de 2025.
- **4 plazas de aparcamiento exterior en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Landcompany 2020, S.L.) por 90 euros al mes desde el 1 de marzo de 2025.
- **Aval concedido durante el 1T2025 por 1.518k€** otorgado por Banco Santander a MERLIN Logística S.L. para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Garantía abono de "Indemnización por Desistimiento" en un contrato de promesa de compraventa inmobiliaria en la Fase 3 de Cabanillas.

La Comisión de Auditoría y Control ha revisado los análisis presentados por la Dirección de Auditoría Interna, comprobando que todas las operaciones analizadas se han realizado en condiciones de mercado y respetando el principio de igualdad de trato entre los accionistas.

En Madrid, a 12 de mayo de 2025.

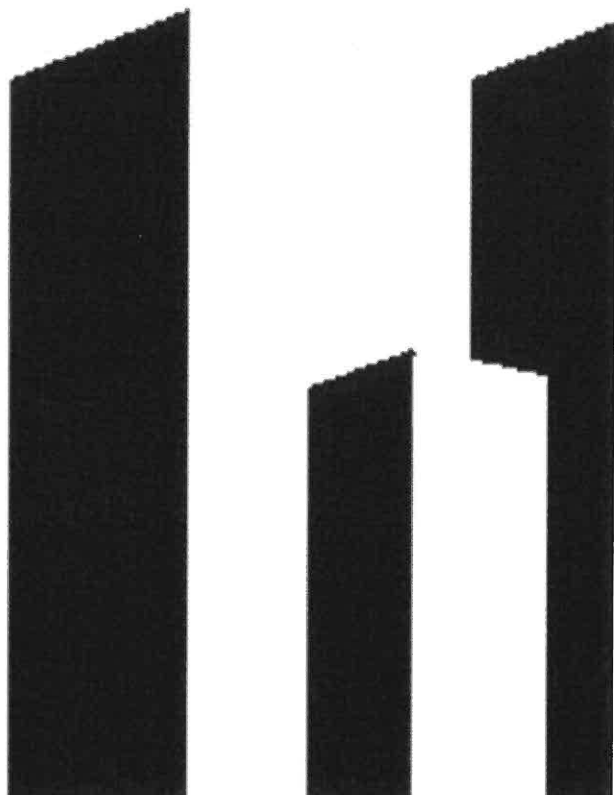
Donald Johnston
Presidente de la Comisión de Auditoría y Control



MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 28 de julio de 2025

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre
Operaciones Vinculadas del 2T2025**





Al Consejo de Administración de MERLIN Properties SOCIMI, S.A.:

El Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control (en adelante la “Comisión”) de MERLIN Properties SOCIMI S.A. (en adelante “MERLIN” o la “Sociedad”), recoge en su artículo 10.iii) como función de la Comisión, la de ***“informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por este de la correspondiente decisión, sobre las operaciones con partes vinculadas”***.

En cumplimiento de este requerimiento, la Comisión de Auditoría y Control ha analizado, en su caso, **las operaciones con partes vinculadas que se presentan por parte de la Dirección de acuerdo con el Procedimiento de Operaciones con Partes Vinculadas, aprobado en noviembre de 2017 y actualizado en septiembre de 2021, así como con la legislación vigente aplicable.**

OBJETIVO DE LA REVISIÓN

- a. Analizar que las operaciones vinculadas que se presenten se realicen en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato, mediante el análisis de informes o datos comparativos de mercado con otras transacciones similares, ofertas a terceros, que se estimen oportunos.
- b. Proponer al Consejo de Administración la aprobación de aquellas operaciones vinculadas, de manera previa a su formalización, siempre y cuando se realicen en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato de los accionistas.

ALCANCE DE LA REVISIÓN

El conocimiento de los hechos relevantes y, en su caso, las recomendaciones incluidas en este informe son el resultado de:

- El trabajo y análisis realizado por la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN sobre la información de operaciones vinculadas, reflejado en sus informes al Consejo de Administración de fechas 12 de mayo de 2025 y 28 de julio de 2025.
- El análisis realizado por la Dirección de Auditoría Interna, a requerimiento de la Comisión de Auditoría y Control, cuyas conclusiones se han presentado en esta misma sesión de 28 de julio de 2025.



CONCLUSIONES

La Comisión de Auditoría y Control de MERLIN ha revisado el registro de las operaciones vinculadas al segundo trimestre de 2025.

- **1 plaza de aparcamiento exterior en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Landcompany 2020, S.L.) por 80 euros al mes desde el 30 de junio de 2025.
- **Línea de Avaes** originalmente concedida por Banco de Santander a MERLIN Properties SOCIMI SA, con un límite máximo de 20M€ hasta el 4 de marzo de 2026 y posteriormente ampliada a 40M€ el 7 de mayo de 2025.

La Comisión de Auditoría y Control ha revisado los análisis presentados por la Dirección de Auditoría Interna, comprobando que todas las operaciones analizadas se han realizado en condiciones de mercado y respetando el principio de igualdad de trato entre los accionistas.

En Madrid, a 28 de julio de 2025.

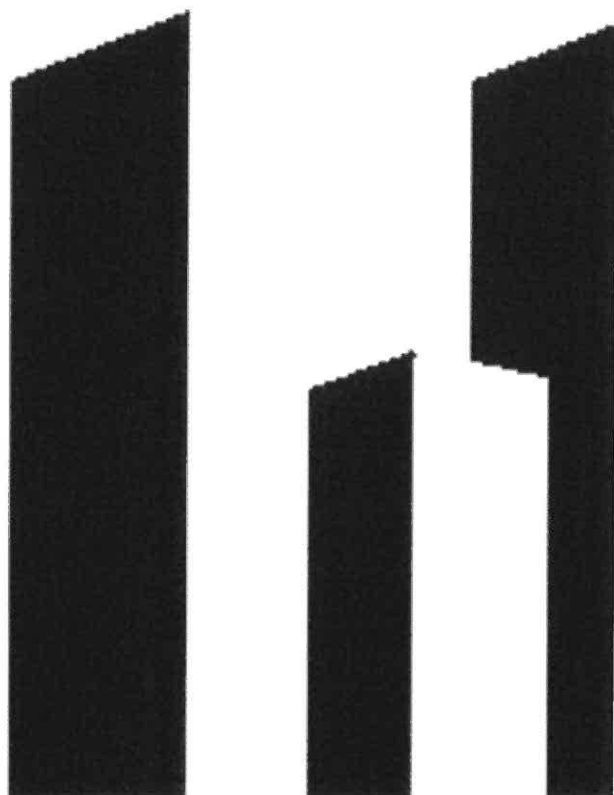
Donald Johnston
Presidente de la Comisión de Auditoría y Control



MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 12 de noviembre de 2025

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre
Operaciones Vinculadas del 3T2025**





Al Consejo de Administración de MERLIN Properties SOCIMI, S.A.:

El Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control (en adelante la "Comisión") de MERLIN Properties SOCIMI S.A. (en adelante "MERLIN" o la "Sociedad"), recoge en su artículo 10.iii) como función de la Comisión, la de ***"informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por este de la correspondiente decisión, sobre las operaciones con partes vinculadas"***.

En cumplimiento de este requerimiento, la Comisión de Auditoría y Control ha analizado, en su caso, **las operaciones con partes vinculadas que se presentan por parte de la Dirección de acuerdo con el Procedimiento de Operaciones con Partes Vinculadas, aprobado en noviembre de 2017 y actualizado en septiembre de 2021, así como con la legislación vigente aplicable.**

OBJETIVO DE LA REVISIÓN

- a. Analizar que las operaciones vinculadas que se presenten se realicen en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato, mediante el análisis de informes o datos comparativos de mercado con otras transacciones similares, ofertas a terceros, que se estimen oportunos.
- b. Proponer al Consejo de Administración la aprobación de aquellas operaciones vinculadas, de manera previa a su formalización, siempre y cuando se realicen en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato de los accionistas.

ALCANCE DE LA REVISIÓN

El conocimiento de los hechos relevantes y, en su caso, las recomendaciones incluidas en este informe son el resultado de:

- El trabajo y análisis realizado por la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN sobre la información de operaciones vinculadas, reflejado en sus informes al Consejo de Administración de fechas 12 de mayo de 2025, 28 de julio de 2025 y 12 de noviembre de 2025.
- El análisis realizado por la Dirección de Auditoría Interna, a requerimiento de la Comisión de Auditoría y Control, cuyas conclusiones se han presentado en esta misma sesión de 12 de noviembre de 2025.



CONCLUSIONES

La Comisión de Auditoría y Control de MERLIN ha revisado el registro de las operaciones vinculadas al tercer trimestre del 2025.

- **1 plaza de aparcamiento exterior en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Retailcompany 2021, S.L.U.) por 85 euros al mes desde el 3 de septiembre de 2025.

La Comisión de Auditoría y Control ha revisado los análisis presentados por la Dirección de Auditoría Interna, comprobando que todas las operaciones analizadas se han realizado en condiciones de mercado y respetando el principio de igualdad de trato entre los accionistas.

En Madrid, a 12 de noviembre de 2025.

Donald Johnston
Presidente de la Comisión de Auditoría y Control