



INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA AMPLIAR EL CAPITAL SOCIAL A QUE SE REFIERE EL PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 28 Y 29 DE ABRIL DE 2026, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

Este informe tiene por objeto justificar la propuesta de autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital ("**LSC**"), incluyendo la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 506 LSC, cuya aprobación se somete a la Junta General ordinaria de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en el punto sexto de su orden del día, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 286, 297.1.b) y 506 LSC.

1. Marco normativo

El artículo 297.1.b) LSC permite a la Junta General que, con los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, pueda delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que éste decida, sin previa consulta a la Junta General.

La LSC recoge que estos aumentos no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital de la Sociedad en el momento de la autorización (o del veinte por ciento del capital de la sociedad en el momento de la autorización si es para aumentar el capital con exclusión del derecho de suscripción preferente) y deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años a contar del acuerdo de la Junta General.

En relación a los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, el artículo 286 LSC establece que los administradores deberán redactar el texto íntegro de la modificación que proponen y, para el caso de sociedades anónimas, un informe escrito con justificación de la misma.

Por su parte, el artículo 506 LSC dispone que cuando la Junta General delegue en los administradores la facultad de aumentar el capital social, podrá atribuirles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación a las emisiones de acciones que sean objeto de delegación si el interés de la sociedad así lo exigiera. Como antes se anticipaba, en referido artículo indica que la delegación para aumentar el capital con exclusión del derecho de suscripción preferente no podrá referirse a más del veinte por ciento del capital de la sociedad en el momento de la autorización.

En el anuncio de convocatoria de la Junta General en el que figure la propuesta de

delegar en los administradores la facultad de aumentar el capital social deberá constar expresamente la propuesta de excluir el derecho de suscripción preferente y, desde la convocatoria de Junta General, se deberá poner a disposición de los accionistas un informe de los administradores en el que se justifique la propuesta de delegación de esa facultad.

Este informe responde a los requerimientos antes referidos.

2. Justificación de la propuesta de acuerdo

a) En lo que se refiere a la facultad de aumentar el capital social

La propuesta de acuerdo que se presenta a la Junta General viene justificada por la conveniencia de que el órgano de administración disponga de un mecanismo, previsto por la normativa societaria, que permita acometer, de una forma ágil, sin ulterior convocatoria y celebración de una nueva Junta General, uno o varios aumentos de capital dentro de los límites, términos y condiciones que la Junta General decida.

Las exigencias que el mercado impone a las sociedades mercantiles y, en especial, a las sociedades cotizadas, requieren que su órgano de administración esté en disposición de hacer uso de las posibilidades que le brinda el marco normativo para dar rápidas y eficaces respuestas a necesidades que surgen en el tráfico económico en que actualmente se desenvuelven las grandes empresas. Sin duda, entre estas necesidades está la de dotar a la Sociedad con fondos propios mediante nuevas aportaciones en concepto de capital.

Sin embargo, en muchas ocasiones es imposible determinar con antelación cuáles han de ser las necesidades de la Sociedad en materia de capital y anticipar los retrasos e incrementos de costes que puede conllevar la natural solicitud a la Junta General de Accionistas para aumentar el capital, dificultando que la Sociedad pueda responder con eficacia y agilidad a las necesidades del mercado. Ello hace recomendable que el Consejo de Administración esté en disposición de emplear el mecanismo del capital autorizado que prevé nuestra legislación.

El recurso a la delegación que prevé el artículo 297.1.b) LSC permite que la Sociedad dote al Consejo de Administración de un ágil y flexible instrumento para una más adecuada atención de las necesidades de la Sociedad, en función de las circunstancias del mercado.

Sobre la base de lo anterior, se ha estimado la conveniencia de presentar a la Junta General una propuesta de delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad en una cantidad nominal máxima igual a la mitad del capital social en el momento de la presente autorización (o del 10% de dicha cifra total del capital social en caso de que en el aumento se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas), cifras que, por tanto, respetan los límites impuestos por la normativa de aplicación.

Los aumentos que se realicen al amparo de esta delegación se efectuarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones -con o sin prima-, que podrán ser con o sin voto, ordinarias o privilegiadas, incluyendo rescatables, o de cualquier otro tipo permitido por la normativa de aplicación, cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias.

Asimismo, la propuesta contempla la solicitud, cuando proceda, de la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de la delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.

b) En lo que se refiere a la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente

Al amparo de lo previsto por el artículo 506 LSC, se ha considerado igualmente oportuno, como complemento a la anterior propuesta, proponer que la delegación al Consejo de Administración para aumentar el capital incluya también la atribución de la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas en relación a las emisiones de acciones que sean objeto de la delegación, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos del indicado precepto.

La facultad de excluir el derecho de suscripción preferente es complementaria a la de aumentar el capital dado que dota al órgano de administración de esa agilidad pretendida con la delegación de la facultad de aumentar el capital social. Así, y además de la justificación del ahorro de costes que un aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente conlleva frente a un aumento con derechos (en particular, en las comisiones de las entidades financieras participantes en la eventual emisión), la exclusión del derecho de suscripción preferente viene justificada por (i) un principio de prudencia y anticipación a eventuales dificultades coyunturales, (ii) criterios de planificación, y, principalmente, (iii) por la necesidad de reforzar la rapidez y flexibilidad de actuación y respuesta del Consejo de Administración en aquellas ocasiones que vienen exigidas por la volatilidad de los mercados financieros actuales, permitiendo que la Sociedad pueda aprovechar los momentos en que las condiciones de los mercados resultan más favorables. Asimismo, la medida de la supresión del derecho de suscripción preferente se justifica en la menor distorsión en la negociación de las acciones de la Sociedad durante el período de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión con derechos.

En cualquier caso, es de reseñar que la posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente es una facultad que la Junta General delega en el Consejo de Administración y que corresponde a éste, atendidas las circunstancias concretas y con respeto a las exigencias legales, decidir en cada caso si procede o no. Así, la delegación de esta facultad no implica que cada ampliación de capital que se realice al amparo del capital autorizado se

ejecute con exclusión del derecho de suscripción preferente; será posible realizar ampliaciones de capital con derecho de suscripción preferente y será el Consejo de Administración el que analizará caso por caso la conveniencia de su exclusión. Asimismo, es de reseñar que, si bien la normativa de aplicación limita la posibilidad de aumentar el capital, cuando se excluya el derecho de suscripción preferente, a un importe máximo igual al veinte por ciento (20%) de la cifra total del capital social actual, la autorización que se solicita es por importe inferior a dicho límite; la delegación que se plantea limita aumentar el capital, cuando se excluya el derecho de suscripción preferente, a un importe máximo igual al diez por ciento (10%) de la cifra total del capital social actual.

Por último, se propone igualmente facultar expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249bis LSC, las facultades a que se refiere la propuesta que motiva el presente informe.

3. Propuesta de acuerdo a la Junta General de accionistas

A continuación se transcribe literalmente el texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General ordinaria en relación con el punto sexto del orden del día.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Autorizar y facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esta Junta General, hasta la cantidad máxima nominal igual a la mitad (50%) del capital social en el momento de la presente autorización, o del diez por ciento (10%) del capital social en el momento de la presente autorización en caso de que en el aumento se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas, lo cual, por tanto, respeta los límites impuestos por la normativa de aplicación.

Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán, en una o varias veces, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones -con o sin prima- cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. En relación con cada aumento, corresponderá al Consejo de Administración decidir si las nuevas acciones a emitir son ordinarias, privilegiadas, rescatables, sin voto o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley. Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente.

El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción a los artículos de los Estatutos Sociales relativos al capital y número de acciones. Las acciones que se emitan con cargo a esta autorización podrán ser utilizadas para atender la conversión de valores convertibles emitidos o a emitir por la Sociedad o sociedades de su grupo.

Asimismo, en relación con los aumentos de capital que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, si bien, en este caso (aumentos con exclusión del derecho de suscripción preferente), la facultad quedará limitada a ampliaciones de capital que se realicen al amparo de la presente delegación hasta un máximo equivalente al 10% del capital social actual.

La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros. Asimismo, en el acuerdo de aumento del capital social se hará constar expresamente, a los efectos legales oportunos, que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las formalidades requeridas por la normativa aplicable y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones concordantes o que las desarrollen.

Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda sub-delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249bis, apartado (I) de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.

Esta autorización deja sin efecto la otorgada por la Junta General de la Sociedad con fecha 30 de abril de 2025, en la parte no utilizada.”

* * *

Madrid, a 25 de marzo de 2026.