

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL ACUERDO DE AMPLIACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE LOS ACCIONISTAS QUE SE ADOPTA EN ESTA MISMA FECHA AL AMPARO DE LA DELEGACIÓN CONFERIDA POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DEL DÍA 30 DE ABRIL DE 2025

1. Introducción

El Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**MERLIN**”) emite este informe a los efectos de lo previsto en los artículos 286, 297, 308, 504 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con el acuerdo de ampliación de capital mediante la emisión de hasta un máximo de 56.275.101 acciones por su valor nominal de un (1,00) euro, al Precio de Emisión, conforme éste término se define posteriormente, contra aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente, que se realizará a través de un procedimiento acelerado de colocación privada (*accelerated bookbuilding offer*) (“**ABO**”) entre inversores cualificados (la “**Ampliación**” o el “**Aumento Acelerado**”).

Dicha Ampliación con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas se aprueba por el Consejo de Administración en uso de las delegaciones otorgadas por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 30 de abril de 2025, bajo el punto Octavo de su orden del día, en virtud de la cual el Consejo de Administración tiene la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad, en una o varias veces, mediante ampliaciones de capital con contraprestación dineraria y excluir el derecho de suscripción preferente en la medida en que ello sea conveniente al interés social.

A los efectos de lo previsto en los artículos de la Ley de Sociedades de Capital antes mencionados, y en particular del artículo 506.4, este informe se pondrá a disposición de los accionistas de la Sociedad en el momento de la publicación de la convocatoria de la primera Junta General que se celebre una vez ejecutada la Ampliación. Asimismo, y al amparo de lo previsto en la recomendación 5 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, este informe de administradores se publicará en la página web de la Sociedad una vez fijado el tipo de emisión del Aumento de Capital.

Este informe se emite teniendo en consideración, además de los análisis internos efectuados por el equipo directivo las informaciones recibidas por la Sociedad de Banco Santander, S.A., Goldman Sachs Bank Europe SE, J.P. Morgan SE y Morgan Stanley Europe SE, como entidades coordinadoras globales y directoras de la Ampliación de Capital objeto del presente informe (las “**Entidades Coordinadoras Globales de la Ampliación**”).

Con el propósito de facilitar la comprensión de la Ampliación, se ofrece en primer lugar una explicación de ésta. A continuación se emite el informe previsto en los preceptos de la Ley de Sociedades de Capital anteriormente mencionados y las disposiciones concordantes de dicha ley.

2. Justificación del Aumento de Capital

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que, para su estrategia de crecimiento, además de mantener las líneas actuales de actividad hoy existente, es una oportunidad indiscutible el posicionamiento como primer arrendador de inmuebles para la

explotación de centros de datos en la Península Ibérica, sin descartar que sea preciso extenderse por Europa, si así lo requiriera el mercado.

El Consejo de Administración valora que la Sociedad ha sido pionera en la Península Ibérica en iniciar esta actividad con un plan de 64 MWs actualmente en operación y 254 MWs en desarrollo, disponiendo del know-how y del acceso a la tecnología necesarios para que estos activos sean especialmente competitivos y apreciados por los inquilinos interesados en esta tipología de espacios. Esto, añadido a la estimación, con el apoyo de expertos, de un intenso incremento de la demanda de centros de datos que puedan atender el desarrollo de las nuevas tecnologías, incluyendo, muy especialmente, la inteligencia artificial generativa, ha motivado la decisión del Consejo de Administración de la Sociedad de incrementar sustancialmente su nivel de inversión en esta actividad. En consecuencia, los ingresos netos de la Ampliación se utilizarán con la finalidad de añadir una capacidad de 412 MW adicionales (fase 3 del plan de centros de datos de la Sociedad).

Para ello, el Consejo inició el proceso de análisis de costes y necesidad de recursos para acometer este desarrollo, incluyendo la valoración de todas las posibles vías para la obtención de tales recursos, con la colaboración de los asesores convenientes a tal fin. En este análisis se han tomado en consideración las implicaciones de las diversas alternativas en el dividendo y el retorno a los accionistas, así como en los parámetros de apalancamiento habituales tales como el *Loan to Value*, ratio deuda neta/EBITDA o el índice de cobertura de intereses, tras lo cual se ha concluido como alternativa más favorable financiar una parte relevante de la inversión que requiere este desarrollo, así como, en su caso, otros posibles fines corporativos, mediante la vía de la ampliación de capital en la propia sociedad cotizada, es decir en MERLIN, considerando la misma como la fórmula más idónea para los intereses de la Sociedad y de sus accionistas.

En consecuencia, la decisión del Consejo de Administración es proceder a la ampliación de capital en los términos que constan en este Informe.

3. Descripción de la operación

Las condiciones actuales en los mercados de capitales son favorables para llevar a cabo la Ampliación. Así, conviene señalar que, la evolución de los principales índices de renta variable a nivel global, europeo y español ha sido positivo desde la última ampliación de capital realizada el 24 de julio de 2024. En concreto, los índices más representativos de las bolsas de valores en EE.UU. (S&P 500) y Europa (Stoxx600) registraron unas ganancias superiores al 19,9% y al 11,9%, respectivamente, entre el 24 de julio de 2024 y el 20 de marzo de 2026; por su parte, el índice de referencia del mercado de renta variable en España (IBEX 35) cerró con una ganancia del 49,1% en el mismo periodo. Esta tendencia positiva representa un incentivo para los inversores de renta variable de corte *long-only* para seguir invirtiendo dichas ganancias generadas en lo que va de año en nuevas transacciones en los mercados de capitales. No obstante, este impulso positivo se ha visto ralentizado recientemente por las crecientes tensiones geopolíticas en Oriente Medio y sus implicaciones para la economía en general. Esta apreciación de las acciones de MERLIN, junto al entorno de renta variable relativamente favorable para los inversores representa una oportunidad de captar recursos que permitan a la Sociedad el desarrollo de su plan de inversión en el área de los centros de datos ("*Data Centers*"), reforzando al mismo tiempo su estructura de recursos propios.

En atención a lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad, en uso de de las delegaciones otorgadas por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 30 de abril de 2025 bajo el punto Octavo de su orden del día, tiene previsto adoptar en el día de hoy el acuerdo relativo a la Ampliación con exclusión del derecho de suscripción preferente

de los accionistas de la Sociedad en los términos que se recogen a continuación, así como delegar en los consejeros que se indique y en la forma de ejercicio de la delegación que asimismo se indique en el propio acuerdo del Consejo, el que puedan ejecutar dicha Ampliación en un plazo máximo de 3 días hábiles a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

La colocación de las acciones ordinarias de la Sociedad emitidas en virtud de la Ampliación se realizará: (i) en España, según lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 (el “**Reglamento de Folletos**”), en el artículo 35 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el artículo 112 del Real Decreto 813/2023, de 8 de noviembre, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión, incluyendo en particular inversores cualificados, entre los cuales se consideran incluidos a los actuales accionistas de la Sociedad que puedan ser calificados como tales, en los términos previstos en el acuerdo de la Ampliación y dentro de los parámetros establecidos en este informe; (ii) en los restantes Estados Miembro de la Unión Europea, según lo previsto en el Reglamento de Folletos así como en sus respectivas normativas internas complementarias que pudieran resultar de aplicación; y (iii) en los restantes países no pertenecientes a la Unión Europea en donde se realice la colocación, a quienes tengan la condición de inversores cualificados o categoría equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción y teniendo en cuenta las restantes exigencias para que conforme a aquélla la ampliación de capital no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes. En particular, las Nuevas Acciones serán ofrecidas exclusivamente (a) en Estados Unidos a inversores institucionales cualificados (“**inversores institucionales cualificados**”) en el sentido de la Rule 144A de la Securities Act de 1933, en su versión vigente (la “**Securities Act**”) de conformidad con una exención, o en una operación no sujeta a, los requisitos de registro de la Securities Act, o por medio de operaciones no sujetas a los requisitos de registro o aprobación por las autoridades competentes, o de conformidad con una exención a, o en una operación no sujeta a, los requisitos de, la Securities Act y (b) fuera de los Estados Unidos, a través de “operaciones extraterritoriales” (“*offshore transactions*”), tal y como se definen en, y con sujeción a, la Regulation S de la Securities Act.

Para posibilitar la suscripción de las acciones por los inversores se requiere la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, cuya justificación se expone en detalle en el apartado 3 siguiente. Dada la necesidad de exclusión del derecho de suscripción preferente, en los términos previstos en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, el tipo de emisión de la Ampliación se debe corresponder con el valor razonable de las acciones de la Sociedad.

A tales efectos, se ha estimado que el precio definitivo de emisión de las acciones de la Ampliación (el “**Precio de Emisión**”) sea determinado mediante un procedimiento de averiguación del precio (Price Discovery) entre los inversores cualificados (incluyendo accionistas institucionales de la Sociedad, en los términos que posteriormente se indican) a los que se les ofrecerá participar en la Ampliación a través de un ABO, siempre y cuando el precio fijado a resultas de dicho procedimiento no represente un descuento superior al permitido por el artículo 504.3 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, el “**Descuento Máximo**”).

La Sociedad considera que el Precio de Emisión que sea determinado mediante el procedimiento antes referido, siempre con sujeción al Descuento Máximo, se corresponderá con el valor razonable de las acciones de la Sociedad señalándose en el apartado 3 siguiente las razones que justifican dicha conclusión. De acuerdo con los términos del acuerdo de la Ampliación, conforme a lo antes indicado, se ha establecido como límite máximo de acciones ordinarias a emitir en virtud de la Ampliación el importe de 56.275.101 acciones de la

Sociedad (representativas de aproximadamente el 10% del total capital social de la Sociedad en el momento de la adopción del correspondiente acuerdo de la Junta General y los 12 meses inmediatamente anteriores) (las “**Nuevas Acciones**”).

La colocación de las acciones ordinarias emitidas en el marco de la Ampliación mediante el procedimiento de colocación privada acelerada será coordinada por las Entidades Coordinadoras Globales de la Ampliación que, junto con otras entidades, actuarán como “los Joint Bookrunners de la Ampliación”, y llevarán a cabo un proceso de prospección de la demanda y selección y confirmación de las propuestas de adquisición. A estos efectos, la Sociedad suscribirá con los Joint Bookrunners de la Ampliación un contrato de colocación o aseguramiento de las acciones sujeto a ley inglesa, en virtud del cual dichas entidades se comprometerán a llevar a cabo sus mejores esfuerzos para conseguir que las acciones objeto del Aumento Acelerado se suscriban por inversores cualificados (incluyendo eventualmente accionistas institucionales de la Sociedad) y, en caso de que se suscriba un contrato de aseguramiento, serán los Joint Bookrunners de la Ampliación los que suscriban y desembolsen las acciones objeto de la operación si estas entidades no consiguieran localizar inversores que suscriban y desembolsen las nuevas acciones en los términos descritos en este informe.

Se hace constar que, la participación del Banco Santander como Joint Global Coordinator de la Ampliación, dada su condición de operación vinculada, se ha recibido el correspondiente informe de la Comisión de Auditoría y Control, así como obtenido la aprobación del Consejo con la abstención de los consejeros dominicales de la referida entidad.

Asimismo, una o varias de las Entidades Coordinadoras Globales de la Ampliación suscribirán y desembolsarán inicialmente las Nuevas Acciones (excepto aquellas que sean suscritas y desembolsadas por los Accionistas de Referencia, según se definen más adelante), actuando en nombre y por cuenta de los inversores cualificados entre los que se hayan colocado las acciones con vistas a su posterior transmisión a favor de estos.

Dicho proceso de prospección de la demanda y la posterior selección y confirmación de las propuestas de adquisición recibidas de los inversores cualificados se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales en este tipo de procedimientos.

Por último, se hace constar que Banco Santander actuará como Banco Agente de la Ampliación, suscribiendo la Sociedad el oportuno contrato al efecto, para lo que, dada su condición de operación vinculada, se ha recibido el correspondiente informe de la Comisión de Auditoría y Control y la aprobación por el Consejo con la abstención de los consejeros dominicales de la referida entidad.

4. Precio de emisión representativo del valor razonable de las acciones de la Sociedad

En uso de las delegaciones otorgadas por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 30 de abril de 2025 bajo el punto Octavo de su orden del día, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad respecto de la Ampliación, de conformidad con lo previsto en los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital.

La exclusión del derecho de suscripción preferente exige que el valor nominal de las Nuevas Acciones más la prima de emisión se corresponda con su valor razonable, que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital, en el caso de sociedades cotizadas, se corresponderá con su valor de mercado que, a su vez, salvo que se justifique lo contrario, se presumirá el que se establezca por referencia a su cotización bursátil.

Como garantía para los accionistas actuales de la Sociedad, el Precio de Emisión determinado conforme a lo descrito en el apartado 3 anterior podrá representar un determinado porcentaje de descuento implícito respecto del valor de cotización bursátil, sin que en ningún caso dicho descuento pueda ser superior al Descuento Máximo. Dado que el descuento implícito en el Precio de Emisión no podrá ser superior al Descuento Máximo, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que el Precio de Emisión se corresponde con el valor razonable de las acciones de la Sociedad por los siguientes motivos:

4.1 Determinación mediante mecanismo de prospección de la demanda

Los procesos de prospección de la demanda (*bookbuilding*) en el marco de la adquisición de bloques significativos de acciones en sociedades cotizadas tienen por objeto el estudio del volumen de demanda para la adquisición de acciones a distintos niveles de precio con el fin de conocer el precio que el mercado estaría dispuesto a pagar por las mismas.

Adicionalmente al mecanismo de determinación en sí mismo, cabe destacar que el descuento implícito en el Precio de Emisión tras la conclusión del procedimiento de prospección de la demanda no podrá ser superior al Descuento Máximo.

Así, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que el Precio de Emisión que será fijado por la Sociedad tras la conclusión del procedimiento de prospección de la demanda (*bookbuild*), bien por su Consejo o bien por los consejeros en los que, conforme al acuerdo del Consejo se hubiera delegado la facultad de fijación del mismo, representará 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 representará el valor al que los inversores cualificados hayan manifestado su compromiso de adquirir las Nuevas Acciones.

4.2 Consideraciones sobre el Precio de Emisión respecto de la cotización bursátil de la Sociedad

De acuerdo con el artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital el valor razonable de las acciones de una sociedad cotizada será su valor de mercado, que, salvo que se justifique lo contrario, se presumirá el que se establezca por referencia a la cotización bursátil.

No obstante lo anterior, para la interpretación de dicho precepto, debe tenerse en cuenta que la cotización bursátil de los valores cotizados es esencialmente volátil, estando sujeto a las fuerzas del mercado que actúan continuamente y en tiempo real sobre ellos, pudiendo apreciarse variaciones muy importantes en un reducido espacio de tiempo.

Por ello, la determinación del valor de mercado de los valores admitidos a cotización exige por tanto realizar un ejercicio de análisis de la evolución de los precios durante un periodo de tiempo lo suficientemente amplio como para hacer una valoración adecuada del valor de la acción, ya que no es factible ni razonable identificarlo con el valor de cotización que la acción tenga en cada preciso momento.

En este sentido, si bien el Precio de Emisión podrá llegar a representar un descuento sobre el precio de la acción de la Sociedad, el Consejo de Administración estima que, incluso aplicándose el Descuento Máximo, la ampliación se realiza a un valor razonable, dado que el Descuento Máximo coincide con el descuento fijado por la Ley de Sociedades de Capital dentro de los parámetros de un precio razonable.

4.3 Incremento de la masa accionarial, compromiso de accionistas de referencia actuales, mensaje de confianza y mejora de la imagen de solvencia de la Sociedad

Con carácter adicional a las razones, de índole más técnica, descritas en los apartados anteriores debe unirse el valor añadido que el éxito de esta operación supone para la Sociedad.

En este sentido, los accionistas de referencia de la Sociedad, esto es Banco Santander, S.A. y Nortia Capital Investment Holding, S.L. (los "**Accionistas de Referencia**"), titulares de, aproximadamente el 24,71% y del 8,17%, respectivamente, del capital social actual, han suscrito con la Sociedad un compromiso de participar en la Ampliación de Capital suscribiendo el número de acciones que fuera necesario para mantener su participación en el accionariado de la Sociedad, al precio que resulte del proceso, es decir al Precio de Emisión y MERLIN se ha comprometido a adjudicarles un número total de Nuevas Acciones que represente sus respectivos porcentajes de participación.

Este compromiso se asume únicamente por los dos accionistas mencionados. Los demás accionistas institucionales actuales de la Sociedad están invitados a participar en el proceso, si bien no consta compromiso ni manifestación específica de interés por parte de los mismos.

Es importante señalar que la participación de los Accionistas de Referencia resultará de su compromiso de adquisición de acciones al Precio de Emisión que se determinará por la Sociedad siempre dentro de los parámetros preestablecidos y que dicho compromiso permite a la Sociedad acometer el Aumento Acelerado con garantías de éxito, incrementando la masa accionarial de la Sociedad con una tipología de accionista que proporcionará liquidez y estabilidad a la acción. Asimismo, las eventuales solicitudes de otros inversores cualificados accionistas de la Sociedad que puedan realizar para suscribir Nuevas Acciones, reforzará la presencia de los accionistas institucionales existentes y consolidará la base accionarial de la Sociedad.

Se hace constar que, para la participación de los Accionistas de Referencia en los términos descritos anteriormente, dada su condición de operación vinculada, se ha recibido el correspondiente informe de la Comisión de Auditoría y Control y la aprobación de la operación por el Consejo con la abstención de los consejeros dominicales de las referidas entidades, según corresponda.

Tras la Ampliación de Capital, los Accionistas de Referencia estarán sujetos a un compromiso de no disposición (*lock-up*) de las Nuevas Acciones de 60 días a partir del día del cierre de la Ampliación de Capital, sujeto a las excepciones de mercado habituales en esta clase de operaciones.

El compromiso asumido por los Accionistas de Referencia se ha valorado positivamente tanto por las entidades asesoras de la Ampliación como por el propio Consejo de Administración, con la abstención en esta decisión de los consejeros dominicales de los Accionistas de Referencia, 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 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 los dos mayores accionistas de la Sociedad. Además, los Accionistas de Referencia no participarán de modo activo en el proceso de averiguación del precio (o *Price Discovery*) entre los inversores cualificados, dado que se han comprometido a suscribir las Nuevas Acciones en los términos antes indicados.

A la vista de todo lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que el Precio de Emisión del Aumento Acelerado determinado conforme al mecanismo de prospección de la demanda acelerada y con sujeción al límite del Descuento Máximo se corresponderá con el valor razonable de las acciones de la Sociedad. Conforme a lo previsto en la normativa de aplicación, no resultará necesario que la Sociedad obtenga un informe emitido por un experto independiente, distinto del auditor de las cuentas de la Sociedad, nombrado por el Registro Mercantil, respecto del valor razonable de las acciones de la Sociedad, el valor teórico del derecho de preferencia cuyo ejercicio se propone suprimir o limitar y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe del Consejo de Administración.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Al amparo de las delegaciones otorgadas por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 30 de abril de 2025 bajo el punto Octavo de su orden del día, el Consejo de Administración ha acordado excluir el derecho de suscripción preferente que correspondería a los accionistas de la Sociedad respecto del Aumento Acelerado. Esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el Aumento Acelerado mediante el procedimiento de colocación descrito en el apartado anterior. En este sentido, las Entidades Coordinadoras Globales de la Ampliación han manifestado que las recientes incertidumbres geopolíticas y de mercado aconsejan aprovechar las posibles ventanas de mercado que pueda surgir para levantar capital, y que las condiciones actuales de mercado son favorables para un aumento de capital, permitiendo ejecutarlo mediante la estructura de Aumento Acelerado.

Con el fin de cumplir lo dispuesto en los artículos mencionados y, en última instancia, de acreditar el cumplimiento de los requisitos legales en la adopción del acuerdo de exclusión del derecho de suscripción preferente en el Aumento Acelerado, se hace constar lo siguiente:

5.1 Ventajas de la exclusión del derecho de suscripción preferente

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente en el Aumento Acelerado está plenamente justificada por las siguientes razones de interés social:

- (a) Reforzamiento de la estructura de capital y solvencia: El Aumento Acelerado constituye una oportunidad para la Sociedad de reforzar su estructura de capital y mejorar sus ratios de solvencia, mediante el mantenimiento de un nivel elevado de fondos propios, que afectará directamente a los costes de la financiación ajena y a la competitividad de la Sociedad a la hora de afrontar inversiones apalancadas.
- (b) Inversores cualificados: Dirigir el Aumento Acelerado a inversores cualificados va a proporcionar a la Sociedad la oportunidad de captar en las mejores condiciones un importante volumen de recursos de inversores activos en los mercados financieros internacionales, aprovechando la gran capacidad de volumen de negocio de dichos mercados y las circunstancias favorables del mercado.

La incorporación de aquellos nuevos accionistas cualificados que se incorporen a la Sociedad supone una ampliación de la base accionarial de la Sociedad con accionistas sofisticados de perfil internacional, que coadyuvarán a respaldar la imagen exterior y el proyecto empresarial de la Sociedad. Asimismo, tanto el compromiso de los Accionistas de Referencia como las eventuales solicitudes que puedan realizar otros inversores cualificados que ya sean accionistas de la Sociedad para suscribir nuevas acciones, reforzarán la presencia de los accionistas institucionales existentes y

consolidará la base accionarial de la Sociedad.

- (c) Flexibilidad en la colocación: La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas es necesaria para permitir la colocación del Aumento Acelerado a través de técnicas de prospección de la demanda o *bookbuilding*, que permiten realizar la operación en las mejores condiciones para la Sociedad y aprovechando la coyuntura del mercado.
- (d) Rapidez de ejecución: El formato ABO permite completar la Ampliación en cuestión de horas, y evitar que la Ampliación tenga lugar mientras la acción de MERLIN esté cotizando en el mercado público, lo cual facilita el proceso de averiguación del precio entre los inversores cualificados. Otras estrategias alternativas a la que aquí se propone demorarían el proceso de colocación. Por ejemplo, (i) en el caso de una ampliación de capital sin exclusión de los derechos de suscripción preferente, éstos deben poder ser negociados y ejercitados durante un plazo que no será inferior a catorce días desde la publicación del anuncio de emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y (ii) en el caso de una oferta pública de suscripción de acciones sin derecho de suscripción preferente y con participación minorista, se requeriría un plazo mínimo cercano a dos semanas desde el anuncio hasta la fijación del precio de emisión. En ambos casos, la operación estaría sujeta a la publicación de un documento de exención redactado de conformidad con el Anexo IX del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE y, eventualmente, la elaboración de un *offering memorandum* no registrado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) ni ninguna otra autoridad, a fin de presentar a los accionistas e inversores de forma más detallada la información sobre la sociedad y sobre las condiciones de la operación, proceso que previsiblemente consumiría varias semanas y que sería incompatible con el aprovechamiento de la ventana de oportunidad actualmente disponible. Esos plazos y requisitos contrastan con los requeridos para completar la suscripción y el desembolso de acciones en una colocación privada acelerada como la que aquí se propone, no siendo necesario tampoco, el registro previo de un folleto ante la CNMV debido a que la operación propuesta se dirige únicamente a inversores cualificados y las Nuevas Acciones representarán menos del 30% del volumen de las acciones de la Sociedad admitidas a negociación.
- (e) Menor coste de formalización: Los costes de una operación de colocación acelerada son inferiores a los de una ampliación de capital con derecho de suscripción preferente o a los de una oferta pública de suscripción, excluyendo los derechos de suscripción preferente, básicamente por dos motivos: (i) la reducción de las comisiones de los bancos que intervienen en la operación, bien porque la colocación acelerada no está sujeta a un compromiso de aseguramiento, o bien porque, aun existiendo aseguramiento, este resulta más barato al ser el riesgo asumido por los bancos que intervienen en la operación menor que en otras operaciones en las que los plazos de colocación y ejecución son mucho mayores; y (ii) la reducción de los gastos de publicidad y comercialización al no elaborarse ni registrarse un folleto de la operación ni ser preciso realizar una gira o “roadshow” para darla a conocer entre los inversores.
- (f) Menor exposición a la volatilidad del mercado: La estructura de la operación permite la colocación de las acciones en un periodo muy breve de tiempo y aprovechando la situación de los mercados internacionales (lo que se conoce como “ventana de mercado”), sin quedar a expensas de la volatilidad del mercado.

Conviene recordar que, en los últimos años, los mercados de renta variable han experimentado una significativa volatilidad debido a factores tanto macroeconómicos como microeconómicos. En este sentido, el método del ABO permite minimizar dicha exposición temporal de un emisor que intente llevar a cabo una operación de ampliación de capital, sobre todo en comparación a un aumento de capital con derecho de suscripción preferente. Si se optara por esta alternativa, el precio de las Nuevas Acciones se debería fijar al comienzo del proceso, quedando de tal manera la Sociedad expuesta a la evolución de los mercados durante el periodo de negociación de los derechos. En el caso de una oferta pública de suscripción de acciones, aunque el precio definitivo se fijaría a la conclusión del periodo de suscripción, la larga duración del proceso, como comentado anteriormente, podría entrañar un considerable riesgo de mercado que, en función de la evolución, podría impedir la obtención de los recursos necesarios para cumplir la finalidad pretendida, teniendo en cuenta en particular que esa clase de operaciones no suelen quedar aseguradas hasta la conclusión del periodo de oferta pública.

En definitiva, por tanto, ni una emisión con derechos de suscripción preferente ni una oferta pública con exclusión de tales derechos sería aconsejable para la Sociedad teniendo en cuenta la volatilidad inherente a los mercados financieros y el tiempo de ejecución requerido para llevar a cabo cualquiera de esas operaciones.

- (g) Maximización del Tipo de Emisión: El tipo de emisión de las Nuevas Acciones en un procedimiento de colocación acelerada suele representar un menor descuento respecto de la cotización de la acción en ese momento, ya que se minimiza el riesgo de mercado al que estaría sujeta en caso de emplearse otras alternativas. Por ejemplo, un aumento de capital con derecho de suscripción preferente requiere de un periodo de más de tres semanas desde que se fijan sus condiciones definitivas hasta su cierre, mientras que el proceso de averiguación del precio a través de un ABO evita cualquier tipo exposición de la acción de la Sociedad en horas de cotización.

Debido a los beneficios que se derivan para la Sociedad de la estructura de la operación planteada, la operación no sólo resulta idónea para alcanzar el fin deseado, sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social. Asimismo, el Consejo de Administración entiende que la medida de exclusión cumple con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los inconvenientes que eventualmente podrían causarse a aquellos accionistas que viesan mermadas sus expectativas a causa de la dilución que puede entrañar (en función de cómo evolucione la cotización de la acción), toda vez que la exclusión queda ampliamente compensada y justificada por el beneficio que supone para la Sociedad y los accionistas el éxito de la operación planteada, en los términos y plazos descritos anteriormente.

Por otra parte, si bien es cierto que los Accionistas de Referencia, no verán diluidas sus respectivas participaciones accionariales en la Sociedad como consecuencia de los compromisos de suscripción que han asumido y referidos anteriormente, el hecho de que dichas entidades sean los dos principales accionistas de la Sociedad, titulares del 24,71% y 8,17%, respectivamente, del capital social y ambos con representación en el Consejo de Administración de la Sociedad, hace patente la relevancia que su participación tiene para el éxito de la Ampliación, no sólo por cubrir una parte significativa de la misma, sino también por el respaldo que su participación supone para la operación de cara al mercado. Por otra parte, los Accionistas de Referencia se han comprometido de forma irrevocable a suscribir acciones en el Aumento Acelerado al precio que resulte del procedimiento de prospección de la demanda y a no transmitir sus acciones en un plazo de 60 días, compromisos que no serán exigibles al resto de accionistas de la Sociedad. Este hecho relativiza sin duda cualquier argumento que se pudiera objetar por cualquier otro accionista en el sentido de que la operación le pudiese causar un sacrificio desproporcionado en términos de dilución política

que no se ve compensado con las indudables ventajas que la operación proporciona a la Sociedad.

Adicionalmente, hay que tener en cuenta, en ese sentido, que cualquier accionista puede, mediante la compra de acciones de la Sociedad en el mercado secundario después de la Ampliación aplicando un volumen de recursos que, en un escenario de estabilidad del precio de cotización, sería similar al que hubiera debido invertir en la Ampliación de haber acudido a él, reconstruir su participación y alcanzar un porcentaje similar al que mantenía con carácter previo a la operación. En todo caso, como se ha indicado anteriormente y la Sociedad ha comunicado en reiteradas ocasiones, es voluntad de la Sociedad, por un lado, que la Ampliación esté abierta a la participación de aquellos inversores cualificados que ya son accionistas de la Sociedad y que estén interesados en suscribir nuevas acciones y, por otro, que uno de los criterios para la selección de órdenes y adjudicación de las acciones sea la condición de accionista actual de la Sociedad, en la medida en que tengan la condición de inversores institucionales, de los inversores que soliciten la suscripción de Nuevas Acciones de modo que, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta otros factores (en particular el precio al que se formule la petición de nuevas acciones o la conveniencia de incorporar nuevos accionistas de referencia), los accionistas institucionales actuales puedan mantener su participación actual tras la Ampliación si así lo desean. Se hace constar expresamente que los informes de auditoría en relación con los estados financieros individuales y consolidados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 pueden consultarse en la página web de la Sociedad (<https://www.merlinproperties.com/>).

6. TEXTO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Como consecuencia del Aumento Acelerado, se modificará el artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad relativo al capital social, facultando al Vicepresidente y Consejero Delegado, D. Ismael Clemente Orrego, al consejero ejecutivo D. Miguel Ollero Barrera, así como a D. Miguel Oñate Rino, para determinar su redacción final conforme al resultado del Aumento Acelerado, en el importe efectivamente suscrito conforme a la posibilidad de suscripción incompleta antes referida.

Se adjunta como **Anexo 1** al presente informe el texto de los acuerdos que se prevén adoptar por el Consejo de Administración de la Sociedad aprobando la Ampliación y demás acuerdos pertinentes.

Anexo 1

PROPUESTA DE ACUERDOS AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. RELATIVO A AMPLIACIÓN DE CAPITAL ACELERADA CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE LOS ACCIONISTAS

