

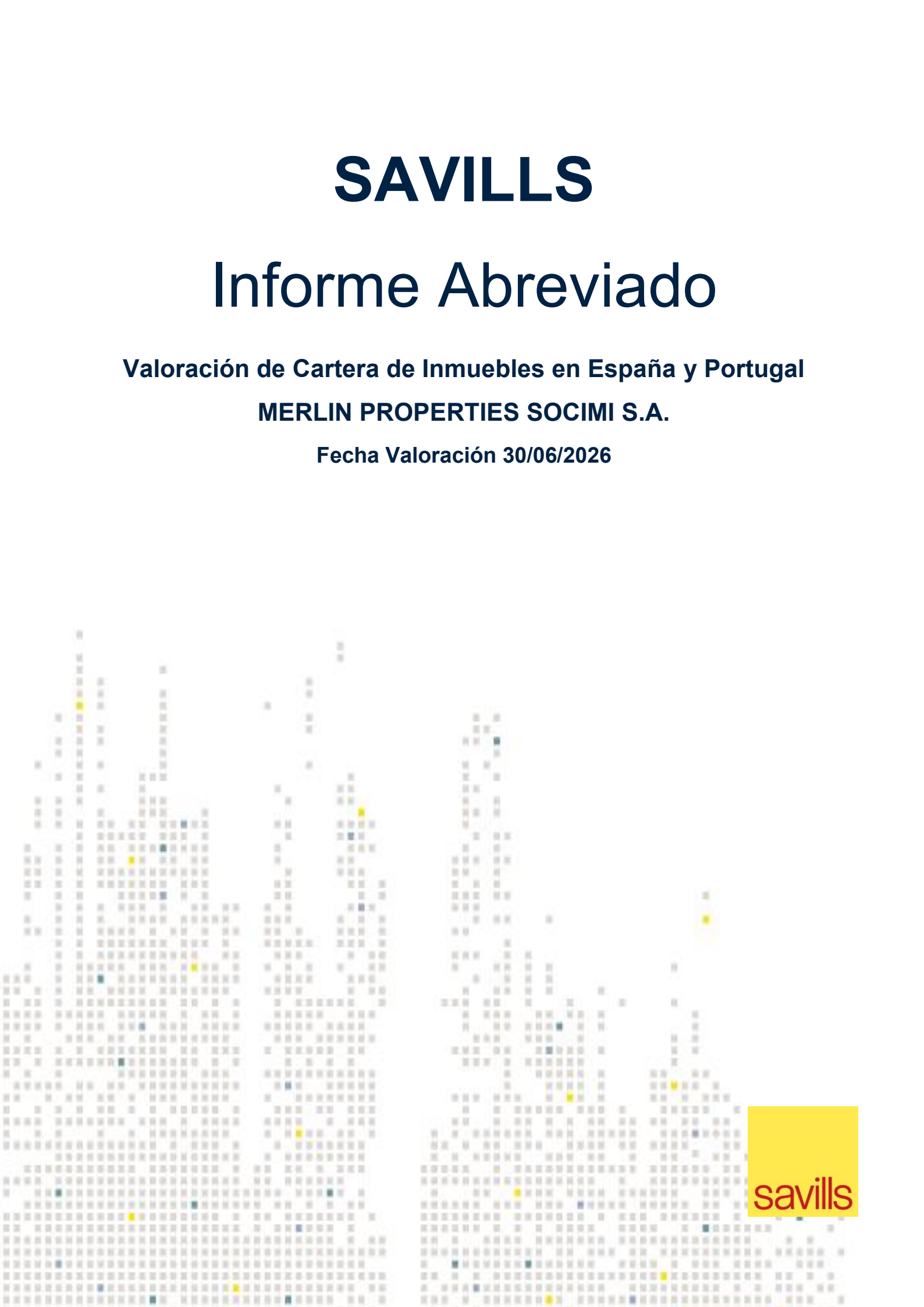
SAVILLS

Informe Abreviado

Valoración de Cartera de Inmuebles en España y Portugal

MERLIN PROPERTIES SOCIMI S.A.

Fecha Valoración 30/06/2026



savills



Índice

1. Instrucciones y Términos de Referencia.....	2
2. Valoración.....	7
3. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales.....	12

Informe Corto

Cartera de Inmuebles en España y Portugal



13 de julio de 2026

Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U

Paseo de la Castellana, 81 – 2ª Planta
28046 Madrid

MERLIN Properties SOCIMI S.A.

Paseo de la Castellana, 257

28046 Madrid

Tel: + 34 91 319.13.14

www.savills.es

A la atención del Consejo de Administración:

PROPIEDAD: Cartera de Propiedad, conformada principalmente por Naves Logísticas, Centros Comerciales, Centros de Datos y Suelos, todo ellos ubicados en España y Portugal.

Estimado Consejo de Administración,

De acuerdo con los términos de contratación acordados a fecha 12 de mayo de 2025, en el presente informe les proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades arriba mencionadas y listadas en el apartado 2 (valoración) del presente informe. La valoración se destinará de cara a preparar las actualizaciones semestrales para la presentación de los informes contables y para su posterior publicación en la memoria de las cuentas anuales de la sociedad. La fecha de valoración es el **30 de junio de 2026**.

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos Generales y Condiciones Generales sobre los que nuestra valoración ha sido realizado y cuyos detalles están establecidos al finalizar este documento.

Confiamos que nuestro informe atiende a sus requerimientos, pero si usted tiene alguna pregunta, quedamos a su disposición para cualquier consulta.

Atentamente,

Por y en representación de Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Andrew Stevens (Jul 14, 2026 13:55:48 GMT+2)

Andrew Stevens, MRICS
RICS Registered Valuer
Director Valoraciones
Savills

Eduardo Pimenta (Jul 14, 2026 16:03:19 GMT+2)

Eduardo Pimenta, MRICS
RICS Registered Valuer
Director Valoraciones
Savills.

Alberto Gonzalez (Jul 14, 2026 15:52:26 GMT+2)

Alberto González, MRICS
RICS Registered Valuer
Associate Valoraciones
Savills

1. INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA



1.0 Instrucciones y Términos de Referencia

De acuerdo con los términos de contratación acordados el 12 de mayo de 2025, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades listadas en el apartado 2 con una fecha de valoración del 30 de junio de 2026.

1.1.1. Instrucciones

En base a sus instrucciones, informamos de lo siguiente:

- No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book. La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Red Book.
- En Junio de 2014, Junio de 2015 y Diciembre 2015, valoramos algunas de las propiedades pertenecientes a Merlin Properties SOCIMI S.A., Metrovacesa S.A. y Testa Inmuebles en Renta SOCIMI S.A., respectivamente, y posteriormente hemos valorado partes parciales de la cartera de Merlin Properties Socimi, S.A. no incluidas en la cartera actual. No obstante, no creemos que esto constituya un conflicto de interés que nos pueda impedir realizar una actualización de esta valoración.
- Ni Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. ni sus valoradores implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Tenemos un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure").
- La valoración ha sido realizada por un valorador debidamente cualificado, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- También nos ha instruido a comentar sobre asuntos específicos con respeto a las propiedades.

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado. Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 30 de junio de 2026.

La valoración ha sido realizada por valoradores "MRICS Registered Valuers", debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración de Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") que incorpora las Normas Internacionales de Valoración IVSC emitidas en enero de 2025. En particular de acuerdo con el requisito de VPS 6 titulado informes de valoraciones.

El Estándar de Valoración VPS 2.4 del Red Book define el Valor de Mercado como:

"El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción."

La metodología empleada en relación con los estándares RICS e IVS está en línea con la empleada en la elaboración del informe completo emitido a fecha 31 de diciembre de 2024.

Nuestro informe y valoración de conformidad concuerda con los requisitos que se exponen a continuación.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones

Todas nuestras valoraciones se han realizado sobre la base de los supuestos y condiciones generales establecidas en el apartado 3 de este informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de **30 de junio de 2026**. La importancia de la fecha de la valoración debe destacarse ya que los valores pueden cambiar en un corto periodo de tiempo.

1.1.5. Propósito de la Valoración

La Valoración ha sido solicitada de cara a preparar las actualizaciones semestrales para la presentación de los informes contables y para su posterior publicación en la memoria de las cuentas anuales de la sociedad. Es importante que el informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos para los que fue concebido. Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. rehusará cualquier responsabilidad u obligación con ninguna de las partes en caso de que se utilice el informe fuera de los fines para los que fue inicialmente concebido, o fuera de las restricciones de uso.

1.1.6. Conflicto de Interés

No tenemos conocimiento de ningún conflicto de intereses, que nos impida realizar una consultoría independiente de la propiedad de acuerdo con las directrices marcadas por el "Red Book" de RICS. Para esta consultoría actuaremos como valoradores externos, tal y como se define en el "Red Book".

1.1.7. Inspección e Investigaciones

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por personal del departamento de Valoraciones de Savills. Las valoraciones también han sido revisadas por Andrew Stevens MRICS, Eduardo Pimenta MRICS y Alberto González MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por personal de departamento de Valoraciones de Savills. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Todos los valoradores con cualificaciones MRICS son también RICS Registered Valuers. Además, según VS 6.1(r), podemos confirmar que las personas arriba mencionadas tienen los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

1.1.8. Límite de Responsabilidad

Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. Nuestra responsabilidad será limitada a la cuantía especificada en los términos de contratación firmados entre Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. y MERLIN Properties SOCIMI S.A.

1.1.9. RICS Compliance

Este informe se ha realizado de acuerdo con el Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Según los procedimientos y estándares de 2025 (the "RICS Red Book") publicados en enero de 2025, y especialmente según los estándares de VPS 6 denominado 'Informes de Valoración'.

Nuestro informe de conformidad concuerda con los requisitos que se exponen a continuación.

1.1.10. Verificación

Este informe contiene varios supuestos, algunos de carácter general y otros de carácter específico. Nuestra valoración es basada en información suministrada a nosotros por terceras partes. Todas estas cuestiones se mencionan en las secciones pertinentes del presente informe.

Se recomienda la verificación de los puntos individuales que componen la valoración. Nuestra valoración confía en la realización de este proceso de verificación.

1.1.11. Confidencialidad y Responsabilidad

Por último, de acuerdo a las recomendaciones RICS, afirmamos que este informe se proporciona únicamente para el propósito indicado anteriormente. Es confidencial y para uso exclusivo de la parte a quien se dirige. No se acepta responsabilidad frente a terceros para la totalidad o parte de su contenido. Las partes confían en este informe a su riesgo propio.

Informe Corto

Cartera de Inmuebles en España y Portugal



Ni la totalidad ni parte de este informe o cualquier referencia que se incluya en este informe se podrá incluir ni ahora ni en el futuro, en ningún documento público, circular o declaración sin la aprobación por escrito de la forma y contexto en el que pueda aparecer.

2. VALORACIÓN





2.0 Valor de Mercado

El Valor de Mercado de los activos valorados en el % de titularidad de MERLIN PROPERTIES SOCIMI S.A., de la cartera inmobiliaria objeto de valoración, a fecha 30 de junio de 2026, es de:

€ 5.050.943.000

(CINCO MIL CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL EUROS)

Informe Corto

Cartera de Inmuebles en España y Portugal



El listado de activos valorados se muestra en las tablas a continuación:

ACTIVO	LOCALIZACIÓN	TIPO DE ACTIVO	% PROPIEDAD MERLIN PROPERTIES
Centro Oeste Shopping Centre	Majadahonda	Centros Comerciales	100%
CC Larios Centro	Málaga	Centros Comerciales	100%
CC Porto Pi	Palma de Mallorca	Centros Comerciales	100%
CC Marineda City	Coruña, A	Centros Comerciales	100%
CC Arturo Soria Plaza	Madrid	Centros Comerciales	100%
TOTAL CENTROS COMERCIALES			
A2 - Meco I	Meco	Industrial-logístico	100%
A2 - Meco II	Meco	Industrial-logístico	100%
A2 Alovera	Alovera	Industrial-logístico	100%
A2-Azuqueca II	Azuqueca de Henares	Industrial-logístico	100%
A2-Azuqueca III	Azuqueca de Henares	Industrial-logístico	100%
Cabanillas I	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2-Cabanillas II	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2-Cabanillas III	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2- Cabanillas Park I A	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2-Cabanillas Park I B	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2-Cabanillas Park I C	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2-Cabanillas Park I D	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2-Cabanillas Park I E	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2-Cabanillas Park I F	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2-Cabanillas Park I G - Nave G	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2-Cabanillas Park I H	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2-Cabanillas Park I J	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2 Cabanillas Park II A	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2 Cabanillas Park II B	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2-Cabanillas Park II - Nave C	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2 Cabanillas Park II D	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2-Cabanillas Park II - Nave E	Cabanillas del Campo	Industrial-logístico	100%
A2-Coslada Complex	Coslada	Industrial-logístico	100%
A2-Coslada	Coslada	Industrial-logístico	100%
A2-San Fernando II	San Fernando de Henares	Industrial-logístico	100%
A4 - Getafe (Cla)	Getafe	Industrial-logístico	100%
A4-Getafe (Gavilanes)	Getafe	Industrial-logístico	100%
A4-Pinto I	Pinto	Industrial-logístico	100%
A4-Pinto II	Pinto	Industrial-logístico	100%
A4-Seseña	Seseña	Industrial-logístico	100%
Lisboa Park	Lisboa	Industrial-logístico	100%

Informe Corto

Cartera de Inmuebles en España y Portugal



Madrid-San Fernando III	San Fernando de Henares	Industrial-logístico	100%
Suelo Bétera	Bétera	Industrial-logístico	100%
Valencia - Almussafes	Almussafes	Industrial-logístico	100%
Valencia- Ribarroja	Riba-roja de Túria	Industrial-logístico	100%
Vitoria-Jundiz II	Vitoria-Gasteiz	Industrial-logístico	100%
Zaragoza Pedrola	Zaida, La	Industrial-logístico	100%
Barcelona PLZF	Barcelona	Industrial-logístico	100%
Sevilla ZAL	Sevilla	Industrial-logístico	100%
TOTAL LOGISTICO			
Plaza Los Cubos	Madrid	High Street Retail	100%
TOTAL HIGH STREET RETAIL			
Madrazo	Madrid	Residencial	100%
Barceló Nura	Sant Lluís	Hotel	100%
TOTAL OTROS			
DC GETAFE	Getafe	Centros de Datos	100%
DC ARASUR	Arasur	Centros de Datos	100%
DC BARCELONA	Barcelona	Centros de Datos	100%
DC ARASUR 2	Arasur	Centros de Datos	100%
DC LISBOA	Vila Franca de Xira	Centros de Datos	100%
DC ARASUR 3	Arasur	Centros de Datos	100%
DC LISBOA 2	Vila Franca de Xira	Centros de Datos	100%
DC LISBOA 3	Vila Franca de Xira	Centros de Datos	100%
DC LISBOA 4	Vila Franca de Xira	Centros de Datos	100%
DC LISBOA 5	Vila Franca de Xira	Centros de Datos	100%
TOTAL CENTROS DE DATOS			
Zal Port	Barcelona	Industrial-logístico	48,50%
TOTAL PARTICIPACIONES MINORITARIAS			
TOTAL MERLIN PROPERTIES 30/06/2026			5.050.943.000

3. SUPUESTOS GENERALES, CONDICIONES GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES



savills

3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.1.1 Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan válidos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objeto de esta valoración.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.
3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).
5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.

9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.
14. En el caso de que MERLIN Properties SOCIMI S.A. no tenga aprobadas en los distintos activos analizados, y de acuerdo con los supuestos empleados en la descripción de las distintas valoraciones, las distintas fases de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística para construir los inmuebles según la promoción prevista, se ha tenido en cuenta que se obtendrá la aprobación de las distintas fases urbanísticas hasta la consecución de las licencias de obra, de acuerdo con los tiempos normales de aprobación en situaciones normales de mercado y con una actitud activa por parte del cliente de obtener las correspondientes aprobaciones.

3.1.2 Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

3.1.3 Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.

No se han tenido en cuenta Supuestos Especiales de Valoración.

Andrew Stevens, MRICS
Director Valoraciones
SAVILLS

Eduardo Pimenta, MRICS
Director Valoraciones
SAVILLS

Alberto González, MRICS
Associate Valoraciones
SAVILLS

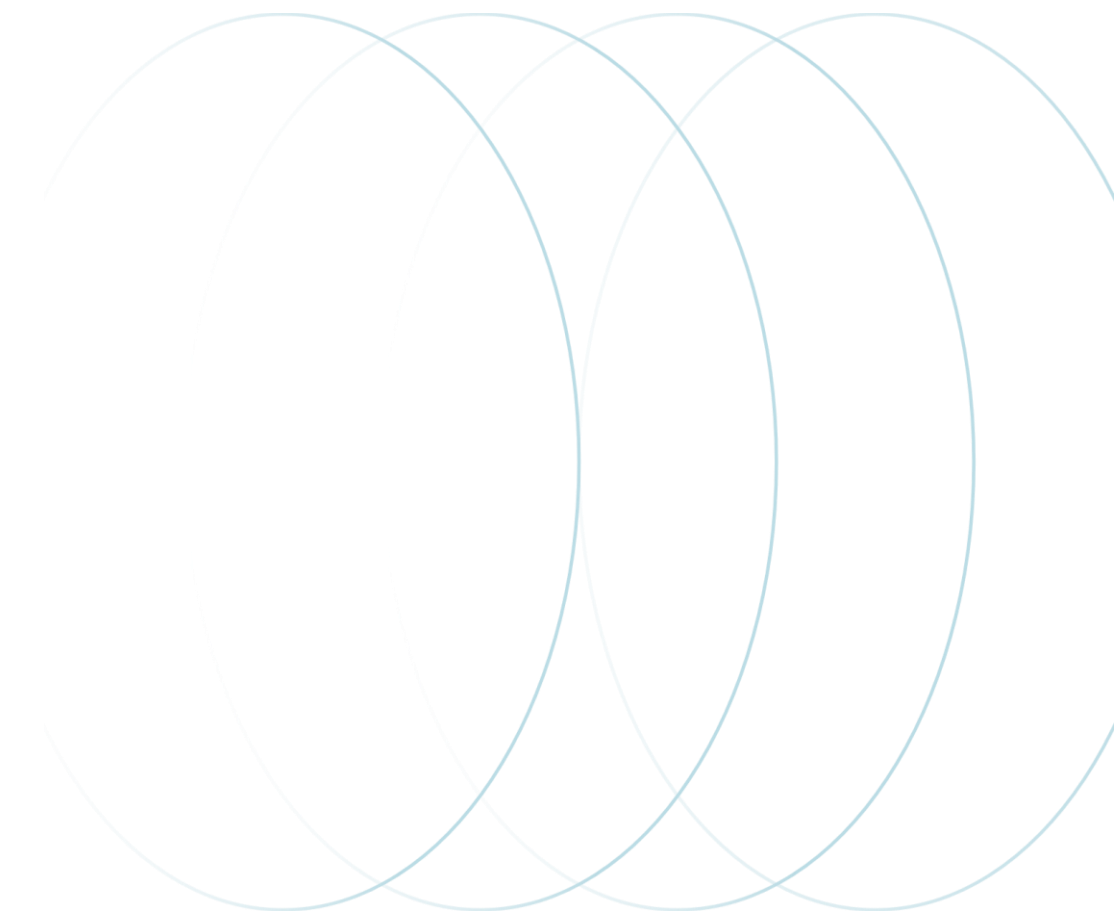


Value & Risk Advisory

Client: MERLIN Properties Socimi S.A.

Property: Cartera de activos de oficinas sitios en Madrid (España)

30 de junio de 2026



Contenidos

1.	Introducción	1
1.1.	Instrucciones	1
1.2.	Inmuebles	1
1.3.	Titularidad	3
1.4.	Fecha de Valoración	3
1.5.	Propósito de la Valoración	3
1.6.	Limitaciones procesos judiciales	3
1.7.	Inspección	3
1.8.	Status	3
1.9.	Personal	3
1.10.	Cargas, impuestos y otros gastos	3
1.11.	Fuente de Información	3
1.12.	Conflicto de Interés	4
1.13.	Bases de Valoración	4
1.14.	Operación Potencial	4
1.15.	Supuestos	4
1.16.	Condiciones de Mercado	5
1.17.	Cargas	5
1.18.	Confidencialidad	5
1.19.	Consideraciones ESG	5
1.19.1.	Riesgos Fisicos	5
1.19.2.	Riesgos de transición	5
1.19.3.	Conclusión	8
2.	Valoración	9
2.1.	Metodología	9
2.2.	Valor de Mercado	10
2.3.	Verificación	10
2.4.	Firma	10
	Anexo 1 - Principios Generales de Valoración	11
	Anexo 2 – Condiciones Generales de Contratación	13

1. Introducción

Consejo de Administración
MERLIN Properties, Socimi, S.A.
Pº. de la Castellana, 257.
28046 Madrid / Spain

Felix Painchaud, MRICS
Valuation Advisory, Spain
Direct Line: +34 677 937 522
E-mail: felix.painchaud@eu.jll.com

Madrid, 9 de julio de 2026

1.1. Instrucciones

Siguiendo sus instrucciones, hemos realizado un informe de **Valoración de Mercado de una cartera de activos de oficinas sitos en Madrid (España) propiedad de Merlin Properties Socimi S.A.** a efectos contables de la compañía.

Para llevar a cabo la valoración se han hecho cuantas consultas han sido posibles con el objeto de proporcionarles una opinión del valor de dichos inmuebles en su estado actual a 30 de junio de 2026.

De acuerdo con nuestra práctica habitual se hace constar que el presente informe es confidencial y destinado para sus fines específicos. No se acepta ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

1.2. Inmuebles

Cartera de inmuebles propiedad de MERLIN Properties Socimi S.A. compuesta por 60 activos (80 edificios, principalmente de oficinas, un parking en Plaza de los Cubos y 2 suelos de uso terciario) ubicados en Madrid.

Unidad de Tasación (ID Merlin)	ACTIVO	UBICACIÓN	Tipología	% propiedad	TOTAL SBA (m²)	Total parking (uds)
F0010046	Juan Esplandiu 11-13	Madrid	Oficinas	100%	27.997	437
F0010076	Pedro de Valdivia 10	Madrid	Oficinas	100%	6.738	97
F0010085	Príncipe de Vergara 187	Madrid	Oficinas	100%	10.732	165
F0010083	Princesa 3	Madrid	Oficinas	100%	17.810	40
F0010084	Princesa 5	Madrid	Oficinas	100%	5.788	13
F0010060	Parking Princesa	Madrid	Oficinas	100%	0	840
F0010061	Partenon 12-14	Madrid	Oficinas	100%	19.609	313
F0010062	Partenon 16-18	Madrid	Oficinas	100%	18.343	357
F0010044	Josefa Valcarcel 48	Madrid	Oficinas	100%	19.572	387
F0010005	Atica 1	Pozuelo de Alarcón	Oficinas	100%	7.079	165
F0010006	Atica 2	Pozuelo de Alarcón	Oficinas	100%	5.645	123
F0010007	Atica 3	Pozuelo de Alarcón	Oficinas	100%	5.746	120
F0010008	Atica 4	Pozuelo de Alarcón	Oficinas	100%	5.260	98
F0040004	Atica 5	Pozuelo de Alarcón	Oficinas	100%	10.587	113
F0010009	Atica 6	Pozuelo de Alarcón	Oficinas	100%	3.790	59
F0010065	PE Atica XIX	Pozuelo de Alarcón	Oficinas	100%	15.411	366

F0010013	Avenida de Bruselas 33	Alcobendas	Oficinas	100%	33.718	879
F0010011	Avenida de Bruselas 24	Alcobendas	Oficinas	100%	9.163	268
F0010012	Avenida de Bruselas 26	Alcobendas	Oficinas	100%	8.895	212
F0010106	Ventura Rodriguez 7	Madrid	Oficinas	100%	10.070	42
F0010022	Castellana 85	Madrid	Oficinas	100%	16.490	219
F0010036	Eucalipto 25	Madrid	Oficinas	100%	7.412	139
F0010037	Eucalipto 33	Madrid	Oficinas	100%	7.301	125
F00100961	Torre Castellana 259	Madrid	Oficinas	100%	21.390	631
F0010087	Ribera del Loira 60	Madrid	Oficinas	100%	54.960	1.253
F0040005	Maria de Portugal T2	Madrid	Oficinas	100%	17.140	422
F0040002	Aquamarina	Madrid	Oficinas	100%	10.685	336
F0040006	Avenida de Burgos 210	Madrid	Oficinas	100%	7.376	174
F0040001	Alcala 40	Madrid	Oficinas	100%	9.315	0
F0040003	Arturo Soria 128	Madrid	Oficinas	100%	3.251	81
F0040011	Adequa 1	Madrid	Oficinas	100%	28.320	1.282
F0040012	Adequa 2	Madrid	Oficinas	100%	3.710	174
F0040013	Adequa 3	Madrid	Oficinas	100%	15.937	796
F0040014	Adequa 4	Madrid	Suelo para desarrollo	100%	21.652	500
F0040015	Adequa 5	Madrid	Oficinas	100%	13.790	364
F0040016	Adequa 6	Madrid	Oficinas	100%	13.789	251
F0040017	Adequa 7	Madrid	Suelo para desarrollo	100%	26.402	790
F0010023	Castellana 93	Madrid	Oficinas	100%	11.621	362
F0010034	Elipse	Madrid	Oficinas	100%	7.516	79
F0010069	PE Las Tablas	Madrid	Oficinas	100%	27.184	681
F0010074	PE Sanchinarro	Madrid	Oficinas	100%	17.191	387
F0010035	Encinar	Madrid	Oficinas	100%	0	50
F0010064	PE Alvia	Madrid	Oficinas	100%	23.571	1.054
F0010063	PE Alvento	Madrid	Oficinas	100%	33.743	666
F0010094	Plaza Ruiz Picasso	Madrid	Oficinas	100%	36.558	348
F0010092	Santiago de Compostela 94	Madrid	Oficinas	100%	13.129	213
F0010067	PE Churruca	Madrid	Oficinas	100%	17.977	556
F0010073	PE Puerta de las Naciones	Madrid	Oficinas	100%	39.151	602
F7010001	Alfonso XI	Madrid	Oficinas	100%	9.944	107
F0010028	Cristalia	Madrid	Oficinas	100%	11.580	247
F0010038	Fuente de la Mora	Madrid	Oficinas	100%	4.482	91
F0010075	PE Via Norte	Madrid	Oficinas	100%	37.225	871
F0010021	Castellana 278	Madrid	Oficinas	100%	15.439	267
F0040010	Castellana 280	Madrid	Oficinas	100%	16.853	131
F0010015	Avenida de Europa 1A	Alcobendas	Oficinas	100%	12.606	406
F0010014	Avenida de Europa 1B	Alcobendas	Oficinas	100%	12.589	400
F0010066	PE Cerro Gamos	Pozuelo de Alarcón	Oficinas	100%	36.429	1.284
F0040007	Torre Chamartin	Madrid	Oficinas	100%	18.295	469
	Serantes	Madrid	Oficinas	100%	4.479	148
	Ramon de la Cruz 38	Madrid	Local-oficina	100%	1.931	0
TOTAL					928.432	22.050

1.3. Titularidad

Entendemos que los activos se encuentran en régimen de propiedad plena por parte del grupo MERLIN Properties Socimi S.A. y asumimos que no hay cargas, gravámenes, servidumbres ni restricciones que puedan tener un efecto adverso sobre los mismos.

1.4. Fecha de Valoración

30 de junio de 2026

1.5. Propósito de la Valoración

Entendemos que el objetivo es realizar una valoración de mercado de dichos activos a efectos contables y a efectos de información de los Estados financieros de MERLIN Properties Socimi S.A.

1.6. Limitaciones procesos judiciales

El informe de valoración no podrá ser utilizado como informe pericial, ni podrá ser presentado en un juzgado con motivo de reclamación de impuestos, reclamación de plusvalías, o cualquier otro proceso judicial.

Este tipo de informes requieren de un formato específico, para lo cual una nueva propuesta será necesaria. Adicionalmente las horas de asistencia a juicio o para la preparación del proceso necesitarán ser facturadas aparte.

1.7. Inspección

Para llevar a cabo la valoración, hemos inspeccionado las propiedades durante el proceso de valoración.

Las inspecciones han sido realizadas por consultores de JLL.

1.8. Status

En la preparación de esta valoración hemos actuado como valoradores externos e independientes, ciñéndonos a la información proporcionada por ustedes

1.9. Personal

Confirmamos que el personal responsable de esta valoración está debidamente cualificado para efectuar valoraciones de acuerdo con los Principios de Valoración establecidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

1.10. Cargas, impuestos y otros gastos

Hemos valorado el activo suponiendo que se encuentra libre de cualquier tipo de carga o gravamen que pudiera tener impacto sobre el valor.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio que, en nuestra opinión, figuraría en el (hipotético) contrato de compra – venta de la propiedad ignorando cualquier coste de venta. Por lo tanto, de acuerdo con nuestra práctica habitual, para llegar a la valoración neta deducimos de la cifra de valoración bruta una provisión para los gastos del comprador, que incluyen una reserva para gastos de AJD, Registro, Notario y sin gastos de comisiones de venta.

1.11. Fuente de Información

Los datos que JLL ha utilizado para la realización de este informe de valoración, han sido proporcionados por Merlin Properties Socimi S.A. en relación a las superficies, edificabilidades, cargas urbanísticas, etc.

Se considerarán válidos y veraces a todos los efectos, sin que JLL asuma responsabilidad alguna por errores u omisiones que traigan consecuencia de tales datos.

El uso de inteligencia artificial (IA) en esta valoración se ha llevado a cabo de conformidad con la Declaración de IA Responsable de JLL y las normas profesionales aplicables. El uso de datos de entrada, resultados y metodologías generados por IA han sido revisados y validados por valoradores debidamente calificados que han aplicado juicio profesional y escepticismo. Cuando la IA ha contribuido materialmente a aspectos específicos de esta valoración, dichas contribuciones han sido discutidas y documentadas internamente. Los firmantes de este informe de valoración siguen siendo el(los) valorador(es) registrado(s) con responsabilidad general sobre el análisis y las conclusiones, o recomendaciones, contenidas en el presente. El uso de IA no disminuye la profesionalidad ni el deber de diligencia de nadie respecto a la exactitud e idoneidad de esta asignación de valoración.

1.12. Conflicto de Interés

La presente valoración no representa un conflicto de interés para Jones Lang LaSalle España, S.A.

1.13. Bases de Valoración

Las valoraciones realizadas por nuestro equipo se llevan siempre a cabo de acuerdo con la Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado “Red Book” - Manual de Valoraciones. Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

Nuestra valoración se ha realizado sobre la base del Valor de Mercado, definido por la Royal Institution of Chartered Surveyors como el valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

1.14. Operación Potencial

El informe de valoración no constituye un informe de Due Diligence y, por lo tanto, no deberá ser utilizado como tal en una transacción de compra-venta. Jones Lang LaSalle no aceptará ninguna responsabilidad, ante terceros o frente al cliente, por el mal uso del informe de valoración. Damos por supuesto que un potencial comprador encargará los correspondientes estudios técnico, legal, medioambiental, y comercial para apoyar una posible transacción, puesto que nuestro informe no los sustituye.

1.15. Supuestos

- Pese a que este informe debería leerse conjuntamente con toda la información aquí planteada, nos gustaría señalar que nos hemos basado en ciertos supuestos en cuanto a urbanismo, propiedad y arrendamiento. Si se encontrara que la información o supuestos en los cuales se basa la valoración son incorrectos, la cifra de valoración podría ser también incorrecta y debería reconsiderarse. Al igual que en todos los estudios de esta naturaleza, la estimación de las conclusiones se basa en una gestión eficiente y competente y presuponen que no se producirán cambios significativos en el entorno económico a los descritos en este informe. Debido a que nuestras previsiones se basan en estimaciones y supuestos sujetos a su vez a incertidumbre y variación, no los presentamos como los resultados que se vayan a producir de facto para estas estimaciones.
- Se ha supuesto una gestión competente y responsable de la propiedad por parte del propietario.
- Se ha supuesto que toda información suministrada y proporcionada por terceros es certera y fiable y no se garantiza su exactitud.

- Se ha supuesto que no existen condicionantes adversos no aparentes en la propiedad, en el subsuelo, ni en la estructura de la propiedad.
- Se ha supuesto que la propiedad cumple plenamente con todos los requisitos legales (urbanísticos, medioambientales, etc) y que la propiedad tiene en su posesión todas las licencias (comercial, de ocupación, de apertura, etc) requeridas para el uso de la propiedad sobre el que se ha basado el estudio o la valoración de la propiedad, a no ser que se especifique y describa lo contrario en este informe. Asimismo, se ha supuesto que la propiedad se ajustará a todas las regulaciones y restricciones zonales o de uso aplicables.
- El presente informe será utilizado para el alcance sobre el que ha sido realizado. Jones Lang LaSalle no se hace responsable de un uso indebido del mismo.

1.16. Condiciones de Mercado

Los eventos macroeconómicos tales como disputas geopolíticas, guerras o actos de agresión, y restricciones al comercio pueden provocar que las condiciones del mercado cambien rápidamente, impactando así los valores inmobiliarios. Específicamente, los eventos en Irán y la región más amplia de Medio Oriente pueden tener repercusiones globales que resulten en incrementos en los precios del petróleo, estancamiento del mercado e incertidumbre general. En reconocimiento de esto, destacamos la importancia de la fecha de valoración y confirmamos que las conclusiones en nuestro informe son válidas únicamente al momento de la emisión del reporte. Le aconsejamos mantener la valoración bajo revisión regular. Para evitar dudas, no estamos reportando Incertidumbre Material.

1.17. Cargas

Hemos valorado los activos suponiendo que se encuentran libres de cualquier tipo de carga o gravamen que pudiera tener impacto sobre el valor.

1.18. Confidencialidad

Por último, y de acuerdo con nuestra práctica habitual, se hace constar que el presente informe es confidencial y ha sido elaborado únicamente para uso de su destinatario y sus asesores profesionales, para sus fines específicos. No se acepta ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

1.19. Consideraciones ESG

1.19.1. Riesgos Físicos

El portfolio tiene un riesgo bajo de inundación.

El objetivo del calentamiento global establecido en el Acuerdo de París es de 1.5-2.0° Celsius por encima de los niveles preindustriales. Incluso el extremo inferior de este rango producirá cambios significativos en los sistemas climáticos globales, incluyendo eventos extremos de calor o frío, mayor frecuencia y severidad de precipitaciones o sequías, y aumento del nivel del mar. Por lo tanto, es probable que el nivel de riesgo físico relacionado con el clima de la propiedad en cuestión fluctúe durante su vida útil. Los altos niveles de riesgo climático podrían afectar la demanda de ocupantes e inversores, así como la capacidad para obtener seguros para los edificios.

1.19.2. Riesgos de transición

Las expectativas cambiantes del mercado, las reformas políticas y legales, y los impactos reputacionales relacionados con ESG representan un riesgo financiero creciente para los inversores. Estamos presenciando un aumento en las expectativas del mercado y legislativas sobre los factores ESG, con un enfoque intensificado en la sostenibilidad, la salud y el bienestar, y el Carbono Neutro.

A continuación, incluimos la certificación sostenible de los inmuebles:

Activo	% activo	CERTIFICACION	NIVEL	Categoría
PE Alvento	100%	LEED	PLATA	Oficinas
Avenida de Bruselas 33	100%	LEED	ORO	Oficinas
Eucalipto 25	100%	LEED	ORO	Oficinas
Eucalipto 33	100%	LEED	ORO	Oficinas
Partenon 16-18	100%	LEED	ORO	Oficinas
Castellana 278	100%	LEED	ORO	Oficinas
Partenon 12-14	100%	LEED	ORO	Oficinas
Castellana 85	100%	LEED	PLATINO	Oficinas
Castellana 280	100%	LEED	ORO	Oficinas (1)
Princesa 5	100%	BREEAM	BUENO	Oficinas
Ventura Rodriguez 7	100%	BREEAM	BUENO	Oficinas
Princesa 3	100%	BREEAM	BUENO	Oficinas
Torre Castellana 259	100%	LEED	ORO	Oficinas
Ribera del Loira 60	100%	LEED	ORO	Oficinas
Avenida de Burgos 210	100%	BREEAM	MUY BUENO	Oficinas (1)
Atica 1	100%	LEED	ORO	Oficinas
Atica 4	100%	LEED	ORO	Oficinas
Avenida de Bruselas 26	100%	LEED	ORO	Oficinas
Josefa Valcarcel 48	100%	LEED	Oro	Oficinas WIP
Principe de Vergara 187	100%	LEED	Oro	Oficinas
Pedro de Valdivia 10	100%	LEED	ORO	Oficinas
Avenida de Bruselas 24	100%	LEED	ORO	Oficinas
Maria de Portugal T2	100%	BREEAM	MUY BUENO	Oficinas
Atica 5	100%	LEED	ORO	Oficinas
Avenida de Europa 1B	100%	LEED	PLATINO	Oficinas
Avenida de Europa 1A	100%	LEED	PLATINO	Oficinas
PE Sanchinarro	100%	LEED	ORO	Oficinas
PE Via Norte	100%	LEED	ORO	Oficinas
PE Puerta de las Naciones	50%	LEED	ORO	Oficinas (2)
Alfonso XI	100%	LEED	ORO	Oficinas
Torre Chamartin	100%	LEED	PLATINO	Oficinas
Fuente de la Mora	100%	LEED	ORO	Oficinas
Castellana 93	100%	BREEAM	MUY BUENO	Oficinas
Arturo Soria 128	100%	BREEAM	MUY BUENO	Oficinas
Plaza Ruiz Picasso	100%	LEED	PLATA	Oficinas WIP
PE Puerta de las Naciones	29%	LEED	PLATINO	Oficinas (2)
PE Puerta de las Naciones	21%	LEED	ORO	Oficinas (2)
PE Alvia	50%	LEED	ORO	Oficinas (2)
PE Churruca	50%	LEED	PLATA	Oficinas (2)
PE Churruca	50%	LEED	ORO	Oficinas (2)
Aquamarina	100%	BREEAM	MUY BUENO	Oficinas
PE Atica XIX	100%	LEED	ORO	Oficinas
Santiago de Compostela 94	100%	LEED	ORO	Oficinas
Encinar	100%	LEED	ORO	Oficinas WIP
Cristalia	100%	LEED	ORO	Oficinas

PE Cerro Gamos	60%	LEED	ORO	Oficinas	(2)
Juan Esplandiu 11-13	100%	BREEAM	BUENO	Oficinas	
Atica 2	100%	LEED	ORO	Oficinas	
PE Cerro Gamos	20%	LEED	ORO	Oficinas	(2)
PE Cerro Gamos	20%	LEED	PLATA	Oficinas	(2)
Atica 3	100%	BREEAM	BUENO	Oficinas	
Adequa 1	100%	BREEAM	MUY BUENO	Oficinas	
PE Alvia	50%	BREEAM	BUENO	Oficinas	(2)
Adequa 3	100%	LEED	PLATINO	Oficinas	
Adequa 5	100%	LEED	PLATINO	Oficinas	
Adequa 6	100%	LEED	PLATINO	Oficinas	
Avenida de Burgos 210	100%	LEED	ORO	Oficinas	(1)
Avenida de Burgos 208	100%	LEED	ORO	Oficinas	
Castellana 85	100%	WELL	PLATINO	Oficinas	(2)
PE Las Tablas	100%	LEED	ORO	Oficinas	(2)
Elipse	100%	BREEAM	MUY BUENO	Oficinas	
Adequa 2	100%	BREEAM	MUY BUENO	Oficinas	
PE Las Tablas	100%	BREEAM	MUY BUENO	Oficinas	(2)
PE Las Tablas	100%	BREEAM	MUY BUENO	Oficinas	(2)

(1) *El activo tiene varias certificaciones*

(2) *Se divide la certificación (por ser varios activos)*

Es probable que esto signifique que el portfolio en cuestión está relativamente preparado para el futuro contra las expectativas futuras del mercado.

Las calificaciones EPC para el portfolio se detallan a continuación:

Cat. Rep. RSC	Activo	CEE
Oficinas	Alfonso XI	C
Oficinas	Aquamarina	A
Oficinas	Arturo Soria 128	C
Oficinas	Atica 5	C
Oficinas	Atica 6	E
Oficinas	Avenida de Bruselas 24	C
Oficinas	Avenida de Bruselas 26	C
Oficinas	Castellana 280	A
Oficinas	Castellana 85	B
Oficinas	Castellana 93	B
Oficinas	Cristalia	B
Oficinas	Elipse	B
Oficinas	Encinar	B
Oficinas	Eucalipto 25	C
Oficinas	Eucalipto 33	C
Oficinas	Fuente de la Mora	C
Oficinas	Juan Esplandiu 11-13	B
Oficinas	Maria de Portugal T2	B
Oficinas	Partenon 12-14	B
Oficinas	Partenon 16-18	D

Oficinas	PE Adequa	B
Oficinas	PE Adequa	B
Oficinas	PE Adequa	A
Oficinas	PE Adequa	B
Oficinas	PE Adequa	B
Oficinas	PE Alvento	D
Oficinas	PE Alvento	D
Oficinas	PE Alvia	A
Oficinas	PE Alvia	B
Oficinas	PE Ática	C
Oficinas	PE Ática	C
Oficinas	PE Ática	C
Oficinas	PE Ática	D
Oficinas	PE Atica XIX	B
Oficinas	PE Atica XIX	B
Oficinas	PE Atica XIX	C
Oficinas	PE Cerro Gamos	C
Oficinas	PE Cerro Gamos	C
Oficinas	PE Churruca	A
Oficinas	PE Churruca	B
Oficinas	PE Complejo Princesa	B
Oficinas	PE Complejo Princesa	C
Oficinas	PE Complejo Princesa	D
Oficinas	PE Las Tablas	B
Oficinas	PE Puerta de las Naciones	A
Oficinas	PE Puerta de las Naciones	B
Oficinas	PE Sanchinarro	C
Oficinas	PE Via Norte	A
Oficinas	PE Via Norte	A
Oficinas	PE Via Norte	A
Oficinas	PE Via Norte	B
Oficinas	Pedro de Valdivia 10	B
Oficinas	Plaza Ruiz Picasso	A
Oficinas	Santiago de Compostela 94	B
Oficinas	Torre Castellana 259	B
Oficinas	Torre Chamartin	A

1.19.3. Conclusión

En conclusión, el portfolio está relativamente preparado para el futuro contra la obsolescencia relacionada con ESG. Esto probablemente indique una fuerte retención de valor desde una perspectiva de riesgo ESG basada en las trayectorias legislativas y de mercado actuales. Resumiríamos que la cartera tiene una baja exposición a la obsolescencia relacionada con ESG.

2. Valoración

2.1. Metodología

La metodología de valoración empleada en relación a los estándares RICS e IVS están en línea con los empleados en el long report a 31 de diciembre de 2025.

Para la obtención del Valor de Mercado de los inmuebles se ha utilizado el siguiente método:

a) Método de inversión - Técnica del valor actual de flujos futuros (DCF)

Aplicamos la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general adoptamos las previsiones generalmente aceptadas. Las previsiones de crecimiento de la renta se basan en las previsiones econométricas de Jones Lang LaSalle sobre las principales rentas de Madrid, ajustadas a las características de cada inmueble en particular. De esta manera reflejamos nuestra previsión, con criterios comerciales, sobre el crecimiento de la renta.

Sobre los flujos de ingresos previstos brutos, realizamos los ajustes oportunos para reflejar los gastos no recuperables hasta obtener el NOI como son:

- Cualquier gasto no recuperable, como el IBI.
- Déficit en el cobro de servicios.
- Una provisión para honorarios de gestión si no son recuperables.
- Una provisión para reparaciones estructurales, normalmente alrededor del 1% de los ingresos.
- Costes de vacancia, incluidos:
 - Costes de gastos de comunidad
 - Costes del IBI.
 - Honorarios de alquiler.
 - Costes de rehabilitación si corresponde.

Dado que no sabemos con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboramos nuestra previsión basándonos en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptamos un periodo de arrendamiento medio si no disponemos de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (TCR) adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente mantenemos conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, nos sirven como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

También hemos tenido en cuenta transacciones de mercado comparables, que sirven para indicar la postura general de los inversores en el mercado.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio que esperaríamos que reflejase el (hipotético) contrato de compra – venta de la propiedad ignorando cualquier coste de venta.

2.2. Valor de Mercado

A la vista de la exposición anterior, y de acuerdo a la aplicación de los diferentes métodos de valoración detallados en el apartado 3.1, somos de la opinión de que el Valor de Mercado de la cartera de activos de oficinas en patrimonio de Merlin Properties Socimi S.A. sitios en Madrid (España), en propiedad plena y libre de cargas, se situaría a 30 de junio de 2026 en:

4.769.637.000 euros

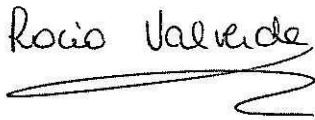
Cuatro Mil Setecientos Sesenta y Nueve Millones Seiscientos Treinta y Siete Mil Euros

No se han tenido en cuenta impuestos, apalancamiento ni gastos por honorarios de agentes.

2.3. Verificación

Nos gustaría apuntar que nuestra valoración refleja las condiciones actuales del mercado. Si alguna información o algún supuesto sobre los que nos hemos basado para la realización de la presente valoración fuesen incorrectos, entonces la cifra de esta valoración podría ser incorrecta y debería ser reconsiderada. Para efectos de valoración, hemos supuesto que todos los permisos y licencias de actividad están en orden y hemos adoptado a efectos de valoración las superficies facilitadas por la propiedad.

2.4. Firma



Rocío Valverde, MRICS

Senior Director
Value and Risk Advisory



Lucía Uruñuela

Consultant
Value and Risk Advisory

For and on behalf of
Jones Lang Lasalle, S.A.

Anexo 1 - Principios Generales de Valoración

Principios Generales Adoptados en la Preparación de Valoraciones e Informes de Valoración.

Nuestro objetivo es determinar, desde un principio, los términos de nuestras instrucciones, así como el propósito y las bases de la valoración, para asegurarnos que entendemos y nos ajustamos a las necesidades de nuestros clientes. A continuación, les relacionamos los principios sobre los que normalmente nos basamos para la realización de nuestros Informes y Valoraciones, salvo que se haya acordado de otra forma y se especifique en el informe. Estamos a su disposición para considerar cualquier variación sobre estos principios a fin de ajustarnos a cualquier circunstancia particular, o bien organizar la realización de estudios estructurales o topográficos, o cualquier otra solicitud más específica.

1. El Manual de Valoración Elaborado por la Royal Institution of Chartered Surveyors

Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en el Manual de Valoración publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.

2. Bases de Valoración

Nuestros informes establecen el propósito de la valoración y, salvo que se especifique de otra forma, las bases de valoración tal como se definen en el Manual de Valoración. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Principios Generales.

3. Gastos de Cesión y Obligaciones

No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.

4. Fuentes de Información

Normalmente aceptamos como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada por ustedes, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en nuestro informe. JLL no puede aceptar ninguna responsabilidad por aquella información que no sea precisa o correcta.

5. Documentación

Normalmente no leemos la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente

6. Inquilinos

Aunque en nuestras valoraciones reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.

7. Medición de Superficies

Nuestra práctica habitual consiste en basar nuestra valoración en las superficies proporcionadas por ustedes tal y como se refleja en la presente propuesta. En los casos específicos donde se llevan a cabo mediciones por petición del cliente, éstas se realizan de acuerdo con el Código de Cálculo de Superficies publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, salvo que especifiquemos que nos hemos basado en otra fuente.

8. Urbanismo y Otras Regulaciones Legales

Nuestras estimaciones de valor y valoraciones se basan en la información urbanística proporcionada por ustedes.

9. Estudios Estructurales

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no realizamos inspección estructural alguna ni comprobamos ninguno de los servicios, por lo que no podemos ofrecer ninguna garantía de que la propiedad carezca de defectos. En nuestra valoración tratamos de reflejar cualquier defecto aparente, signos de deterioro o elementos en mal estado que podamos observar durante nuestra inspección, así como la información que nos sea proporcionada sobre los costes de reparación.

10. Materiales Perjudiciales

Normalmente no realizamos estudios estructurales que nos permitan averiguar si el edificio ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Salvo que seamos informados de lo contrario, nuestra valoración se basa en el supuesto de que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

11. Condiciones del Terreno

No realizamos normalmente ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.

12. Contaminación Ambiental

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no llevamos a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo tanto nuestra valoración se basa en el supuesto de que las propiedades no se ven afectadas por ningún tipo de contaminación ambiental. No obstante, si los resultados de nuestra inspección del inmueble y posteriores averiguaciones nos llevan a creer que el terreno puede estar contaminado, trataremos este tema con ustedes.

13. Deudas Pendientes

En caso de que la propiedad se encuentre en fase de construcción o se haya terminado recientemente, normalmente no aplicamos ninguna deducción por las deudas que se hayan contraído en relación a las obras de construcción y que todavía no se hayan satisfecho, u obligaciones contraídas con los contratistas, subcontratistas o cualquier miembro del equipo profesional.

14. Confidencialidad y Obligaciones con Terceros

El informe resultante de esta propuesta, incluida su valoración, será preparado exclusivamente para el Cliente con la finalidad de valorar para el Cliente sus activos a fecha de la emisión del informe, para el uso que se indica expresamente en esta propuesta y en su caso en el correspondiente informe de valoración y para ningún otro fin. Bajo ningún concepto JLL aceptará responsabilidad alguna frente a terceros si el presente informe o la valoración es citado o publicado ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

Nuestras valoraciones e informes son confidenciales y son elaborados únicamente para uso de su destinatario, No obstante se podrá compartir el informe con los auditores de la compañía, asesores de la compañía y bancos sindicados sin previa autorización y una vez estos hayan firmado una carta de confidencialidad para sus fines específicos, no aceptándose tampoco en ninguno de estos casos ninguna responsabilidad frente a éstos o terceros.

Anexo 2 – Condiciones Generales de Contratación

1. PACTO

1.1. Las presentes Condiciones establecen, junto con cualquier Acuerdo, las condiciones en las que JLL prestará los Servicios al Cliente, ambas conjuntamente se denominarán Pacto. Toda condición contenida en el Pacto es divisible e independiente de las demás.

1.2. El Acuerdo prevalecerá en caso de discrepancia entre las Condiciones y el Acuerdo. El Pacto sustituye a todo pacto previo relativo al objeto del mismo. Salvo que las Partes acuerden otra cosa, las presentes Condiciones resultarán de aplicación a futuras instrucciones del Cliente, si bien tales instrucciones podrán ser objeto de un pacto independiente.

2. INTERPRETACIÓN

Las siguientes definiciones y normas de interpretación resultarán de aplicación a las presentes Condiciones:

2.1. Definiciones

El «**Acuerdo**» es una carta, mandato, propuesta, correo electrónico, o cualquier instrucción, programa o apéndice que JLL envíe al Cliente (o acuerde por escrito con él) que establezca los detalles de los Servicios que suministrará al Cliente en virtud del Pacto;

«**Afiliados**» engloba, en referencia a cualquiera de las Partes, toda sociedad dependiente o dominante de la Parte en cuestión, toda sociedad dependiente de una sociedad dominante de la Parte y toda entidad empresarial que en algún momento ostente el control de cualquiera de las Partes, se encuentre bajo su control o ambas estén controladas conjuntamente; asimismo, la definición de «**sociedad dominante**» será la dispuesta en el Artículo 42 del Código de Comercio de España;

Se entiende por «**Cliente**» la Parte que suscribe el Pacto con JLL.

El término «**Condiciones**» alude a las presentes condiciones.

«**Insolvente**» hace referencia a:

- (a) una sociedad (incluida cualquier persona jurídica) que:
 - (i) sea incapaz de satisfacer sus deudas a su vencimiento;
 - (ii) caiga en situación de insolvencia o sea considerada insolvente;
 - (iii) haya notificado a un tribunal su intención de designar a un administrador al respecto, haya designado a un administrador, se haya extendido un auto de administración judicial contra él, haya designado a un liquidador, o si un titular de los gravámenes toma posesión o vende todo o parte de su empresa, activos, derechos o ingresos;

- (iv) apruebe una resolución para su liquidación, ostente una orden de liquidación o disolución emitida por un tribunal competente o se disuelva de cualquier otra forma (excepto mediante liquidación voluntaria que tenga como objeto su reconstrucción o integración en otra sociedad); o

- (v) llegue a un acuerdo, compromiso o convenio de satisfacción de deudas con sus acreedores, sea cual sea su clase, tome medidas para obtener una moratoria o solicite al tribunal competente la protección de los acreedores;

- (b) una sociedad que se disuelva porque uno o más de sus socios se declare en quiebra;

- (c) una persona que se declare en quiebra; y

- (d) una Parte sita fuera de España que se considere insolvente en virtud de la legislación aplicable a dicha Parte;

«**JLL**» significa Jones Lang LaSalle España, S.A., con domicilio social en Paseo de la Castellana, 79 - 4ª planta, Madrid (España) y CIF **A-78492303**, y/o todo Afiliado de JLL que preste los Servicios al Cliente;

«**Materiales**» hace referencia a los materiales, equipo, documentos y demás bienes que obren en poder de JLL;

«**Pacto**» hace referencia al conjunto formado por cualquier Acuerdo y las presentes Condiciones;

Se entiende por «**Parte**» el Cliente o JLL (según el contexto) y «**Partes**» hará referencia a ambos;

El término «**Servicios**» hace referencia a los Servicios tal y como se establecen en el Acuerdo o como hubieran establecido las Partes por escrito;

2.2. Salvo que el contexto exija lo contrario, los términos en singular abarcarán la forma plural y el plural abarcará, a su vez, la forma singular.

2.3. Las referencias a una ley o disposición legal se consideran referencias a su versión vigente a fecha del Pacto, y deberán incluir toda la legislación subordinada elaborada a fecha del Pacto aprobada con arreglo a dicha ley o disposición legal.

2.4. Las referencias a escritos incluyen los correos electrónicos, a menos que se indique lo contrario.

2.5. Las palabras que aparezcan tras los términos «incluido», «incluye», «en particular» o cualquier expresión similar se entenderán como ilustrativas y no limitarán el sentido de las palabras que las preceden.

2.6. Los epígrafes tienen como único propósito facilitar la lectura y no afectarán a la interpretación del presente Pacto.

3. SERVICIOS

3.1. JLL prestará los Servicios con diligencia y competencia razonables.

3.2. JLL no tiene la obligación de prestar ningún servicio adicional a los Servicios ni de proporcionar o responsabilizarse de:

- a) opiniones sobre el precio de una propiedad inmobiliaria (salvo si así se acuerda por escrito);
- b) consejos relativos al estado de una propiedad inmobiliaria (salvo si así se acuerda por escrito);
- c) la seguridad o gestión de una propiedad inmobiliaria, salvo que se le hubiera encomendado específicamente que se ocupase de organizarlo;
- d) la seguridad de terceros que entren en las instalaciones; o
- e) la gestión de proveedores terceros o su pago.

3.3. Cuando así se establezca por escrito, JLL tomará las medidas necesarias, en términos razonables, para cumplir debidamente con los plazos de ejecución. JLL declina toda responsabilidad respecto al cumplimiento de los plazos de ejecución por causas ajenas a su control; el incumplimiento de los plazos no supondrá la anulación de la ejecución de los Servicios.

3.4. JLL tendrá derecho a modificar los Servicios al objeto de cumplir con toda ley, regulación o requisito de seguridad de aplicación, o en caso de que dicha modificación no afecte significativamente a la naturaleza o calidad de los Servicios; JLL informará al Cliente de toda modificación.

3.5. Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula 9.2 (b), si JLL tiene constancia de un conflicto de intereses, asesorará al Cliente y tomará las medidas necesarias para recomendar al mismo la manera de proceder al respecto.

4. OBLIGACIONES DEL CLIENTE

4.1. El Cliente deberá:

- a) informar inmediatamente a JLL si considera que alguno de los detalles o requisitos expuestos en el Mandato están incompletos o son incorrectos;
- b) cooperar con JLL en todos los asuntos relativos a los Servicios;
- c) permitir a JLL, sus empleados, agentes, asesores y subcontratistas el acceso a la propiedad en cuestión cuando JLL lo requiera, en términos razonables, para prestar sus Servicios;
- d) proporcionar a JLL la información y materiales que este requiera, en términos razonables, para prestar los Servicios, y garantizar que dicha información sea completa y correcta; y

- e) obtener y mantener las licencias, permisos y autorizaciones que requiera el Cliente antes de la fecha de comienzo de los Servicios.

4.2. En caso de que el Cliente incumpla el Pacto, ya sea por acción u omisión, o no cumpla con sus obligaciones pertinentes (Incumplimiento del Cliente):

- a) JLL podrá suspender, sin perjuicio de otros derechos o posibles recursos, la prestación de los Servicios hasta que el Cliente subsane el incumplimiento en cuestión y a exigir que el Cliente lo exima de cualquiera de sus obligaciones en tanto en cuanto el Incumplimiento del Cliente impida o retrase el cumplimiento de tal obligación; y
- b) JLL no será responsable de los gastos o pérdidas que sufra o en los que incurra el Cliente y que se deriven directa o indirectamente del Incumplimiento del Cliente.

4.3. El Cliente tiene la responsabilidad de contratar y mantener seguros de bienes y de responsabilidad civil relativos a sus actividades y a las propiedades pertinentes que posea u ocupe; asimismo, será responsable de la seguridad de cualquier persona que entre en la propiedad en cuestión.

(i)

4.4. El Cliente no contratará a ninguna persona que esté trabajando en JLL durante el período de prestación de los Servicios ni en los 12 meses siguientes a la terminación sin autorización expresa de JLL, caso contrario deberá pagar a JLL como indemnización por gastos de formación el salario percibido por el empleado en los últimos 12 meses.

5. PAGOS

5.1. Siempre que sea posible, los honorarios y los gastos de los Servicios, si se conocen, serán los que se establecen en el Acuerdo. En los casos en los que los honorarios y los gastos de los Servicios no se especifiquen por escrito, JLL tendrá derecho a los honorarios establecidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) o, si esta no los indicara, por cualquier otro organismo profesional de aplicación escogido por JLL (que actuará de manera razonable); si este tampoco los indicara, tendrá derecho a unos honorarios justos y equitativos que se basen en el tiempo invertido en la prestación de los Servicios; asimismo, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos en los que incurra en nombre del Cliente.

5.2. Los importes que deba pagar el Cliente en virtud del Acuerdo no incluyen el impuesto sobre el valor añadido (IVA) ni impuestos de naturaleza similar. El Cliente deberá pagarlos según la tasa de aplicación.

5.3. Respecto a la prestación de los Servicios, el Cliente abonará cada factura presentada por JLL de conformidad con el Pacto en un plazo máximo de 28 días a contar desde la fecha de emisión de la factura.

5.4. Si el Cliente no cumple una obligación de pago a JLL establecida en el Acuerdo a fecha de vencimiento del plazo, JLL se reserva el derecho a cobrar intereses de demora tras la fecha de vencimiento sobre el importe atrasado. Las tasas aplicables serán las previstas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Se devengarán intereses diariamente desde la fecha de vencimiento y hasta que se efectúe el pago del importe adeudado, ya se produzca antes o después de un fallo judicial. El Cliente abonará los intereses junto con el importe adeudado.

5.5. En caso de que el Pacto se resuelva antes de la finalización de los Servicios, JLL tendrá derecho, sin perjuicio de otros derechos o posibles recursos de conformidad con este Acuerdo o con la legislación vigente, a recibir del Cliente un importe razonable que sea proporcional a los Servicios prestados a fecha de la resolución.

6. DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL

6.1. Todos los derechos de propiedad intelectual presentes en los Servicios, que dimanen de ellos o estén ligados a los mismos (incluidos los derechos de propiedad intelectual relativos a Materiales) serán propiedad de JLL, salvo que se haya estipulado lo contrario por escrito. En este sentido, el término «derechos de propiedad intelectual» abarca patentes, modelos de utilidad, derechos sobre las invenciones, derechos de autor y derechos afines, marcas comerciales y marcas de servicios, nombres comerciales y nombres de dominio, derechos de imagen comercial y de prestigio, el derecho a proceder judicialmente por atribución engañosa o competencia desleal, derechos sobre diseños, derechos sobre programas informáticos, derechos sobre bases de datos, el derecho a mantener la confidencialidad de la información (incluidos conocimientos técnicos y secretos comerciales) y cualquier otro tipo de derecho de propiedad intelectual, lo cual incluye toda solicitud (y todo derecho de solicitud y concesión) de renovación o ampliación de tales derechos y de todo derecho o forma de protección similar o equivalente que esté en vigor actualmente o en el futuro en cualquier lugar del mundo, así como el derecho a reivindicar su prioridad.

6.2. De conformidad con la cláusula 3.6, cada una de las Partes, sus empleados, agentes y subcontratistas ostenta un derecho no exclusivo de utilizar el material facilitado por la otra Parte a los efectos para los que fue proporcionado o elaborado. Los terceros no tendrán derecho alguno a utilizar dicho material sin contar con el consentimiento específico del propietario. JLL concederá las autorizaciones con carácter indefinido, pero estas estarán sujetas a la recepción completa de honorarios por parte de JLL.

7. CONFIDENCIALIDAD

Una Parte (la parte receptora) mantendrá en la más absoluta confidencialidad todo conocimiento, proceso o iniciativa de carácter técnico y comercial que tenga naturaleza confidencial y que otra Parte (la parte reveladora), sus empleados, agentes o

subcontratistas hayan revelado a la parte receptora, así como cualquier otra información confidencial relativa a los asuntos, productos y servicios de la parte reveladora que la parte receptora pueda obtener. La parte receptora solo revelará información confidencial a aquellos empleados, agentes y subcontratistas que necesiten conocerla a fin de cumplir con las obligaciones de la parte receptora estipuladas en el Pacto, y garantizará que tales empleados, agentes y subcontratistas cumplan con las condiciones establecidas en esta cláusula como si constituyeran una parte del Pacto. La parte receptora podrá, asimismo, revelar la información confidencial de la parte reveladora si así lo requiere la ley, una autoridad gubernamental, una entidad reguladora o un tribunal competente, o tras recibir el consentimiento de la parte reveladora.

8. RESPONSABILIDAD

8.1. A excepción de defunción o daños personales causados por la negligencia de JLL, sus empleados, agentes o subcontratistas, o dolo o declaración fraudulenta (casos en los que la responsabilidad de JLL no se excluye ni limita en manera alguna):

- a) JLL no será responsable en ningún caso, ya se produzca por razones contractuales, acto ilícito civil extracontractual (lo cual incluye la negligencia), incumplimiento de una obligación legal u otros, por lucro cesante, pérdida de ingresos o ahorros previstos, o por pérdidas especiales, indirectas o de carácter secundario derivadas o ligadas con el Pacto y/o los Servicios; y
- b) la responsabilidad total de JLL respecto a pérdidas derivadas o ligadas al Pacto y/o los Servicios, ya se produzcan por razones contractuales, acto ilícito civil extracontractual (lo cual incluye la negligencia), incumplimiento de una obligación legal u otros, no excederá el importe de los honorarios acordados entre las Partes.

8.2. JLL no se responsabilizará de las consecuencias, incluidos retrasos o incumplimientos en la prestación de los Servicios:

- a) que se deriven de que el Cliente, sus representantes o sus agentes no proporcionen a la mayor brevedad la información o los materiales que razonablemente requiera JLL, o de que tal información o materiales sean incorrectos o estén incompletos;
- b) cuando la responsabilidad recaiga en el Cliente o en alguien que actúe en su representación y de cuya actuación no sea responsable JLL, y cuando JLL constituya una de las partes responsables, la responsabilidad queda limitada a la parte de pérdida imputable, en términos razonables, a JLL, bien entendido que las demás partes se responsabilicen de la parte de pérdida que les sea imputable (lo hagan o no); o

- c) que se deriven de que el Cliente, sus representantes o agentes no sigan los consejos o recomendaciones de JLL.

8.3. JLL está obligado a cumplir su deber de diligencia y a asumir responsabilidades únicamente ante el Cliente, salvo que JLL haya pactado lo contrario por escrito.

9. TERMINACIÓN

9.1. Sin perjuicio de otros derechos o posibles recursos, cualquier Parte podrá resolver el Pacto mediante notificación por escrito a la otra Parte con 28 días de antelación.

9.2. Sin perjuicio de otros derechos o posibles recursos, cualquier Parte podrá resolver el Pacto de forma inmediata mediante notificación por escrito si:

- a) la otra Parte incurre en un incumplimiento sustancial del Pacto y, en caso de que este fuera resarcible, no subsana dicho incumplimiento en los 14 días siguientes tras recibir la orden de hacerlo;
- b) se presenta un conflicto de intereses que impide que JLL siga prestando sus servicios al Cliente; o
- c) la otra Parte deviene Insolvente.

9.3. Sin perjuicio de otros derechos o posibles recursos, JLL podrá suspender la prestación de los Servicios previstos en el Pacto o en cualquier otro contrato entre el Cliente y JLL si el Cliente deviene Insolvente, si JLL tiene razones para creer que el Cliente va a devenir Insolvente o si el Cliente no abona cualquier importe adeudado en virtud del Pacto en la fecha de vencimiento.

9.4. Resolución del Acuerdo por cualquier motivo:

- a) el Cliente abonará inmediatamente a JLL todas las facturas e intereses pendientes de pago. En el caso de aquellos Servicios prestados para los que no se hubiere expedido ninguna factura y sus gastos asociados, JLL emitirá una factura que el Cliente habrá de pagar inmediatamente después de su recepción;
- b) el Cliente devolverá todos los Materiales que no haya pagado por completo. Hasta el momento de su devolución, el Cliente será el único responsable de su custodia, y no los utilizará con fines ajenos al Pacto. Siempre que se hayan abonado al completo las tarifas correspondientes, el Cliente tendrá derecho a quedarse con dichos Materiales, cuya autorización se concederá de conformidad con la cláusula 6.2;
- c) JLL podrá, al objeto de cumplir con las exigencias legales, normativas o profesionales, retener una copia de todo el material que obre en su poder y que hubiera sido facilitado por o en nombre del Cliente en relación con los Servicios;
- d) los derechos, recursos, obligaciones y responsabilidades acumuladas por las Partes en el momento de la rescisión o vencimiento quedarán

inalterados, incluido el derecho a reclamar daños y perjuicios derivados de un incumplimiento del Acuerdo que se produjera en la fecha de rescisión o vencimiento o antes de la misma; y

- e) las cláusulas que de forma expresa o implícita sigan siendo válidas una vez rescindido o vencido el Pacto seguirán en pleno vigor y efecto.

9.5. JLL podrá destruir cualquier documento que conserve tras seis años de la conclusión de los Servicios o de la resolución del Pacto (la primera que se produzca).

10. PROTECCIÓN DE DATOS

10.1. JLL (terceros incluidos según se describe en nuestra Declaración de Privacidad disponible en www.jll.es) podrá tratar datos personales sobre el Cliente, sus agentes y cualquier otra persona relacionada con el Cliente («Contactos del Cliente»), en copia impresa y/o en formato electrónico. También podrá verificar la identidad de los Contactos del Cliente, incluida la realización de controles con terceros, tales como integridad financiera, lucha contra el blanqueo de capitales u organismos de control de sanciones. Para facilitar el cumplimiento de la normativa contra el blanqueo de capitales y evitar la duplicación de la diligencia debida, el Cliente reconoce que JLL podrá compartir datos personales de los Contactos del Cliente con dichas agencias de terceros y las Filiales de JLL.

10.2. A menos que el Contrato y los pactos fácticos entre las partes, para los fines del Contrato, dicten lo contrario, se considera que el Cliente es el responsable del tratamiento y JLL es el encargado del tratamiento. El Cliente garantizará que cualquier transferencia de datos personales a JLL (y a cualquier subencargado del tratamiento según la cláusula 10.11) cumpla la Legislación de Protección de Datos. Al prestar los Servicios JLL, en calidad de encargado del tratamiento, debe cumplir la Legislación de Protección de Datos en lo que se refiere a los encargados del tratamiento de datos. Nada en este Contrato exime a una de las partes de sus propias responsabilidades y obligaciones directas en virtud de la Legislación de Protección de Datos.

10.3. JLL tratará los datos personales únicamente siguiendo instrucciones documentadas del Cliente a menos que se requiera que trate los datos personales en virtud de cualquier ley a la que esté sujeto. En tal caso, JLL informará al Cliente de esta exigencia legal antes de cumplirla, a menos que la ley prohíba a JLL hacerlo.

10.4. JLL garantizará que tanto él como cualquier tercero que tenga acceso a los datos personales disponga de las medidas de seguridad técnicas y organizativas adecuadas para evitar el tratamiento no autorizado o ilícito de datos personales y contra la destrucción, pérdida o alteración accidental o ilícita, la divulgación de los datos personales o el acceso no autorizado a dichos datos. Previa solicitud por escrito, JLL proporcionará al Cliente una descripción general de las medidas de seguridad que haya adoptado.

10.5 JLL tomará las medidas razonables para garantizar que cualquier persona que tenga acceso a datos personales conozca sus responsabilidades y esté sujeta a obligaciones de confidencialidad exigibles.

10.6 JLL notificará al Cliente sin dilación indebida si:

10.6.1 recibe una solicitud de acceso de un interesado, o una solicitud relacionada con cualquiera de los derechos individuales establecidos en la Legislación de Protección de Datos, con respecto a los datos personales;

10.6.2 recibe cualquier consulta o queja de un interesado, una autoridad de control o un tercero relativa al tratamiento de los datos personales;

10.6.3 tiene conocimiento de una violación de la seguridad de los datos personales, a menos que sea poco probable que dicha violación suponga un riesgo para los derechos y libertades de los interesados.

10.7 JLL asistirá y proporcionará toda la información razonablemente solicitada por escrito por el Cliente relativa a evaluaciones de impacto de protección de datos o a «consulta previa» con autoridades de control, o asuntos previstos en la cláusula 10.6.

10.8 JLL mantendrá todos los registros e información necesarios para demostrar que cumple los requisitos establecidos en la presente cláusula 10.

10.9 JLL permitirá que el Cliente (o su auditor designado) audite el cumplimiento de JLL con respecto a esta cláusula 10. El Cliente acepta dar aviso razonable de cualquier auditoría, para realizar la durante el horario laboral habitual, tomar medidas para minimizar la interrupción del negocio de JLL y no ejercer este derecho de auditoría más de una vez al año a menos que una autoridad de control indique lo contrario.

10.10 JLL, al recibir una solicitud por escrito del Cliente, suprimirá o devolverá todos los datos personales una vez finalice la prestación de los Servicios. JLL podrá conservar copias de los datos personales de acuerdo con los requisitos legales o reglamentarios, o cualquier directriz que se haya emitido por parte de una autoridad de control relativa a la supresión o conservación.

10.11 JLL solo contratará a un subencargado del tratamiento si:

10.11.1 el Cliente ha acordado por escrito la contratación del subencargado del tratamiento; o

10.11.2 el subencargado del tratamiento es una Filial de JLL o un proveedor de servicios contratado por JLL para respaldar la infraestructura y la administración de su negocio.

10.12 JLL garantizará que cualquier acuerdo entre JLL y un subencargado del tratamiento se rija por un contrato escrito que incluya disposiciones que ofrezcan al menos el mismo nivel de protección para los datos personales que el establecido en esta

cláusula. En caso de que JLL tenga la intención de contratar a un nuevo subencargado del tratamiento según la cláusula 10.11.2 y el Cliente se oponga, este podrá optar por rescindir los Servicios de conformidad con la cláusula 9.

10.13 De conformidad con la cláusula 12.1, JLL seguirá siendo responsable de los actos y omisiones de sus subencargados del tratamiento.

10.14 JLL solo transferirá datos personales fuera del Espacio Económico Europeo cuando haya garantizado que la transferencia cumple la Legislación de Protección de Datos.

11. FUERZA MAYOR

11.1. Ninguna Parte será responsable frente a la otra Parte por retrasos o incumplimientos de las obligaciones dispuestas en el Pacto derivados de circunstancias ajenas al control, en términos razonables, de alguna de las Partes; esto incluye huelgas, cierres patronales y otros conflictos laborales (si estos afectan a los empleados de JLL o de cualquier otra de las partes), fallo de servicios públicos o redes de transporte, casos de fuerza mayor, guerras, revueltas, disturbios sociales, daños dolosos, cumplimiento de la legislación o de una orden, norma, regulación o dirección gubernamentales, accidente, averías en instalaciones o maquinaria, incendios, inundaciones, tormentas o incumplimientos por parte de proveedores y subcontratistas.

11.2. En caso de que una circunstancia de este tipo impida a una Parte prestar alguno de sus Servicios durante más de cuatro semanas, la Parte afectada tendrá el derecho, sin perjuicio de otros derechos o posibles recursos, a resolver el Pacto de forma inmediata mediante notificación por escrito a la otra Parte.

11.3. La presente cláusula no se aplicará al pago de honorarios adeudados a JLL por parte del Cliente.

12. ASPECTOS GENERALES

12.1. **Subcontratación.** JLL podrá subcontratar o gestionar de cualquier otra forma con terceros o agentes externos todos o alguno de sus derechos u obligaciones establecidos en el Pacto con las siguientes condiciones:

- (ii) en el caso de que JLL subcontrate o delegue sus obligaciones a petición del Cliente, JLL no será responsable de los actos u omisiones del tercero o agente externo; y
- (iii) en caso contrario, JLL será responsable de los actos u omisiones del tercero o agente externo, a menos que el Cliente acuerde confiar únicamente en el tercero o agente externo; tal acuerdo no podrá denegarse sin motivo.

12.2. **Notificaciones.** a) Cualquier notificación u otra comunicación, incluidas las notificaciones sobre procedimientos u otros documentos correspondientes a acciones legales, que se entregue a una Parte como parte de un Pacto o en relación con el mismo se realizará por escrito, se remitirá al domicilio social de la Parte (en caso de que esta sea una sociedad), a su centro de

actividad principal (en cualquier otro caso) o a otra dirección que la Parte haya especificado por escrito a la otra Parte de conformidad con esta cláusula, y se entregará personalmente o a través de correo urgente con franqueo pagado o mediante un servicio privado de correo. Cualquier notificación u otra comunicación remitida a una Parte que se encuentre en un país diferente de la Parte remitente ha de enviarse mediante un servicio privado de correo.

- b) Una notificación u otra comunicación se considerará recibida: en caso de entrega personal, cuando se deposite en la dirección a la que alude la cláusula 12.2.a); en caso de que se envíe como correo certificado, a las 9 de la mañana del segundo día hábil tras el envío; y en caso de envío mediante servicio privado de correo, en la fecha y hora en la que se firme el recibo de entrega. A tales efectos, un día hábil hace referencia a un día (excluidos sábados y domingos) en el que los bancos de Londres estén abiertos.

12.3. Nulidad Parcial a) Si alguna disposición o parte de la misma contenida en el Pacto no es o deja de ser válida, legal o realizable, se modificará en la medida mínima necesaria para que vuelva a ser válida, legal o realizable. Si tal modificación fuera imposible, se suprimirá la disposición o la parte de la disposición en cuestión. Ninguna modificación o supresión de una disposición o parte de la misma que se realice en virtud de esta cláusula afectará a la validez y ejecución del resto del Pacto.

- b) Si alguna disposición o parte de la misma contenida en el Pacto no es válida, legal o realizable, las Partes negociarán de buena fe la modificación de tal disposición de forma que, una vez modificada, sea legal, válida o realizable y cumpla de la mejor forma posible el cometido comercial de la disposición inicial.

12.4. Renuncia. La renuncia a cualquier derecho contenido en el Acuerdo o en la legislación solo tendrá efecto si se realiza por escrito y no constituirá una renuncia a ningún incumplimiento posterior. La falta de ejercicio o la demora en el ejercicio de una Parte de un derecho o recurso recogido en el Pacto o en la legislación no constituirá una renuncia a ese derecho o recurso ni a ningún otro, ni impedirá o limitará su ejercicio ni el de ningún otro. El ejercicio total o parcial de un derecho o recurso no impedirá o limitará el ejercicio futuro del mismo o de otros derechos o recursos.

12.5. Sociedades o representación. El presente Acuerdo no tiene como objeto, ni se considerará así, establecer sociedades colectivas o en participación entre las Partes, ni convertir a una de las Partes en la representante de la otra en ningún caso. Ninguna Parte estará facultada para obrar como representante de la otra Parte ni a incurrir en una obligación en nombre de esta.

12.6. Terceros. Toda persona que no constituya una Parte de este Pacto carecerá de derecho alguno para hacer valer las disposiciones del presente pacto, salvo que se haya acordado lo

contrario por escrito.

12.7. Variación. Salvo excepciones dispuestas en las presentes Condiciones, ninguna variación del Pacto, incluida la introducción de condiciones adicionales, será efectiva sin que ambas partes así lo acuerden y firmen por escrito.

12.8. Protección de empleados. Aparte de responsabilidad por dolo o por conducta delictiva, ningún empleado de JLL ni ningún Afiliado tendrá responsabilidad personal ante el Cliente ni ante nadie que represente al Cliente. Ni el Cliente ni nadie que represente al Cliente podrá interponer una reclamación o iniciar diligencias personalmente contra un empleado o antiguo empleado.

12.9. Quejas. El procedimiento de quejas de JLL está disponible a petición de quien lo solicite.

12.10. Publicidad. Ninguna de las Partes podrá publicar o hacer pública a los medios de comunicación cualquier información específica sobre los Servicios o el objeto de los Servicios sin el consentimiento de la otra parte.

12.11. Actividades delictivas. El Cliente acepta que, con el fin de cumplir con la legislación vigente y la normativa en materia de responsabilidad penal de las personas jurídicas, JLL debe comprobar la identidad de los Clientes.

12.12. Actividades reguladas. JLL no está facultado para llevar a cabo las actividades reguladas por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, salvo que sea a través de una persona autorizada y de conformidad con un **acuerdo independiente**. Salvo si JLL acordara lo contrario por escrito, ninguna comunicación de JLL tiene como objeto ser ni ha de entenderse como una invitación o incentivo para iniciar actividades de inversión a efectos del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, ni como la aprobación de cualquier comunicación relativa a una invitación o incentivo de esta índole.

12.13. Anti-corrupción. JLL se compromete a tomar todas las medidas necesarias y razonables para evitar la corrupción y el soborno. En este sentido, JLL no podrá ofrecer, prometer, ceder o hacer que terceros ofrezcan, entreguen o de cualquier manera hagan llegar a aquellos colaboradores, directivos o terceros dependientes del Cliente, beneficios u otras ventajas (por ejemplo, dinero, regalos de valor o invitaciones que no tengan exclusivamente un propósito comercial a los colaboradores o directivos, incluidos sus familiares y otras personas relacionadas de forma estrecha). Esta disposición no se aplicará a muestras de productos/entregables que se entreguen al Cliente para evaluación o prueba. En todo caso el derecho a reclamar daños y perjuicios procederá en cualquier caso. El Cliente tendrá derecho, en caso de incumplimiento de la presente cláusula Anticorrupción, después de un requerimiento previo por escrito, de cancelar

inmediatamente todos los contratos existentes. En caso de un incumplimiento grave no será necesario el preaviso para la cancelación de los contratos.

12.14. **Derecho aplicable.** El Pacto y toda controversia derivada del mismo (lo que incluye las posibles controversias y reclamaciones no contractuales) se rigen por la legislación española.

12.15. **Jurisdicción.** Las partes acuerdan irrevocablemente que, en beneficio de JLL y de conformidad con lo que se estipula posteriormente, los tribunales de Madrid tendrán jurisdicción exclusiva para resolver las posibles controversias o

reclamaciones que se deriven del presente Pacto o en relación con el mismo o con su objeto o creación (lo que incluye posibles controversias o reclamaciones no contractuales). Esta cláusula no limita en modo alguno el derecho de JLL a iniciar acciones legales contra el Cliente en cualquier otro tribunal competente; el inicio de tales acciones en una o más jurisdicciones no invalidará el inicio de acciones legales en otra jurisdicción, se produzca o no de forma simultánea, en la medida en que lo permita la legislación de la otra jurisdicción.

12.16. **Vigencia continuada.** Las cláusulas 5 a 9 seguirán vigentes una vez finalice el Acuerdo.

JLL offices

Madrid

Paseo de la Castellana 79 - 4ª planta
28046 Madrid, España
Tel. : +34 91 789 11 00

JLL offices

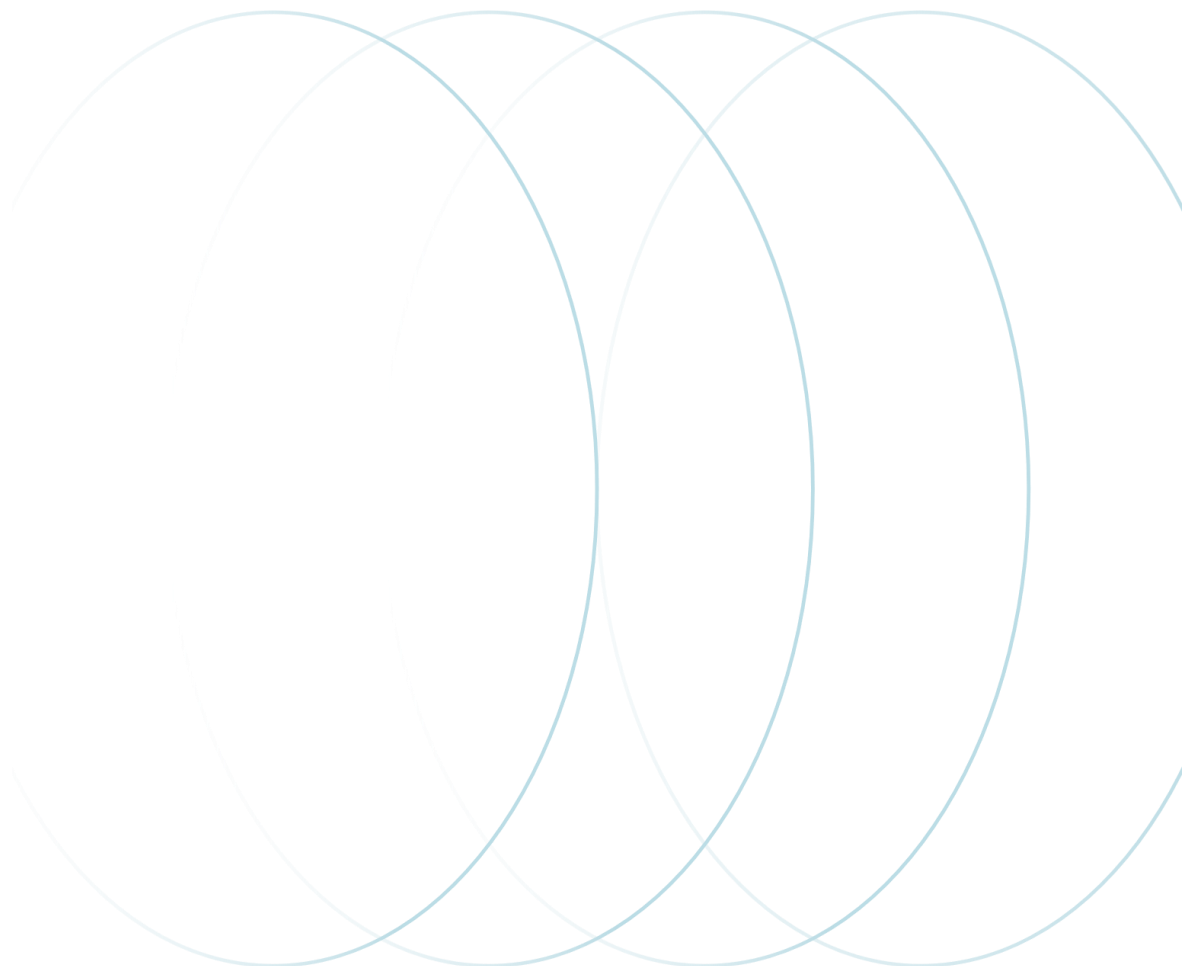
Barcelona

Torre Glòries
Diagonal 211 - Pl. 26
08018 Barcelona, España
Tel. : +34 93 318 53 53

JLL offices

Portugal

Rua Braamcamp, 40 – 8º
1250-050 Lisboa
Portugal
+351 21 358 32 22
+351 21 358 32 23





Informe de Valoración

MERLIN Properties, Socimi, S.A.

Paseo de la Castellana, 257

28046 Madrid

Fecha de valoración: 30 de junio de 2026

Nota legal y disclaimer

Este informe de valoración (el “Informe”) ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (“CBRE”) en exclusividad para MERLIN Properties, Socimi, S.A. (el “Cliente”) de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente a 23 de abril de 2026 (la “Instrucción”). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro tipo de destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una “Reliance Letter”) el uso del informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la “Parte firmante de la Reliance Letter”), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la “Reliance Letter” que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder la cantidad que, en concepto de honorarios, de conformidad con lo pactado en la Instrucción, CBRE Valuation Advisory S.A. facture al Cliente.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la “Reliance Letter”, este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

En el caso en que otra entidad del grupo CBRE contribuya en la preparación del Informe, dicha entidad co-firmará el Informe únicamente para confirmar su rol como colaborador. El Cliente, los Destinatarios o cualquier otro receptor autorizado a serlo a través de la firma de una Reliance Letter reconoce que ninguna obligación de diligencia (Duty of Care) bajo la Instrucción o el Informe se extenderá hacia dicha entidad del grupo CBRE y que el Cliente, los Destinatarios o cualquier otro receptor autorizado a serlo a través de la firma de una Reliance Letter, renuncian a cualquier derecho, recurso o reclamación contra dicha entidad del Grupo CBRE, ya sea derivada de responsabilidad contractual, extracontractual, negligencia, agravio o de otra índole. En consecuencia, CBRE seguirá siendo el único responsable ante el cliente de acuerdo con los términos de la Instrucción.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

Contenido

Parte I: Informe de valoración 4

Parte II: Listado de Activos..... 14

Parte I: Informe de valoración

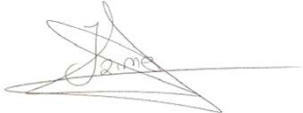
Informe de Valoración

Fecha del informe	16 de julio de 2026
Fecha de valoración	30 de junio de 2026
Condiciones del Mercado	Actualmente existen numerosas tensiones geopolíticas en todo el mundo, cuyos resultados son inciertos. Existe la posibilidad de una rápida escalada que podría tener un impacto significativo en el comercio global, las economías y los valores inmobiliarios. La experiencia ha demostrado que el comportamiento de los consumidores e inversores puede cambiar rápidamente en condiciones de mercado volátiles. Es importante señalar que las conclusiones expuestas en este informe son válidas únicamente en la fecha de valoración. Cuando sea apropiado, recomendamos que la valoración sea supervisada de cerca, mientras continuamos observando cómo responden los mercados al entorno actual.
Destinatario	Consejo de Administración MERLIN Properties, Socimi, S.A., Paseo de la Castellana, 257 28046 Madrid A la atención de D. Manuel García Casas
La Propiedad	Parte del Patrimonio Inmobiliario de MERLIN Properties, Socimi, S.A., y de sus Sociedades Participadas.
Descripción de la propiedad	La cartera contiene 34 activos inmobiliarios de diversa tipología. Todos los activos se encuentran ubicados en España. Dos inmuebles son propiedad de compañías con participaciones minoritarias de MERLIN.
Destino de la propiedad	Desarrollo
Instrucción	Hemos sido instruidos para llevar a cabo la valoración de mercado de las propiedades que componen la cartera de Activos Inmobiliarios de MERLIN Properties, Socimi, S.A., a fecha de Valoración conforme a nuestros términos y condiciones de contratación a fecha 23 de abril de 2026.
Calidad del Valorador	Externo, tal y como se define en la versión actual de los Estándares Globales de Valoración de RICS.
Finalidad	La presente valoración tiene como única finalidad Contabilidad e Información para los Órganos de Decisión de la Compañía, no estando permitida ninguna otra.

Valor de Mercado	2.124.878.000 € (DOS MIL CIENTO VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SENTENTA Y OCHO MIL EUROS) Excluido IVA. En aquellos casos en los que el activo es propiedad en tenencia conjunta en un fideicomiso para la venta, o a través de una estructura de inversión indirecta, nuestra valoración representa el porcentaje correspondiente de valor del total de la propiedad, asumiendo el control total de la gestión. Nuestra valoración no representa necesariamente el Valor de Mercado (tal y como se define en los Estándares Globales de Valoración de RICS) del interés en la estructura de inversión indirecta a través de la cual se posee la propiedad. Nuestra opinión del Valor de Mercado se basa en nuestro Ámbito de trabajo y nuestras Hipótesis de valoración adjuntas, y ha sido preparado empleando transacciones a libre mercado comparables recientes.
Limitaciones	A efectos de valoración hemos asumido que las partes de los inmuebles que no han sido inspeccionadas presentan un buen estado de conservación general acorde con su antigüedad y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora. No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de las propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente. A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado. Con respecto a las Obras en Curso, no hemos llevado a cabo investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los costes incurridos y pendientes de incurrir, así como al número de unidades pre-comercializadas a fecha de valoración. En este sentido, hemos confiado plenamente en la veracidad de la información facilitada al respecto por el cliente. Con respecto a los suelos Logísticos, a efectos de valoración hemos confiado plenamente en la veracidad de la información verbal y documental facilitada por el cliente respecto a los hitos urbanísticos.
Hipótesis especiales	No

Adecuación a los estándares de valoración	La valoración se ha realizado de acuerdo con la última edición de los Estándares Globales de Valoración (Red Book) emitidos por RICS, que incorporan los Estándares Internacionales de Valoración (IVS). La metodología está en línea con la empleada en el informe de valoración emitido correspondiente a la valoración de 31 de diciembre de 2024. Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book. Esta valoración constituye una opinión profesional y no pretende expresamente servir como garantía de ningún valor particular de la propiedad en cuestión.
Consideraciones de sostenibilidad	Otros valoradores pueden alcanzar conclusiones diferentes en referencia a la valoración de la propiedad. Esta Valoración tiene como único propósito el proporcionar al cliente la opinión profesional independiente sobre el valor de la propiedad a fecha de valoración. Los aspectos medioambientales y de sostenibilidad son una parte integral del enfoque de la valoración. Se entiende por "sostenibilidad" la consideración de cuestiones como el medio ambiente y el cambio climático, la salud y el bienestar y la responsabilidad corporativa que pueden tener un impacto en la valoración de un activo. En el contexto de la valoración, la sostenibilidad abarca una amplia gama de factores físicos, sociales, ambientales y económicos que pueden afectar al valor. El alcance de temas incluye riesgos ambientales clave, como inundaciones, sequías o tormentas, así como aspectos de la eficiencia energética, huella de carbono, diseño, configuración, accesibilidad, legislación, gestión y consideraciones fiscales, y el uso actual e histórico de la tierra. La sostenibilidad tiene un impacto en el valor de un activo, incluso si no se reconoce directamente. Los valoradores reflejan los mercados, no los dirigen. Cuando reconocemos los impactos de valor de la sostenibilidad, reflejamos nuestra comprensión de cómo los participantes del mercado incluyen estos requisitos en sus ofertas y el impacto en las valoraciones de mercado.
Consideraciones	Los detalles de la propiedad en base a los que se ha realizado la valoración están incluidos en este informe. Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante. Si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

Variaciones sobre los Estándares de Valoración	Ninguna
Verificación	Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, obtengan la correspondiente verificación así como la validez de las estimaciones que hemos adoptado. Quisiéramos advertir que al haber valorado la propiedad reflejando las actuales condiciones del mercado, existen ciertos riesgos que pueden no ser, o podrían llegar a no ser, cubiertos por un seguro. Antes de llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, deberían comprobar las coberturas de su seguro y los riesgos involucrados en caso de que un suceso sin cobertura tuviera lugar.
Valorador	La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.
Independencia	Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.
Revelación	En lo que concierne a la mayoría de los activos, el firmante principal del presente informe ha firmado los informes de valoración para este mismo propósito y destinatario en los últimos dos años. CBRE ha prestado al destinatario de este informe Servicios de Valoración, Profesionales y Agencia, Servicios de Valoración, Profesionales y Agencia entre los últimos 5-10 años.
Conflictos de interés	Confirmamos que no tenemos conflicto de interés en la realización de la valoración. Igualmente confirmamos que mantenemos copia de los chequeos de conflicto de interés que se han realizado.
Fiabilidad	El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación	Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará. Dicha publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.	
Atentamente, 		
Fernando Fuente, FRICS Director Ejecutivo RICS Registered Valuer En nombre de CBRE Valuation Advisory S.A.	Pablo Carnicero, MRICS Director Senior RICS Registered Valuer En nombre de CBRE Valuation Advisory S.A.	Jaime Ballesteros, MRICS Director Asociado RICS Registered Valuer En nombre de CBRE Valuation Advisory S.A.
+34 91 598 1900 Fernando.fuente@cbre.com	+34 91 598 1900 Pablo.carnicero@cbre.com	+34 91 598 1900 Jaime.ballesteros@cbre.com
CBRE Valuation Advisory S.A. Pº de la Castellana 202 planta 8 28046 Madrid T: +34 91 598 19 00 W: www.cbre.es Ref. No. – VA26-0315		

Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información

Fuentes de información	Tal como hemos detallado anteriormente, MERLIN Properties, Socimi, S.A., nos ha aportado aquella información necesaria para realizar la valoración. En este caso, detallamos a continuación dicha información verificada: - Superficie Bruta Alquilable (SBA). - Panel de arrendamientos actualizado a Q2 2026 - Gastos repercutibles y no repercutibles de cada inmueble en renta. - Presupuestos de CAPEX actualizados.
La propiedad	La cartera contiene 34 activos inmobiliarios de diversa tipología. Todos los activos se encuentran ubicados en España. Dos inmuebles son propiedad de compañías con participaciones minoritarias de MERLIN.
La inspección	Todos los activos han sido visitados en los años 2025 y 2026. Las inspecciones fueron llevadas a cabo por valoradores cualificados de CBRE Valuation Advisory S.A.
Superficies	No hemos realizado mediciones sobre la propiedad, sino que hemos asumido las facilitadas por el cliente.
Cuestiones medioambientales	No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad: No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma.
Servicios	Entendemos la propiedad cuenta todos los servicios principales, incluidos agua, alcantarillado, electricidad y teléfono. No hemos realizado comprobaciones sobre ninguno de ellos.
Estado de conservación	No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.
Urbanismo	No hemos realizado investigaciones urbanísticas.

Títulos, tenencia y alquileres	La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales. No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.
---------------------------------------	--

Consideraciones Estándar de Valoración

Valores	La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de “Valor de Mercado”, que se define como: "Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción." La valoración representa la cifra que aparecería a fecha de valoración en un hipotético contrato de compra-venta. No se han realizado ajustes sobre dicha cifra que reflejen los gastos de adquisición o los impuestos a los que dicha transacción estaría sujeta. Tampoco se han tenido en cuenta los arrendamientos o acuerdos entre las empresas, hipotecas, obligaciones o cargos de cualquier índole. Tampoco se ha tenido en cuenta la disponibilidad o no de subvenciones del Gobierno o de la Unión Europea.
Valores de renta	Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado la cual incluimos a continuación: "Cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble debería arrendarse en la fecha de valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre, realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción."
La propiedad	Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado. Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración. Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración. Todas las mediciones, superficies y antigüedades incluidas en nuestro informe son aproximadas.

Cuestiones medioambientales	En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que: [a] La propiedad no se encuentra contaminada ni afectada negativamente por ninguna ley medioambiental existente o en propuesta; [b] Cualquier proceso que se esté llevando a cabo en el inmueble se encuentra debidamente regulado conforme a la legislación medioambiental y cuenta con todas las licencias necesarias, emitidas por las autoridades competentes. [c] La propiedad no se ve afectada por riesgo de inundación y que de ser así los correspondientes mecanismos de defensa contra inundaciones se encuentran en funcionamiento y que puede obtener un seguro de construcción a un coste adecuado, que no afecte materialmente al valor de la propiedad.
Estado de conservación	En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que: [a] el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor; [b] la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos; [c] no se han empleado en la construcción de la propiedad ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales peligrosos ni técnicas sospechosas; y [d] los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos. De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

Parte II: Listado de Activos

REF CBRE	REF MERLIN	EDIFICIO	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPOLOGÍA	PORCENTAJE DE PROPIEDAD
1	F0010032	Diagonal 605	Avenida Diagonal 605	Barcelona	Oficinas	100%
3	F0010031	Diagonal 514	Avenida Diagonal 514	Barcelona	Oficinas	100%
4	F0010090	Sant Cugat I	Av. Alcalde Barnils, 64-68	Sant Cugat del Valles	Oficinas	100%
5	F0010108	Vilanova 12-14	Avenida de Vilanova 12-14	Barcelona	Oficinas	100%
6	F0040008	WTC6	Plaza de la Pau s/n	Barcelona	Oficinas	100%
7	F0040009	WTC8	Plaza de la Pau s/n	Barcelona	Oficinas	100%
8	F0010093	Sevilla - Borbolla	Avenida de la Borbolla, 5	Sevilla	Oficinas	100%
9	F0010049	Lerida - Mangraners	N-240 Pk 88, els Mangraners	Lérida	Oficinas	100%
10	F0110001	PLZFA	Avda del Parc Logístic, 12-20 - Edificio A.1.1	Barcelona	Oficinas	100%
11	F0110002	PLZFB	Avenida del Parc Logístic, 22-26.	Barcelona	Oficinas	100%
12	F0010016	Balmes 236-238	Calle de Balmes 236-238	Barcelona	Oficinas	100%
13	F0010072	PE Poble Nou 22@	Calle de Bac de Roda 52	Barcelona	Oficinas	100%
14	F0010029	Diagonal 199	Avenida Diagonal 199	Barcelona	Oficinas	100%
15	F7120002	E-Forum	Calle de Llança 15	Barcelona	Oficinas	100%
16	F0010030	Diagonal 458	Avenida Diagonal 458	Barcelona	Oficinas	100%
17	F0010097	Torre Glories	Avenida Diagonal 211	Barcelona	Oficinas	100%
18	F0010115	Pere IV	Calle de Pere IV 128-130	Barcelona	Oficinas	100%
19	por confirmar	Plaza de Cataluña 9	Plaza de Cataluña 9	Barcelona	Oficinas	100%
20	F0010033	El Saler	Av. del Professor López Piñero 16, 46013	Valencia	Centros comerciales	100%
21	F7010002	Artea	Barrio Peruri 39	Leioa	Centros comerciales	100%
22	F7120001	Arenas	Gran Via de les Corts Catalanes 373	Barcelona	Centros comerciales	100%
23	F7040001	La Vital	Avinguda de la Vital 10, 46701	Gandia	Centros comerciales	100%
24	F7130001	X-Madrid	calle Oslo 53	Alcorcón	Centros comerciales	100%

REF CBRE	REF MERLIN	EDIFICIO	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPOLOGÍA	PORCENTAJE DE PROPIEDAD
25	F0010020	Callao 5	Plaza de Callao 5	Madrid	Centros comerciales	100%
26	F0010098	Torre Madrid locales	Plaza de España 18	Madrid	Otros	100%
27	F00100962	Eurostars Torre Castellana 259	P.º de la Castellana, 259, B, 28046 Madrid	Madrid	Hoteles	100%
28	F0030002	Hotel Marineda	Av. de Arteixo, 43, 15008 A Coruña	A Coruña	Hoteles	100%
29	F0010058	Novotel Diagonal 199	Av. Diagonal, 201, 08018 Barcelona	Barcelona	Hoteles	100%
30	F0010056	Navalcarnero	Sector 15 Navalcarnero	Navalcarnero	Suelo no estratégico	100%
31	F30400010	Villajoyosa	PI Cales Atalayas 3[D] Suelo	Villajoyosa	Participaciones minoritarias	50%
32	F70300010	Tres Aguas	avenida America, 7	Alcorcón	Participaciones minoritarias	50%
33		Yunque	Calle del Yunque 14	Yunque	Industrial	100.00%
34		Rambla Salvador Sama 45-47-49	Rambla Salvador Sama 45-47-49	Vilanova i la Geltrú	Retail	100.00%
36		Torre Madrid residencial	Plaza de España 18	Madrid	Residencial	100.00%

Para más información

Fernando Fuente, FRICS

Director Ejecutivo

+34 91 598 1900

Fernando.fuente@cbre.com

Pablo Carnicero, MRICS

Director Senior

+34 91 598 1900

Pablo.carnicero@cbre.com

www.cbre.es



Valuation Report

MERLIN Properties, Socimi, S.A.

Paseo de la Castellana, 257

28046 Madrid

Valuation Date: 30th June 2026

Legal Notice and Disclaimer

This valuation report (the “Report”) has been prepared by CBRE Valuation Advisory S.A. (“CBRE”) exclusively for MERLIN Properties, Socimi, S.A. (the “Client”) in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE and the client dated 23rd April 2026 (“the Instruction”). The Report is confidential to the Client and any other Addressees named herein and the Client and the Addressees may not disclose the Report unless expressly permitted to do so under the Instruction.

Where CBRE has expressly agreed (by way of a reliance letter) that persons other than the Client or the Addressees can rely upon the Report (a “Relying Party” or “Relying Parties”) then CBRE shall have no greater liability to any Relying Party than it would have if such party had been named as a joint client under the Instruction.

CBRE’s maximum aggregate liability to the Client, Addressees and to any Relying Parties howsoever arising under, in connection with or pursuant to this Report and/or the Instruction together, whether in contract, tort, negligence or otherwise shall not exceed: the level of fees agreed on this Terms of Engagement.

Subject to the terms of the Instruction, CBRE shall not be liable for any indirect, special or consequential loss or damage howsoever caused, whether in contract, tort, negligence or otherwise, arising from or in connection with this Report. Nothing in this Report shall exclude liability which cannot be excluded by law.

If you are neither the Client, an Addressee nor a Relying Party then you are viewing this Report on a non-reliance basis and for informational purposes only. You may not rely on the Report for any purpose whatsoever and CBRE shall not be liable for any loss or damage you may suffer (whether direct, indirect or consequential) as a result of unauthorised use of or reliance on this Report. CBRE gives no undertaking to provide any additional information or correct any inaccuracies in the Report.

If another CBRE Group entity contributes to the preparation of the Report, that entity may co-sign the Report purely to confirm its role as contributor. The Client, Relying Party or any other Addressees named herein acknowledge that no duty of care, whether existing under the Instruction or under the Report, shall extend to such CBRE Group entity and the Client, Relying Party or any other Addressees named herein hereby waive any right or recourse against such CBRE Group entity whether arising in contract, tort, negligence or otherwise. CBRE shall remain solely liable to the client in accordance with the terms of the Instruction.

None of the information in this Report constitutes advice as to the merits of entering into any form of transaction. If you do not understand this legal notice then it is recommended that you seek independent legal advice.

Contents

Part I: Valuation Report..... 4

Part II: List of Assets..... 14

Part I: Valuation Report

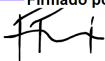
Valuation Report

Report Date	16 th July 2026
Valuation Date	30 th June 2026
Market Condition	There are numerous geopolitical tensions across the world at present, the outcomes of which are uncertain. There is the potential for rapid escalation which could produce a significant impact on global trade, economies and property values. Experience has shown that consumer and investor behaviour can quickly change during fluctuating market conditions. It is important to note that the conclusions set out in this report are valid as at the valuation date only. Where appropriate, we recommend that the valuation is closely monitored, as we continue to track how markets respond to the current environment.
Addressee	Board of Directors MERLIN Properties, Socimi, S.A., Paseo de la Castellana, 257 28046 Madrid To the attention of Mr. Manuel García Casas
The Property	Part of the Merlin Properties Socimi S.A. portfolio.
Property Description	The portfolio is made up of 11 properties. All the properties are located in Portugal.
Ownership Purpose	Investment and development
Instruction	To value the unencumbered freehold interest in the property on the basis of Market Value as at the valuation date in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE and the addressee dated 23 rd April 2026.
Capacity of Valuer	External Valuer, as defined in the current version of the RICS Valuation – Global Standards.
Purpose	For accounting purposes and for information purposes in the financial statements and no other purpose is permitted.

Market Value	€ 1,197,006,000 (ONE BILLION, ONE HUNDRED NINETY-SEVEN MILLION, SIX THOUSAND) Exclusive of VAT Where a property is owned by way of a joint tenancy in a trust for sale, or through an indirect investment structure, our valuation represents the relevant apportioned percentage of ownership of the value of the whole property, assuming full management control. Our valuation does not necessarily represent the 'Market Value' [as defined in RICS valuation – Global Standards 2017] of the interests in the indirect investment structure through which the property is held. Our opinion of Market Value is based upon the Scope of Work and valuation Assumptions attached, and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms.
Limitations	For the purposes of the valuation we have assumed that the part of the properties that have not been inspected are in good condition relative to their age and that no significant refurbishment or renovation works are required. We have not measured the property on site or from scale plans of the properties subject to valuation. We have therefore assumed that the areas provided by the client are correct. For the purpose of the valuation we have assumed that the properties benefit from all necessary Licenses for the actual of proposed use. We have not carried out independent investigations relating to the incurred or pending costs or the number of pre-sold units at the date of the valuation. We have faithfully relied upon the information provided by the client and have assumed that it is correct. Regarding the logistics plots of land, for valuation purposes we have assumed as true the verbal and documental information provided by the client concerning town planning issues.
Special Assumptions	No

Compliance with Valuation Standards	The valuation has been prepared in accordance with the current version of the RICS Valuation – Global Standards, which incorporate the International Valuation Standards [and the RICS Valuation – Global Standards national supplement] [“the Red Book”]. We have adopted the discounted cash flow (DCF) approach of valuation to determine the Market Value of the Properties, having performed a cross-check with the traditional income/investment method of valuation. The Discounted Cash Flow approach is a financial modelling technique whereby explicit assumptions regarding the future cash flow from an asset is modelled. Such assumptions include about future market conditions affecting supply, demand, income, expenses and the potential for risk. These assumptions determine the earning capacity of a property upon which the pattern of its income and expenditure is projected. To this projected cash flow series, an appropriate, market-derived discount rate is applied to establish an indication of the present value of the income stream associated with the property. In the case of operating property, periodic cash flow is typically estimated as gross income less vacancy (and related void costs) and less operating expenses. The series of periodic net operating incomes, along with an estimate of the reversion /terminal value, anticipated at the end of the projection period, is then discounted at an appropriate rate of interest to determine its present value. The valuation therefore represents the discounted future cash flow. We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved, and have the skills and understanding to undertake the valuation competently. Where the knowledge and skill requirements of the Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of the Red Book. This valuation is a professional opinion and is expressly not intended to serve as a warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject property.
Sustainability Considerations	Other valuers may reach different conclusions as to the value of the subject property. This valuation is for the sole purpose of providing the intended user with the Valuer’s independent professional opinion of the value of the subject property as at the valuation date. Wherever appropriate, sustainability and environmental matters are an integral part of the valuation approach. ‘Sustainability’ is taken to mean the consideration of such matters as environment and climate change, health and well-being and corporate responsibility that can or do impact on the valuation of an asset. In a valuation context, sustainability encompasses a wide range of physical, social, environmental, and economic factors that can affect value. The range of issues includes key environmental risks, such as flooding, energy efficiency and climate, as well as matters of design, configuration, accessibility, legislation, management, and fiscal considerations – and current and historic land use.

	Sustainability has an impact on the value of an asset, even if not explicitly recognized. Valuers reflect markets, they do not lead them. Where we recognize the value impacts of sustainability, we are reflecting our understanding of how market participants include sustainability requirements in their bids and the impact on market valuations.
Assumptions	The property details on which the valuation is based are as set out in this report. We have made various assumptions as to tenure, letting, taxation, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below. If any of the information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, the valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.
Variation from Standard Assumptions	None
Verification	We recommend that before any financial transaction is entered into based upon these valuations, you obtain verification of any third party information contained within our report and the validity of the assumptions we have adopted. We would advise you that whilst we have valued the property reflecting current market conditions, there are certain risks which may be, or may become, uninsurable. Before undertaking any financial transaction based upon this valuation, you should satisfy yourselves as to the current insurance cover and the risks that may be involved should an uninsured loss occur.
Valuer	The property has been valued and inspected by a valuer who is qualified for the purpose of the valuation in accordance with the Red Book.
Independence	The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Valuation Advisory S.A. (or other companies forming part of the same group of companies within Spain) from the Addressee (or other companies forming part of the same group of companies) are less than 5.0% of the total Spain revenues.
Disclosure	The principal signatory of this report has not continuously been the signatory of valuations for the same addressee and valuation purpose as this report for most of the properties. CBRE has carried out Valuation, Agency and Professional services on behalf of the addressee between the last 5 - 10 years.
Conflicts of Interest	We confirm that we have no conflicts of interest – and that copies of our conflict of interest checks have been retained within the working papers.
Reliance	This report is for the use only of the party to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents.

Publication	Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval. Such publication of, or reference to this report will not be permitted unless it contains a sufficient contemporaneous reference to any departure from the Red Book or the incorporation of the special assumptions referred to herein.
Yours faithfully, Firmado por:  789C4F4E5BFB457...	DocuSigned by:  D6FE876D8AB0466...
Fernando Fuente, FRICS Executive Director RICS Registered Valuer For and on behalf of CBRE Valuation Advisory S.A.	Pablo Carnicero, MRICS Senior Director RICS Registered Valuer For and on behalf of CBRE Valuation Advisory S.A.
+34 91 598 1900 Fernando.fuente@cbre.com	+34 91 598 1900 Pablo.carnicero@cbre.com
John Rowlands, MRICS Director RICS Registered Valuer For and on behalf of CBRE Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda. John.rowlands@cbre.com	Signed by:  8837A50A489D419...
For the avoidance of doubt, and pursuant to the terms of the Legal Notice and Disclaimer, CBRE Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda has co-signed this Report purely to confirm its role as contributor. Consequently, the Client, Relying Party or any other Addressees named herein acknowledge that no duty of care, whether existing under the Instruction or under the Report, shall extend to CBRE Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda, and the Client, Relying Party or any other Addressees named herein hereby waive any right or recourse against CBRE Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda, whether arising in contract, tort, negligence or otherwise.	
CBRE Valuation Advisory S.A. Pº de la Castellana 202 planta 8 28046 Madrid T: +34 91 598 19 00 W: www.cbre.es Ref. No. – VA26-0315	

Sources of Information and Scope of Works

Sources of Information	As set out previously, MERLIN Properties, Socimi, S.A., has passed us the information necessary to carry out the valuation. The information received has been: - Gross Lettable Areas (GLA). - Rent Rolls as at Q2 2026 - Recoverable and non-recoverable costs for each asset. - CAPEX budget updated
The Property	The scope of the valuation includes 11 assets of diverse nature. All the assets are in Portugal.
The Inspection	All assets were inspected during 2026 by qualified CBRE experts.
Areas	We have not measured the property but have scaled the floor areas from plans provided
Environmental Matters	We have not been provided with any environmental report relating to the properties. We have not carried out any investigations into the past or present uses of the property, nor of any neighboring land, in order to establish whether there is any potential for contamination and have therefore assumed that none exists.
Services and Amenities	We understand that all main services including water, drainage, electricity and telephone are available to the property. None of the services have been tested by us.
Repair and Condition	We have not carried out building surveys, tested services, made independent site investigations, inspected woodwork, exposed parts of the structure which were covered, unexposed or inaccessible, nor arranged for any investigations to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous materials or techniques have been used, or are present, in any part of the property. We are unable, therefore, to give any assurance that the property is free from defect.
Town Planning	We have not carried out town planning investigations.

Titles, Tenures and Lettings	Details of title/tenure under which the property is held and of lettings to which it is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title [including relevant deeds, leases and planning consents] is the responsibility of your legal adviser. We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.
-------------------------------------	--

Valuation Assumptions

Capital Values	The valuation has been prepared on the basis of "Market Value", which is defined in the Red Book as: "The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion." The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal. No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charge. - No account has been taken of the availability or otherwise of capital based Government or European Community grants.
Rental Values	Unless stated otherwise rental values indicated in our report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value and are not necessarily appropriate for other purposes, nor do they necessarily accord with the definition of Market Rent in the Red Book, which is as follows: "The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's-length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."
The Property	Where appropriate we have regarded the shop fronts of retail and showroom accommodation as forming an integral part of the building. Landlord's fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our valuations. Process plant and machinery, tenants' fixtures and specialist trade fittings have been excluded from our valuations. All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate.

Environmental Matters	In the absence of any information to the contrary, we have assumed that: [a] the property is not contaminated and is not adversely affected by any existing or proposed environmental law; [b] any processes which are carried out on the property which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities. [c] the property is either not subject to flooding risk or, if it is, that sufficient flood defences are in place and that appropriate building insurance could be obtained at a cost that would not materially affect the capital value.
Repair and Condition	In the absence of any information to the contrary, we have assumed that: [a] there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the property; [b] the property is free from rot, infestation, structural or latent defect; [c] no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the property; and [d] the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect. We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the property. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

Part II: List of Assets

REF CBRE	ASSET	ADDRESS	LOCATION	TYPOLGY	OWNERSHIP PERCENTAGE
1	Lisboa Expo	Av. D Joao II, Lote 1.03.2.3. Parque das Nações, Lisboa.	Lisbon	Offices	100%
2	Monumental	Praça Duque de Saldanha 33	Lisbon	Offices	100%
3	Torre Lisboa	Rua Tomás da Fonseca, Torre A	Lisbon	Offices	100%
4	Central Office	Av. D. João II, 45 - Lisboa	Lisbon	Offices	100%
5	Marques de Pombal 3	Praça Marques de Pombal 3, Lisboa	Lisbon	Offices	100%
6	Torre Zen	Av. D João II, 41	Lisbon	Offices	100%
7	Art	Av. D João II, nº 51	Lisbon	Offices	100%
8	TFM	Av. D João II, 42	Lisbon	Offices	100%
9	Nestle	Rua Alexandre Herculano, 8	Oeiras	Offices	100%
10	Liberdade 195	Av Liberdade 195	Lisbon	Offices	100%
11	Almada	Rua Sérgio Malpique	Almada	Shopping Center	100%

For more information:

Fernando Fuente, FRICS
Executive Director
+34 91 598 1900
Fernando.fuente@cbre.com

Pablo Carnicero, MRICS
Senior Director
+34 91 598 1900
Pablo.carnicero@cbre.com

www.cbre.es