Informe de la Comisión de Auditoría y Control de Operaciones Vinculadas
Participación de Banco Santander, S.A. en un proceso de financiación

1. Introducción

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

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

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

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

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

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

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

2. Descripción del proyecto de financiación

2.1. Objeto y contexto

MERLIN está planteando refinanciar su deuda corporativa sindicada mediante la suscripción de una nueva financiación sindicada, dividido en dos tramos, sin garantías reales por importe total de €3.750 millones, con un sindicato bancario integrado por varias entidades nacionales e internacionales, entre las cuales participa el Banco Santander. El primero es un préstamo verde (Facility A) de 2.250 millones de euros. El segundo es una línea de crédito revolving vinculada al cumplimiento de objetivos de sostenibilidad (Facility B) de 1.500 millones de euros.

Esta financiación sustituirá a la financiación sindicada vigente, suscrita en 2023, y forma parte de una estrategia más amplia de gestión anticipada del perfil de vencimientos del grupo.

2.2. Condiciones económicas

Ambas financiaciones devengan intereses a tipo variable referenciado al Euribor, con suelo en cero y periodos de interés de uno, tres o seis meses (coste medio de MS + 100 puntos básicos). La estructura de comisiones es la habitual en operaciones de este tipo. Incluye comisiones de estructuración y, en función de la financiación, comisiones por el importe no dispuesto, de utilización y de extensión.

2.3. Su consideración como operación vinculada

En el marco de esta operación, la CAC ha sido informada de que Banco Santander tiene previsto participar en la línea de crédito revolving (Facility B), de 1.500 millones de euros (la "**Financiación Revolving**") en un importe de €200 millones. Esta participación representa el 13,33% del Tramo B y el 5,33% del importe total de la financiación.

3. Objeto del Informe

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

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

(i) La Financiación Revolving es una línea de crédito revolving sindicada, sin garantías reales y sujeta a ley española. La nueva operación se enmarca, por tanto, como una refinanciación ordinaria en el marco de la gestión de la deuda corporativa de la Sociedad.

(ii) Los términos y condiciones de la Financiación Revolving se aplicarán a la línea en su conjunto, sin distinguir entre entidades. Por tanto, ningún término económico ni contractual se negocia de forma individual con cada entidad. Se trata de una propuesta única de la Sociedad dirigida al conjunto de las entidades financiadoras.

(iii) La documentación seguirá el estándar LMA. Conforme a la práctica habitual de este estándar, cada entidad participa en proporción a su compromiso. Las decisiones relevantes se adoptan por las mayorías previstas en el contrato.

(iv) Banco Santander se integrará en un sindicato del que forman parte el resto de las entidades financieras. Todas ellas aceptan los mismos términos y condiciones. Que un número tan amplio de entidades, cada una con sus propios procesos de análisis de riesgo, fijación de precios y aprobación interna, acepte financiar en condiciones idénticas es un indicio sólido de que esas condiciones son las que el mercado está dispuesto a ofrecer a

un prestatario con el perfil de la Sociedad. Banco Santander acepta unas condiciones fijadas para el conjunto del sindicato, en cuya determinación no ha intervenido de forma individual. Además, los términos no se han adaptado a ninguna relación particular entre Banco Santander y la Sociedad.

A modo de conclusión, Banco Santander interviene en la Financiación Revolving en condiciones de igualdad con el resto de las entidades del sindicato. Los términos económicos y contractuales son únicos para toda la línea y se aplican a prorrata del compromiso de cada entidad. Además, el hecho de que el resto de entidades financieras que integran el sindicato acepten los mismos términos, unido a que el precio responde al perfil crediticio del prestatario y a que la documentación sigue el estándar LMA para grado de inversión, permite considerar que los términos de la operación son de mercado.

4. Conclusiones

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

(i) concluye que la participación de Banco Santander en la Financiación Revolving se realiza a precios y en condiciones de mercado.

(ii) informa favorablemente al Consejo sobre la operación vinculada descrita en el presente Informe.

(iii) señala que, dado que la operación vinculada con Banco Santander superaría el umbral previsto en el artículo 529 unvicies.1.b) de la LSC, se procederá, en el momento que corresponda conforme a la LSC, a anunciarla públicamente y a publicar este Informe tanto en la página web de la Sociedad como mediante comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, incluyendo en dicho anuncio la información requerida por el citado artículo 529 unvicies de la LSC.

En Madrid, a 15 de octubre de 2026**.**