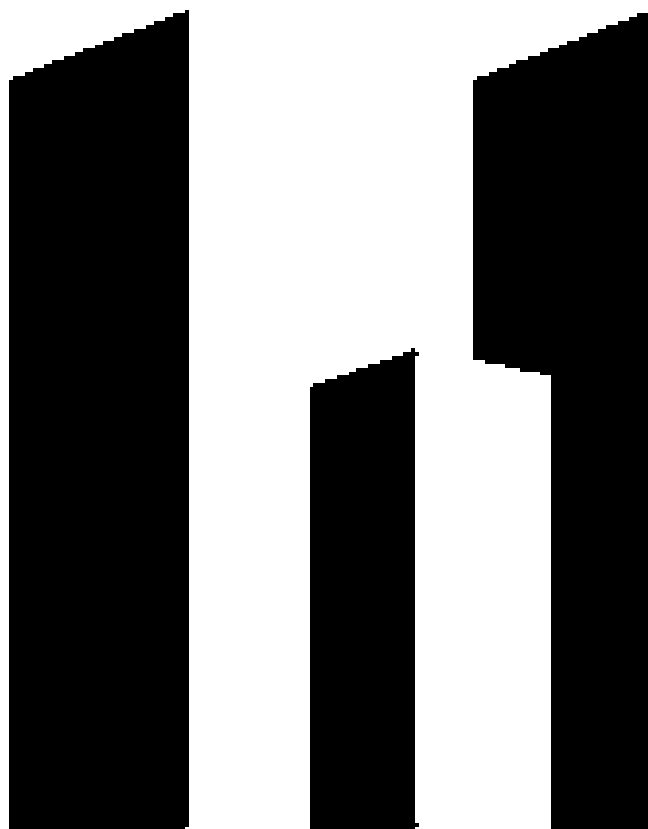


MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 18 de febrero de 2025

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre
Operaciones Vinculadas del Ejercicio 2024**





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

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

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

OBJETIVO DE LA REVISIÓN

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

ALCANCE DE LA REVISIÓN

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

- El trabajo y análisis realizado por la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN sobre la información de operaciones vinculadas, reflejado en sus informes al Consejo de Administración de fechas 14 de mayo de 2024, 19 de julio de 2024, 12 de noviembre de 2024 y 18 de febrero de 2025.
- El análisis realizado por la Dirección de Auditoría Interna, a requerimiento de la Comisión de Auditoría y Control, cuyas conclusiones se han presentado en esta misma sesión de 18 de febrero de 2025

CONCLUSIONES

La Comisión de Auditoría y Control de MERLIN ha revisado el registro de las operaciones vinculadas a 31 de diciembre de 2024.

A continuación, se señalan las operaciones analizadas por la Comisión de Auditoría y Control durante el ejercicio el 2024:

A.- OPERACIONES PRINCIPALES

Las operaciones principales por su cuantía e importancia son las siguientes:

A.1.- Transacciones relacionadas en la ampliación de capital de la Sociedad

1.- Transacciones realizadas con accionistas significativos:

- **Participación del Banco Santander, S.A. como Banco Agente** (50 miles de euros; 0,005% de la emisión) y **como Co-Global Coordinator**, siendo el importe del fee facturado en esta operación de 1.250 miles de euros, de los cuales 50 miles de euros se plantean como comisión de banco agente y 1.200 miles de euros como comisión básica y comisión discrecional.
- **Banco Santander, S.A.**, titular de manera directa o indirecta de aproximadamente el 24,58% del capital social de MERLIN, **suscribió 23.094.534 acciones nuevas**, manteniendo de esta forma su participación en el capital social de MERLIN tras el Aumento de Capital (en el mismo 24,58%).
- **Nortia Capital Investment Holding, S.L.**, titular de manera directa o indirecta de aproximadamente el 8,17% del capital social de MERLIN, **suscribió 7.674.216 acciones nuevas**, manteniendo de esta forma su participación en el capital social de MERLIN tras el Aumento de Capital (en el mismo 8,17%).

Las operaciones vinculadas anteriores, relacionadas con la operación de la ampliación de capital, **fueron objeto de información por la Comisión de Auditoría y Control al Consejo de Administración con fecha 22 de julio de 2024**. Dichos informes, en cumplimiento de la legislación vigente, **fueron objeto de comunicación a la CNMV** (números de registro 29819 y 29820) y de publicación en la página web corporativa: <https://ir.merlinproperties.com/regulador/operaciones-vinculadas/>

2.- Transacciones realizadas con los Administradores. Adicionalmente, la ampliación de capital de 24 de julio de 2024 en MERLIN Properties S.A. SOCIMI resulta en la siguiente operación vinculada con Administradores de la sociedad:

- **Suscripción preferente por el Consejero Delegado**, titular de aproximadamente un 0,14% del capital social **y por el Director General**, titular de aproximadamente un 0,13% del capital social, **suscribiendo 131.893 y 124.392 acciones nuevas**, respectivamente, en el Aumento de Capital, manteniéndose, de esta forma, su participación en el Capital Social de MERLIN tras el Aumento de Capital.

A.2.- Compromisos en función de los gastos generales, la facturación y la utilidad futura de los Centros de Datos del Grupo MERLIN, contraídos en virtud de los contratos entre MERLIN y sus sociedades dependientes, propietarias de los Centros

de Datos actualmente en explotación y Edged Spain, S.L. El Grupo MERLIN ha registrado en el ejercicio 2024, 2.511 miles de euros de gasto, 11.408 miles de euros de activo y 13.384 miles de euros de pasivo, respectivamente.

A.3.- Préstamo de 10M de euros a la sociedad asociada Paseo Comercial Carlos III., concedido como requisito de la refinanciación bancaria de dicha sociedad por las entidades financiadoras (a ambos partícipes al 50% en la sociedad). Esta operación fue ratificada por la CAC en su sesión de 14 de mayo de 2024.

B.- OTRAS OPERACIONES

Las operaciones pertenecientes al tráfico habitual del Grupo MERLIN son las siguientes:

Ratificadas por la CAC en su sesión de 14 de mayo de 2024:

- **1 plaza de aparcamiento en Vía Norte arrendada a Banco Santander (Retailco, S.L.U.) por 100 euros al mes** desde el 1 de enero de 2024.
- **Servicio de TPV para pagos con tarjeta en espacios flexibles (en 10 edificios) prestados por Banco Santander** (Getnet Europe Entidad de Pago S.L.U.) desde 2019.

Ratificadas por la CAC en su sesión de 19 de julio de 2024:

- **2 plazas de aparcamiento en Vía Norte arrendada a Banco Santander (Retailco, S.L.U.) por 100 euros al mes** desde el 1 de abril de 2024.
- **Renovación del contrato de arrendamiento de un espacio comercial de 87,8 m2, en Torre Zen de Lisboa por B. Santander Totta**, por 45,56 euros m2, hasta el 31 de diciembre de 2030. Incluye 2 plazas de parking. Preaprobada por la CAC (por escrito y sin sesión el 4 de junio de 2024).

Ratificadas por la CAC en su sesión de 18 de febrero 2025:

- **10 plazas de aparcamiento en Vía Norte** arrendadas a Banco Santander (Retailco, S.L.U.) por 100 euros al mes.

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

En Madrid, a 18 de febrero de 2025.

Donald Johnston

Presidente de la Comisión de Auditoría y Control