



MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 23 de febrero de 2026

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control
sobre la independencia del auditor de cuentas.**

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

El artículo 529, quaterdecies, apartado 4º, epígrafe f) 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, que atribuye a los Comités de Auditoría de las sociedades anónimas cotizadas, la siguiente competencia:

“Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría de cuentas”.

En este sentido, 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 6.iii) las funciones de la Comisión respecto a la independencia del auditor de cuentas:

- i. *Asegurar la independencia y la ausencia de causas de prohibición e incompatibilidad;*
- ii. *establecer fuentes de información interna de la Sociedad que aporten información relevante acerca de la independencia del auditor de cuentas externo, procedentes de la dirección financiera, otras funciones de dirección, de la auditoría interna o de otras funciones de aseguramiento, como la unidad de cumplimiento normativo o de riesgos, o externa, como sería la información que pudiese aportar el propio auditor de cuentas externo;*
- iii. *solicitar al auditor de cuentas externo explicaciones acerca del sistema de control de calidad interno que tiene establecido en materia de independencia;*
- iv. *debatir con el auditor de cuentas externo toda circunstancia que pueda generar una amenaza a su independencia y evaluar la eficacia de las medidas de salvaguarda adoptadas, así como entender y evaluar el conjunto de relaciones entre la Sociedad y sus entidades vinculadas y el auditor de cuentas externo y su red, que conlleven la prestación de servicios distintos de auditoría o cualquier otro tipo de relación;*
- v. *recibir anualmente del auditor de cuentas externo la declaración de su independencia, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos por él o por las personas o entidades vinculados a él, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas;*
- vi. *emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia del auditor de cuentas externo resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales, individualmente*

considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

En cumplimiento de estos requerimientos, La Comisión de Auditoría y Control emite el presente Informe en el que expresa una **opinión sobre la independencia del auditor de cuentas de la Sociedad**, para su elevación al Consejo de Administración y su publicación con ocasión de la próxima Junta General de Accionistas 2025.

ALCANCE DE LA REVISIÓN

Como base para el presente informe, la Comisión se basa en los siguientes antecedentes e información:

- Con la finalidad de garantizar la independencia del auditor externo, la Comisión de Auditoría y Control ha supervisado durante todo el ejercicio 2025 el cumplimiento tanto por parte de la Sociedad como del auditor externo de las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría de cuentas.
- Las comparecencias del auditor y el verificador (PWC) ante la Comisión de Auditoría y Control durante el ejercicio, en sus reuniones de (i) 18 y 24 de febrero; (ii) 12 de mayo; (iii) 21 y 28 de julio; y (iii) 15 de diciembre, todas de 2025., en las que se ha realizado un seguimiento periódico de los trabajos que había realizado el auditor de la Sociedad al margen de los trabajos propios de auditoría de cuentas, así como los importes abonados por los mismos, en aras a valorar la independencia del Auditor.
- El borrador de carta remitida a la Comisión del 23 de febrero de 2026, en la que el Auditor de Cuentas de la Sociedad ha declarado los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas y otros relacionados con la misma, así como el cumplimiento de los requerimientos relativos a la independencia según la normativa de auditoría vigente.

ANÁLISIS DE LA INDEPENDENCIA

A. Declaración escrita del Auditor de Cuentas confirmando su independencia

El borrador de carta, con fecha de informe de auditoría, 26 de febrero de 2026, el Auditor de Cuentas de la Sociedad ha remitido escrito dirigido a la Comisión en el que declara:

“En relación con este nombramiento como auditores y según lo requerido por la Norma Técnica de Auditoría (NTA-ES) 260 (Revisada) de “Comunicación con los responsables del gobierno de la entidad”, para Entidades de Interés Público (EIPs) y considerando lo establecido en el artículo 529 quaterdecies 4.e) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), aprobado por Real Decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio (modificado por la disposición final cuarta de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas (LAC)), les confirmamos que el equipo del encargo de auditoría, la sociedad de auditoría y, en su caso, otras personas pertenecientes a la firma de auditoría y, cuando proceda, otras firmas de la red, con las extensiones que les son aplicables, han cumplido con los requerimientos de independencia aplicables de acuerdo con lo establecido en la LAC y el Reglamento (UE) n° 537/2014, de 16 de abril”.

B. Relaciones con el Auditor externo y Control Internos

El Auditor de Cuentas en sus distintas comparecencias durante el ejercicio 2025, no informó, en ningún momento, de cuestiones que pudieran poner en riesgo su independencia.

Así mismo, el Auditor de Cuentas, en la carta dirigida a la Comisión, declara:

“La sociedad de auditoría tiene implantadas políticas y procedimientos internos diseñados para proporcionarle una seguridad razonable de que la sociedad de auditoría y su personal, y, en su caso, otras personas sujetas a requerimientos de independencia (incluido el personal de las firmas de la red) mantienen la independencia cuando lo exige la normativa aplicable. Estos procedimientos incluyen aquellos dirigidos a identificar y evaluar amenazas que puedan surgir de circunstancias relacionadas con entidades auditadas, incluidas las que puedan suponer causas de incompatibilidad y/o las que puedan requerir la aplicación de las medidas de salvaguarda necesarias para reducir las amenazas a un nivel aceptablemente bajo.

En este sentido, según nuestro juicio profesional y en relación con el encargo de auditoría indicado, no se han identificado circunstancias, que de forma individual o en su conjunto, pudieran suponer una amenaza significativa a nuestra independencia y que, por tanto, requiriesen la aplicación de medidas de salvaguarda o que pudieran suponer causas de incompatibilidad”.

C. Otros servicios prestados distintos a la Auditoría de Cuentas y honorarios

En la carta remitida a la Comisión, el Auditor de Cuentas de la Sociedad ha declarado todos los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas y otros relacionados con la misma, prestados a MERLIN Properties SOCIMI S.A. y las Sociedades de su Grupo Consolidado durante el ejercicio 2025, que han sido los siguientes:

(miles de euros)	Honorarios	%
<i>Servicios de Auditoría</i>	634	75,9%
<i>Otros servicios de verificación</i>	201	24,1%
Total servicios de Auditoría y Relacionados	835	100%
<i>Otros servicios profesionales</i>	-	-
Total Honorarios 2024	835	100%

En cumplimiento de la **Política de Contratación y Marco de Relaciones con el Auditor de Cuentas**, la Comisión de Auditoría y Control, durante el ejercicio 2025 y con fecha 24 de abril de 2025, elevó al Consejo de Administración de MERLIN el **Informe sobre las condiciones de contratación del auditor de cuentas para el ejercicio 2025**, en el que supervisaba el proceso de contratación y la adecuación del perímetro de sociedades a auditar con respecto a los requisitos legales en vigor y tomaba conocimiento del alcance del trabajo de auditoría y de los honorarios a percibir por el auditor de cuentas.

Así mismo, durante el ejercicio, ha pre-autorizado la contratación de todos los servicios distintos de auditoría, previo análisis de las debilidades y amenazas a la independencia del auditor de cuentas de cada uno de los trabajos.

CONCLUSIONES

Conforme a lo expuesto, esta Comisión concluye lo siguiente:

- i) Que en su labor propia durante el ejercicio 2025, el auditor y el verificador han actuado de acuerdo con las **normas de independencia** que aplican conforme a la vigente normativa de auditoría.
- ii) Que los servicios de “**Auditoría de cuentas**” han consistido en la Auditoría de los estados financieros consolidados del Grupo, así como en la Auditoría de los estados financieros individuales de la Sociedad Dominante y las filiales que componen el Grupo.
- iii) Que, en relación con los trabajos distintos de la auditoría de cuentas que conforman los epígrafes de “**Otros trabajos de verificación**”, estos han sido realizado exclusivamente por PWC, S.L. (Madrid) y los trabajos han consistido en:
 - Revisión Limitada semestral
 - Revisión descripción del SCIIF
 - Informe cuenta justificativa de Subvenciones
 - Informes de procedimientos acordados sobre STIP



- Verificación del EINF
 - *Comfort letter* para la actualización del programa de bonos
 - *Comfort letter* para la emisión de bonos
 - Informe de procedimientos acordados sobre ratios financieros
 - Informe de procedimientos acordados sobre KPI's de sostenibilidad.
- iv) Que durante el ejercicio 2025 no se han contratado ningún trabajo distinto de la auditoría de cuentas que se pudieran incluir bajo el epígrafe de **"Otros servicios profesionales"**.
- v) Que no existen aspectos que razonablemente puedan considerarse que contravienen la normativa de auditoría de cuentas en materia de independencia del auditor ni con la prestación de servicios adicionales a los de auditoría.

En Madrid, a 23 de febrero de 2026.

Donald Johnston

Presidente de la Comisión de Auditoría y Control

MERLIN Properties SOCIMI, S.A.