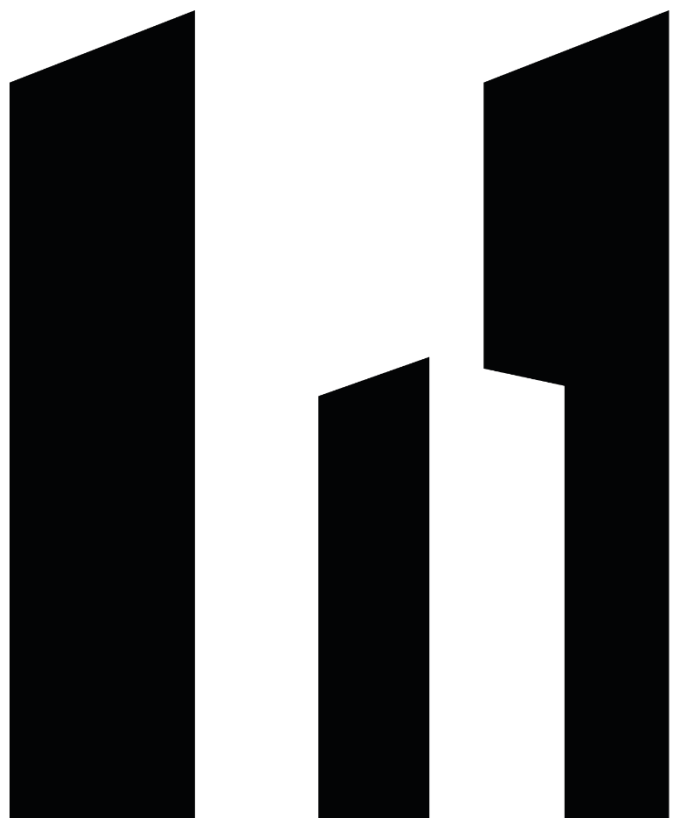




Comisión de Auditoría y Control

Diciembre de 2025

**Memoria sobre la actividad de la
Comisión de Auditoría y Control
de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.
durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025**



1.- PRESENTACIÓN	3
2.- COMPOSICIÓN, FUNCIONAMIENTO Y COMPETENCIAS.....	4
2.1.- Composición	4
2.2.- Funcionamiento.....	6
2.3.- Competencias.....	7
3.- PRINCIPALES ACTUACIONES EN EL EJERCICIO 2025.....	13
3.1.- Reuniones	13
3.2.- Actuaciones generales.....	14
3.3.- Actuaciones específicas.....	15
3.3.1.- Información Financiera	16
3.3.2.- Información de Sostenibilidad.....	17
3.3.3.- Auditores y verificadores externos	18
3.3.4.- Valoración de activos inmobiliarios	21
3.3.5.- Gestión de riesgos	22
3.3.6. Política fiscal y riesgos legales.....	23
3.3.7. Auditoría Interna	24
3.3.8.- Cumplimiento Normativo	25
3.3.8.1.- Prevención ante riesgos penales (Cumplimiento Penal)	26
3.3.8.2.- Prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo	26
3.3.8.3.- Protección de datos personales.....	27
3.3.8.4.- Sistema interno de información - Canal Ético.....	27
3.3.8.5.- Operaciones corporativas.....	28
3.3.8.6.- Operaciones vinculadas.....	28
3.3.8.7.- Autocartera.....	28
3.3.8.8.- Mejora de políticas y procedimientos.....	28
4.- CONCLUSIONES	29
5.- PLAN DE TRABAJO PARA EL 2026	31

1.- PRESENTACIÓN

A los efectos de que el Consejo de Administración realice la evaluación anual de la Comisión de Auditoría y Control (en adelante, la Comisión) de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, MERLIN) según lo previsto en el artículo 529 *nonies* del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, esta Comisión elabora un informe anual sobre su funcionamiento destacando las principales actividades realizadas en relación con las funciones que le son propias, el cual se hace público en los términos en los que se disponga por la normativa de aplicación vigente.

De conformidad con la referida norma, así como con la Recomendación 6ª del Código de Buen Gobierno de sociedades cotizadas, el **Apartado 79 de la Guía Técnica 1/2024** de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de lo establecido en el artículo 25.2 del Reglamento de la propia Comisión de Auditoría y Control, se elabora la presente **Memoria de Actividades del ejercicio 2025**, que estará disponible de inversores, accionistas y cualquier otro interesado, a través de la página web corporativa (<https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales/>) desde la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

La regulación de la Comisión, con carácter adicional a la establecida por la legislación vigente, se recoge en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad y, más específicamente, en el **Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, el cual fue revisado en 2024, para incluir las recomendaciones de la CNMV**, respecto a la supervisión de la información de sostenibilidad y relaciones entre Comisiones, así como con el verificador de la información de sostenibilidad. Dicho reglamento fue aprobado por el Consejo de fecha 19 de diciembre de 2024, previa propuesta de la propia Comisión de Auditoría y Control.

En este sentido, dicho Reglamento de la Comisión, incorpora todos los aspectos incluidos en las recomendaciones de la **Guía Técnica 1/2024 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) sobre Comisiones de Auditoría de Entidades de Interés Público**, así como las actualizaciones a las recomendaciones incluidas en el Nuevo Código de Buen Gobierno aprobado por la CNMV en junio de 2020.

Toda la referida normativa interna de MERLIN (Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo de Administración y Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control) se encuentran a disposición de cualquier interesado en la página web corporativa: (<https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/>).

Durante el ejercicio, la actividad de la Comisión, **en sus diez sesiones**, ha cumplido con el Plan Anual de Trabajo para el año 2025, incluido en el **“Calendario de trabajo para el ejercicio 2025”**, aprobado por la Comisión en el mes de diciembre de 2024 y que reflejaba el contenido previsto de sus sesiones e informes a elevar al Consejo de Administración, las comparecencias del auditor externo, así como un plan de formación para la Comisión.

Así, y tal y como se refleja en la presente Memoria de Actividades, la Comisión durante el ejercicio 2025 ha abordado el análisis y examen de todas cuestiones

y aspectos de su competencia, informando puntualmente de las cuestiones más relevantes al Consejo de Administración de la Sociedad, entre las que pueden destacarse la revisión de la información financiera y no financiera, la supervisión de las relaciones y la independencia del Auditor y el Verificador Externo, la supervisión de la Auditoría Interna, la supervisión de los sistemas de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales y tecnológicos, la supervisión de las operaciones vinculadas, la supervisión del sistema de cumplimiento normativo y estructuras de control asociadas, así como recomendaciones para la mejora continua de los Sistemas de Control Interno y de Gobierno Corporativo de la Sociedad.

2.- COMPOSICIÓN, FUNCIONAMIENTO Y COMPETENCIAS

La composición y competencias de la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN, se regula en los Capítulos II y III del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control de acuerdo con lo establecido en el artículo 529 *quaterdecies* de la Ley de Sociedades de Capital. Dichos preceptos establecen, en síntesis, los siguientes aspectos principales en relación con la Comisión:

2.1.- Composición

Por lo que respecta a su composición, y conforme a lo establecido en el Capítulo III del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión se compondrá de un mínimo de tres (3) y un máximo de seis (6) miembros, que serán en su totalidad consejeros no ejecutivos y en su mayoría independientes; dichos miembros serán nombrados por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En la propuesta y nombramiento de sus miembros, se procurará la diversidad en su composición, en particular en lo relativo a género, experiencia profesional, competencias y conocimientos sectoriales.

Los miembros de la Comisión, en tanto miembros del Consejo de Administración, deben tener la experiencia y conocimientos en ámbitos de gestión, económicos, financieros y empresariales necesarios en todo buen consejero. Adicionalmente, la Comisión en su conjunto, deberá tener los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad al que pertenece Sociedad; y al menos uno de los miembros de la Comisión deberá ser designado teniendo igualmente en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

De manera adicional a lo anterior, en la propuesta y nombramiento de los miembros y cargos, la propia Comisión, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Consejo de Administración procurarán que el Presidente de la Comisión tenga los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que esté llamado a desempeñar en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos; los miembros de la Comisión en su conjunto tengan aptitudes en materia financiera y de control interno; y que al menos uno de los miembros de la Comisión tenga experiencia en tecnologías de la información (TI), entre otras razones, al objeto de propiciar una supervisión eficiente de los sistemas internos de control y gestión de los riesgos, los cuales utilizan, generalmente, aplicaciones informáticas complejas, y de poder

evaluar adecuadamente nuevos riesgos emergentes, como el de ciberseguridad.

El Presidente de la Comisión de Auditoría y Control, cargo que en todo caso recaerá en un Consejero Independiente, será nombrado entre sus miembros y deberá ser sustituido cada cuatro (4), pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión.

El número de miembros, las competencias y las normas de funcionamiento de la Comisión responden al objetivo de favorecer la independencia de su funcionamiento.

Durante el ejercicio 2025, la composición de la Comisión ha sufrido cambios, con la salida de Dña. Ana García Fau en el 2025, el Consejo de Administración de MERLIN aceptó la dimisión de Dña. Ana García Fau como consejera independiente de la sociedad con efectos desde el 1 de abril de 2025.

Así mismo, en el mes de mayo de 2025, D. Juan Antonio Alcaraz, consejero dominical, se incorporó a la Comisión hasta el mes de noviembre de 2025, momento en el que el Consejo de Administración aceptó su dimisión y aprobó el nombramiento por cooptación, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de D. Fernando López Muñoz, con la calificación de consejero dominical, en representación del accionista Nortia Capital Investment Holding, S.L., así como su nombramiento como miembro de la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN.

A fecha de este informe, la composición de la Comisión es la siguiente:

CARGO	MIEMBRO	CATEGORÍA COMO CONSEJERO	EXPERIENCIA EN GESTIÓN CONTABLE/FINANCIERA/TECNOLOGÍA
Presidente	D. Donald Johnston	Independiente	✓
Vocal	D. Juan María Aguirre Gonzalo	Independiente	✓
Vocal	Dña. María Luisa Jordá Castro	Independiente	✓
Vocal	Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero	Dominical	✓
Vocal	D. Fernando López Muñoz	Dominical	✓

Los perfiles de cada miembro de la Comisión, incluyendo información acerca de su formación, experiencia laboral y de gestión, fechas de nombramiento y posteriores reelecciones, pueden consultarse en la página web corporativa. (<https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/consejo-de-administracion/>)

En virtud de lo estipulado por el artículo 14 del Reglamento de la Comisión, el Secretario, no miembro de la Comisión es D. Ildefonso Polo del Mármol, siendo así mismo Vicesecretario del Consejo de Administración.

2.2.- Funcionamiento

La Comisión de Auditoría y Control, conforme a lo establecido en el artículo 18 de su Reglamento, antes del comienzo de cada ejercicio, aprueba un plan anual de trabajo que contempla los objetivos específicos en relación con cada una de las funciones que tiene encomendadas, la organización de la información y el orden del día de las reuniones u otras vías de comunicación periódica con los directivos de la Sociedad, con el responsable de la dirección de auditoría interna y con el auditor de cuentas externo y la formación que se considere oportuna para el correcto desempeño de las funciones de la Comisión.

En este sentido, la Comisión ha desarrollado sus funciones durante el ejercicio de acuerdo con el **“Calendario de trabajo para el ejercicio 2025”**, aprobado por la Comisión el 18 de diciembre de 2024 y ha aprobado el **“Calendario de trabajo para el ejercicio 2026”** en su sesión de 15 de diciembre de 2025.

En cualquier caso, la Comisión se convocará y reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin de revisar la información financiera periódica que, de acuerdo con los procedimientos internos de la Sociedad y, en su caso, la normativa en vigor, el Consejo de Administración haya de remitir a las autoridades bursátiles, y demás obligaciones periódicas (PBC/FT, Cumplimiento, riesgos, etc.), así como la información que el Consejo de Administración haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

En dichas reuniones se podrá contar con la asistencia del Director de Auditoría Interna y/o con el Auditor de Cuentas y el Verificador de la información de Sostenibilidad. Al menos una parte de estas reuniones tendrá lugar sin la presencia de la dirección de la Sociedad, de forma que puedan discutirse exclusivamente con ellos las cuestiones específicas que surjan de las revisiones realizadas.

Así mismo, la Comisión podrá contar con la colaboración y contratación de servicios externos y asesoramiento y recabar cualquier tipo de información o documentación de que disponga la Sociedad relativa a las cuestiones que son competencia de la Comisión y que considere necesaria para el cumplimiento de sus funciones.

2.3.- Competencias

Las funciones de la Comisión se encuentran detalladas en el Capítulo II (artículos 5 a 11) del Reglamento específico de la Comisión de Auditoría y Control.

A continuación, se resumen sus principales competencias:

- (i) Aprobar la Política que determine el procedimiento para la selección y contratación y las relaciones con el auditor externo y el verificador, así como las circunstancias que pudieran afectar a su independencia y los instrumentos para dotar a dichas relaciones de la debida transparencia.

En el marco de dicha competencia, la Comisión deberá tener en cuenta, entre otros, factores tales como el alcance de la auditoría, el conocimiento de los sectores en los que se encuadran las actividades económicas de la Sociedad, incluidos sus riesgos asociados y la normativa específica, la capacitación, experiencia y recursos del auditor o sociedad de auditoría, los honorarios, así como su independencia y la efectividad y calidad de los servicios de auditoría a prestar. Los mismos criterios aplicarán para la designación o reelección del verificador de la información sobre sostenibilidad para lo cual la Comisión podrá consultar y/o involucrar a la Comisión de Sostenibilidad.

- (ii) Elevar al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la propuesta de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas externo y del verificador, así como sus condiciones de contratación y, en su caso, su revocación o no renovación.
- (iii) Autorizar previamente los servicios distintos de la auditoría de cuentas que el auditor de cuentas externo (o la firma auditora a la que pertenezca) o las personas o entidades vinculadas a éstos (de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas) vayan a prestar a las sociedades del grupo, en los términos previstos en la ley.
- (iv) Recibir anualmente del auditor de cuentas externo y del verificador 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.
- (v) 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 y del verificador de cuentas externo resulta comprometida.

- (vi) Revisar con el auditor de cuentas externo y el verificador las principales incidencias detectadas durante la auditoría y el trabajo de verificación, respectivamente, contrastarlas con la opinión de la dirección, verificando que se han solventado y, en su defecto, comprender por qué no, y realizar un seguimiento de las recomendaciones del auditor de cuentas externo y del verificador.
- (vii) Analizar con el auditor de cuentas externo y el verificador las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría y del trabajo de verificación y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- (viii) Preguntar al auditor por los procedimientos establecidos para poder ofrecer una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de errores u omisiones materiales y si, en la práctica, se ha identificado algún signo o indicio que la Comisión deba conocer y respecto del que debiera adoptar alguna medida.
- (ix) Discutir con el auditor y el verificador: (i) la idoneidad de los criterios y parámetros utilizados para determinar la materialidad, o doble materialidad en el caso del reporte de sostenibilidad, así como si han fijado, atendiendo a parámetros cualitativos, cifras inferiores en el análisis de determinadas transacciones o áreas sensibles de la información financiera o de sostenibilidad, como podrían ser las relaciones con partes vinculadas; y (ii) los métodos e hipótesis utilizados por la dirección en las estimaciones significativas, así como el efecto de la consideración de métodos o hipótesis alternativos, y la consideración por el auditor o verificador de información, hipótesis, metodologías o datos que pudieran ser contradictorios con los utilizados por la dirección.
- (x) Supervisar la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas internacionales de información financiera que sean de aplicación y supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, así como su proceso de elaboración y publicación, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación y presentado recomendaciones o propuestas dirigidas a salvaguardar su integridad.
- (xi) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales de la Sociedad, la información financiera y no financiera que la entidad haga pública en sus informes financieros anuales o intermedios, incluidas las presentaciones de resultados, el informe de gestión, la información sobre sostenibilidad, la comunicación de operaciones con partes vinculadas, los informes sobre los sistemas internos de gestión y control de riesgos, de gobierno corporativo, remuneraciones de consejeros, et c, informando al respecto al

Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, valorando en qué casos tiene sentido y puede involucrar a los auditores de cuentas o a los verificadores de la información sobre sostenibilidad en la revisión de alguno de los informes anteriores y presentado recomendaciones o propuestas dirigidas a salvaguardar su integridad.

- (xii) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad, incluyendo los (a) operativos, (b) tecnológicos, sociales, medioambientales, (c) riesgos de gobernanza y gestión del talento (d) legales, (e) políticos y (f) reputacionales o relacionados con la corrupción, lo anterior previo informe y recomendación de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en las materias de su competencia. No obstante, y sin perjuicio de la necesaria coordinación entre comisiones, la supervisión última de la eficacia de los sistemas de control y gestión de riesgos, financieros y no financieros, incluidos los de sostenibilidad, estará atribuida a esta Comisión.
- (xiii) Revisar la claridad e integridad de toda la información financiera, y no financiera, que la entidad haga pública, en sus informes financieros anuales o intermedios, incluidas las presentaciones de resultados, el informe de gestión, la información sobre sostenibilidad, la comunicación de operaciones con partes vinculadas, los informes sobre los sistemas internos de gestión y control de riesgos—incluyendo este último, a su vez, los informes anuales de gobierno corporativo (IAGC) y de remuneraciones de los consejeros (IARC), así como la información sobre sostenibilidad—con anterioridad, en su caso, a su aprobación por el Consejo, sin perjuicio de las verificaciones previas que puedan realizar otras comisiones por razón de la materia, como pudiera ser la revisión del informe de remuneraciones por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, debiendo asegurarse de que los Informes financieros semestrales y las declaraciones trimestrales de gestión se formulan con los mismos criterios contables que los Informes financieros anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada de los Informes financieros semestrales por el auditor de cuentas.
- (xiv) Supervisar el contenido de los informes de auditoría de cuentas, los informes de revisión limitada de cuentas intermedias, los informes de revisión del estado de información no financiera y demás informes preceptivos del auditor de cuentas externo, antes de su emisión, con la finalidad de evitar salvedades.
- (xv) Procurar, con la colaboración del departamento de auditoría interna, que la información financiera y no financiera publicada en la página web de la Sociedad está permanentemente actualizada y coincide con la que ha sido formulada por los administradores de la Sociedad

y publicada, en su caso, cuando venga obligada a ello en la web de la CNMV.

- (xvi) Aprobar la orientación y planes de trabajo de la dirección de auditoría interna y recibir información periódica sobre sus actividades. En la supervisión del plan de trabajo, la Comisión deberá verificar que en dicho plan se han considerado las principales áreas de riesgo, financiero y no financiero del negocio, y que se identifican y delimitan claramente sus responsabilidades a efectos de la adecuada coordinación con otras funciones de aseguramiento que puedan existir, como las unidades de gestión y control de riesgos, control de gestión, cumplimiento normativo y la auditoría externa.
- (xvii) Evaluar de manera continuada, y al menos anualmente, el funcionamiento de la dirección de auditoría interna, sus planes de actuación y recursos y el desempeño de su director o responsable.

En dicha evaluación la Comisión atenderá a:

- a. que en la práctica se cubren adecuadamente las principales áreas de riesgo del negocio identificadas en el plan. Ello incluirá la supervisión de los controles internos sobre la metodología de cálculo de las medidas alternativas de rendimiento (APM) e indicadores clave de rendimiento (KPI) en materia de sostenibilidad que la entidad utilice en sus informes periódicos;
- b. que se está produciendo una coordinación adecuada con otras funciones de aseguramiento como la de gestión y control de riesgos o de cumplimiento normativo, así como con el auditor externo y el verificador de la información sobre sostenibilidad;
- c. que se dispone de los recursos aprobados inicialmente, tanto personales como tecnológicos y financieros, incluyendo la contratación o uso de expertos para aquellas auditorías en las que se requiera una cualificación especial, cuando se estime necesario o conveniente;
- d. que el responsable de la dirección de auditoría interna tiene acceso directo efectivo a la Comisión;
- e. que se presentan informes con la periodicidad prevista, acerca del progreso y las conclusiones de sus trabajos, elaborados a raíz de la planificación anual o de otras solicitudes específicas que pueda haber realizado o aprobado la Comisión. Dichas conclusiones deben incluir tanto las debilidades o irregularidades detectadas como los planes de acción para su resolución y el seguimiento de su implantación;
- f. que se comunican adecuadamente a la Comisión todos los cambios significativos producidos en la ejecución e implementación práctica del plan y que, cuando dichos cambios supongan la necesidad de actualizar el plan en sí, la actualización

sea aprobada por el mismo procedimiento por el que se aprobó el plan inicial;

- g. que se presenta anualmente un informe de actividades que deberá contener, como mínimo, un resumen de las actividades realizadas y los informes elaborados en el ejercicio, explicando los trabajos que estando previstos en el plan anual no se han llevado a cabo o los realizados sin estar previstos en el plan inicial, y un inventario de las debilidades, recomendaciones y planes de acción contenidos en los distintos informes.
- (xviii) Supervisar todo lo relativo a los distintos tipos de riesgo a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo riesgos financieros o económicos, pasivos contingentes, otros riesgos (a) fuera de balance, (b) operativos, (c) sociales, medioambientales y tecnológicos, (d) riesgos de gobernanza y gestión del talento, (e) legales, y (f) políticos y reputacionales, lo anterior en colaboración con la Comisión de Sostenibilidad e Innovación y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en materias de competencia.
- (xix) Evaluar, al menos anualmente, la lista de los riesgos, financieros y no financieros, más significativos y el nivel de tolerancia establecido para cada uno a partir de la información proporcionada por la dirección, el responsable de la dirección de auditoría interna y, en su caso, la unidad de gestión y control de riesgos, teniendo en cuenta que fijar los niveles de riesgo que la Sociedad considere aceptables es una función ejecutiva de Consejo de Administración.
- (xx) Obtener información de si los riesgos más relevantes se gestionan, controlan y mantienen dentro de los valores de tolerancia marcados por el Consejo de Administración, a partir de la información proporcionada por la dirección, el responsable de la auditoría interna y, en su caso, el responsable de la unidad de gestión y control de riesgos; reevaluar, al menos anualmente, la lista de los riesgos, financieros y no financieros, más significativos, y valorar los distintos niveles de tolerancia al riesgo establecidos para, en su caso, proponer su ajuste.
- (xxi) Mantener, al menos con carácter anual, una reunión con los responsables de las unidades de negocio en la que éstos expliquen las tendencias del negocio y los riesgos asociados, y reforzar la idea de que es a los responsables de las unidades de negocio a quienes corresponde de modo directo gestionar eficazmente los riesgos y la de que debe existir un responsable asignado para cada riesgo identificado.
- (xxii) Revisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y, en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF) y de la información de sostenibilidad (SCIIS), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.

- (xxiii) Aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF y del SCIIIS, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.
- (xxiv) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la Comisión, y, en particular, sobre el resultado de la auditoría, explicando cómo ésta ha contribuido a la integridad de la información financiera, la información de sostenibilidad y la función que la Comisión ha desempeñado en ese proceso.
- (xxv) Supervisar el proceso de contratación que se realice de los valoradores externos de activos inmobiliarios, propuesto por la Dirección, velando por la aplicación de la política de rotación y por la identificación de posibles conflictos de interés y amenazas a la independencia que puedan cuestionar su idoneidad.
- (xxvi) Revisar que la metodología aplicada y las hipótesis y asunciones significativas empleadas son conformes con las normas internacionales de contabilidad (NIIF) así como de los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de valoración (IVSC).
- (xxvii) Conocer y evaluar el resultado del trabajo realizado por el auditor externo en relación con las valoraciones de los activos de la Sociedad.
- (xxviii) Recabar y analizar toda la información y documentación necesarias para poder informar al Consejo de Administración de todas las operaciones vinculadas que deba aprobar la Junta General de Accionistas o el propio Consejo, en los términos establecidos en la ley. Para ello, la Comisión podrá solicitar informes de expertos cuando se considere oportuno, por ejemplo, porque deba pronunciarse para valorar si una operación, con la suficiente complejidad, es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y de los accionistas que no sean partes vinculadas.
- (xxix) Asegurarse de que el anuncio de las operaciones vinculadas que se deba comunicar a la CNMV para su difusión pública contiene la información necesaria que exige la ley y, en particular, para valorar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y de los accionistas que no sean partes vinculadas.
- (xxx) Establecer mecanismos de control sobre las operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el consejo de administración, de forma que le permitan comprobar que se cumplen los criterios legales que amparan dicha delegación. Para ello la Comisión de Auditoría propondrá al consejo el procedimiento

interno de información y control periódico, que estará dirigido a verificar el cumplimiento de los criterios legalmente establecidos, así como la equidad y transparencia de las operaciones cuya aprobación fue delegada, y que revise periódicamente su idoneidad.

- (xxxii) Informar al Consejo de Administración sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, de las condiciones económicas e impacto contable y, en su caso, sobre la ecuación de canje de las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la Sociedad y de las operaciones con partes vinculadas.
- (xxxiii) Revisar el plan anual de actividades del Órgano de Cumplimiento Penal, así como el informe semestral de sus actividades para su posterior elevación al Consejo de Administración. Recibir información del Órgano de Cumplimiento Penal en relación con cualquier cuestión relevante relativa al cumplimiento normativo y la prevención y corrección de conductas ilegales o fraudulentas.
- (xxxiiii) Revisar, a través del Órgano de Control Interno, las políticas y procedimientos internos de la Sociedad para comprobar su efectividad en la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo e identificar eventuales políticas o procedimientos que sean más efectivos en la promoción de los más altos estándares éticos, para su elevación al Consejo de Administración.

3.- PRINCIPALES ACTUACIONES EN EL EJERCICIO 2025

3.1.- Reuniones

La Comisión desempeña sus funciones con total independencia y con plena autonomía de funcionamiento, estando dirigida por su Presidente, al que le corresponde convocar las reuniones, proponer el orden de las cuestiones a tratar y requerir la asistencia de cualquier administrador, directivo o empleado de la Sociedad o del auditor externo de cuentas o de cualquier otro externo que resulte necesario para el desempeño de sus funciones.

La Comisión, durante el ejercicio 2025, se ha reunido en diez (10) ocasiones (en particular, los días 20 de enero, 18 de febrero, 24 de febrero, 24 de abril, 12 de mayo, 21 de julio, 28 de julio, 17 de septiembre, 12 de noviembre y 15 de diciembre). Las reuniones celebradas durante el ejercicio han sido todas de manera presencial en la sede social de la Sociedad.

Además de sus miembros, a las reuniones de la Comisión de Auditoría y Control han asistido empleados y directivos de la Sociedad, tales como el Consejero Ejecutivo y Director General Corporativo, el Director de Asesoría Jurídica, el Director de Contabilidad y Consolidación, el Responsable del Departamento Fiscal, el Coordinador de Valoraciones de activos, el Director de Sistemas, el Responsable de SAP, CISO, DPO y el Director de Auditoría Interna,

entre otros, para tratar los puntos del orden del día a los que habían sido convocados.

Así mismo, los Auditores Externos han asistido a 6 reuniones de la Comisión para informar de la revisión de la valoración de los activos a cierre del 2024, de la Auditoría realizada durante el ejercicio 2024, de la revisión semestral de las valoraciones de activos del 2025 y la Revisión Limitada del primer semestre del 2025, y las conclusiones preliminares de la revisión de cara al cierre del ejercicio 2025.

3.2.- Actuaciones generales

A modo de información general, en sus reuniones durante el ejercicio 2025 y en ejercicio de las funciones que le viene atribuidas, la Comisión ha:

- (i) elevado al Consejo de Administración los informes en relación con la presentación de los estados financieros individuales y consolidados, así como de su revisión por el auditor externo, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, así como sobre la información financiera y no financiera, trimestrales y semestrales, exigidos (durante el ejercicio 2025) a la Sociedad, como sociedad cotizada, por la normativa de aplicación;
- (ii) expuesto al Consejo de Administración todos los trabajos encargados al auditor externo durante el año en curso y su análisis previo de la contratación en materia de independencia y compatibilidad de acuerdo con la Ley de Auditoría de Cuentas;
- (iii) supervisado el proceso anual de contratación de los valoradores externos de activos inmobiliarios, propuesto por la Dirección, velando por la aplicación de la política de rotación y por la identificación de posibles conflictos de interés y amenazas a la independencia que puedan cuestionar su idoneidad.
- (iv) revisado la metodología aplicada por la valoradores externos de activos inmobiliarios y las asunciones significativas empleadas, siendo conformes con las normas internacionales de contabilidad (NIIF);
- (v) supervisado el resultado del trabajo realizado por el auditor externo en relación con las valoraciones de los activos de la Sociedad;
- (vi) analizado toda la información y documentación necesarias para poder informar al Consejo de Administración de las operaciones vinculadas en los términos establecidos en la ley, analizando la necesidad de anuncio de las operaciones vinculadas a la CNMV para su difusión pública y, en particular, para valorar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y de los accionistas que no sean partes vinculadas;
- (vii) tomado conocimiento e informado favorablemente, en su caso, al Consejo de Administración en lo concerniente a aspectos contables, fiscales, sobre las operaciones corporativas;

- (viii) actualizado el Mapa de Riesgos 2025 de acuerdo con la metodología *COSO-ERM 2017*, con el seguimiento periódico de los riesgos principales de negocio mediante la comparecencia de los responsables de las unidades de negocio junto con su explicación de las tendencias del negocio y los riesgos asociados;
- (ix) evaluado el nivel de tolerancia establecido para cada uno de los riesgos identificados a partir de la información proporcionada por la dirección y el responsable de la dirección de auditoría interna;
- (x) analizado los riesgos que afectan a la Sociedad en materia de riesgos tecnológicos y de ciberseguridad, supervisando los planes de acción del Departamento de TI en esta materia;
- (xi) revisado las políticas fiscales seguidas durante el ejercicio, antes de formular las cuentas anuales y de presentar el Impuesto de Sociedades, en cumplimiento de la Política Fiscal de MERLIN;
- (xii) supervisado la ejecución de los trabajos de Auditoría Interna dentro del marco de los sistemas de control interno y de acuerdo con el *Plan Anual de actividades 2025* aprobado en la sesión de 18 de diciembre de 2024, haciendo seguimiento del cumplimiento, por parte de la dirección de la Sociedad, de sus recomendaciones;
- (xiii) revisado las actividades de los distintos órganos de control establecidos en la Sociedad para la supervisión y gestión de riesgos penales (Órgano de Control Penal) y en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo (Órgano de Control Interno);
- (xiv) supervisado el funcionamiento de los Sistemas de Control Interno implantados (SCIIF y SCIIS) y, a su vez, revisados los informes de auditoría interna sobre los mismos, revisando sus respectivos manuales, el Manual de Políticas Contables del Grupo y el Estado de Información No Financiera (EINF);
- (xv) verificado los trabajos realizados por la dirección de la Sociedad respecto a la normativa de Protección de Datos, velando, en todo momento, por la implantación de sistemas de control que minimicen el riesgo de la vulnerabilidad de los derechos de los usuarios de los activos de la Sociedad;
- (xvi) impulsada una mejora de las políticas y procedimientos, dentro de las competencias de la Comisión.

3.3.- Actuaciones específicas

En el marco particular de sus atribuciones, la Comisión, durante el ejercicio 2025, ha llevado a cabo las siguientes actuaciones:

3.3.1.- Información Financiera

La Comisión, dentro de sus competencias, es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva relativa a la Sociedad y la presentación de recomendaciones o propuestas al órgano de administración, dirigidas a salvaguardar su integridad, así como la supervisión del cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

En relación con el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva de la Sociedad y su grupo, la Comisión ha analizado y supervisado, durante el 2025 y con carácter previo a su presentación al Consejo de Administración, con el objeto de revisar su fiabilidad, corrección, suficiencia y claridad, la siguiente información que el Consejo de Administración debe suministrar al mercado y remitir a la Comisión Nacional (CNMV) en virtud de su condición de sociedad cotizada:

- (i) Las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas e Informes de Gestión correspondientes al ejercicio 2024 de MERLIN y su grupo consolidado, habiendo analizado el proceso de elaboración de la citada información y las garantías existentes dentro del Modelo de Control Interno de la Sociedad, así como la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los principios contables utilizados (NIIF y PGC).
- (ii) La Información Financiera Periódica Trimestral y Semestral del ejercicio 2025 de MERLIN y su grupo consolidado, verificando la adecuada delimitación del perímetro de consolidación, la homogeneidad de criterios contables y la identificación de riesgos contables que pudieran poner en riesgo la opinión de auditoría sobre las Cuentas Anuales 2025.

En este sentido, cabe destacar que la Comisión de Auditoría y Control, en su reunión celebrada el 24 de febrero de 2025, elevó un informe al Consejo de Administración de MERLIN, con la propuesta de formulación de las Cuentas Anuales e Informes de Gestión del ejercicio 2024, individuales y consolidados, en los mismos términos que se someten a votación en la Junta General de Accionistas y que se acompañaban de un informe de auditoría de la firma PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante "PWC") con una opinión favorable y sin salvedades.

Así mismo, y respecto a la Información Financiera Periódica Trimestral y Semestral del ejercicio 2025, la Comisión en sus reuniones de fechas 12 de mayo, 28 de julio y 12 de noviembre, elevó al Consejo de Administración de MERLIN, informes favorables sobre la información financiera periódica referida, verificando en la reunión de julio, que el informe de Revisión Limitada de la firma PWC sobre los estados financieros semestrales del 2025, contenía una conclusión favorable y sin salvedades.

Por último, durante el ejercicio 2025, la Comisión ha revisado que la información financiera publicada en la página web de la Sociedad está permanentemente actualizada y coincide con la que, en su caso, ha sido formulada por los administradores de la Sociedad y publicada en la web de la CNMV.

Así mismo, la Comisión es responsable de aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

En este sentido la Comisión ha trabajado durante este ejercicio en:

- (i) Revisar la Política de Control Interno que regula el proceso de elaboración y supervisión de la información financiera y no financiera, aplicable a todas las sociedades del Grupo.
- (ii) Revisar y aprobar los niveles de materialidad de los epígrafes contables de los estados financieros del grupo MERLIN, de cara a la identificación de los controles clave dentro del Modelo de Control Interno, así como revisar el Manual de Funciones y de Supervisión del SCIIF, así como del Manual de Políticas Contables de la Sociedad.
- (iii) Supervisar la revisión de los controles del SCIIF dentro del marco del *Plan Anual de Auditoría Interna 2025* y dar seguimiento a las debilidades y propuestas de mejora puestas de manifiesto.

3.3.2.- Información de Sostenibilidad

La Comisión, dentro de sus competencias, es responsable de evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y de sostenibilidad, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad, incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción.

En relación con el proceso de elaboración de la información de sostenibilidad y con especial énfasis en la elaboración del Estado de Información no Financiera (EINF), la Comisión ha continuado monitorizando, junto con la Comisión de Sostenibilidad e Innovación y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la evolución de los siguientes trabajos:

- (i) Elaboración de un análisis de la doble materialidad de temas relevantes para MERLIN de cara a su reporte durante el ejercicio 2025.
- (ii) Supervisar la elaboración de los distintos manuales del Sistema de control Interno de la Información de Sostenibilidad (SCIIS) para cada uno de los indicadores GRI que dan respuesta al ámbito de la Ley 11/2018.

- (iii) La revisión de la implantación y ejecución de los distintos controles SCIS de los distintos procesos y áreas involucradas que se han documentado en la herramienta de control interno del Grupo.
- (iv) La revisión del proceso de elaboración del EINF, con la colaboración, cada una en sus ámbitos de responsabilidad, de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

3.3.3.- Auditores y verificadores externos

La Comisión tiene encomendada la responsabilidad de recabar regularmente de los auditores de cuentas y del verificador, información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones. Así mismo, debe asegurar que la Sociedad, el auditor y el verificador respetan las normas sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría y, en general, las normas sobre independencia de los auditores.

De conformidad con la “Política de Contratación y Marco de Relaciones con el Auditor de Cuentas”, aprobada el 13 de noviembre de 2017 y de acuerdo con lo establecido en el “**Plan de Trabajo 2025 con el Auditor Externo**” fijado el 18 de diciembre de 2024, la Comisión, durante el ejercicio 2025, ha establecido las oportunas relaciones con el Auditor de Cuentas (PWC), con el objetivo de supervisar la evolución de los trabajos de auditoría, conocer sus hallazgos significativos, supervisar sus honorarios y encargos de trabajos y procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría, así como del informe especial, fueran redactados de forma clara y precisa.

Así, durante el ejercicio 2025, los auditores externos de la Sociedad y respecto a la evolución de su trabajo, han comparecido en la Comisión, en 6 ocasiones, teniendo oportunidad en todas ellas de presentar sus conclusiones sin presencia del equipo directivo, 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.

Como aspectos principales del trabajo realizado por la Comisión con relación al Auditor Externo, cabe resaltar los siguientes aspectos:

- (i) ***En relación con los Estados Financieros e información de Sostenibilidad de MERLIN***

Durante el ejercicio 2025, la Comisión ha conocido y supervisado la evolución de los trabajos de auditoría externa, incluyendo la planificación, los alcances de las pruebas realizadas, el calendario de trabajo, los honorarios, los riesgos identificados en la auditoría, los juicios sobre la aplicabilidad de criterios y principios contables, la opinión sobre el tratamiento contable de operaciones corporativas relevantes y las conclusiones de los distintos trabajos

reflejados en sus informes presentados a la Comisión durante el ejercicio.

En este sentido, los representantes del auditor de cuentas, PWC, expusieron a la Comisión, en su sesión de 24 de febrero de 2025, las principales conclusiones de:

- Los trabajos realizados en relación con la Auditoría de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de MERLIN, y su grupo consolidado, correspondientes al ejercicio 2024, presentando el Borrador de Opinión de Auditoría e Informe Adicional sobre los estados financieros anuales individuales y consolidados a 31 de diciembre de 2024, con una opinión favorable, sin salvedades.
- Los trabajos realizados en relación con la Verificación del Estado de Información no Financiera (EINF) correspondiente al ejercicio 2024, presentando el Borrador de Informe de revisión con una opinión favorable, sin salvedades.

Posteriormente, en la sesión de 28 de julio de 2025, los representantes del auditor de cuentas, PWC expusieron las principales conclusiones de los trabajos realizados en relación con la Revisión Limitada de los Estados Financieros Intermedios Semestrales de MERLIN y su grupo consolidado, correspondientes al primer semestre del ejercicio 2025, con una conclusión favorable y sin salvedades, detallando los principales hechos relevantes del periodo, así como los principales riesgos de auditoría.

Por último, en la reunión de 15 de diciembre de 2025 el auditor expuso los trabajos realizados en la revisión preliminar a 30 de septiembre de 2025 de cara a la revisión de las cuentas del ejercicio 2025, los asuntos significativos de auditoría detectado en el transcurso de su trabajo.

(ii) ***En relación con el análisis de su Independencia***

La Comisión de Auditoría y Control recibe anualmente del auditor de cuentas de la Sociedad la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, prestados por el auditor de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente sobre auditoría de cuentas.

En este sentido, con fecha 24 de febrero de 2025, el Auditor de Cuentas de la Sociedad remitió a la Comisión su declaración de independencia respecto a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2024. Dicha comunicación contenía información detallada e individualizada de los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas y otros relacionados con la misma, así como de cualquier otro servicio adicional, prestados a MERLIN Properties SOCIMI S.A. y las Sociedades de su Grupo Consolidado durante el ejercicio 2024. Asimismo, en esa

misma fecha, el Auditor remitió a la Comisión de Auditoría y Control el Informe Adicional a la Comisión de Auditoría en el que el auditor confirmó haber cumplido con los requerimientos de independencia aplicables de acuerdo con lo establecido en la normativa en vigor.

Con la finalidad de garantizar la independencia del auditor externo, la Comisión de Auditoría y Control ha supervisado 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. En este sentido, la Comisión ha analizado, entre otros aspectos:

- El cumplimiento de la “*Política de Contratación y Marco de Relaciones con el Auditor de Cuentas*”, por el que la Comisión de Auditoría y Control ha preautorizado la contratación de todos los servicios distintos de auditoría.
- La declaración expresa del Auditor de Cuentas, confirmando su independencia, con un detalle individualizado y pormenorizado de los servicios prestados y honorarios devengados.
- La confirmación expresa del Auditor de cuentas del establecimiento de procedimientos internos dirigidos a identificar y evaluar amenazas que puedan surgir de circunstancias relacionadas con entidades auditadas y, en su caso, a la aplicación de las medidas de salvaguarda.
- El análisis individualizado de los servicios prestados a MERLIN Properties SOCIMI S.A. y las Sociedades de su Grupo Consolidado.

La Comisión, en el curso de la auditoría del ejercicio 2025, no ha identificado situaciones que pudieran haber supuesto una amenaza para la independencia del auditor, siendo por todo ello que la Comisión concluyó su análisis de la independencia del auditor, manifestando que el auditor de cuentas ha actuado de acuerdo con las normas de independencia que aplican conforme a la vigente normativa de auditoría.

En este sentido, el 24 de febrero de 2025, la Comisión de Auditoría y Control, elevó al Consejo de Administración, su Informe Anual sobre la Independencia del auditor de cuentas. Este informe está disponible para cualquier interesado en la página web corporativa.

(<https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales/>)

Adicionalmente, y respecto al ejercicio 2025, periódicamente en las comparecencias del auditor externo ante la Comisión de Auditoría y Control, se ha realizado un seguimiento periódico de los trabajos que ha realizado el auditor, así como de los importes abonados por los mismos, en aras a valorar la independencia del auditor.

En este sentido, en las distintas comparecencias ante la Comisión de Auditoría y Control durante el ejercicio 2025, el auditor informó

negativamente acerca de la identificación de situaciones que pudieran poner en riesgo su independencia.

(iii) ***En relación con la supervisión de sus honorarios y trabajos encargados***

El Sistema de Gobierno Corporativo de MERLIN garantiza el establecimiento de las relaciones necesarias entre la Comisión de Auditoría y Control y el auditor de cuentas para que aquélla reciba información puntual sobre cuestiones que puedan suponer amenazas a su independencia.

En el ejercicio 2022, la Comisión de Auditoría y Control llevó a cabo un Concurso para la elección de un nuevo Auditor para el periodo 2024-2026. En dicho concurso se valoraron las capacidades técnicas, la metodología de revisión de la valoración de activos, el capital humano y las condiciones económicas de cada participante.

La Junta General de Accionistas del 27 de abril de 2023, se aprobó el nombramiento de la firma auditora PWC para los ejercicios 2024-2026.

En este sentido, durante el ejercicio 2025, la Comisión de Auditoría y Control ha velado por que el auditor de cuentas de la Sociedad sea independiente y así se pone de manifiesto en las relaciones entre éste y aquélla.

MERLIN cuenta con una política de preautorización por la cual, la Comisión de Auditoría y Control, debe autorizar con carácter previo a su formalización, cualquier contrato que pretenda suscribirse con el auditor (o miembro de su red) para la prestación de servicios distintos de los de auditoría a la Sociedad o a cualquiera de las sociedades de su Grupo, con el fin de poder analizar individual y globalmente las amenazas a la independencia que pudieran derivarse de dichos contratos.

(iv) ***En relación con las Recomendaciones de Control Interno***

En la reunión de 24 de febrero de 2025, el auditor (PWC) comunicó a la Comisión de Auditoría y Control la inexistencia de deficiencias en el control interno del Grupo.

Por último y de cara al próximo ejercicio, en la sesión del 15 de diciembre de 2025, la Comisión ha fijado un **Plan de Trabajo 2026** con el Auditor Externo, con el contenido previsto para cada una de ellas y los informes requeridos por la Comisión.

3.3.4.- Valoración de activos inmobiliarios

La Comisión, dentro de sus competencias, tiene encomendada la relativa a supervisar el proceso de contratación, revisar la metodología aplicada

por los valoradores externos y conocer y evaluar el trabajo realizado por el auditor externo en relación con dichas valoraciones.

Durante el ejercicio 2025, la Comisión de Auditoría y Control ha supervisado, de manera semestral, el proceso de valoración de los activos de la Sociedad, asegurándose que el proceso se ha realizado en conformidad con las normas internacionales de valoración (IVS) y de contabilidad (NIIF).

En este sentido, la Comisión de Auditoría y Control ha mantenido reuniones semestrales con las firmas encargadas de la valoración de los activos (Savills, CBRE y JLL), elevando al Consejo de Administración los correspondientes informes relativos al proceso de valoración de activos de cara al cierre anual del ejercicio 2024, de fecha 18 de febrero de 2025, y al proceso de cierre semestral de 30 de junio de 2025, de fecha 21 de julio de 2025.

En dichos informes, la Comisión de Auditoría ha revisado, entre otras cuestiones, las siguientes:

- a) *Rotación y contratación:* La Comisión, en su sesión de 24 de abril de 2025, supervisó el proceso anual de contratación y rotación propuesto por la Dirección.
- b) *Independencia y ausencia de conflictos de interés:* Las firmas de valoración, son firmas multinacionales de reconocido prestigio, sin dependencia económica de los honorarios del Grupo MERLIN y que han manifestado por escrito ante la Comisión su condición de independientes respecto a la compañía y sus honorarios, así como la ausencia de conflictos de interés en la prestación de los servicios.
- c) *Metodología e Hipótesis utilizadas:* La Comisión ha revisado la adecuación de la metodología de valoración empleada a las normas internacionales de contabilidad (NIIF).

3.3.5.- Gestión de riesgos

La Comisión, dentro de sus competencias tiene encomendada la supervisión de la eficacia del control interno y los sistemas de gestión de riesgos de la Sociedad. Para ello, evalúa todo lo relativo a los riesgos no financieros de la Sociedad, incluyendo riesgos operativos, medioambientales, tecnológicos, legales, sociales, políticos y reputacionales.

La Sociedad dispone de un modelo de gestión de riesgos corporativos supervisado por la Comisión, mediante el cual se identifican los eventos potenciales que pueden afectar a la organización, se gestionan sus riesgos y se proporciona seguridad razonable sobre el logro de objetivos.

La Comisión (con el apoyo de la dirección de Auditoría Interna) supervisa el modelo, a partir de la aplicación de metodología de gestión de riesgos a través de la supervisión de la identificación y valoración de los riesgos (probabilidad e impacto) que afectan a los objetivos de cada una de las áreas. A través del

desarrollo del plan, evalúa y concluye sobre la suficiencia y efectividad de los controles implantados por la Sociedad, emitiendo, en su caso, recomendaciones.

Durante el ejercicio la Comisión, en colaboración con el Director de Auditoría Interna, continuó con la labor emprendida en el año anterior en la:

- (i) Actualización en enero del Mapa de Riesgos para su posterior presentación al Consejo de Administración y revisión semestral en septiembre de 2025.
- (ii) Revisión anual de la Política de Control y Gestión de Riesgos, analizando su cumplimiento, vigencia y conveniencia de su actualización en materia de riesgos no financieros y/o de sostenibilidad, aprobando una nueva versión de fecha abril 2025.
- (iii) Análisis del contexto económico e inmobiliario español e identificación de los indicadores tempranos de Riesgos (KRIs).
- (iv) Seguimiento semestral de los principales indicadores (KPIs) de los riesgos considerados como clave, así como de las distintas actuaciones establecidas para su mitigación.
- (v) Evaluación del nivel de tolerancia establecido para cada uno de los riesgos identificados a partir de la información proporcionada por la dirección y el responsable de la dirección de auditoría interna.
- (vi) Análisis de los riesgos que afectan a la Sociedad en materia de riesgos tecnológicos y de ciberseguridad, supervisando los planes de acción del Departamento de TI en esta materia.
- (vii) Revisión de los riesgos fiscales, cumplimiento de la Política fiscal y cumplimiento del Régimen SOCIMI.
- (viii) Revisión de los riesgos operativos, tecnológicos y de seguridad del segmento de negocio de los Oficinas, Logística, Centros Comerciales y Data Centers.

3.3.6. Política fiscal y riesgos legales

La Comisión, dentro de sus competencias tiene encomendada la supervisión de la eficacia del control interno y los sistemas de gestión de riesgos de la Sociedad. Para ello, evalúa todo lo relativo a los riesgos no financieros de la Sociedad, incluyendo riesgos operativos, medioambientales, tecnológicos, legales, sociales, políticos y reputacionales.

En cumplimiento de la Política y Estrategia Fiscal del grupo MERLIN, la Comisión ha supervisado y dado seguimiento, durante el ejercicio 2025, a los principales riesgos fiscales, así como a las políticas fiscales aplicadas durante

el ejercicio, habiendo sido informada de las mismas, con anterioridad a la formulación de las cuentas anuales y a la presentación del Impuesto de Sociedades. En este sentido, el responsable del área fiscal del Grupo ha comparecido ante la Comisión en las fechas 18 de febrero, 28 de julio y 12 de noviembre para presentar las políticas y riesgos fiscales, la provisión del impuesto de sociedades, su posterior presentación, así como la declaración de operaciones vinculadas y precios de transferencia.

Así mismo, la Comisión ha dado un seguimiento recurrente a los principales riesgos legales del grupo, derivados principalmente de litigios en curso, analizando, en su caso, su potencial impacto en los estados financieros y la necesidad de su desglose en las notas de los estados financieros del grupo MERLIN. Para ello, el responsable de Asesoría Jurídica del Grupo ha comparecido ante la Comisión en las sesiones de fecha 12 de mayo, 28 de julio y 12 de noviembre para la exposición y detalle de los litigios en curso.

3.3.7. Auditoría Interna

La Comisión, dentro de sus competencias y entre otros aspectos, vela por la independencia y eficacia de la función de la dirección de auditoría interna, supervisando, entre otros aspectos, el plan de trabajo anual, su presupuesto y la retribución del mismo, verificando que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

Así, en el marco de la responsabilidad atribuida a la Comisión durante el ejercicio 2025:

- (i) ha revisado la ejecución del Plan Anual 2025 de Auditoría Interna, aprobado el 18 de diciembre de 2024.
- (ii) ha revisado el seguimiento de avances realizados durante el ejercicio 2025 en materia de Digitalización de la función de Auditoría Interna.
- (iii) ha supervisado el alineamiento de la dirección de Auditoría Interna con las Nuevas Normas Globales de Auditoría Interna. Para ello ha contado con el asesoramiento externo para el análisis gap y el establecimiento de un plan de acción. Como resultado de este análisis, la Comisión ha aprobado durante el ejercicio 2025, los siguientes documentos vertebradores de la dirección de Auditoría Interna:
 - (a) Nuevo Estatuto de la función
 - (b) Nuevo Manual de Procedimientos
 - (c) Plan Estratégico 2025-2027
 - (d) Modelo de Competencias y Plan de desarrollo profesional
 - (e) Plan de formación 2025
 - (f) Programa de Aseguramiento y Mejora de la Calidad

- (iv) ha revisado la Certificación formal del equipo de Auditoría Interna de aceptación del Estatuto y la Certificación anual del director de Auditoría Interna respecto a su independencia y objetividad.
- (v) ha llevado a cabo la revisión de los informes emitidos por la dirección de auditoría interna, revisando las recomendaciones incluidas y comprobando que la dirección de la Sociedad daba cumplimiento a los planes de acción incluidos.
- (vi) en todas sus reuniones ha comparecido el director de Auditoría Interna y expuesto los desarrollos y avances en el área de su responsabilidad, con especial incidencia en los diferentes trabajos de revisión sobre los modelos de control y procesos que se estaban llevando a cabo al respecto (principalmente auditoría de procesos de negocio, revisión del SCIF y SCIS, Protección de Datos, Cumplimiento Penal y del Sistema de Gestión de Riesgos).
- (vii) ha supervisado los controles internos sobre la metodología de cálculo de las medidas alternativas de rendimiento (APM), en especial las relativas al reporte según EPRA y de los indicadores clave de rendimiento (KPI) en materia de sostenibilidad.
- (viii) ha revisado y aprobado el Presupuesto y el Plan Anual 2026 de Auditoría Interna, en su sesión de 15 de diciembre de 2025, velando por que se disponga de los recursos humanos, tecnológicos y financieros necesarios, incluyendo la contratación o uso de expertos para aquellas auditorías en las que se requiera una cualificación especial, cuando se estime necesario o conveniente.

3.3.8.- Cumplimiento Normativo

La Comisión tiene entre sus responsabilidades las de:

- ***Revisar el plan anual de actividades del Órgano de Cumplimiento Penal, así como el informe semestral de sus actividades para su posterior elevación al Consejo de Administración.***
- ***Revisar, a través del Órgano de Control Interno, las políticas y procedimientos internos de la Sociedad para comprobar su efectividad en la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.***
- ***Supervisar el cumplimiento de los requisitos normativos, así como establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.***
- ***Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por este de la correspondiente decisión, sobre (i) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o***

domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales; (ii) las operaciones con partes vinculadas; (iii) las condiciones económicas e impacto contable y, en su caso, sobre la ecuación de canje de las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la Sociedad.

3.3.8.1.- Prevención ante riesgos penales (Cumplimiento Penal)

Durante el ejercicio 2025, la Comisión ha supervisado el Modelo de Prevención de Delitos de MERLIN, verificando su actualización permanente y el mantenimiento de la certificación de calidad bajo la normativa UNE 19.601 Sistemas de gestión de Compliance Penal, obtenida en 2019 y la ISO 37.001 Sistemas de gestión Antisoborno, obtenida en 2021.

Así mismo, las actuaciones más relevantes han sido las siguientes:

- (a) Actualización del Mapa de Riesgos Penales, sobre la valoración, en términos de impacto y probabilidad, de las actividades empresariales sensibles a la ocurrencia de una conducta tipificada por el Código Penal.
- (b) Supervisión de la revisión por parte de Auditoría Interna de los controles específicos implementados en el Modelo de Prevención de Delitos, así como de los planes de acción establecidos y el seguimiento de su evolución.
- (c) Supervisión de la actividad del Órgano de Cumplimiento Penal (OCP), a través de los informes de actividades anuales y semestrales, así como a través de las comparecencias de su responsable ante la Comisión.
- (d) Supervisión del plan de formación del OCP, en la que destacan las comunicaciones y formaciones impartidas en temas de Cumplimiento a la totalidad de trabajadores de MERLIN.

Para ello, el responsable de Cumplimiento Normativo ha comparecido ante la Comisión en las sesiones de fecha 17 de septiembre, 12 de noviembre y 15 de diciembre.

3.3.8.2.- Prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo

En el transcurso del ejercicio 2025, la Comisión ha llevado a cabo distintas actuaciones en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo:

- (a) Revisión del cumplimiento de la Política de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo (PBC/FT), aprobada por el Consejo de Administración en julio de 2019
- (b) Revisión y aprobación de la nueva versión del Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo (PBC/FT).

- (c) Supervisión de las actuaciones llevadas a cabo por la Sociedad en Portugal, analizando los planes de acción y su realización, para el cumplimiento de la normativa relativa a PBC/FT.
- (d) Revisión y aprobación del Informe de Autoevaluación del Riesgo, de acuerdo con el RDL 11/2018, para su posterior elevación al Consejo de Administración para su aprobación.
- (e) Revisión y Aprobación de la Memoria de Actividades del Órgano de Control Interno (OCI) respecto al ejercicio 2025.
- (f) Análisis y revisión de los Informes Semestrales de Auditoría Interna respecto al cumplimiento de los procedimientos internos en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, tanto en España como en Portugal y seguimiento de las recomendaciones emitidas al respecto.

El responsable del órgano de Control Interno ha comparecido ante la Comisión en las fechas 20 de enero y 15 de diciembre de 2025.

3.3.8.3.- Protección de datos personales

Durante el ejercicio 2025, la Comisión de Auditoría y Control, ha supervisado el cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales.

En la reunión de 20 de enero de 2025, la Comisión supervisó el informe anual de actividades del delegado de protección de datos. Posteriormente, el 17 de septiembre de 2025, la Comisión realizó una revisión general del sistema de protección de datos personales, junto con sus asesores en la materia (KPMG Abogados, S.L.) haciendo referencia, entre otras, el marco general de control, marco normativo (Política de cumplimiento en materia de Protección de Datos Personales y Privacidad) y los riesgos y controles.

3.3.8.4.- Sistema interno de información - Canal Ético

El Canal Ético de MERLIN es una herramienta cuyo objetivo es el de proporcionar un medio seguro, anónimo y confidencial para que cualquier persona pueda comunicar cualquier irregularidad o incumplimiento relacionado con malas prácticas en el seno de la organización, cometidas en relación a las exigencias que emanan tanto del Código de Conducta, de las responsabilidades del Modelo de Prevención de Riesgos Penales de la Sociedad, de los valores y principios de su Código de Conducta y de la legislación vigente en materia de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, así como en el ámbito del acoso laboral.

MERLIN quiere ser diligente en la protección de los informantes. En este sentido, MERLIN, ya en 2023, externalizó la gestión del Canal Ético con BDO, S.L. para garantizar la máxima confidencialidad acerca de la identidad del informante, así como el cumplimiento de la legislación vigente en el tratamiento de las comunicaciones recibidas.

Cualquier tercero que se relacione con MERLIN y que tenga indicios razonables de alguna Irregularidad podrá comunicarlo a MERLIN a través de este Canal. Los Profesionales de MERLIN, estarán, en todo caso, obligados a informar cualquier indicio razonable de alguna Irregularidad.

Durante el ejercicio 2025, se han recibido 5 denuncias a través del Canal Ético, si bien, ninguna de ellas ha derivado en la aplicación del Sistema Disciplinario contra algún trabajador del Grupo.

3.3.8.5.- Operaciones corporativas

Con relación a las propuestas de operaciones y operaciones de modificaciones estructurales y corporativas y en cumplimiento de la recomendación 44 del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, la Comisión ha tomado conocimiento de manera previa y ha informado de dichas propuestas, así como en su caso, de las operaciones y documentación correspondiente, llevadas a cabo por la Sociedad durante el ejercicio.

3.3.8.6.- Operaciones vinculadas

Durante el ejercicio 2025, la Comisión ha revisado el cumplimiento de lo establecido en la legislación vigente y ha informado sobre las transacciones que pudieran haber implicado conflictos de interés y, en general, sobre las materias que contempla el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración.

En este sentido, la Comisión ha analizado los saldos vivos y las operaciones vinculadas que se han sometido a su preaprobación durante el ejercicio, para verificar que las mismas se llevaban a cabo en condiciones de mercado y en igualdad de trato entre accionistas, elevando, en su caso, al Consejo de Administración, las informadas favorablemente, para su posterior aprobación.

3.3.8.7.- Autocartera

La Comisión de Auditoría y Control, durante el ejercicio 2025, como órgano responsable determinado por el Consejo de Administración, ha realizado un seguimiento de las operaciones autocartera, verificando el cumplimiento de la Política de Autocartera de MERLIN, así como los límites diarios y globales de tenencia, la transparencia y comunicación de las operaciones con el fin de evitar potenciales riesgos y conflictos de interés.

3.3.8.8.- Mejora de políticas y procedimientos

Durante el ejercicio 2025, la Comisión de Auditoría y Control ha continuado con la revisión de las políticas y procedimientos de MERLIN con la referencia de las recomendaciones y mejores prácticas nacionales e internacionales vigentes.

Se destaca la labor de la Comisión durante el ejercicio 2025, en el diseño e implementación de la gobernanza de las soluciones basadas en Inteligencia Artificial, mediante la **Política de Uso Responsable de la Inteligencia Artificial**, aprobada por el Consejo de Administración el 18 de diciembre de 2025.

4.- CONCLUSIONES

Tal y como ha quedado reflejado en la presente Memoria de Actividades, durante el ejercicio 2025 la Comisión de Auditoría y Control ha abordado de manera satisfactoria el análisis de las principales cuestiones objeto de su competencia, informando de manera puntual, recurrente y periódica al Consejo de Administración de MERLIN.

En este sentido, la Comisión, durante el ejercicio 2025:

- ✓ Ha revisado la claridad e integridad de toda la **Información Financiera y la Información de Sostenibilidad**, así como supervisado su proceso de elaboración, que la Sociedad ha publicado durante el ejercicio, tales como, los estados financieros anuales y trimestrales, el Estado de Información no Financiera, los informes de gestión y el informe anual de gobierno corporativo.
- ✓ Ha informado al Consejo de Administración sobre la **Auditoría de Cuentas y Verificación de la Información de Sostenibilidad** llevada a cabo en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, así como de las revisiones limitadas y preliminares llevadas a cabo por el auditor externo en relación con la información financiera del primer semestre y preliminar a cierre exigida a la Sociedad durante el ejercicio 2025.
- ✓ Ha supervisado la aplicación de la **Política de Control Interno**, revisando los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño y funcionamiento del **sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF) y de la información de sostenibilidad (SCIIS)**, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.
- ✓ Ha supervisado el **proceso de contratación y rotación de los valoradores externos**, llevado a cabo por la dirección de la Sociedad, velando por la aplicación de la política de rotación y por la identificación de posibles conflictos de interés y amenazas a la independencia que puedan cuestionar su idoneidad.
- ✓ Ha revisado que la **metodología y las hipótesis** empleadas por los valoradores externos son conformes con las normas internacionales de contabilidad (NIIF).
- ✓ Ha supervisado el resultado del trabajo realizado por el **auditor externo en relación con las valoraciones** de los activos de la Sociedad.
- ✓ Ha supervisado la aplicación de la **Política de Control y Gestión de Riesgos**, analizando los distintos tipos de riesgo a los que se ha enfrentado la Sociedad, incluyendo riesgos financieros o económicos, los riesgos operativos, medioambientales,

tecnológicos, legales, fiscales, sociales, políticos y reputacionales, así como, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

- ✓ Ha evaluado la lista de los riesgos, financieros y no financieros, más significativos y el **nivel de tolerancia** establecido para cada uno a partir de la información proporcionada por la dirección y el responsable de la dirección de auditoría interna.
- ✓ Ha supervisado el cumplimiento de la **Política Fiscal**, revisando las políticas fiscales aplicadas durante el ejercicio, antes de formular las cuentas anuales y de presentar el Impuesto de Sociedades.
- ✓ Ha supervisado la aplicación de la **Política de Cumplimiento Penal**, revisando el plan anual de actividades del Órgano de Cumplimiento Penal, así como los informes semestrales de sus actividades, incluyendo el Mapa de Riesgos Penales de la Sociedad, estando permanentemente informada de cualquier cuestión relevante relativa al cumplimiento normativo y a la prevención y corrección de conductas ilegales o fraudulentas. Así como, supervisando el proceso de renovación de la certificación de calidad bajo la norma UNE 19.601 y la ISO 37.001.
- ✓ Ha supervisado la aplicación de la **Política de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo**, revisando, a través del Órgano de Control Interno, las políticas y procedimientos internos de la Sociedad para comprobar su efectividad en la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, velando para que las políticas y procedimientos aplicados sean efectivos en el cumplimiento estricto de la legislación vigente y en la promoción de los más altos estándares éticos.
- ✓ Ha impulsado la mejora del sistema de gobierno corporativo, mediante la supervisión del modelo de gobernanza del uso de sistemas de Inteligencia Artificial, mediante la **Política de Uso Responsable de la Inteligencia Artificial**, aprobada por el Consejo de Administración en diciembre de 2025.
- ✓ Ha supervisado la ejecución de los trabajos de **Auditoría Interna** dentro del marco de los sistemas de control interno y de acuerdo con el Plan Anual de actividades 2025 aprobado en la sesión de 18 de diciembre de 2024, haciendo seguimiento del cumplimiento, por parte de la dirección de la Sociedad, de sus recomendaciones.

Es por todo ello, que la Comisión de Auditoría y Control concluye que durante el ejercicio 2025, ha desarrollado sus actividades de una manera satisfactoria en cumplimiento de la legislación vigente, de las funciones establecidas en su reglamento y de acuerdo con las mejores prácticas de Gobierno Corporativo del mercado.

5.- PLAN DE TRABAJO PARA 2026

El plan de actuaciones de la Comisión para el ejercicio 2026 incidirá en continuar con las funciones y competencias propias de la misma, recogidas en la normativa vigente y en el Reglamento específico de la Comisión de Auditoría y Control, y mencionadas en el apartado 2 de la presente memoria.

Para ello, la Comisión ha aprobado un plan de trabajo en el que ha recogido las actuaciones específicas que plantea acometer en cada uno de los momentos temporales del año;

- Informar, en su caso, en la **Junta General de Accionistas** sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean de su competencia y, en especial, sobre cómo su actuación ha contribuido a salvaguardar la integridad de la información financiera y de sostenibilidad del Grupo MERLIN.
- Continuar y reforzar la práctica seguida por la Comisión en el cumplimiento de sus funciones de **supervisión del proceso de elaboración de la información financiera y de sostenibilidad, los sistemas de control y gestión de riesgos, con especial interés en el SCIIF y el SCIIS**, el cumplimiento legal y normativo, así como la supervisión de la auditoría externa de cuentas, los servicios de valoración de inmuebles y la dirección de Auditoría Interna.
- **Supervisar el cumplimiento de reporting de la información de sostenibilidad** bajo un marco de control interno robusto y eficaz, de acuerdo con las mejores prácticas de mercado.
- Continuar con la supervisión de las actividades y **avances en los temas de Inteligencia Artificial, Ciberseguridad y Controles de las Tecnologías de la Información**.
- **Mantener la formación de los miembros de la Comisión**, incluyendo un plan con sesiones formativas a lo largo del ejercicio con la participación de especialistas externos en los aspectos que se estimen necesarios.

Esta Memoria de Actividades ha sido aprobada por la Comisión de Auditoría y Control en su reunión de 15 de diciembre de 2025, y por el Consejo de Administración en su reunión de febrero de 2026.