MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 16 de febrero de 2026

Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre Operaciones Vinculadas del Ejercicio 2025

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 12 de mayo de 2025, 28 de julio de 2025, 12 de noviembre de 2025 y 16 de febrero de 2026.

- 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 16 de febrero de 2026.

CONCLUSIONES

La Comisión de Auditoría y Control de MERLIN ha revisado el registro de las operaciones vinculadas a 31 de diciembre de 2025. A continuación, se señalan las operaciones analizadas por la Comisión de Auditoría y Control durante el ejercicio el 2025:

A.- OPERACIONES PRINCIPALES

Operaciones vinculadas ratificadas sesión 12 de mayo de 2025

- **3 plazas de aparcamiento en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Landcompany 2020, S.L.) por 100 euros al mes desde el 28 de febrero de 2025.
- **4 plazas de aparcamiento en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Landcompany 2020, S.L.) por 100 euros al mes desde el 28 de febrero de 2025.
- **4 plazas de aparcamiento exterior en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Landcompany 2020, S.L.) por 90 euros al mes desde el 1 de marzo de 2025.
- **Aval concedido durante el 1T2025 por 1.518k€** otorgado por Banco Santander a MERLIN Logística S.L. para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Garantía abono de "Indemnización por Desistimiento" en un contrato de promesa de compraventa inmobiliaria en la Fase 3 de Cabanillas.

Operaciones vinculadas ratificadas en sesión 28 de julio de 2025

- **1 plaza de aparcamiento exterior en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Landcompany 2020, S.L.) por 80 euros al mes desde el 30 de junio de 2025.
- **Línea de Avales** originalmente concedida por Banco de Santander a MERLIN Properties SOCIMI SA, con un límite máximo de 20M€ hasta el 4 de marzo de 2026 y posteriormente ampliada a 40M€ el 7 de mayo de 2025.

Operaciones vinculadas ratificadas en la sesión de 12 de noviembre de 2025

- **1 plaza de aparcamiento exterior en Vía Norte** arrendada a Banco Santander (Retailcompany 2021, S.L.U.) por 85 euros al mes desde el 3 de septiembre de 2025.

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 16 de febrero de 2026.

Donald Johnston
Presidente de la Comisión de Auditoría y Control