



A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (“MERLIN” o la “Sociedad”), en cumplimiento con lo dispuesto en la normativa de aplicación, comunica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

En el marco del aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente del que se ha informado mediante la comunicación de información privilegiada nº. 2.328 publicada en el día de hoy (el “**Aumento de Capital**”), se informa que el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado, en su reunión de fecha 23 de julio de 2024, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría sobre operaciones vinculadas, la suscripción de, entre otros, un compromiso firme e irrevocable con Banco Santander, S.A., titular de aproximadamente el 24,58% del capital social actual, en virtud del cual este se compromete frente a la Sociedad a suscribir aquella parte del número total de acciones nuevas que el Consejo de Administración acuerde emitir en el Aumento de Capital que resulte proporcional al porcentaje de participación en el capital social de la Sociedad y la Sociedad se compromete a adjudicar y a entregar dicho número de acciones (el “**Compromiso de Suscripción**”).

Las características principales del Compromiso de Suscripción son las siguientes

- (i) Banco Santander, S.A., suscribirá 23.094.534 acciones.
- (ii) El valor de la operación será el que resulte de multiplicar ese número de acciones por el precio de emisión, precio que, en este momento, no se ha concretado y será el que acuerde el Consejo de Administración de la Sociedad finalizado el proceso de prospección de la demanda (*bookbuilding*).
- (iii) El Compromiso de Suscripción recoge un compromiso de no transmitir las acciones en un periodo de los 90 días siguientes a la ejecución del Aumento de Capital, sujeto a las excepciones de mercado habituales en esta clase de operaciones.

Se hace constar que la presente comunicación de otra información relevante se realiza a los efectos de lo previsto en el artículo 529 unvículos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el apartado 3 del citado artículo, se adjunta:

- (i) Como **Anexo 1**, el correspondiente informe de la Comisión de Auditoría de la Sociedad sobre la suscripción del Compromisos de Suscripción;
- (ii) Como **Anexo 2** la relación de operaciones realizadas con Banco Santander, S.A. en los últimos 12 meses, incluyendo los informes de la comisión de auditoría a los que se refiere la normativa y los datos de cada una de las operaciones.

MERLIN Properties SOCIMI, S.A.

Anexo 1

Informe de la Comisión de Auditoría de la Sociedad sobre la suscripción del Compromiso de Suscripción



Informe de la Comisión de Auditoría y Control de Operaciones Vinculadas

Participación de Banco Santander, S.A. en Proyecto Mega

1. Introducción

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

- (i) según el artículo 10 (iv) (b), informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por este de decisiones sobre operaciones vinculadas; y
- (ii) según el artículo 10 (v), supervisar el cumplimiento de la normativa respecto a las operaciones vinculadas y de la comunicación al mercado de las mismas, e informar sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés y, en general, sobre las operaciones con consejeros o accionistas significativos.

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

Banco Santander, S.A. (“**Banco Santander**”), titular de manera directa o indirecta de 115.472.676 (aproximadamente el 24,6% del capital social) de Merlin, es parte vinculada en cualquier operación que realicen con Merlin, puesto que:

- (i) tiene consejeros dominicales designados en el Consejo; y
- (ii) su participación supera el porcentaje del 10%.

2. Descripción del Proyecto Mega y de la participación de Banco Santander

La Sociedad está analizando la posibilidad de desarrollar el proyecto de crecimiento en la línea de negocio de Data Centers para lo cual ha contado con la intervención de bancos de inversión, asesores legales y fiscales (conjuntamente, los “**Asesores**”). Tras revisar las alternativas existentes, se emite este informe en el escenario de que finalmente se concluya por el Consejo de Administración, que la opción más adecuada para acometer este proyecto es mediante una ampliación de capital que sería, en su caso, acordada por el Consejo, por ejecución de la delegación al efecto otorgada por la junta general de accionistas, y que tendría las siguientes particularidades:

- (i) se ejecutaría mediante una operación de colocación acelerada (modalidad de

colocación privada de acciones entre inversores institucionales que se caracteriza por su rapidez de ejecución);

- (ii) con exclusión del derecho de suscripción preferente (sin perjuicio de lo cual se está contemplando reconocer una preferencia blanda (*soft preemption*) a aquellos accionistas que reúnan la condición de institucionales y estén interesados en suscribir nuevas acciones, sobre la base de criterios objetivos que determinen que los accionistas contactados presenten rasgos comunes, objetivamente determinados y diferenciados de los del resto de accionistas), y
- (iii) que se realizaría una vez publicados los resultados del primer semestre, siempre que el proceso previo de prospección de mercado confirmara la existencia de demanda en términos del valor esperado.

Esta ampliación, con el fin de ajustarse al alcance de la delegación para ampliar capital otorgada por la junta general de accionistas de Merlin al Consejo y lo previsto en la LSC sería de hasta un máximo de 93.954.149 acciones, representativas de aproximadamente el 20% del capital social al momento de dicha delegación (“**Número Máximo de Acciones**”) y con un descuento máximo en la emisión conforme a lo previsto en el artículo 504.3 de la LSC.

Esta operación es la denominada “**Proyecto Mega**”.

En el marco de esta operación, se produce la operación vinculada consistente en que Banco Santander ha manifestado su intención de suscribir un compromiso irrevocable de (1) participar en la ampliación, suscribiendo el número de acciones que sea necesario para mantener el porcentaje de participación en el capital social que tiene en la actualidad, al precio que resulte del proceso de colocación acelerada, con el límite posteriormente indicado; (2) no transmitir las acciones en un periodo de los 90 días siguientes a la ejecución de la ampliación, sujeto a las excepciones de mercado habituales en esta clase de operaciones e (3) informar al mercado y permitir la difusión de su compromiso. A tal fin, ha manifestado su voluntad de firmar el oportuno documento en el que se formalicen los mencionados compromisos. En contrapartida de estos compromisos, la Sociedad se comprometería a adjudicarles el número de acciones a cuya suscripción se ha comprometido.

El presente Informe se emite asumiendo que dicho compromiso de suscripción, en los términos indicados, fuera finalmente suscrito por Banco Santander y la Sociedad.

3. Objeto del Informe

El objeto de este informe es dar cumplimiento a la competencia asignada a la CAC y, consecuentemente, emitir su informe sobre la participación de Banco Santander en el Proyecto Mega y el compromiso de la Sociedad de adjudicarles acciones en los términos antes indicados (el “**Informe**”).

4. **Análisis de los términos y condiciones de la participación de Banco Santander en Proyecto Mega**

La CAC entiende que la participación de Banco Santander en la ampliación (incluyendo el compromiso de adjudicación de las acciones), en los términos indicados, sería una operación que reúne los requisitos para ser considerada como vinculada y cuya aprobación correspondería, por su tamaño y volumen, al Consejo de Administración.

Así, considerando el Número Máximo de Acciones que se podrían emitir por la Sociedad, correspondería Banco Santander, un total de 23.094.534 acciones.

La CAC considera que su análisis en este caso requiere la distinción entre las distintas cuestiones que suscitan las operaciones vinculadas por las particularidades que aquí concurren. En ese sentido,

- a) Por lo que se refiere a la participación de Banco Santander en la ampliación de capital.

Como ya se ha indicado, el Proyecto Mega es una ampliación de capital que se ejecuta mediante el proceso de colocación acelerada (“**ABO**”). Este proceso implica la prospección acelerada del interés del mercado en tomar una participación accionarial en una sociedad y del precio al que los interesados adquirirían la participación. El mercado, en este tipo de operaciones, suele circunscribirse a inversores cualificados a fin de evitar la obligación de publicar un folleto informativo sujeto a aprobación previa por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En los ABO, es habitual que entre los inversores contactados por los bancos se encuentren accionistas ya existentes del emisor.

En este caso, particularmente, la CAC y los Asesores de la operación valoran positivamente la participación y compromiso de suscripción proporcional de los accionistas con representación en el consejo, en la medida en que (i) suponen un reconocimiento explícito de apoyo y confianza en la Sociedad y en su proyecto empresarial y (ii) facilitan la colocación entre otros inversores institucionales, incluyendo otros accionistas existentes de la Sociedad, que podrían ver con prevención una operación de este tipo (en términos de estrategia así como de tamaño absoluto y relativo de la transacción) sin el respaldo y compromiso de uno de los mayores accionistas de la Sociedad. Otros inversores institucionales podrían ver con reservas, por ejemplo, una operación de este tipo sin el respaldo y compromiso de uno de los mayores accionistas de la Sociedad.

En consecuencia, la CAC estima que la participación de Banco Santander sería de conformidad con las prácticas habituales de mercado para facilitar el interés por participar y tomar una participación en Merlin por parte de los inversores institucionales a los que el ABO se dirige.

b) Por lo que se refiere a la preferencia en la suscripción

Los Asesores han informado que hay dos formas de participación explícita de los accionistas actuales en los ABO, siendo ambas habituales en el mercado y aceptadas en su práctica. Una primera forma es la mera manifestación de interés, que no implica compromiso de suscribir las acciones por parte del accionista actual y otra forma es la asunción del compromiso firme de suscripción al precio que resulte del procedimiento.

En el primer caso, es habitual que, al no haber compromiso, la sociedad emisora no asuma compromiso firme de adjudicar las acciones a los accionistas actuales. Sin embargo, en el segundo caso, especialmente, además, como sería en este caso, si los accionistas y consejeros asumen un compromiso de no disposición de las acciones en un plazo razonable (siendo 90 días el estándar del mercado), se considera que bajo determinadas circunstancias y dependiendo de la operación en concreto es de mercado que la sociedad emisora se comprometa a conceder a estos accionistas las acciones que precisen para mantener el porcentaje de participación en el capital que tuvieran antes de la ampliación, que le serán transmitidas al precio que resulte del proceso.

En consecuencia, la CAC estima que la preferencia que se otorgaría a Banco Santander sería práctica de mercado.

c) Por lo que se refiere a la adecuación al mercado del precio o contraprestación de la operación vinculada.

En cualquier ABO primario el precio de emisión de las nuevas acciones que se ofrecen es determinado tras la conclusión de un procedimiento de prospección de la demanda (*bookbuild*), de forma que se considera que el precio resultante de tal procedimientos representa el valor razonable de la acción de la Sociedad, dado que resulta de la propia prospección de la demanda en el mercado, utilizando métodos generalmente aceptados a nivel nacional e internacional para la determinación del valor razonable y representa el valor al que los inversores cualificados manifiestan su compromiso de adquirir.

La participación en este proceso de Banco Santander no modifica el mecanismo de fijación del precio. En particular, Banco Santander no participará de modo activo en el proceso de averiguación del precio (o *Price Discovery*) entre los inversores cualificados, dado que se ha comprometido a suscribir las nuevas acciones al precio que se decida por la Sociedad en función de la demanda generada entre los inversores institucionales en el ABO, indicando solamente un precio máximo, que se situaría por encima del precio de cotización de la Sociedad en el momento del ABO, siendo habitual que en este tipo de operaciones que el precio resultante del proceso de prospección sea con un descuento sobre el precio de cotización.

En consecuencia, la Comisión estima que el compromiso de la Sociedad de adjudicar acciones a Banco Santander en los términos anteriormente mencionados no afectaría

al mecanismo de fijación del precio, habiendo suficientes garantías de que éste será de mercado.

6. Conclusiones

La CAC informa favorablemente al Consejo sobre la operación vinculada descrita en el presente Informe.

Adicionalmente la CAC señala que dado que la operación vinculada de Banco Santander superaría el límite indicado en el artículo 529 unvicies, apartado 1. (b) de la LSC, se procederá, cuando proceda conforme a lo establecido en la LSC, a anunciar la misma y publicar este informe tanto en la web de la Sociedad como mediante comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, completándose en dicho anuncio, la información requerida en el ya indicado artículo 529 unvicies de la LSC.

En Madrid, a 22 de julio de 2024

Anexo 2

Informes de la Comisión de Auditoría de la Sociedad en relación a otras operaciones realizadas con Banco Santander, S.A. en los últimos doce meses



MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 19 de julio de 2024

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre
las Operaciones Vinculadas relativas a la
Operación MEGA: Banco Agente**



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** (actualización de la LSC), así como con la legislación vigente aplicable.

En especial, los **artículos 529 vicios: Definición de operaciones vinculadas**, por el que se entenderán por operaciones vinculadas aquellas realizadas por la Sociedad o sus Sociedades dependientes con consejeros, con accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la Sociedad, o con cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad (NC 24); **y el artículo 529 unvicios. Publicación de información sobre operaciones vinculadas**, por el que las Sociedades deberán anunciar públicamente, a más tardar en el momento de su celebración, las operaciones vinculadas que realice esta o Sociedades de su grupo y que alcancen o superen:

- a) el 5 por ciento del total de las partidas del activo o
- b) el 2,5 por ciento del importe anual de la cifra anual de negocios.

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.
- c. Verificar, con los análisis realizados por Auditoría Interna, **que no existen operaciones vinculadas formalizadas por la Dirección y registradas en los sistemas de información del Grupo (SAP) que no hayan sido previamente presentadas** para su análisis y preaprobación requerida.



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 **análisis realizado por la Dirección de Auditoría Interna**, a requerimiento de la Comisión de Auditoría y Control, sobre la Operación vinculada del Banco Santander al realizar de Banco Agente en la Ampliación de Capital relativa a la Operación MEGA.

CONCLUSIONES

De acuerdo con la normativa española sobre valores, la tarea del banco agente es fundamental y directamente ligada al éxito de la ampliación de capital. El Agente asumen una responsabilidad clave en la estructuración, comunicación y coordinación operativa de los diferentes participantes internos y externos de la emisión.

En este sentido, la Comisión de Auditoría y Control ha revisado los análisis presentados por la Dirección y por Auditoría Interna de la Sociedad.

A) PROPUESTA DE CONTRATACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en la regulación legal vigente, Merlin está interesada en contratar a Santander para que le preste los servicios para actuar como Banco Agente de la ampliación de capital acelerada prevista próximamente, y de conformidad con lo dispuesto en la normativa que le es de aplicación.

Los servicios por contratar son:

- Colaboración con el Cliente, sus asesores legales y las entidades coordinadoras globales en el análisis de la operativa y revisión de los aspectos técnicos relacionados con la Ampliación de Capital según se describan en la documentación correspondiente.
- Análisis de los aspectos técnicos más relevantes con BME y la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante "Iberclear").
- Reuniones y conferencias con el Cliente, sus asesores legales y las entidades coordinadoras globales para la revisión de los calendarios, horarios y procedimientos necesarios para asegurar la correcta ejecución y liquidación de la ampliación.
- Coordinación del abono en la cuenta del Cliente del importe de la Ampliación (prefunding) por parte de la Entidad Coordinadora Global prefinanciadora y emisión del certificado de desembolso.



- Envío a Iberclear de las comunicaciones necesarias para el alta de las nuevas acciones que se emitan en la Ampliación a favor de la Entidad Coordinadora Global prefinanciadora.
- Recepción, depuración, y proceso de los ficheros HTITUEA que deberán enviar las Entidades Coordinadoras Globales con la información necesaria de los adjudicatarios finales de la Ampliación para la ejecución y liquidación de la operación bursátil especial.
- Asistencia a las entidades participantes de Iberclear durante el desarrollo de la ampliación para su correcta preparación, redactando y emitiendo para ello las Instrucciones Operativas que resulten necesarias.
- Prestar cualquier otro servicio que deba asumir el Agente para la ejecución de la Ampliación de acuerdo con los estándares del mercado para este tipo de operaciones.

B) PROPUESTA ECONÓMICA

PROPUESTA ECONÓMICA DEL BANCO SANTANDER: 50k€ (0,005% de la EMISIÓN)

Para el análisis a realizar para la determinación de dicha operación en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato de los accionistas, se han tenido en cuenta fees ya pagados por la Sociedad en operaciones similares, así como otros comparables de mercado.

Antecedentes en MERLIN:

- BNP como Banco Agente de dos ampliaciones con derechos (rights issue) en abril y agosto de 2015: 30K€

Otros antecedentes de mercado de ABB (Accelerated Book Building):

- Ampliación de SACYR de 200M€ (B. Santander como Banco Agente):45k€
- Ampliación de AMADEUS de 750M€ (BBVA como Banco Agente):45k€

Es por todo ello, que la Comisión de Auditoría y Control concluye que la operación propuesta para la Persona Vinculada se realiza a mercado y con igualdad de trato a otros accionistas, por lo que informa favorablemente al Consejo para su aprobación.

En Madrid, a 19 de julio de 2024.

Donald Johnston

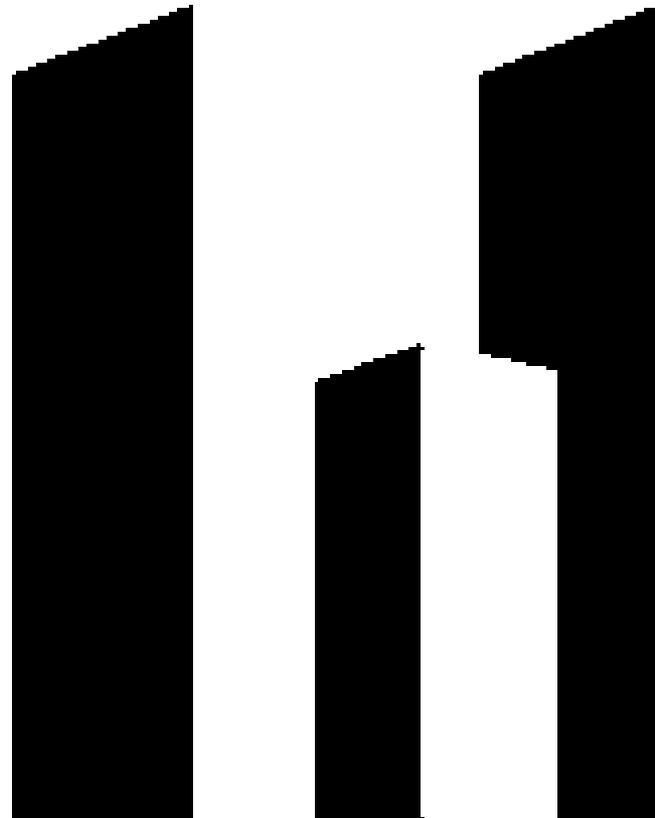
Presidente de la Comisión de Auditoría y Control



MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 19 de julio de 2024

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre
las Operaciones Vinculadas relativas a la
Operación MEGA: Banco Co-Global Coordinator**





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** (actualización de la LSC), así como con la legislación vigente aplicable.

En especial, los **artículos 529 vices: Definición de operaciones vinculadas**, por el que se entenderán por operaciones vinculadas aquellas realizadas por la Sociedad o sus Sociedades dependientes con consejeros, con accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la Sociedad, o con cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad (NC 24); **y el artículo 529 unvices. Publicación de información sobre operaciones vinculadas**, por el que las Sociedades deberán anunciar públicamente, a más tardar en el momento de su celebración, las operaciones vinculadas que realice esta o Sociedades de su grupo y que alcancen o superen:

- a) el 5 por ciento del total de las partidas del activo o
- b) el 2,5 por ciento del importe anual de la cifra anual de negocios.

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.
- c. Verificar, con los análisis realizados por Auditoría Interna, **que no existen operaciones vinculadas formalizadas por la Dirección y registradas en los sistemas de información del Grupo (SAP) que no hayan sido previamente presentadas** para su análisis y preaprobación requerida.



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 **análisis realizado por la Dirección de Auditoría Interna**, a requerimiento de la Comisión de Auditoría y Control, sobre la Operación vinculada del Banco Santander al realizar de Co-Global Coordinator en la Ampliación de Capital relativa a la Operación MEGA.

CONCLUSIONES

De acuerdo con la normativa española sobre valores, la tarea del coordinador global (global coordinator) es fundamental y directamente ligada al éxito de la ampliación de capital. Siendo el banco de negocios el que desempeña el papel de coordinador global, esto es, el encargado de estructurar y coordinar la oferta

En este sentido, la Comisión de Auditoría y Control ha revisado los análisis presentados por la Dirección y por Auditoría Interna de la Sociedad.

A) PROPUESTA DE CONTRATACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en la regulación legal vigente, MERLIN está interesada en contratar a Santander para que le preste los servicios para actuar como Co-Global Coordinator de la ampliación de capital acelerada prevista próximamente, y de conformidad con lo dispuesto en la normativa que le es de aplicación.

Los servicios que ofrecerá Banco Santander a MERLIN por su rol en la operación serán los siguientes:

- Ayudar a los Global Coordinators en la preparación de los trabajos previos a la ejecución de la ampliación de capital acelerada.
- Participar en la fase de ejecución de la ampliación, que incluye:
 - o Ayudar al equipo gestor en la presentación del “*equity story*” y posicionamiento de la Compañía de cara a la ampliación
 - o Asistir en el proceso de determinación de los inversores *target* para la ampliación
 - o Colaborar en el ejercicio de *wallcrossing*
 - o Asesorar en el precio indicativo de lanzamiento, en su estrategia de colocación y en la recomendación de asignación de participaciones (*allocation*)
 - o Asesorar al Consejo de Administración en la toma de decisiones relativas a la operación



- Llevar a cabo la Due Diligence en representación de los inversores que entren en la ampliación
- Asistir en la coordinación de las interacciones con la CNMV
- Asesorar en la comunicación a mercado
- Dedicación completa de sus equipos de venta internos a la colocación y sobresuscripción del libro de órdenes

B) PROPUESTA ECONÓMICA

PROPUESTA ECONÓMICA DEL BANCO SANTANDER: MÁXIMO DE 1.500.000€ (ca. 0,15% de la EMISIÓN)

Para el análisis a realizar para la determinación de dicha operación en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato de los accionistas, se han tenido en cuenta *fees* ya pagados por la Sociedad en operaciones similares, así como otros comparables de mercado.

El importe máximo de *fee* planteado en esta operación asciende a 1,5 millones de euros, de los cuales aproximadamente 1 millón de euros se plantea como *fee* base, y 500.000 euros como incentivo (que dependerá del precio alcanzado en la colocación).

Antecedentes en MERLIN:

- En la ampliación de capital (con derechos) de julio 2015, Banco Santander participó en el sindicado de bancos colocadores de MERLIN, con un rol de Co-Bookrunner (dos escalones inferiores al rol de Co-Global Coordinator).

Por ese rol de Co-Bookrunner, MERLIN remuneró a Banco Santander (por aquel entonces, la entidad no era accionista de MERLIN) con 1,3 millones de euros de *fee* (1,2 millones de euros de base y 0,1 millones de euros de incentivo).

Antecedentes respecto a los *fees* de otros agentes incluidos en la emisión:

- En la ampliación de capital prevista, participarán como Co-Global Coordinator (además de Banco Santander), JP Morgan, Deutsche Bank y Bank of America ML. siendo su estructura de remuneración idéntica en cuanto a base *fee* e incentivo.

Otros antecedentes en otras operaciones de mercado:

- A pesar de que los *fees* individuales que perciben las entidades financieras por este tipo de asesoramiento no se hacen públicos, en operaciones de ampliación de capital con derechos (donde los *fees* totales de la operación se hacen públicos en el folleto de emisión), los *fees* totales suelen estar entre el 2% y el 3% del valor de la emisión.
- En la salida a Bolsa de MERLIN, los *fees* ascendieron a aprox. 2,15% del importe levantado. En la ampliación de capital de abril 2015, los *fees*



supusieron el 3,06% del importe de la ampliación. En la ampliación de julio 2015, los *fees* ascendieron al 3,0%.

Es por todo ello, que la Comisión de Auditoría y Control concluye que la operación propuesta para la Persona Vinculada se realiza a mercado y con igualdad de trato a otros accionistas, por lo que informa favorablemente al Consejo para su aprobación.

En Madrid, a 19 de julio de 2024.

Donald Johnston

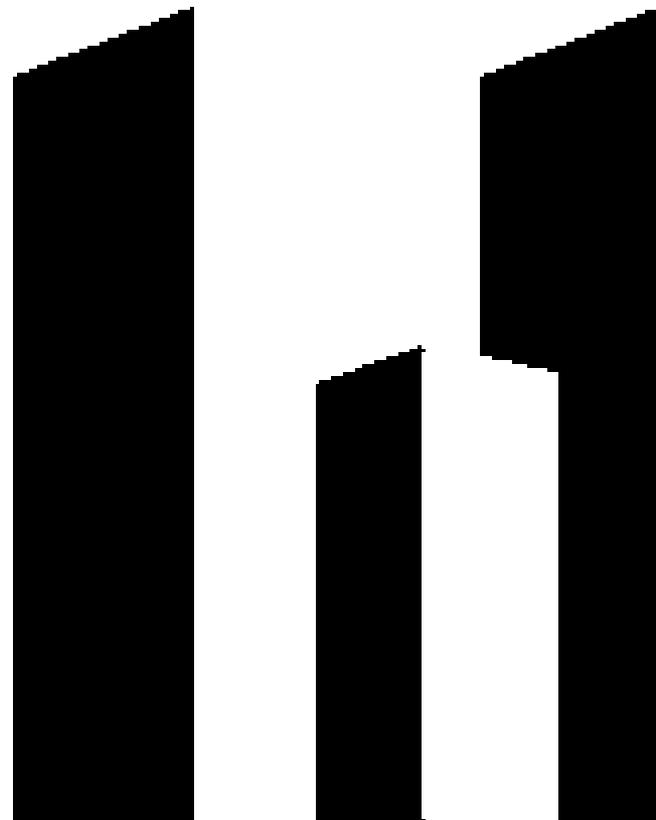
Presidente de la Comisión de Auditoría y Control



MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 19 de julio de 2024

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre
las Operaciones Vinculadas del primer semestre
del ejercicio 2024.**





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

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

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

En especial, y respecto a la información anual que la Sociedad debe remitir al mercado, **la Circular 3/2021, de 28 de septiembre de 2021, por la que se modifica la Circular 5/2013 de junio que establece el modelo de informe anual de gobierno corporativo** de las sociedades anónimas cotizadas, en aplicación de la modificación de la LSC realizada por la Ley 5/2021 de 12 de abril de 2021.

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.
- c. Verificar, con los análisis realizados por Auditoría Interna, **que no existen operaciones vinculadas formalizadas por la Dirección y registradas en los sistemas de información del Grupo (SAP) que no hayan sido previamente presentadas** para su análisis y preaprobación requerida.

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 **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 19 de julio de 2024.



CONCLUSIONES

La Comisión de Auditoría y Control ha revisado los análisis presentados por la Dirección de Auditoría Interna, comprobando que **no han existido durante el primer semestre del ejercicio 2024 Operaciones con Partes Vinculadas significativas por su cuantía o relevante por su materia, salvo las siguientes operaciones que se presentan para su pre-aprobación:**

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

- **Préstamo de 10M de euros de la Sociedad Dominante a la sociedad asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A.** concedido como requisito de la refinanciación bancaria de dicha sociedad por las entidades financiadoras (a ambos participes al 50% en la sociedad).
- **1 plaza de aparcamiento en Vía Norte arrendada a Banco Santander (Retailco, S.L.U.) por 100 euros al mes** desde el 1 de enero de 2024.
- **Servicio de TPV para pagos con tarjeta en espacios flexibles (en 10 edificios) prestados por Banco Santander** (Getnet Europe Entidad de Pago S.L.U.) desde 2019.

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

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

En Madrid, a 19 de julio de 2024.

Donald Johnston

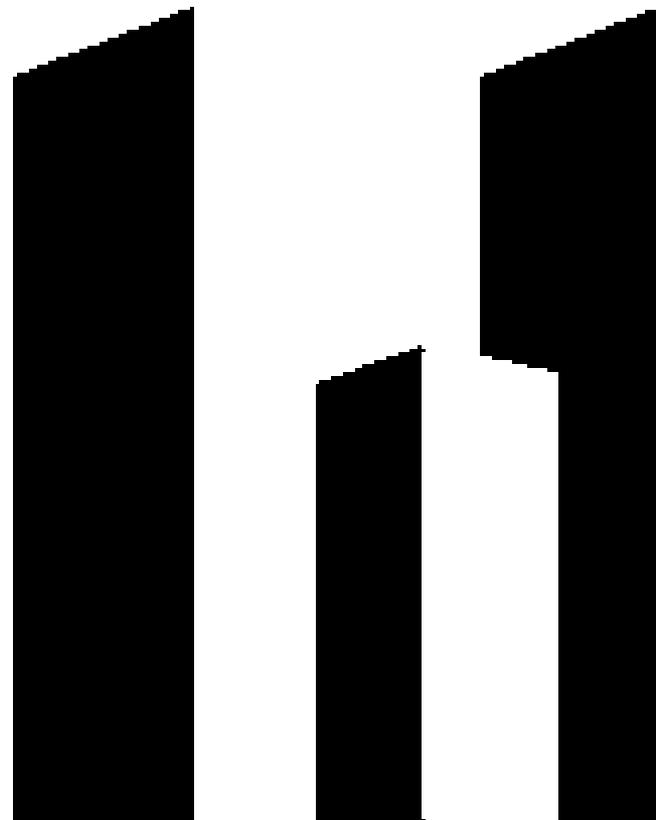
Presidente de la Comisión de Auditoría y Control



MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 14 de mayo de 2024

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre
las Operaciones Vinculadas del primer trimestre
del ejercicio 2024.**





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

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

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

En especial, y respecto a la información anual que la Sociedad debe remitir al mercado, **la Circular 3/2021, de 28 de septiembre de 2021, por la que se modifica la Circular 5/2013 de junio que establece el modelo de informe anual de gobierno corporativo** de las sociedades anónimas cotizadas, en aplicación de la modificación de la LSC realizada por la Ley 5/2021 de 12 de abril de 2021.

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.
- c. Verificar, con los análisis realizados por Auditoría Interna, **que no existen operaciones vinculadas formalizadas por la Dirección y registradas en los sistemas de información del Grupo (SAP) que no hayan sido previamente presentadas** para su análisis y preaprobación requerida.

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 **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 14 de mayo de 2024.



CONCLUSIONES

La Comisión de Auditoría y Control ha revisado los análisis presentados por la Dirección de Auditoría Interna, comprobando que **no han existido durante el primer trimestre del ejercicio 2024 Operaciones con Partes Vinculadas significativas por su cuantía o relevante por su materia, salvo las siguientes operaciones que se presentan para su pre-aprobación:**

- **Préstamo de 10M de euros de la Sociedad Dominante a la sociedad asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A.** concedido como requisito de la refinanciación bancaria de dicha sociedad por las entidades financiadoras (a ambos participes al 50% en la sociedad).
- **1 plaza de aparcamiento en Vía Norte arrendada a Banco Santander (Retailco, S.L.U.) por 100 euros al mes** desde el 1 de enero de 2024.
- **Servicio de TPV para pagos con tarjeta en espacios flexibles (en 10 edificios) prestados por Banco Santander** (Getnet Europe Entidad de Pago S.L.U.) desde 2019.

En Madrid, a 14 de mayo de 2024.

Donald Johnston

Presidente de la Comisión de Auditoría y Control



MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 20 de febrero de 2024

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre
Operaciones Vinculadas del segundo semestre del
ejercicio 2023.**



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** (actualización de la LSC), así como con la legislación vigente aplicable.

En especial, y respecto a la información anual que la Sociedad debe remitir al mercado, **la Circular 3/2021, de 28 de septiembre de 2021, por la que se modifica la Circular 5/2013 de junio que establece el modelo de informe anual de gobierno corporativo** de las sociedades anónimas cotizadas, en aplicación de la modificación de la LSC realizada por la Ley 5/2021 de 12 de abril de 2021.

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.
- c. Verificar, con los análisis realizados por Auditoría Interna, **que no existen operaciones vinculadas formalizadas por la Dirección y registradas en los sistemas de información del Grupo (SAP) que no hayan sido previamente presentadas** para su análisis y preaprobación requerida.

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 **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 20 de febrero de 2024.



CONCLUSIONES

La Comisión de Auditoría y Control ha revisado los análisis presentados por la Dirección de Auditoría Interna, comprobando que **no han existido durante el segundo semestre del ejercicio 2024 Operaciones con Partes Vinculadas significativas por su cuantía o relevante por su materia, salvo las siguientes operaciones que se presentan para su pre-aprobación:**

Ratificadas por la CAC en su sesión de 24 de julio de 2023:

- **Venta de la nave logística Zaragoza Plaza I. El 28 de junio de 2023, el Grupo procedió a la venta a Santander Lease S.A. EFC, sociedad 100% del Grupo Banco Santander**, de una nave logística situada en Zaragoza, por un importe de 8.600 miles de euros, generando un beneficio consolidado de 409 miles de euros. Esta nave ha sido, a su vez, objeto de una operación de leasing financiero por Santander Lease, S.A. EFC con un operador, que la explota en régimen de arrendamiento operativo de inmuebles.
- **1 plaza de aparcamiento en Vía Norte arrendadas a B. Santander por 100 euros al mes.** Ratificada por la CAC en su sesión de 10 de mayo de 2023.

Ratificadas por la CAC en su sesión de 20 de febrero de 2024:

- **Alquiler de espacios flexibles en octubre de 2023, por el Consejero Vocal de la Comisión de Auditoría y Control, Juan María Aguirre** por 1.605 euros totales.

En Madrid, a 20 de febrero de 2024.

Donald Johnston

Presidente de la Comisión de Auditoría y Control



MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 14 de noviembre de 2023

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre
Operaciones Vinculadas del tercer trimestre del
ejercicio 2023.**



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** (actualización de la LSC), así como con la legislación vigente aplicable.

En especial, y respecto a la información anual que la Sociedad debe remitir al mercado, **la Circular 3/2021, de 28 de septiembre de 2021, por la que se modifica la Circular 5/2013 de junio que establece el modelo de informe anual de gobierno corporativo** de las sociedades anónimas cotizadas, en aplicación de la modificación de la LSC realizada por la Ley 5/2021 de 12 de abril de 2021.

OBJETIVO DE LA REVISIÓN

- 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.
- 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.
- Verificar, con los análisis realizados por Auditoría Interna, **que no existen operaciones vinculadas formalizadas por la Dirección y registradas en los sistemas de información del Grupo (SAP) que no hayan sido previamente presentadas** para su análisis y preaprobación requerida.

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 **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 14 de noviembre de 2023.



CONCLUSIONES

La Comisión de Auditoría y Control ha revisado los análisis presentados por la Dirección de Auditoría Interna, comprobando que no han existido en el tercer trimestre del ejercicio 2023 Operaciones con Partes Vinculadas significativas por su cuantía o relevante por su materia en el ejercicio 2023.

Sin embargo, se han informado a la Comisión de Auditoría y Control, las siguientes operaciones con el accionista significativo, para su aprobación:

Ratificadas por la CAC en su sesión de 24 de julio de 2024.

- Venta de la nave logística Zaragoza Plaza I. El 28 de junio de 2023, el Grupo procedió a la venta a Santander Lease S.A. EFC, sociedad 100% del Grupo Banco Santander, de una nave logística situada en Zaragoza, por un importe de 8.600 miles de euros, generando un beneficio consolidado de 409 miles de euros. Esta nave ha sido, a su vez, objeto de una operación de leasing financiero por Santander Lease, S.A. EFC con un operador, que la explota en régimen de arrendamiento operativo de inmuebles.
- 1 plaza de aparcamiento en Vía Norte arrendadas a B. Santander por 100 euros al mes. **Ratificada por la CAC en su sesión de 10 de mayo de 2023.**

En Madrid, a 14 de noviembre de 2023.

Donald Johnston

Presidente de la Comisión de Auditoría y Control



MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 24 de julio de 2023

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre
Operaciones Vinculadas del primer semestre del
ejercicio 2023.**



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** (actualización de la LSC), así como con la legislación vigente aplicable.

En especial, y respecto a la información anual que la Sociedad debe remitir al mercado, **la Circular 3/2021, de 28 de septiembre de 2021, por la que se modifica la Circular 5/2013 de junio que establece el modelo de informe anual de gobierno corporativo** de las sociedades anónimas cotizadas, en aplicación de la modificación de la LSC realizada por la Ley 5/2021 de 12 de abril de 2021.

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.
- c. Verificar, con los análisis realizados por Auditoría Interna, **que no existen operaciones vinculadas formalizadas por la Dirección y registradas en los sistemas de información del Grupo (SAP) que no hayan sido previamente presentadas** para su análisis y preaprobación requerida.

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 **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 24 de julio de 2023.



CONCLUSIONES

La Comisión de Auditoría y Control ha revisado los análisis presentados por la Dirección de Auditoría Interna, comprobando que **no han existido durante el primer semestre del ejercicio 2023 Operaciones con Partes Vinculadas significativas por su cuantía o relevante por su materia, salvo las siguientes operaciones que se presentan para su pre-aprobación:**

- Venta de la nave logística Zaragoza Plaza I. El 28 de junio de 2023, el Grupo procedió a la venta a Santander Lease S.A. EFC, sociedad 100% del Grupo Banco Santander, de una nave logística situada en Zaragoza, por un importe de 8.600 miles de euros, generando un beneficio consolidado de 409 miles de euros. Esta nave ha sido, a su vez, objeto de una operación de leasing financiero por Santander Lease, S.A. EFC con un operador (FOTICOS), que la explota en régimen de arrendamiento operativo de inmuebles.
- 1 plaza de aparcamiento en Vía Norte arrendadas a B. Santander por 100 euros al mes. **Ratificada por la CAC en su sesión de 10 de mayo de 2023.**

En Madrid, a 24 de julio de 2023.

Donald Johnston

Presidente de la Comisión de Auditoría y Control