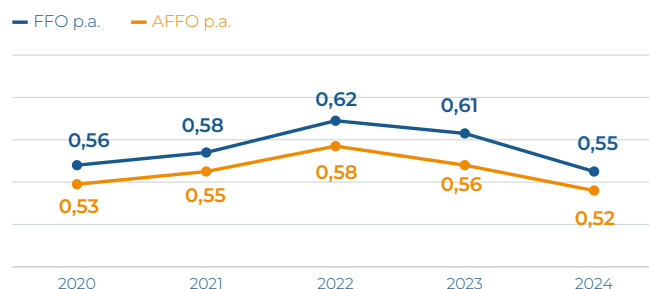


DE UN VISTAZO

- **Sólido comportamiento operativo** en todas las métricas clave de todas las clases de activos: **ocupación record** (96,7%, +58 pbs vs FY23), **incremento de rentas comparables** (+3,4% LfL) e **incremento en la generación de flujo de caja** (+9,4% vs FY23).
- **Despliegue acelerado de capacidad de procesamiento en los centros de datos**, con 26 MW de IT en operación, 38 MW en equipamiento, más de 200 MW en construcción y una cartera de proyectos futuros que excede los 2 GW.
- Retorno Total negativo en 2024 debido a la dilución en NTA causada por la ampliación de capital. Las valoraciones se han mantenido estables en general a pesar de la expansión de yields (+21 pbs vs 2023 hasta alcanzar el 5,3%) gracias al **sólido comportamiento operativo y la revalorización de los desarrollos de Data Centers**.
- Aproximadamente el **50% de la dilución** proveniente de la ampliación de capital se ha recuperado en 2024 por crecimiento orgánico.
- **Alrededor de € 0,54 p.a. de FFO estimado para 2025** correspondiente a un DPA similar al propuesto para 2024 (€ 0,40 p.a.).

FFO POR ACCIÓN / AFFO POR ACCIÓN

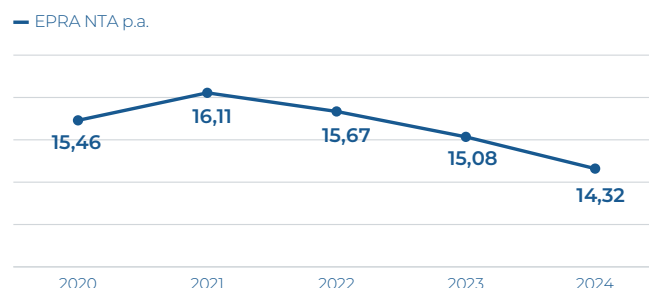
€ 310,8m (+9.4% vs 2023) FFO (€m)	€ 0,55 (-8,9% vs 2023) FFO p.a.
€ 291,3m (+10,6% vs 2023) AFFO (€m)	€ 0,52 (-7,9% vs 2023) AFFO p.a.



EPRA NTA POR ACCIÓN

Retorno negativo (-2.3% vs FY23). El EPRA NTA se ha visto afectado por el dividendo distribuido en efectivo y por la ampliación de capital.

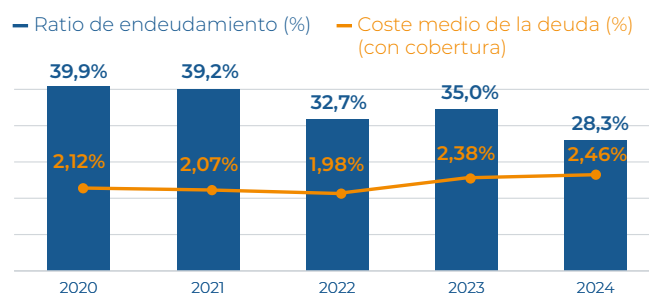
€ 14,32 (-5.0% YoY)
 Evolución del EPRA NTA por acción
(-0,0%)
 Evolución del GAV LfL



ENDEUDAMIENTO

Endeudamiento en el rango bajo de las compañías comparables europeas para aprovechar oportunidades de crecimiento.

28,3%
 Ratio de endeudamiento
2,55% spot (2,46% con cobertura)
 Coste medio de la deuda



Nota: las cifras por acción están calculadas en base al número de acciones a 31/12/2024 (563.724.899).

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+3,4% Rentas brutas like-for-like vs 2023

+9,4% FFO vs 2023

(-5,0%) NTA por acción vs 2023

- Sólido comportamiento operativo, con un crecimiento de rentas satisfactorio (+3,4% LfL) combinado con una ocupación muy alta (96,7%, +58 pbs).
- El FFO aumenta un 9,4% respecto a 2023, con un impacto negativo transitorio en las cifras por acción debido a la ampliación de capital (-8,9% FFO por acción vs 2023).
- 21 pbs de expansión de yields durante el periodo hasta el 5,3%, con un impacto limitado en las valoraciones gracias a los centros de datos
- € 73,0m en ventas de activos non-core, a una prima de doble dígito sobre el valor de tasación. Hasta la fecha se han firmado otros € 53,0m de ventas de activos non-core que esperan escriturarse durante 2025.
- S&P y Moody's han mejorado el rating financiero de la deuda de MERLIN tras la ampliación de capital.
- El NTA por acción se sitúa en € 14,32 como resultado de las nuevas acciones emitidas y del dividendo pagado.

(€ millones)	FY24	FY23	Variación
Ingresos totales	516,7	488,3	5,8%
Rentas brutas	500,4	475,6	5,2%
Rentas brutas después de incentivos	470,6	447,2	5,2%
Rentas netas después de propex	418,1	403,7	3,6%
Margen ⁽¹⁾	88,8%	90,3%	
EBITDA ⁽²⁾	379,2	367,0	3,3%
Margen	75,8%	77,2%	
FFO ⁽³⁾	310,8	284,2	9,4%
Margen	62,1%	59,8%	
AFFO	291,3	263,4	10,6%
Resultado neto	283,8	(83,5)	n.m.

(€ por acción)	FY24	FY23	Variación
FFO	0,55	0,61	(8,9%)
AFFO	0,52	0,56	(7,9%)
EPS	0,50	(0,18)	n.m.
EPRA NTA	14,32	15,08	(5,0%)

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Rentas like-for-like vs 2023

+3,9% Oficinas | +2,8% Logística | +2,7% Cen. Com.

Release spread

+2,3% Oficinas | +1,4% Logística | +3,3% Cen. Com.

Ocupación vs 31/12/2023

58 pbs —————> 96,7%

- Oficinas: 180.047 m² contratados. LfL de +3,9% y release spread de +2,3%.
- Logística: 104.609 m² contratados. LfL de +2,8% y release spread de +1,4%.
- Centros Comerciales: 69.262 m² contratados. LfL de +2,7% y release spread de +3,3%.

Nota: las cifras por acción están calculadas en base al número de acciones a 31/12/2024 (563.724.899).

Nota: los Hoteles han sido reclasificados dentro de las categorías Oficinas y Centros Comerciales.

⁽¹⁾ Neto de incentivos.

⁽²⁾ Excluyendo gastos generales no overheads (€ 6,1m) más LTIP devengado (€ 2,8m).

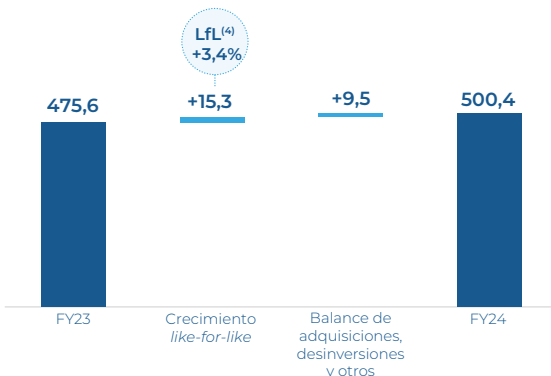
⁽³⁾ FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el período FY23 (€ 453,5m de rentas brutas) y el período FY24 (€ 468,8m de rentas brutas).

FY24	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup, vs 31/12/23
	m²	€m	Cambio LfL	Release spread	Pbs
Oficinas	180.047	287,7	+3,9%	2,3%	+97
Logística	104.609	83,7	+2,8%	1,4%	+44
Centros comerciales	69.262	126,8	+2,7%	3,3%	+21
Data Centers	n.a.	2,2	n.a.	n.a.	n.m
Total	353.918	500,4	+3,4%		+58

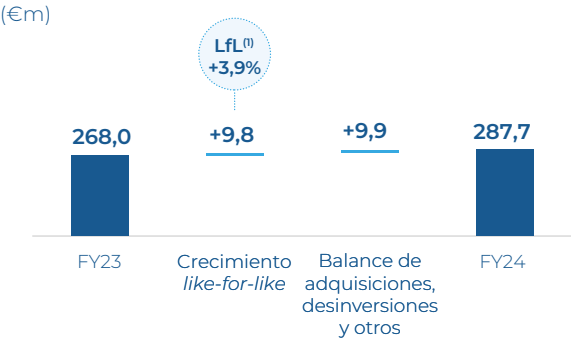
Evolución de rentas brutas

(€m)



OFICINAS

Evolución de rentas brutas



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2024 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
Madrid	202,9	21,5	3,4
Barcelona	49,2	21,7	3,4
Lisboa	33,2	22,5	4,6
Otros	2,4	11,9	5,5
Total	287,7	21,5	3,6

Alquileres

- Incremento de renta en renovaciones (+2,3%) en Madrid, Barcelona y Lisboa.
- Los principales contratos firmados en el 4T24 son:
 - Nuevos alquileres de 4.679 m² con Luz Saude y Unit4 en Torre Lisboa, Lisboa.
 - Nuevo alquiler de 3.332 m² con Clínica Quirón en Atica 1, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 2.259 m² con Insud Pharma en PE Sanchinarro, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.504 m² con BBVA en PE Las Tablas, Madrid.
 - Renovación de 1.353 m² con Global España en Santiago de Compostela 94, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.221 m² con Ferrovial en PE Puerta de las Naciones, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.166 m² con Ibosa en Eucalipto 33, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.128 m² con Rovio en Torre Glories, Barcelona.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	135.730	(32.270)	72.718	63.012	40.448	+1,9%	83
Barcelona	27.999	(8.166)	8.776	19.223	610	+2,7%	28
Lisboa	16.318	(2.975)	9.273	7.045	6.298	+4,4%	8
Total	180.047	(43.411)	90.767	89.280	47.356	+2,3%	119

Ocupación

- Ocupación en niveles record (93,7%) gracias a la calidad de la cartera.
- Por mercados, el mejor comportamiento este trimestre lo ha experimentado la periferia de Madrid, que se está beneficiando de las primeras señales del desequilibrio oferta-demanda originado por las reconversiones residenciales.

Stock	1.224.626 m²
WIP	143.589 m²
Stock incl. WIP	1.368.215 m²

	Ocupación ⁽²⁾		
	FY24	FY23	Cambio pbs
Madrid	93,4%	91,5%	+194
Barcelona	91,8%	93,2%	(135)
Lisboa	99,4%	99,9%	(43)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	93,7%	92,8%	+97

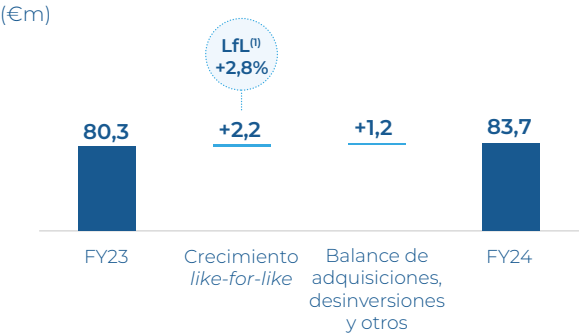
Nota: los Hoteles han sido reclasificados dentro de las categorías Oficinas y Centros Comerciales.

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 2023 (€ 253,4m de rentas brutas) y el período 2024 (€ 263,2m de rentas brutas).

⁽²⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Libertad 195, Alfonso XI, Plaza Ruiz Picasso Extension, Torre Lisboa, PE Cerro Gamos 2, 3 & 5 y Josefa Valcarcel 48.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2024 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
Madrid	55,4	4,5	3,5
Barcelona	11,9	7,7	2,2
Otros	16,4	4,9	2,2
Total	83,7	4,8	3,0

Alquileres

- La cartera continúa ofreciendo un buen crecimiento orgánico (+2,8% LfL)
- Los principales contratos firmados en 4T24 son:
 - Nuevo alquiler de 16.007 m² con DSV en Lisboa Park A, Lisboa.
 - Nuevo alquiler de 11.193 m² con Inpost en A2-San Fernando I, Madrid,
 - Nuevos alquileres de 4.515 m² con Charter Link Logistics, Transportes Ricardo Martínez y Banco de Alimentos en Barcelona-PLZF, Barcelona.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	69.186	(5.560)	63.374	5.812	57.814	-	2
Barcelona	10.645	(12.421)	8.614	2.031	(3.807)	+5,0%	1
Otros	24.778	(24.778)	24.778	-	-	-	-
Total	104.609	(42.759)	96.766	7.843	54.007	+1.4%	3

Ocupación

- La **cartera** continúa a **plena ocupación (99,4%)**.
- Los esfuerzos se concentran en el **desarrollo de la bolsa de suelo existente**.
- La ocupación de **ZAL Port** se sitúa en el 98,6%.

Stock	1.438.105 m²
WIP	584.048 m²
Comprometido	339.858 m²
No Comprometido	244.190 m²
Stock incl. WIP	2.022.153 m²
ZAL Port	764.925 m²
Stock gestionado	2.787.078 m²

	Ocupación		
	2024	2023	pbs
Madrid	99,7%	98,6%	+109
Barcelona	95,8%	98,6%	(288)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	99,4%	99,0%	+44

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 2023 (€ 76,7m de rentas brutas) y el período 2024 (€ 78,9m de rentas brutas).

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Plan de Desarrollo Logístico (a 31/12/2024)

- **525k m² han sido entregados** hasta la fecha con un YoC promedio de **7,8%**.
- **584k m² de banco de suelo (511k) y reforma (73k)**, de los cuales todos están **urbanísticamente listos para construir**, distribuidos entre distintas ubicaciones cuidadosamente seleccionados en Madrid, Lisboa, Valencia, Vitoria y Sevilla.
- Del banco de suelo, **155k m² están prealquilados y 77k m² con cartas de interés firmadas**.
- Todos los proyectos comprometidos excepto uno ⁽¹⁾ esperan entregarse para el primer semestre de 2026.

Proyectos logísticos a 31/12/2024

	SBA (m²)	Capex pendiente (€m)	GRI esperado (€m)	YoC ⁽²⁾ (%)	YoC Capex (%)
Comprometidos	339.858	171,0	19,6	7,5%	11,5%
De los cuales prealquilados o con cartas de interés	232.021	111,9	13,2		
No comprometidos ⁽³⁾	244.190	121,1	13,8	±7,0%	11,4%
Total	584.048	292,0	33,4		

⁽¹⁾ 68k m² en Lisboa Park se entregarán en 2H27.

⁽²⁾ Incluyendo el coste de suelo.

⁽³⁾ A desarrollar en el futuro en régimen de pre-alquiler.

DATA CENTERS

- Los Data Centers **MAD01-GET**, **BCN01-PLZF** y **BIO03-ARA** disponen de 26 MW en operación. A cierre del ejercicio, 19,2 MW están alquilados y 2 MW adicionales están opcionados por clientes.
- El Data Center **BIO02-ARA** cuenta con licencia y potencia. La construcción ya ha comenzado.
- El Data Center **LIS01-VFX** cuenta con licencia y potencia. Los trabajos de movimientos de tierras ya han comenzado.
- Acuerdo con la Junta de Extremadura para promover **2 campus de inteligencia artificial con 1 GW de capacidad de IT cada uno en Navalморal de la Mata y Valdecaballeros**. El ritmo de desarrollo de las instalaciones dependerá de la comercialización.

Fase I (64 MW de capacidad IT)

Capacidad instalada (MW)	Capacidad máxima IT (MW)	Capex pendiente (€m)	Rentas brutas esperadas estabilizadas (€ m)	GRI estabilizado YoC (%)	NOI estabilizado YoC (%)
26	64	ca. 227 ⁽¹⁾	88	14,5%	>10%

Fase II (203 MW de capacidad IT)

Capacidad máxima IT (MW)	Capex pendiente (€m)	Rentas brutas esperadas estabilizadas (€ m)	GRI estabilizado YoC (%)	NOI estabilizado YoC (%)
203	ca. 2.079 ⁽¹⁾	313	ca. 14,2%	>10%

Plan de desarrollo futuro (2,4 GW de capacidad IT)

		MW
Reserva estratégica de suelo Arasur	Suelo en propiedad. En proceso de obtener el punto de suministro.	180
Reserva estratégica de suelo Lisboa Park	Suelo en propiedad. Suministro eléctrico parcial.	200
Navalморal de la Mata	Opción de compra a largo plazo. Suelo apto para edificar. Conexión eléctrica solicitada.	1.000
Valdecaballeros	Opción de compra a largo plazo. Planeamiento urbanístico pendiente.	1.000
Total		2.380

⁽¹⁾ MERLIN no capitaliza gastos financieros o costes de desarrollo interno.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Alquileres

- La **afluencia** (+2,5% vs 2023) y **ventas** (+5,5% vs 2023) siguen mostrando un sólido comportamiento.
- El **crecimiento de rentas comparables (+2,7%)** demuestra el buen comportamiento operativo de los activos, mientras las tasas de esfuerzo siguen siendo asequibles (11,2% OCR en 2024).
- Los principales contratos firmados en el 4T24 son:
 - Renovación de 2.380 m² con Ongravity en X-Madrid.
 - Renovación de 2.199 m² con H&M en Marineda.
 - Nuevo alquiler de 1.150 m² con Milbby en Marineda.
 - Renovación de 1.017 m² con Honna Surf en X-Madrid.
 - Renovación de 784 m² con Pull&Bear en Almada.
 - Nuevo alquiler de 767 m² con Bike Ocasión en X-Madrid.
 - Renovación de 524 m² con Deichmann en Porto Pi.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Total	69.262	(21.135)	21.897	47.365	762	+3,3%	144

Ocupación

- La **ocupación continúa en niveles muy elevados (96,5%)**.
- El **mejor comportamiento** durante este trimestre ha sido **X-Madrid**.

Stock	437.200 m²
Tres Aguas ⁽²⁾	67.940 m²
Stock incl. Tres Aguas	505.140 m²

	Ocupación		
	2024	2023	Cambio pbs
Total	96,5%	96,3%	+21

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 2023 (€ 123,3m de rentas brutas) y el período 2024 (€ 126,6m de rentas brutas).
⁽²⁾ Tres aguas al 100%.

BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en 28,3% (- 674 pbs frente a 2023).
- El vencimiento de mayo de 2025 va a ser repagado con caja disponible.
- No hay más vencimientos de deuda hasta noviembre de 2026.
- Tanto S&P como Moody’s han mejorado la calificación crediticia de MERLIN gracias al bajo endeudamiento y a la mejora en el perfil de generación de flujo de caja.

Rating corporativo	Perspectiva	
S&P Global	BBB+	Estable
Moody’s	Baa1	Estable

Ratios	31/12/2024	31/12/2023
LTV (Incl. CT)	28,3%	35,0%
Tipo interés medio (con cobertura)	2,46%	2,38%
Vencimiento medio (años)	4,3	5,1
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	85,7%	90,4%
Interés a tipo fijo	100,0%	99,7%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	2.364	1.309

€ millones	
GAV	11.540
Deuda financiera bruta	4.914
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(1.567)
Deuda financiera neta	3.347
NTA	8.071

VALORACIÓN

- € 11.540 millones de GAV, estable LfL comparado con diciembre de 2023.
- El valor creado en Centros de Datos (€ 60,3m) compensa la devaluación del resto de la cartera.
- 21 bps de expansión de yields durante el periodo en todas las tipologías de activos, de nuevo sin impactar prácticamente las valoraciones gracias al excelente comportamiento operativo.

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión de yield / (compresión) ⁽³⁾
Oficinas	6.488	(0,1%)	4,9%	20
Logística	1.392	(2,4%)	5,8%	26
Centros comerciales	2.014	(0,9%)	6,3%	19
Logística WIP y suelos de Oficinas	314	n.a.	n.a.	
Data Centers	516	16,9% ⁽⁴⁾	n.m.	n.a.
Data Centers WIP y suelo	44	n.a.	n.a.	n.a.
Otros	52	n.m	n.m	n.m
Participaciones minoritarias	720	0,7%	n.a.	
Total	11.540	(0.0%)	5,3%	+21

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo (€ 1.552,7m), acciones en autocartera (€ 14,5m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 797,3m) en 2024.

⁽²⁾ Incluyendo efectivo (€ 1.552,7m) y acciones en autocartera (€ 14,5m).

⁽³⁾ En base a la renta pasante.

⁽⁴⁾ Descontando ya el pago variable que potencialmente deba hacerse a Endeavour en base al retorno de la inversión.

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 73,0m en ventas de activos no estratégicos a una prima de doble dígito sobre la última tasación. € 53,0m adicionales firmados hasta la fecha,** pendientes de ejecutar en 2025.
- **Escasa actividad inversora en 2024.** Consolidación del 100% de la extensión de Plaza Ruiz Picasso (un edificio de 4.500 m² adyacente a RP11). Incremento de la reserva de suelo estratégico para Centros de Datos (Campus de Bilbao-Arasur y opción de compra en Navalmoral de la Mata y Valdecaballeros).
- **CreaMNN** (participada al 14,46% por MERLIN) **ha adquirido los suelos de Madrid Nuevo Norte**, el mayor proyecto de regeneración urbana de Europa con c. 2,7m de m² de edificabilidad de los cuales 1,2m de m² pertenecen a CreaMNN
- La inversión en capex sigue centrada en el **Plan de Infraestructura Digital (Mega)** y en los Planes Best II & III.

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones	Plaza Ruiz Picasso extension			Bilbao (Data Center) Landbank	22,8
Desarrollos y WIPs			A2-Cabanillas Park II Lisboa-Park	Bilbao-Arasur (Data Center) Madrid-Getafe (Data Center) Barcelona-PLZF (Data Center) Lisboa-VFX (Data Center)	176,7
Reformas	Plaza Ruiz Picasso PE Cerro Gamos Josefa Valcarcel 48 Torre Lisboa	Callao 5 Marineda			73,7
Cartera <i>like-for-like</i> portfolio (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾					24,7
Total					297,9

⁽¹⁾ € 19,6m son capitalizados en el balance y € 5,1m se contabilizan en la cuenta de resultados.

APÉNDICE

1. Cuenta de resultados consolidada

2. Balance de situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	31/12/2024	31/12/2023
Rentas brutas	500.380	475.614
Oficinas	287.673	268.021
Logística	83.663	80.273
Centros comerciales	126.790	126.308
Data Centers	2.157	539
Otros	97	472
Otros ingresos de explotación	16.363	12.654
Total ingresos de explotación	516.743	488.268
Incentivos	(29.790)	(28.407)
Total gastos de explotación	(116.687)	(98.461)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(52.481)	(43.500)
Gastos de personal	(33.361)	(31.759)
Gastos generales	(21.932)	(17.651)
Gastos generales no-overheads	(6.109)	(2.747)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(2.804)	(2.804)
EBITDA CONTABLE	370.266	361.400
Amortizaciones	(4.350)	(2.075)
Resultado enajenación inmovilizado	5.351	(7.023)
Provisiones	5.337	(7.411)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	(1.067)	(335.984)
EBIT	375.537	8.907
Resultado financiero neto	(84.519)	(109.185)
Costes amortización deuda	(8.081)	(8.405)
Resultado enajenación instrumentos financieros	20	-
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(1.076)	(6.232)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	14.073	39.923
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	295.954	(74.992)
Impuesto sobre beneficios	(12.195)	(8.505)
RESULTADO DEL PERIODO	283.759	(83.497)
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	283.759	(83.497)
Acciones emitidas a 31 de diciembre	563.724.899	469.770.750
RESULTADO POR ACCIÓN	0,50	(0,18)

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE	11.758.405	PATRIMONIO NETO	7.500.980
Inmovilizado intangible	1.025	Capital	563.725
Inmovilizado material	22.132	Prima de emisión	4.259.670
Inversiones inmobiliarias	10.865.480	Reservas	2.529.381
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	586.513	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(14.450)
Inversiones financieras a largo plazo	229.934	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	53.321	Dividendo a cuenta	(101.234)
		Beneficios consolidados del ejercicio	283.759
		Ajustes por cambios de valor	(20.411)
		PASIVO NO CORRIENTE	5.117.962
		Deudas a largo plazo	4.499.010
		Provisiones a largo plazo	11.390
		Pasivos por impuesto diferido	607.562
ACTIVO CORRIENTE	1.700.790	PASIVO CORRIENTE	840.253
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	60.102	Deudas a corto plazo	633.124
Inversiones financieras a corto plazo en compañías del grupo o asociadas	4.313	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	196.285
Inversiones financieras a corto plazo	7.346	Otros pasivos corrientes	10.844
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.552.676		
Otros activos corrientes	76.353		
TOTAL ACTIVO	13.459.195	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	13.459.195



Paseo de la Castellana, 257
28046 Madrid
+34 91 769 19 00
info@merlinprop.com
www.merlinproperties.com