



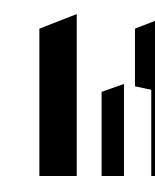
JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2024

MADRID, 9 MAYO 2024



MERLIN
PROPERTIES

DISCLAIMER



This presentation has been prepared by MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (the “Company”) for informational use only.

The information contained in this presentation does not purport to be comprehensive or to contain all the information that a prospective purchaser of securities of the Company may desire or require in deciding whether or not to purchase such securities. The information contained in this document is subject to change, verification and completion without notice. Neither the Company nor any of affiliates, advisors or agents makes any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any information contained or referred to in this document. Each of the Company and its affiliates, advisors or agents expressly disclaims any and all liabilities which may be based on this document, the information contained or referred to therein, any errors therein or omissions therefrom. Neither the Company, nor any of its affiliates, advisors or agents undertakes any obligation to provide the recipients with access to additional information or to update this document or to correct any inaccuracies in the information contained or referred to therein.

Certain statements in this document regarding the market and competitive position data may be based on the internal analyses of the Company, which involve

certain assumptions and estimates. These internal analyses may have not been verified by any independent sources and there can be no assurance that the assumptions or estimates are accurate. Accordingly, undue reliance should not be placed on any of the industry, market or competitive position data contained in this presentation. Additionally, certain information contained herein may be based on management accounts and estimates of the Company and may have not been audited or reviewed by the Company’s auditors. Recipients should not place undue reliance on this information. The financial information included herein may have not been reviewed for accuracy or completeness and, as such, should not be relied upon.

This information is provided to the recipients for informational purposes only and recipients must undertake their own investigation of the Company. The information providing herein is not to be relied upon in substitution for the recipient’s own exercise of independent judgment with regard to the operations, financial condition and prospects of the Company.

The distribution of this presentation in some jurisdictions may also be restricted by law and persons into whose possession this presentation comes should inform themselves about and observe any such restrictions. The securities of the Company have not been and, should there be an

offering, will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the “Securities Act”), or the U.S. Investment Company Act of 1940, as amended (the “Investment Company Act”). Such securities may not be offered or sold in the United States except on a limited basis, if at all, to Qualified Institutional Buyers (as defined in Rule 144A under the Securities Act) in reliance on Rule 144A or another exemption from, or transaction not subject to, the registration requirements of the Securities Act. The securities of the Company have not been and, should there be an offering, will not be registered under the applicable securities laws of any state or jurisdiction of Canada or Japan and, subject to certain exceptions, may not be offered or sold within Canada or Japan or to or for the benefit of any national, resident or citizen of Canada or Japan.

THIS PRESENTATION DOES NOT CONSTITUTE OR FORM PART OF ANY OFFER FOR SALE OR SOLICITATION OF ANY OFFER TO BUY ANY SECURITIES NOR SHALL IT OR ANY PART OF IT FORM THE BASIS OF OR BE RELIED ON IN CONNECTION WITH ANY CONTRACT OR COMMITMENT TO PURCHASE SHARES. ANY DECISION TO PURCHASE SHARES IN ANY OFFERING SHOULD BE MADE SOLELY ON THE BASIS OF PUBLICLY AVAILABLE INFORMATION ON THE COMPANY.

This presentation may include forward-looking statements. All statements other than statements of historical facts included in this presentation, including, without limitation, those regarding the financial position, business strategy, management plans and objectives for future operations of the Company are forward-looking statements. These forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties and other factors, which may cause such actual results, performance or achievements, or industry results, to be materially different from those expressed or implied by these forward-looking statements. These forward-looking statements are based on numerous assumptions regarding the present and future business strategies of the Company and the environment in which they expect to operate in the future.

Forward-looking statements speak only as of the date of this presentation and the Company expressly disclaim any obligation or undertaking to release any update of, or revisions to, any forward-looking statements in this presentation, any change in their expectations or any change in events, conditions or circumstances on which these forward-looking statements are based.

In reviewing this presentation, the recipient is agreeing to, and accepting, the foregoing restrictions and limitations.



JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2024

- Discurso del Presidente

- Rendimiento operativo 2023

| 1 | 2 | 3 |

- Rendimiento financiero 2023

- Creación de valor

- Actualización del Plan de Infraestructura (MEGA)

- Sostenibilidad

- Composición del Consejo de Administración

| 4 |

- Votación consultiva sobre el
Informe Anual de Remuneraciones

| 5 |

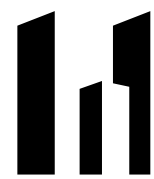
- Otras propuestas

| 6 | 7 | 8 |

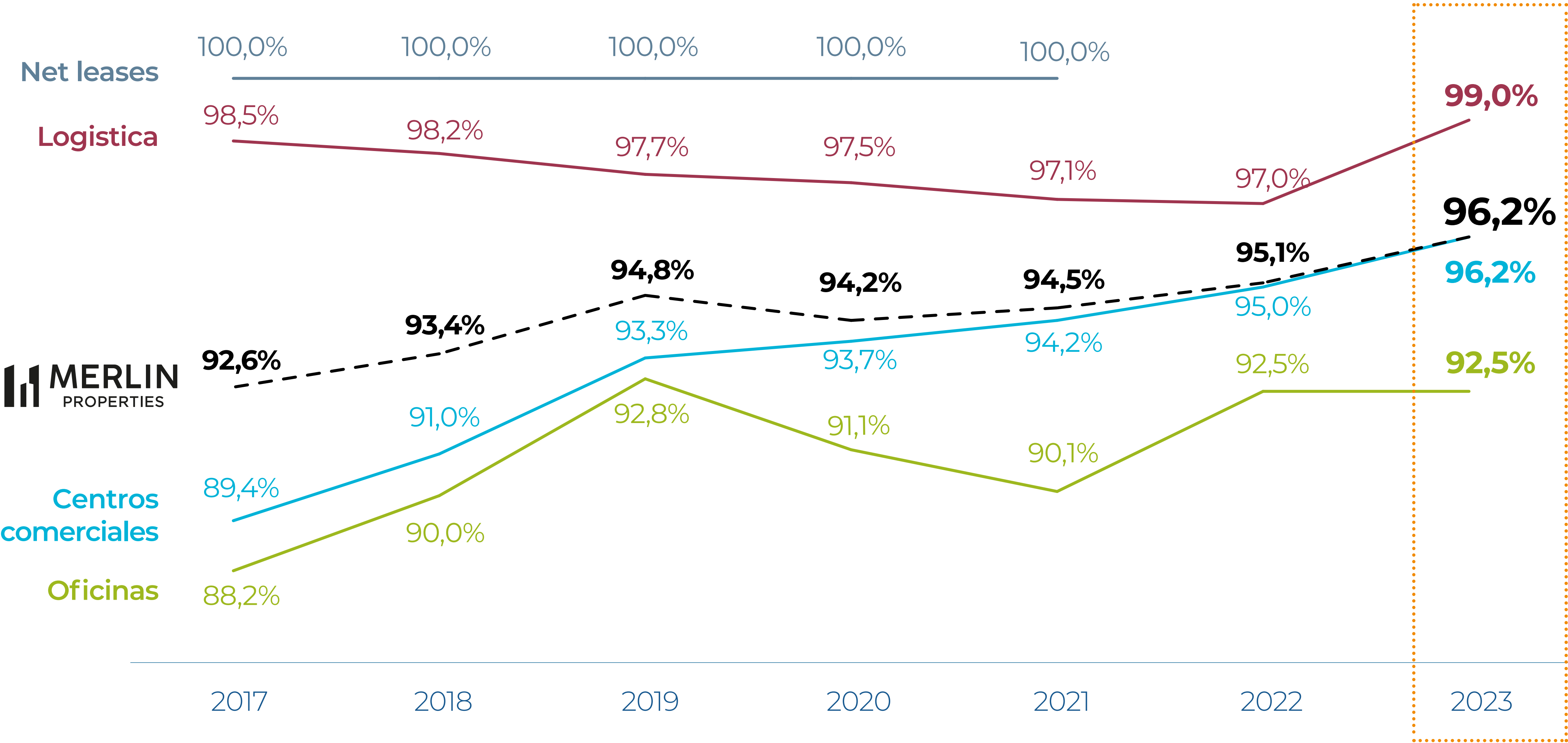


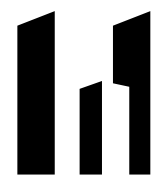
RENDIMIENTO OPERATIVO 2023

Puntos orden del día | 1 | 2 | 3 |

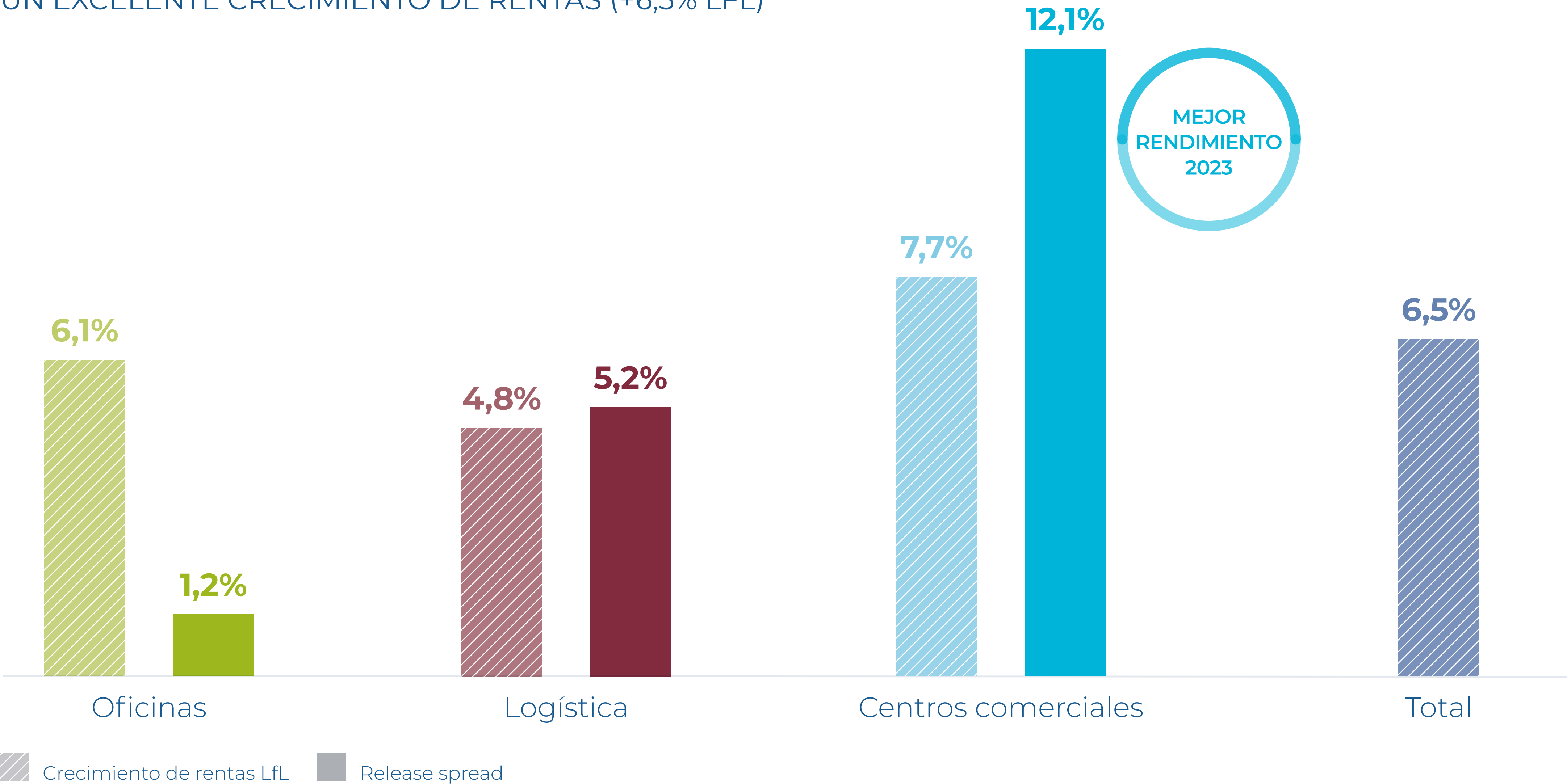


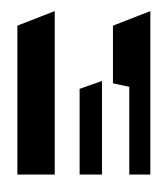
OCUPACIÓN RÉCORD EN LA CARTERA (+110 PBS VS FY22)





SÓLIDO RENDIMIENTO OPERATIVO COMBINADO CON UN RELEASE SPREAD POSITIVO QUE LLEVA A UN EXCELENTE CRECIMIENTO DE RENTAS (+6,5% LFL)





CON LA PROXIMIDAD DE LA OPERACIÓN CHAMARTÍN Y LAS MEJORAS DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS
LA OCUPACIÓN EN LA A-1 HA CRECIDO EN 60.000 M² DESDE 2018, EQUIVALENTE A +13% DE OCUPACIÓN

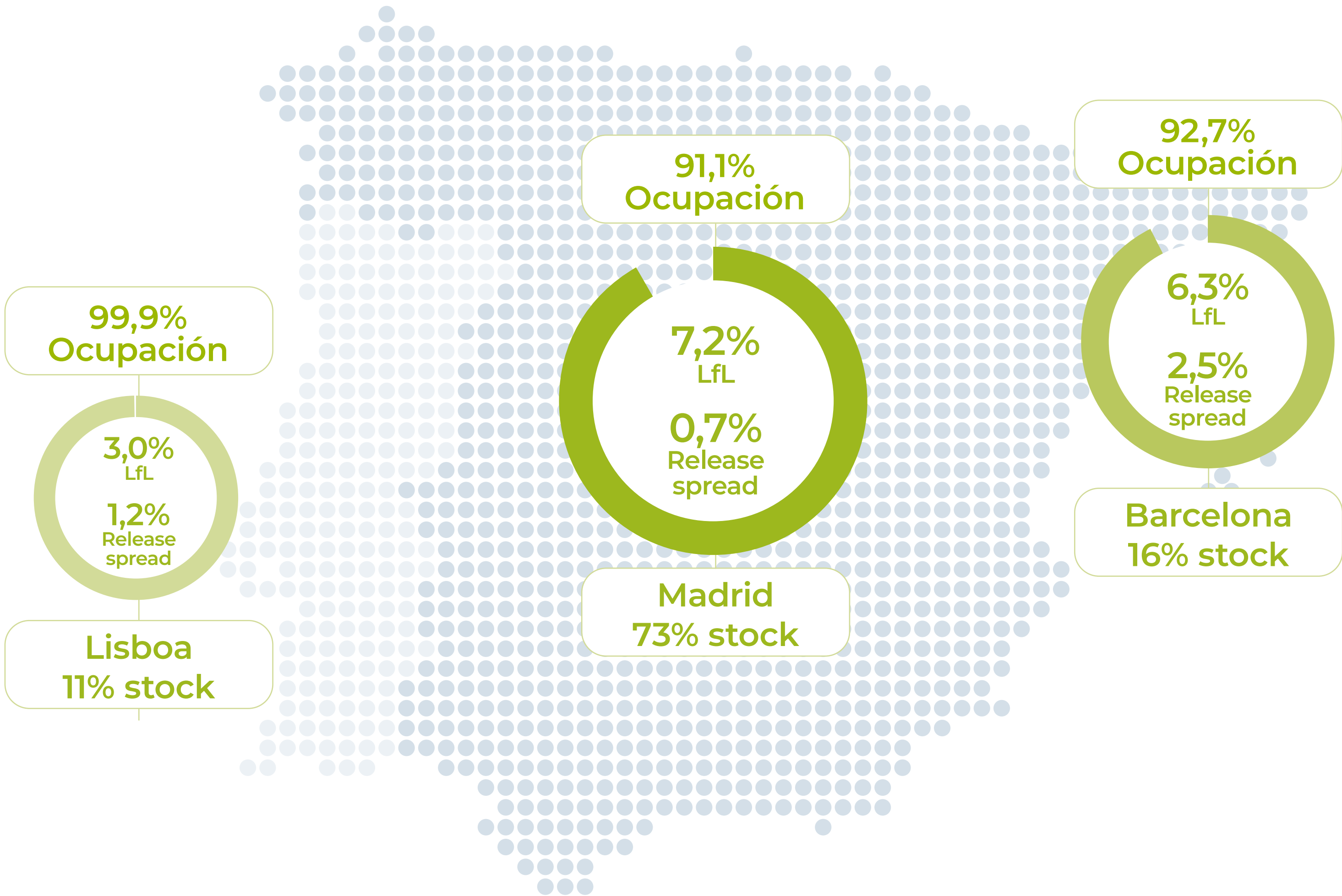
1.321.332 m²
SBA⁽¹⁾

92,5%
Ocupación

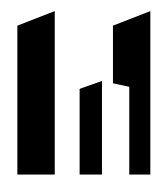
6,1%
Crecimiento rentas LfL

1,2%
Release spread

301.798 m²
contratados en 2023



⁽¹⁾ Incluyendo oficinas WIP



KPIs

: 12 espacios

: 2.703 puestos

: 26.748 m²

: 84% ocupación

: 375 € ADR⁽¹⁾

Nueva apertura 2023



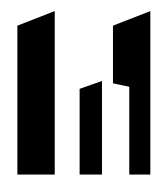
Castellana 85. 275 puestos



Plaza Cataluña P4. 80 puestos

Plaza Cataluña 9 ha recibido el premio Architizer A+ por el mejor co-working en el mundo

⁽¹⁾ ADR: Tarifa mensual media



2.825.161 m²

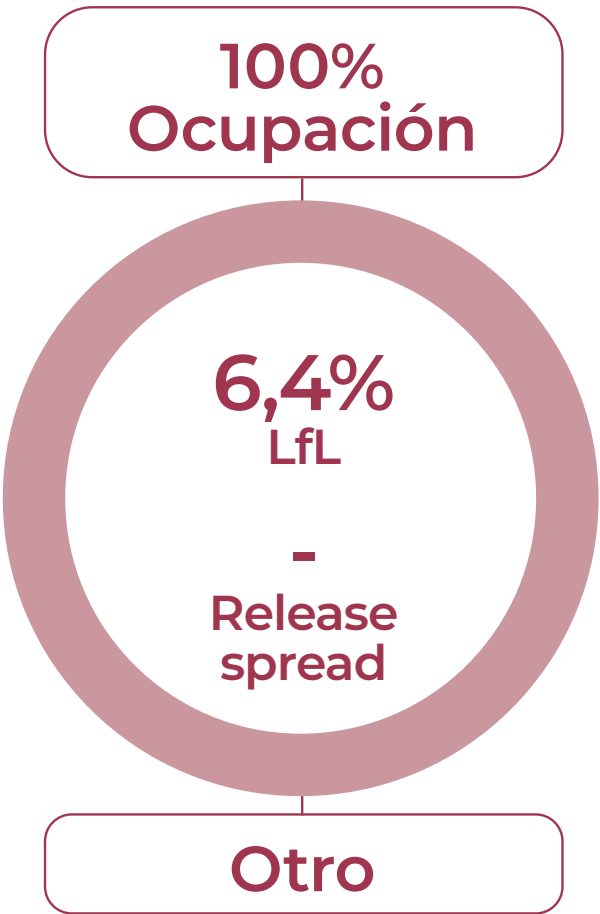
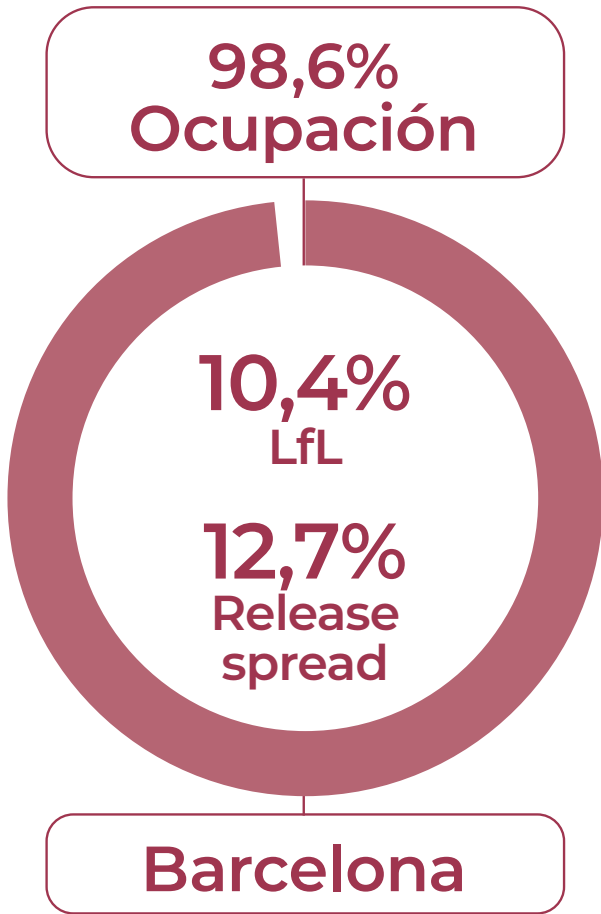
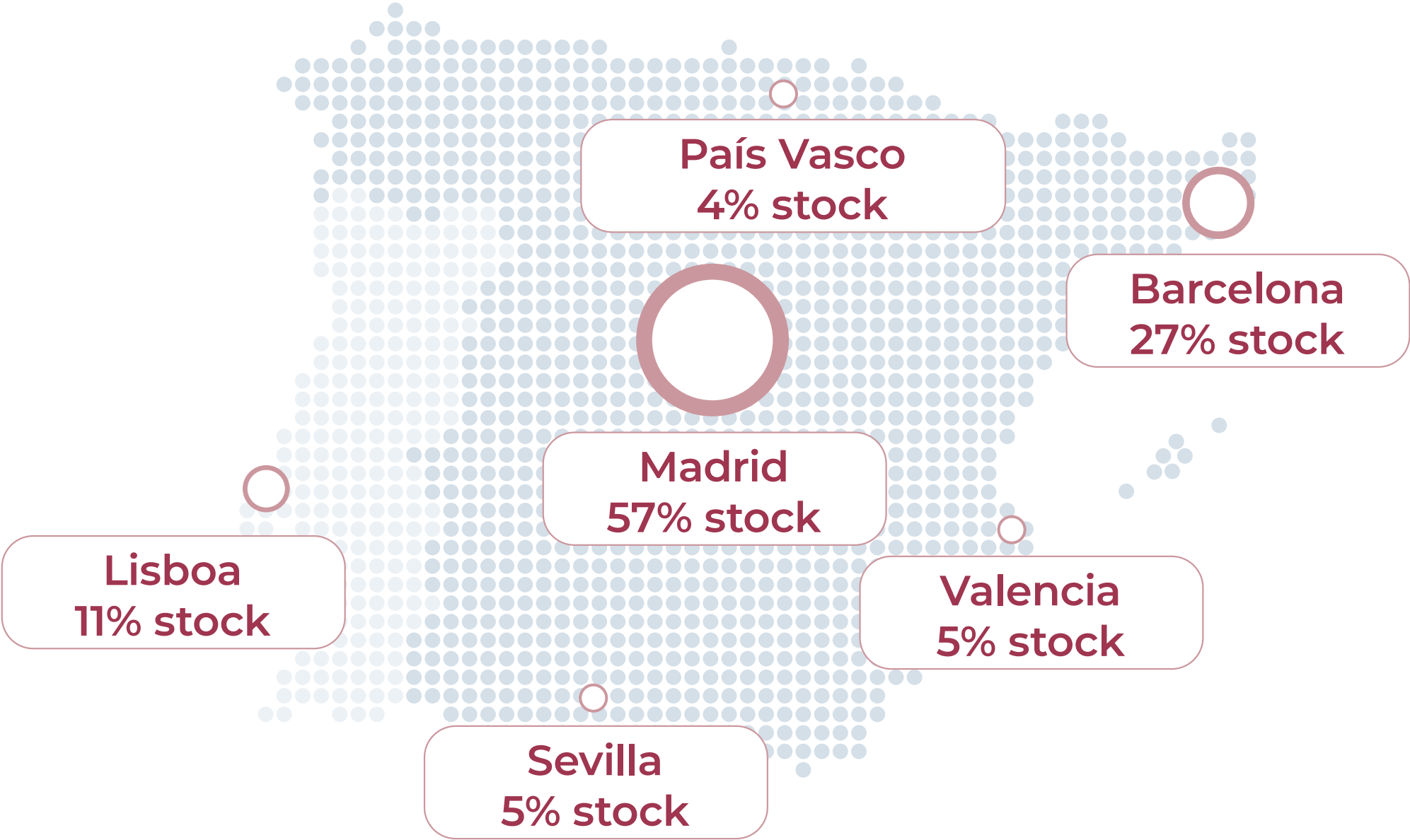
SBA en gestión ⁽¹⁾

99,0%
Ocupación

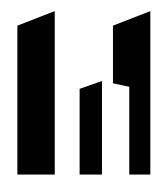
4,8%
Crecimiento rentas LfL

5,2%
Release spread

297.902 m²
contratados en 2023



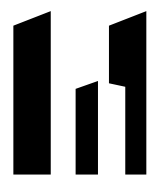
⁽¹⁾ Incluyendo 100% de ZAL Port y logística WIP



OTRO AÑO MÁS DE FUERTE RENDIMIENTO EN ZAL PORT



⁽¹⁾ Tras descontar el canon



LA CATEGORÍA CON MEJOR RENDIMIENTO EN 2023

13 activos
(499.289 m² SBA)⁽¹⁾

96,2%
Ocupación

7,7%
Crecimiento rentas LfL

12,1%
Release spread

38.672 m²
contratados en 2023

	vs 2022	vs 2019
Afluencia	+5,0%	+1,2%
Ventas de inquilinos	+10,7%	+14,0%

11,7%
Tasa de Esfuerzo

9.000 m² firmados
con operadores **LÍDERES**

INDITEX

TENDAM
GLOBAL FASHION RETAIL

fnac

20% de los contratos firmados con **NUEVOS OPERADORES** en la cartera

POPEYES

snipes

8 operadores firmaron su **2ª ubicación**

SKECHERS

pepco

en copa de balón

Venta de 2 centros comerciales no estratégicos

Centre Comercial Vilamarina

factory
Bonaire

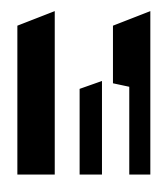
⁽¹⁾ Incluyendo el 100% de Tres Aguas



A

RENDIMIENTO FINANCIERO 2023

Puntos orden del día | 1 | 2 | 3 |



€ millones

Ingresos
488
+6% vs 2022

GRI
476
+5% vs 2022

NOI
404
90% Margen de NOI

EBITDA
367
77% Margen de EBITDA



Oficinas

GRI **€ 255m**

% crecimiento **+5,0%**



Logística

€ 80m

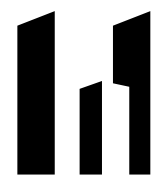
+9,1%



Centros comerciales

€ 126m

+1,6%
(+7,7% excl. venta de activos)



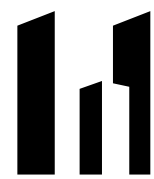
€ millones

FFO	AFFO ⁽¹⁾	Resultado neto IFRS	EPRA NTA
284	263	(84)	7.083

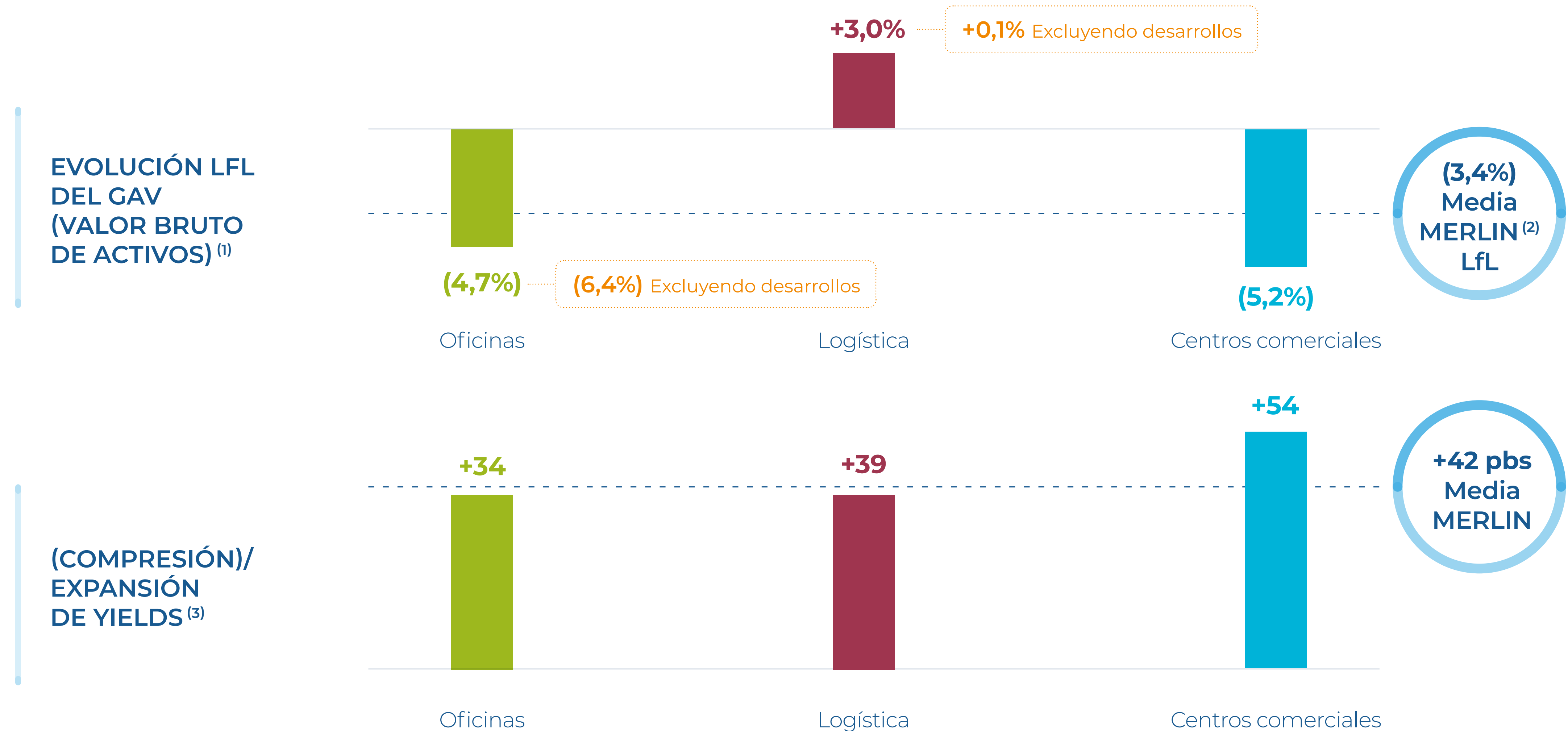
€ por acción

FFO	AFFO ⁽¹⁾	Resultado neto IFRS	EPRA NTA
0,61	0,56	(0,18)	15,08
+9,6% vs 2022 Excl. Venta de Tree			

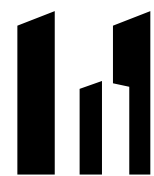
⁽¹⁾ FFO recurrente menos inversiones en mantenimiento de la cartera



DESDE 2020, LOS YIELDS SE HAN EXPANDIDO 95 PBS

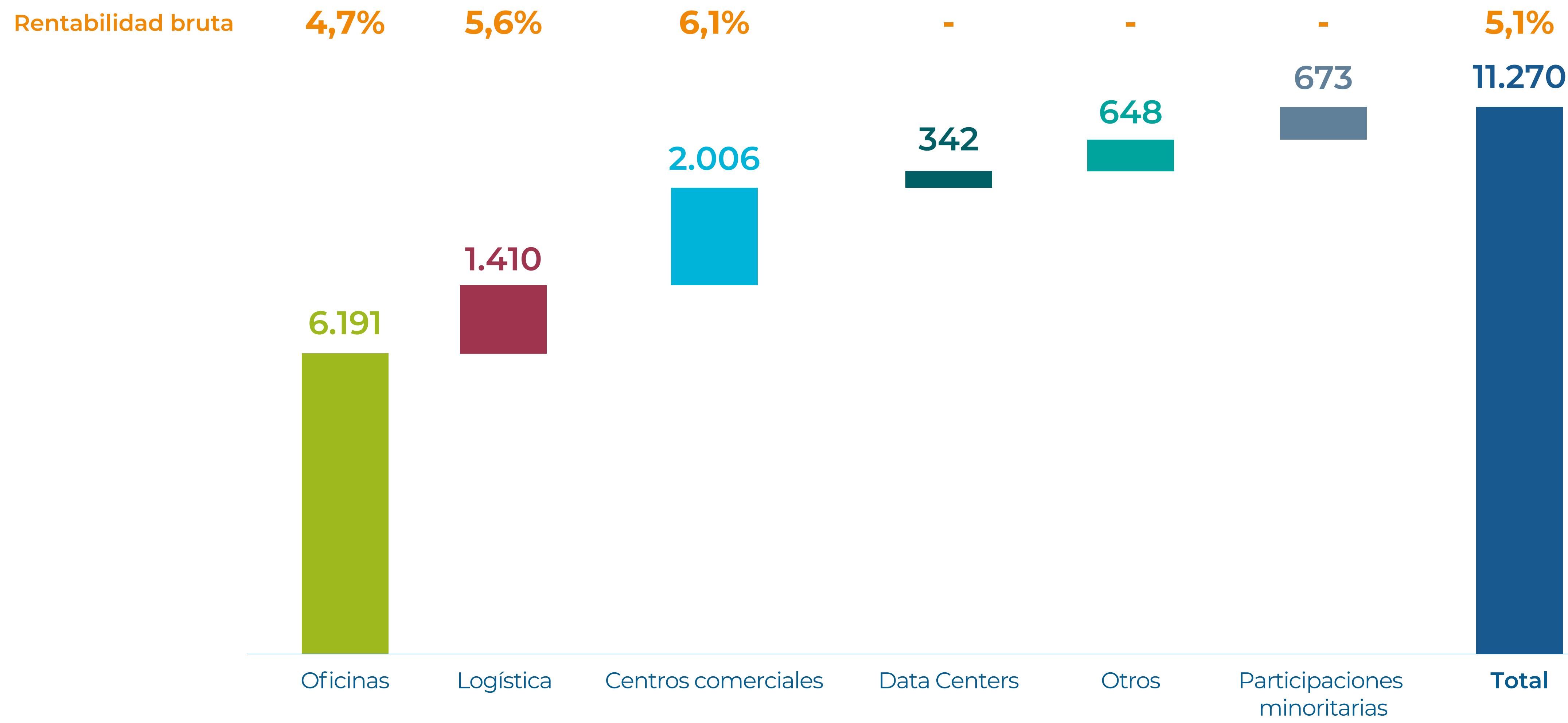


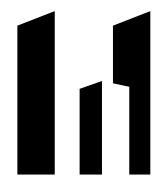
⁽¹⁾ El GAV de los proyectos en curso están incluidos bajo sus respectivas categorías de activos de cara al LfL.
⁽²⁾ Incluyendo participaciones minoritarias.
⁽³⁾ En base a rentas pasantes.



€ 11.270 MILLONES DE VALORACIÓN DE LA CARTERA

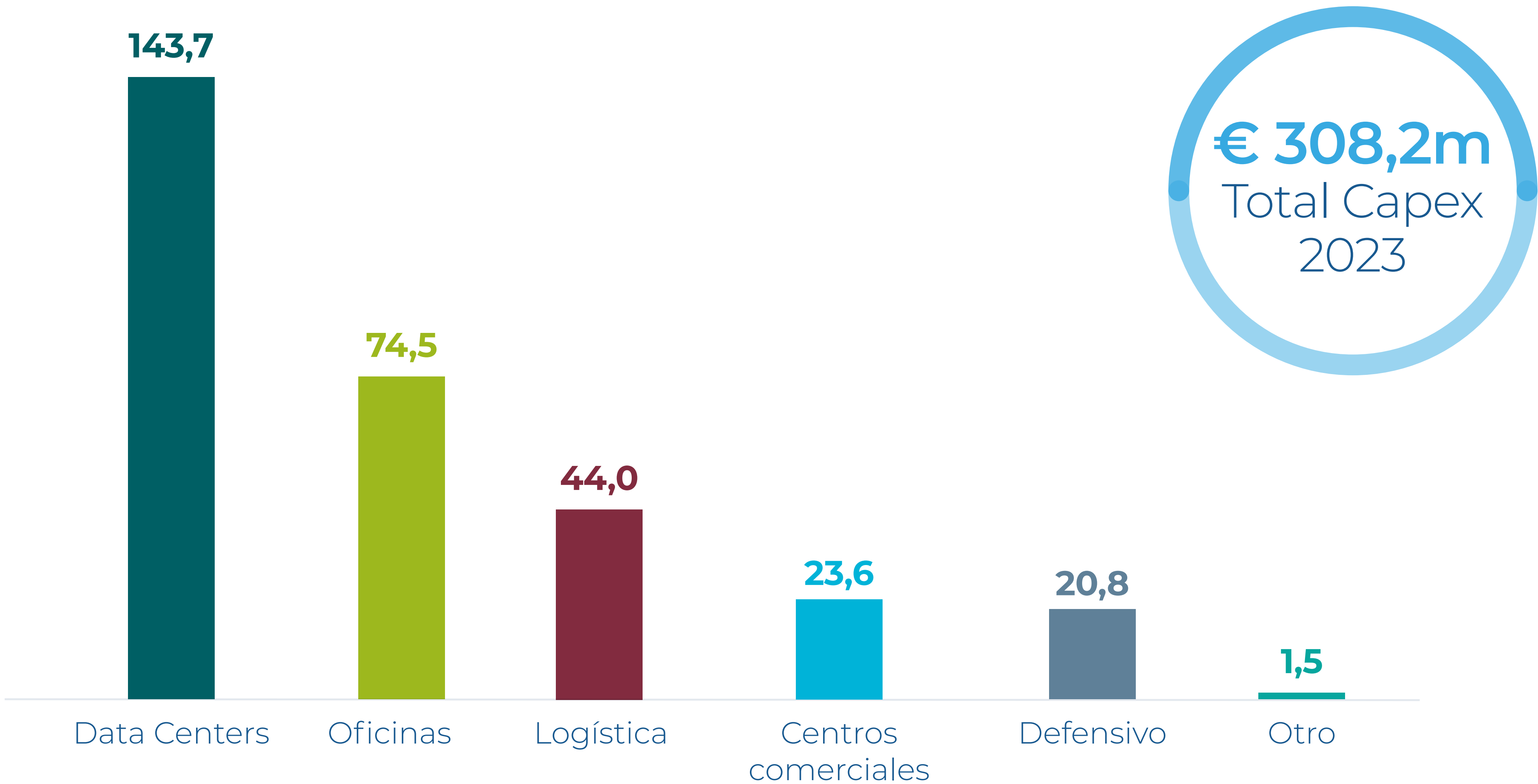
GAV (€ millones)

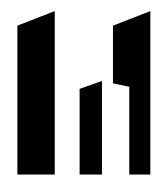




CAPEX EN 2023 ENFOCADO EN DATA CENTERS

€ millones





DISCIPLINA FINANCIERA: VENCIMIENTOS A LARGO PLAZO CON TIPOS DE INTERÉS FIJOS

€ millones

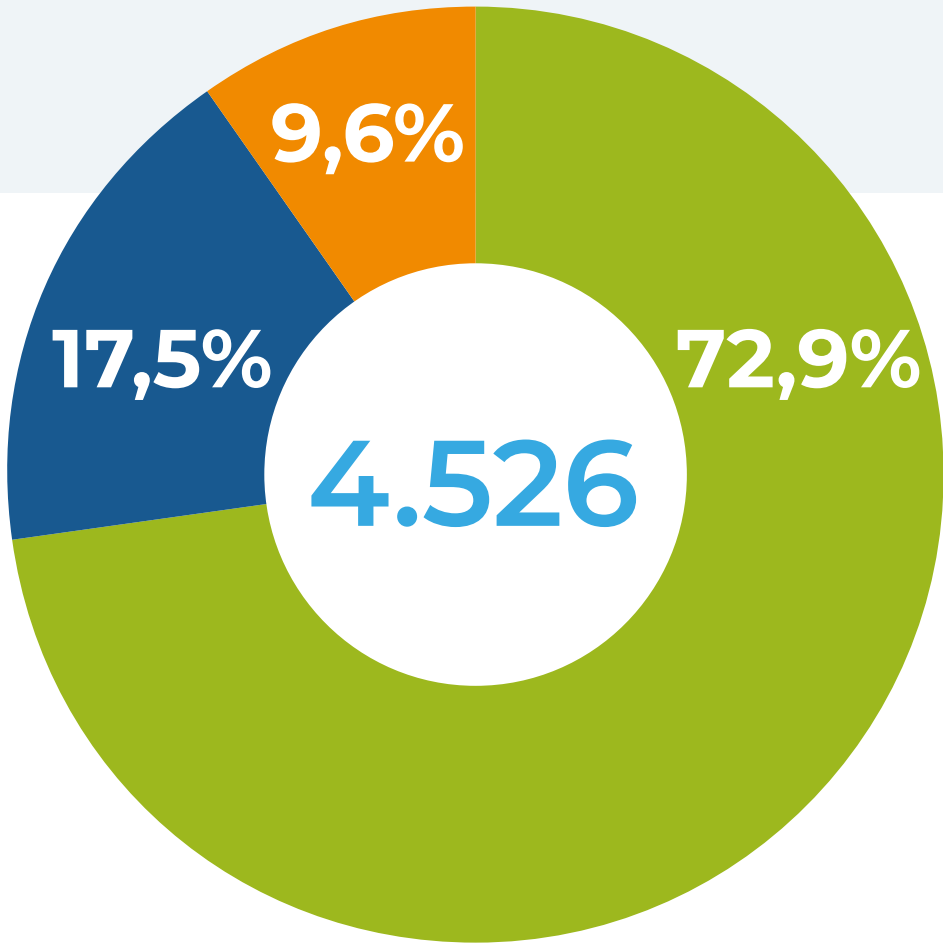
Deuda financiera bruta

Deuda financiera neta

Posición de liquidez

4.050

1.309



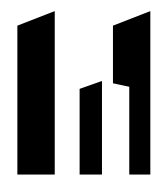
Bonos verdes corporativos
Deuda bancaria verde no hipotecaria
Deuda hipotecaria verde

LTV
35,0%

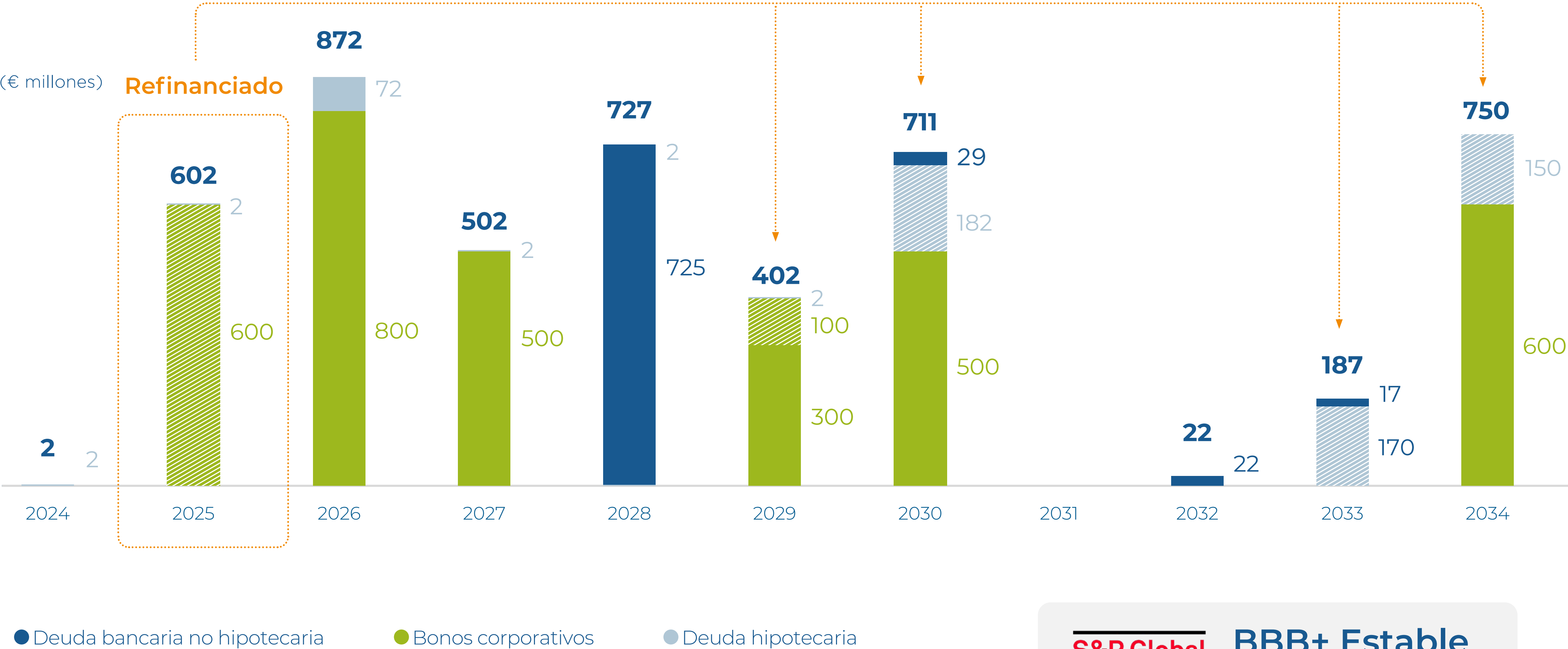
Vencimiento medio
5,1 años

Interés medio
2,38%

Cobertura tipo fijo
99,7%

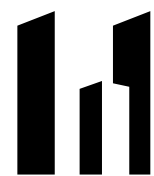


SUBIDA DE RATING POR S&P A **BBB+**

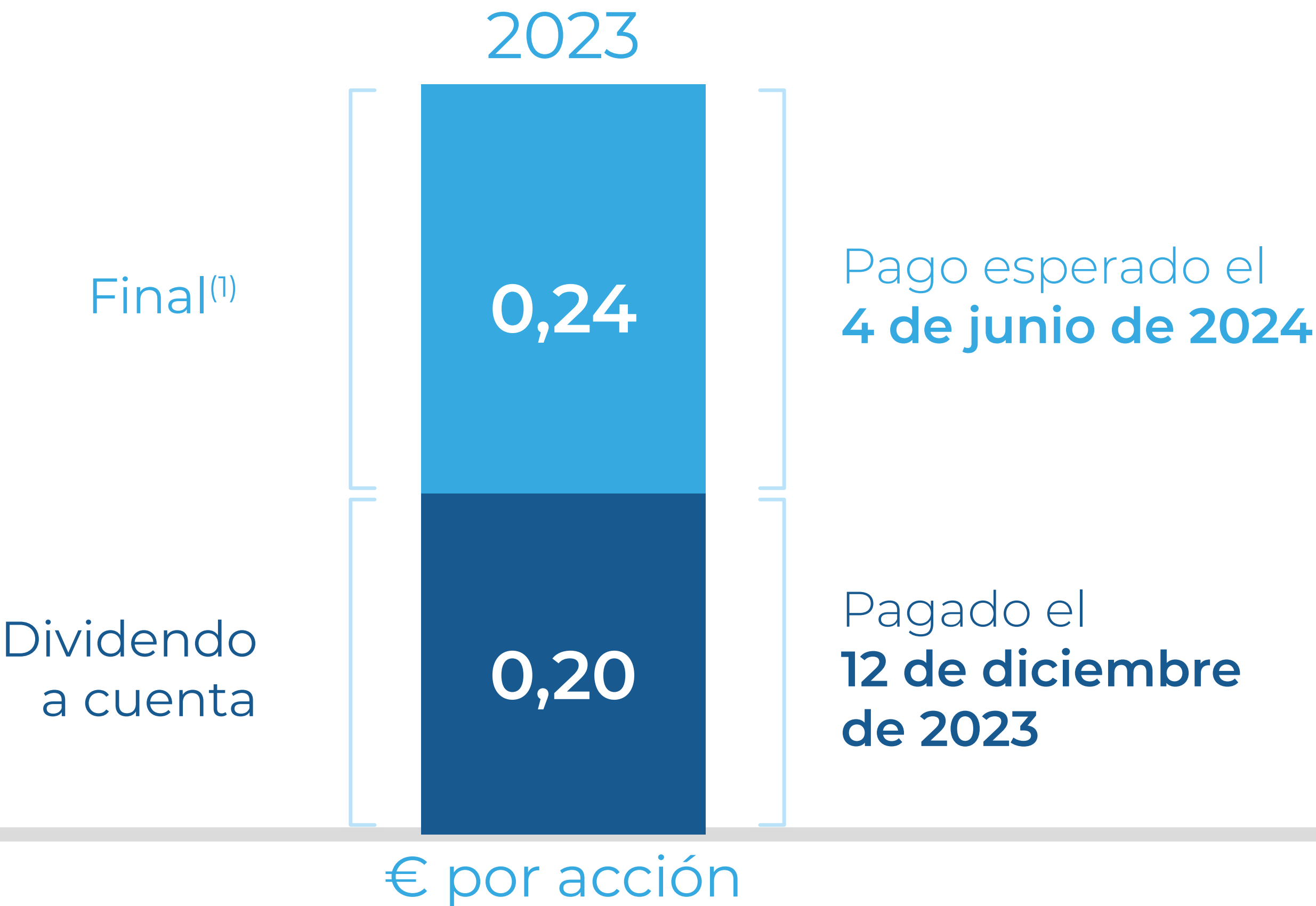


S&P Global
MOODY'S

BBB+ Estable
Baa2 Positivo



€ 0,44 P.A. CON CARGO A LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO, INCLUYENDO € 0,24 P.A. A PAGAR EN 2024

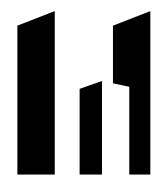


⁽¹⁾ €0,23 p.a. prima de emisión y €0,01 p.a. dividendo



CREACIÓN DE VALOR

Puntos orden del día | 1 | 2 | 3 |



COMPLETAMENTE ALQUILADO A INQUILINOS DE PRIMER NIVEL



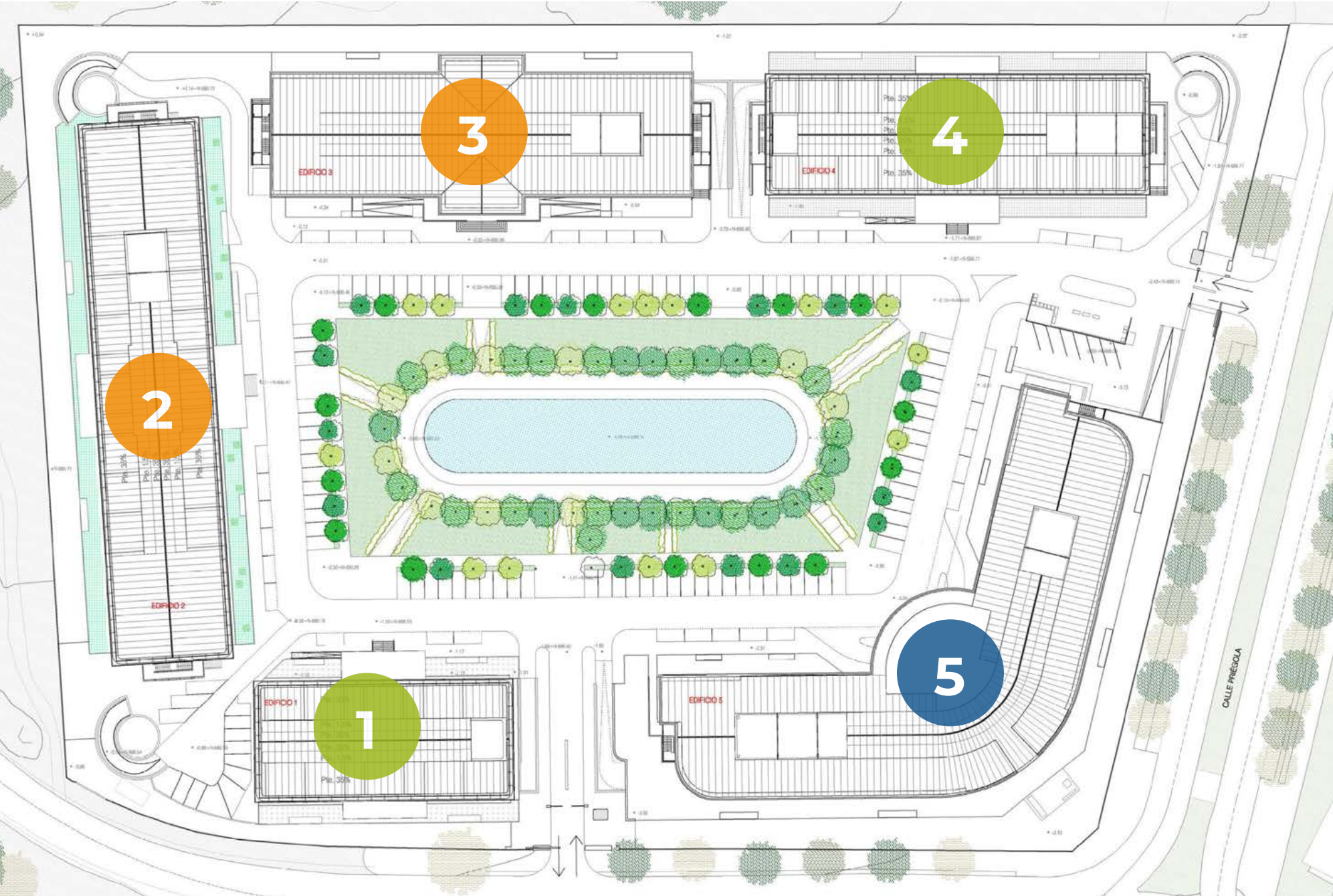
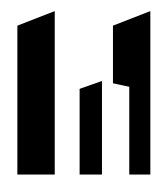
SBA
36.899 m²
Tras la reforma
5.323 m² creados







WiredScore
PLATINUM



1

REFORMA
FINALIZADA
Alquilado 100%
4.326 m²

FUJITSU

2

WIP
COMIENZO DE OBRAS 2T24
En comercialización
8.570 m²
Entrega 2T25

3

WIP
COMIENZO DE OBRAS 1T24
En comercialización
6.646 m²
Entrega 1T25

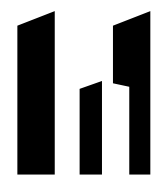
4

REFORMA
FINALIZADA
Alquilado 100%
6.511 m²

NETCO® Greenergy
SHISEIDO

5

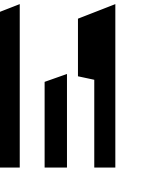
REFORMA
Fase III
10.899 m²



SBA
19.893 m²

ENTREGA
3T25

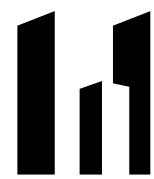




SBA
17.315 m²
Tras la reforma
805 m² creados

ENTREGA
3T26

El activo más
emblemático
de Lisboa, en la
mejor ubicación



6 nuevas aperturas en 2024



Plaza Ruiz Picasso. 358 puestos



Castellana 280. 198 puestos



Partenón 12. 169 puestos



Plaza Cataluña extensión. 80 puestos



Torre Glòries extensión. 75 puestos



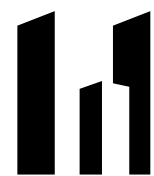
Pedro de Valdivia 10. 70 puestos



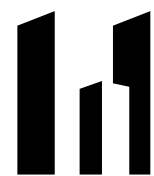
Entregada y
alquilada al 100%

pepco[®]

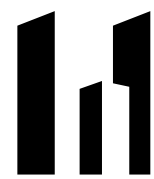




⁽¹⁾ Incluyendo coste de suelo



⁽¹⁾ Incluyendo coste de suelo



SBA
10.550 m²
Tras la reforma
908 m² creados

ENTREGA
4T25 - 1T26

CAPEX TOTAL
€ 27,6m

Callao

72%

Pre-alquilado



SBA
118.103 m²
Tras la reforma
17.526 m² creados

ENTREGA
2S25

CAPEX TOTAL
€ 43,7m

Marineda City
(extensión)

45%

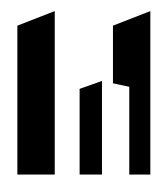
Pre-alquilado





ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE INFRAESTRUCTURA (MEGA)

Puntos orden del día | 1 | 2 | 3 |



99,9999%

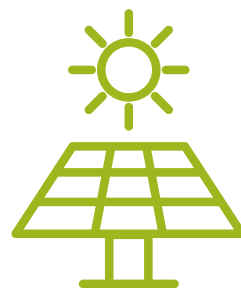
Estimación de “seis nueves” de disponibilidad de servicio



Líder en **eficiencia energética con 1,15 PUE anualizado**, lo que supone ca. 200 GWh/año de ahorro en comparación con la media mundial de 1,59 PUE



Enfriamiento sin agua (WUE de 0 litros/kWh). Ahorro de ca. 1.400 millones de litros/año en comparación con la media mundial de 1,8 WUE



100% de energía renovable para un funcionamiento neutral en carbono



Operador neutral con conexión a múltiples proveedores



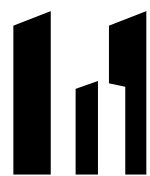
Admite densidades de rack **aptas para IA** hasta **70 kW** con refrigeración por aire y **200 kW** con integración plug and play de refrigeración líquida



Capacidad de recuperación integrada gracias a una **microrred avanzada** con dos horas de almacenamiento en batería in situ



Sistemas en continua monitorización y **DCIM de máxima seguridad** que controla la plataforma que cubre todos los sistemas mecánicos y de energía



260 MW DE DC CON LICENCIA Y ELECTRICIDAD EN ESPAÑA Y PORTUGAL



Bilbao - Arasur

DC Campus más grande de España

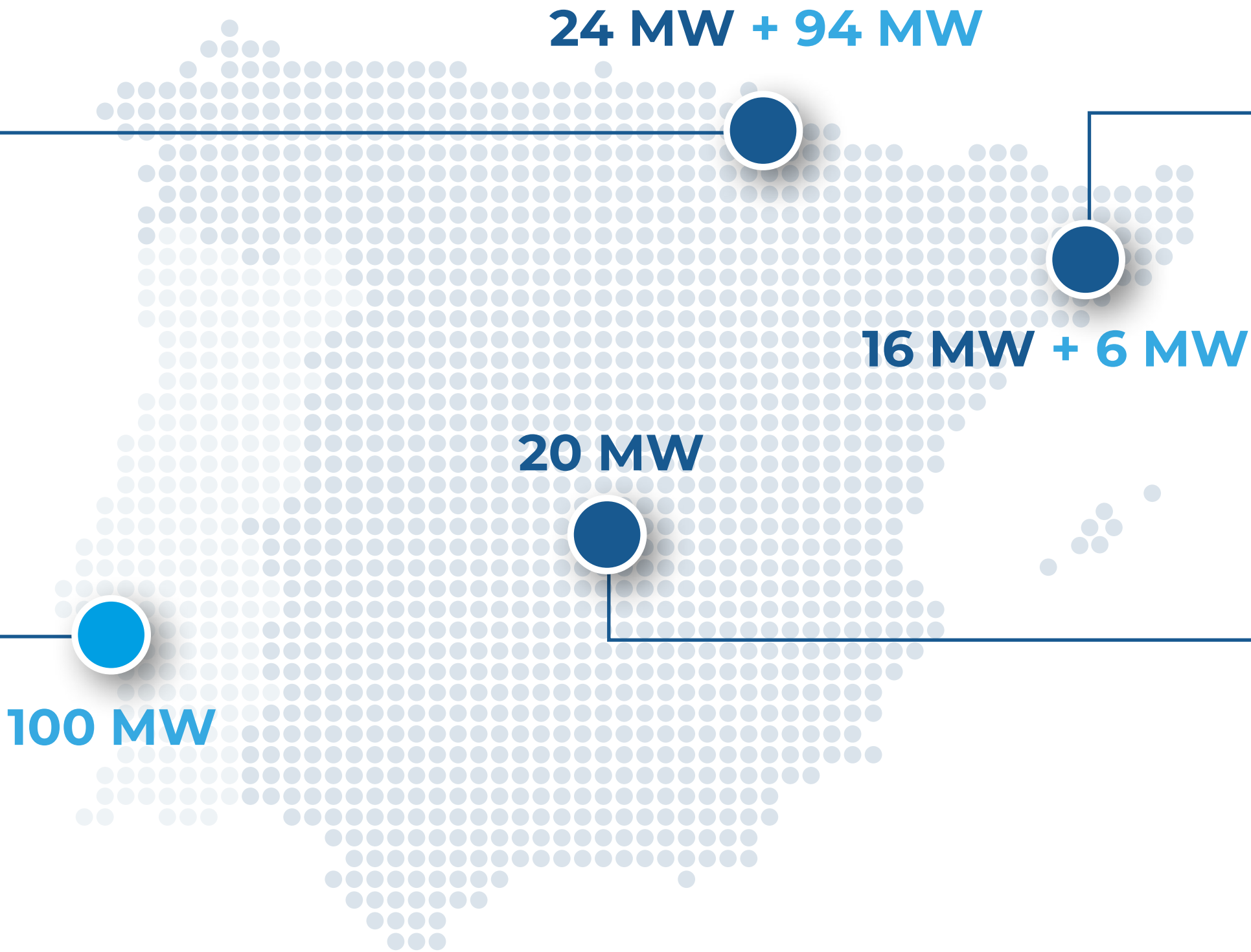
En operación / En desarrollo



Lisbon - VFX

DC Campus más grande de Portugal

DC en desarrollo



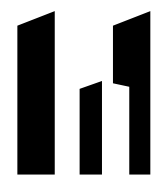
Barcelona - PLZF

En operación



Madrid - Getafe

En operación



Madrid - Getafe

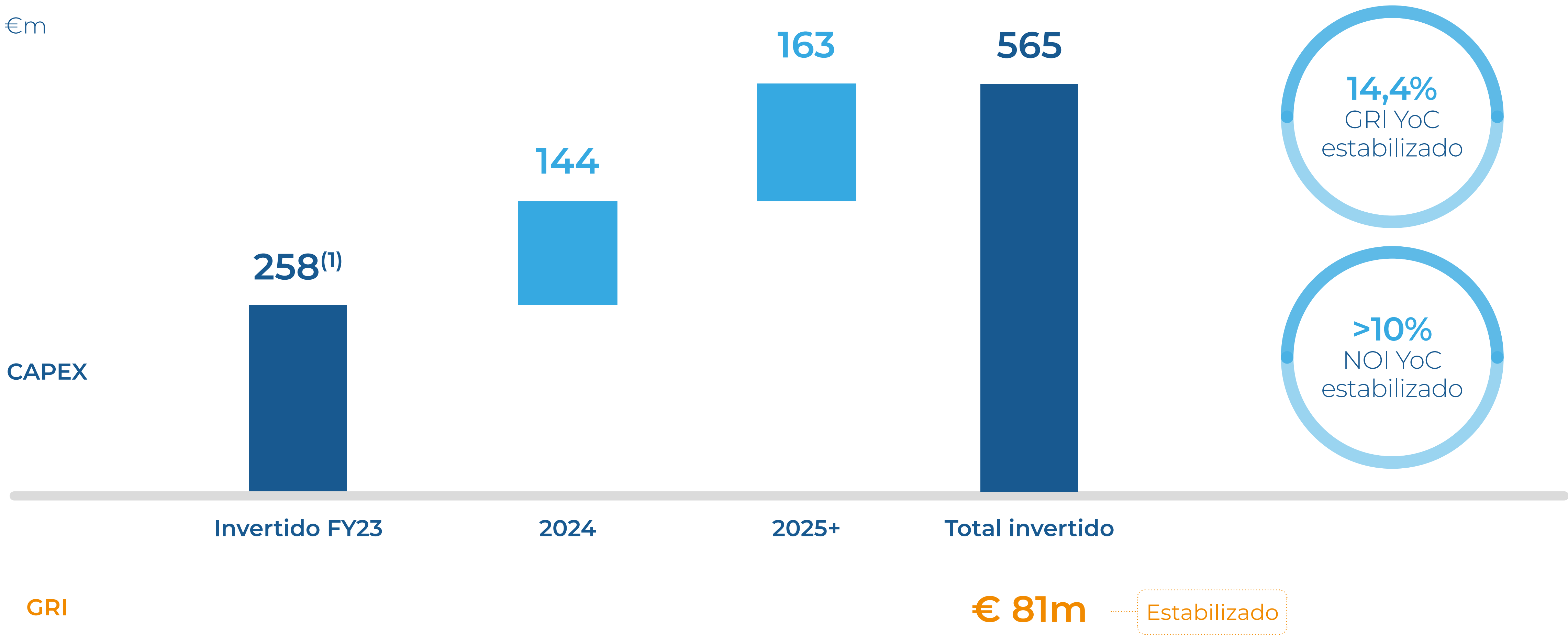
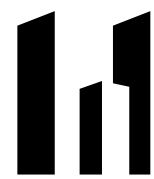


Barcelona - PLZF

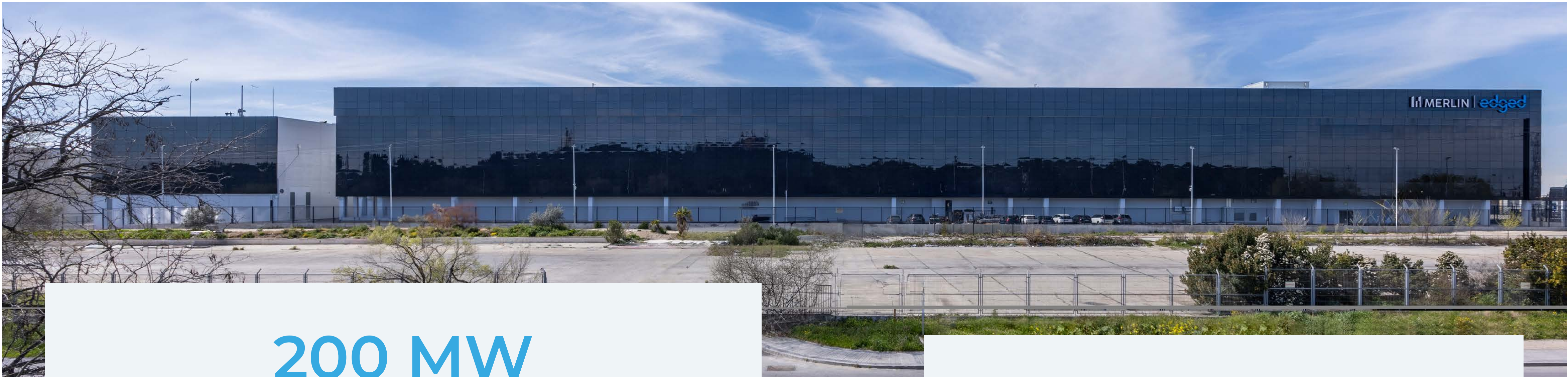
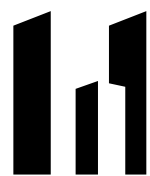


Bilbao - Arasur

Capacidad IT	20 MW	16 MW	24 MW
Electricidad	✓ (calendarizada)	✓	✓
Recepción de equipamiento	8 MW en 2024 12 MW en 2025	16 MW en 2024	18 MW en 2024 6 MW en 2025
Reservas	70%	100%	100%



⁽¹⁾ € 306m incluyendo pagos y pedidos anticipados



200 MW

licencia concedida y potencia disponible

Principales hitos en 2024

En desarrollo

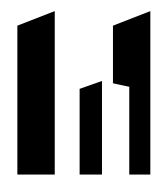
100 MW
en Lisboa - VFX

+94 MW
en Bilbao - Arasur
(extensión)

+6 MW
en Barcelona - PLZF
(repotenciación)

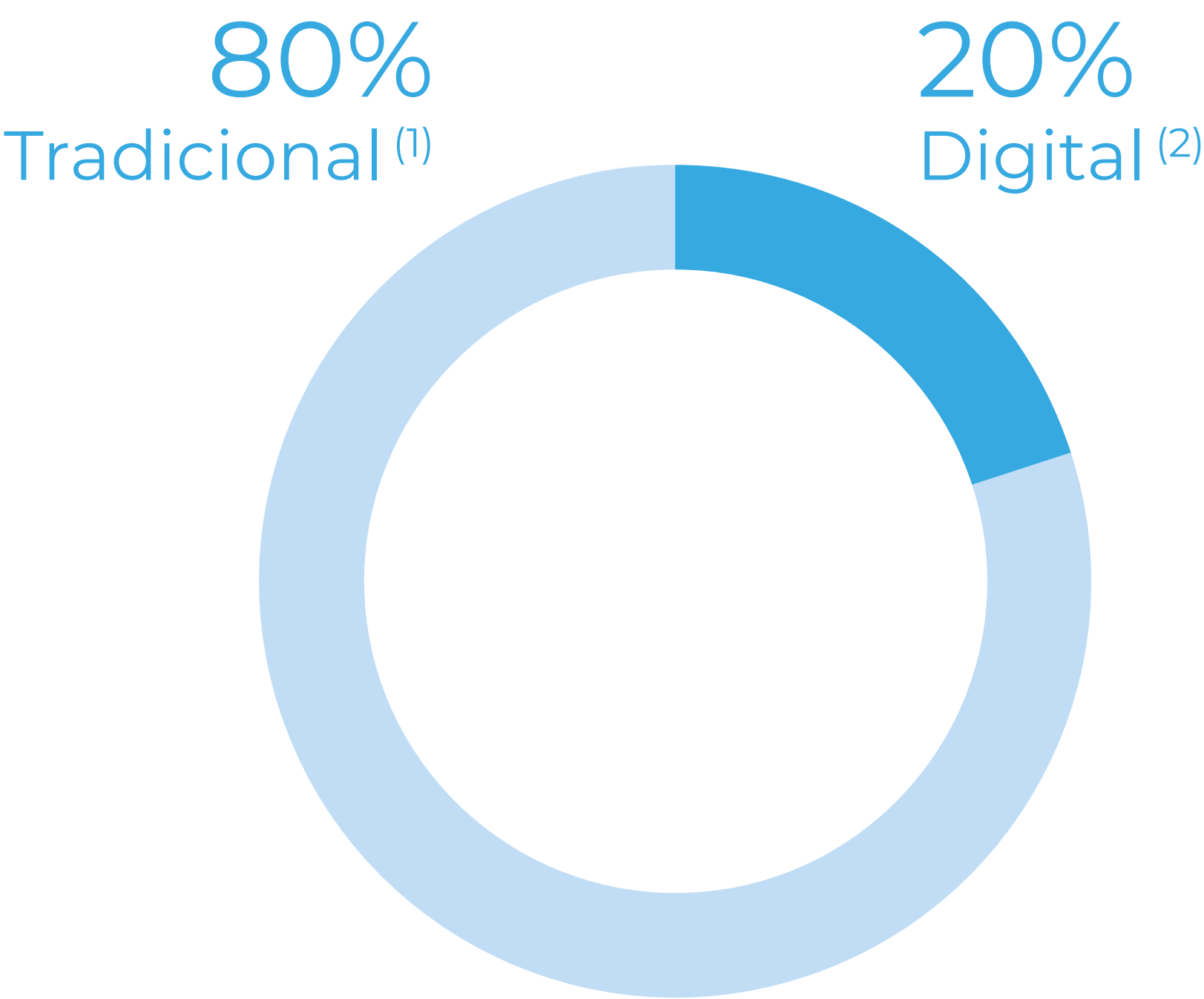
Licitación
de obras

Comienzo
de construcción
(esperado en 4T24)

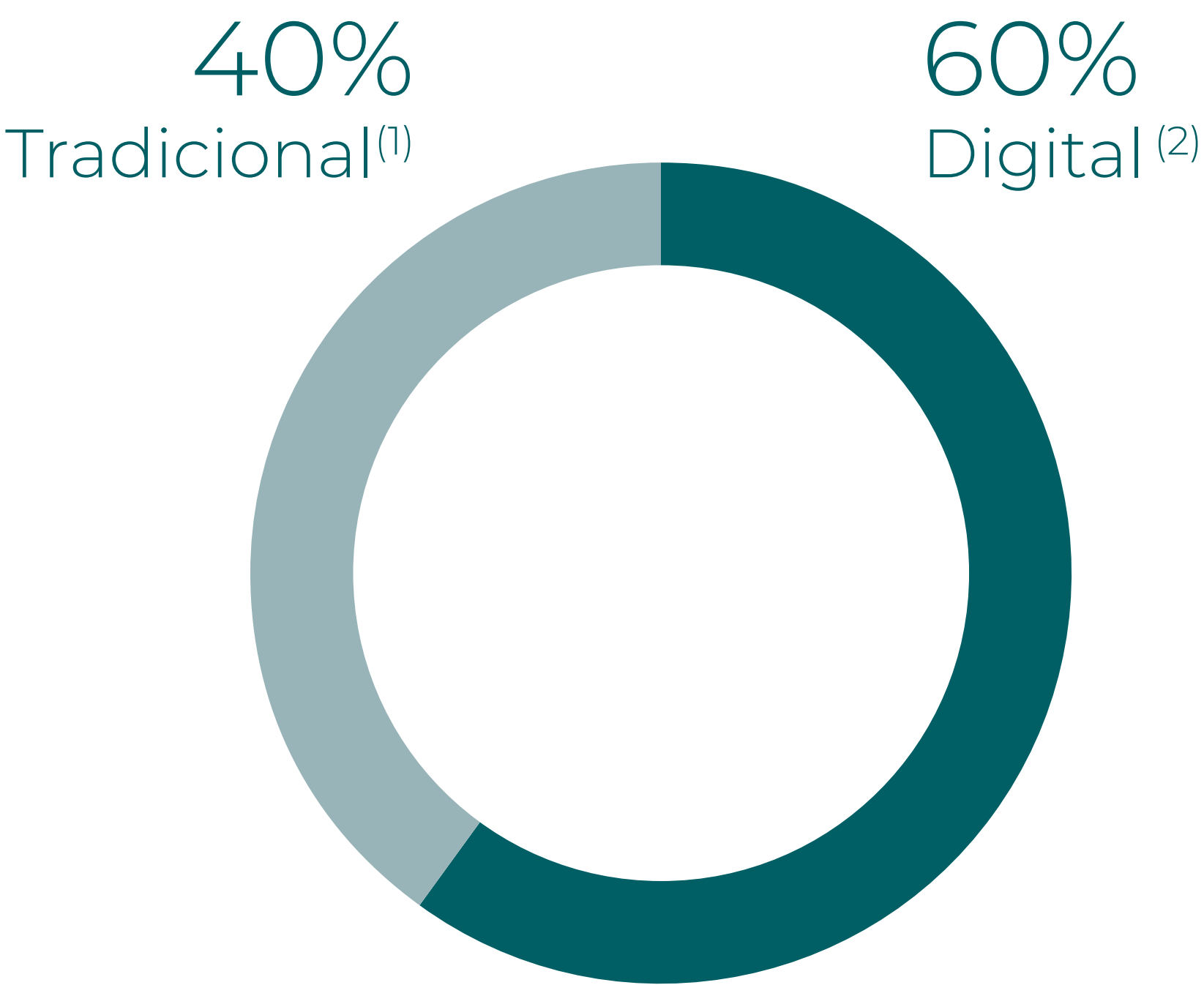


LA ESTRATEGIA EN DATA CENTERS ES TRANSFORMACIONAL PARA MERLIN

Actual



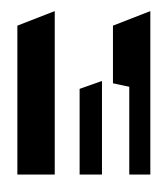
Medio plazo: Plan Mega Fase I + II (260MW)



⁽¹⁾ Oficinas + Centros comerciales
⁽²⁾ Data centers + logística enfocada a comercio on-line

SOSTENIBILIDAD

Puntos orden del día | 1 | 2 | 3 |



5. Inclusión en el **DJSI mundial** (solo 5 compañías europeas) por primera vez e inclusión por 3^{er} año consecutivo en el **DJSI europeo**

1. **Cláusula verde**
en todos los nuevos contratos

2. **Carbón embebido**
Límites máximos en desarrollos

Oficinas
500
kgCo₂/m²

Logística
400
kgCo₂/m²

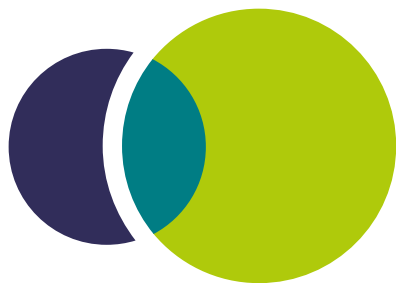
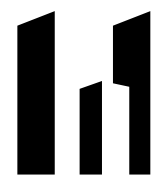
Centros comerciales
500
kgCo₂/m²

5 hitos
principales
alcanzados
este año

4. **€ 1,1 bn de financiación verde**

3. **14,9 MW instalados de paneles fotovoltaicos⁽¹⁾**
(4,2% auto-producción)

⁽¹⁾ 30,5MW adicionales por desarrollar



Dow Jones
Sustainability Indexes

Inclusión por
3^{er} año consecutivo en
el **DJSI europeo**
+1^a vez en el **DJSI mundial**



MERLIN



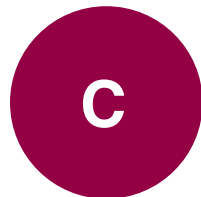
Puntuación media



Servicios
financieros



Europa



Media
Global



SUSTAINALYTICS

7,2

Top 1%

(riesgo insignificante)



G R E S B

83%

Media grupo: 69%

S&P Global

69%

Media sector: 37%



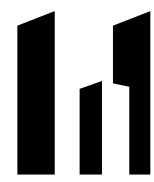
#1

IBEX-35

A modern interior space with a vibrant color palette. The walls are a deep terracotta red. In the foreground, there's a long, low table with a glossy red top and dark metal legs. Several green upholstered chairs with black frames are arranged around it. In the background, there are more green chairs, a pink sofa, and a television mounted on the wall. The floor is covered in a patterned rug with red, beige, and black tones. The overall atmosphere is contemporary and stylish.

COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Punto orden del día | 4 |



7 CONSEJEROS PROPUESTOS PARA REELECCIÓN, 3 NUEVOS CONSEJEROS

4 Dominicales

Santander

Javier García Carranza
Presidente no Ejecutivo

●

Santander

Julia Bayón
Consejera Dominical

Santander

Francisca Ortega
Consejera Dominical

● ●

NORTIA
CAPITAL INVESTMENT
HOLDING

Juan Antonio Alcaraz
Consejero Dominical

●

2 Ejecutivos

MERLIN
PROPERTIES

Ismael Clemente
Consejero Delegado y
Vicepresidente Ejecutivo (CEO)

●

MERLIN
PROPERTIES

Miguel Ollero
Consejero Ejecutivo (COO)

8 Independientes

María Luisa Jordá
Consejera Independiente

● ●

Ana García Fau
Consejera Independiente

● ● ●

Emilio Novela
Consejero Independiente
Consejero Coordinador

● ●

Juan María Aguirre
Consejero Independiente

● ●

Fernando Ortiz
Consejero Independiente

●

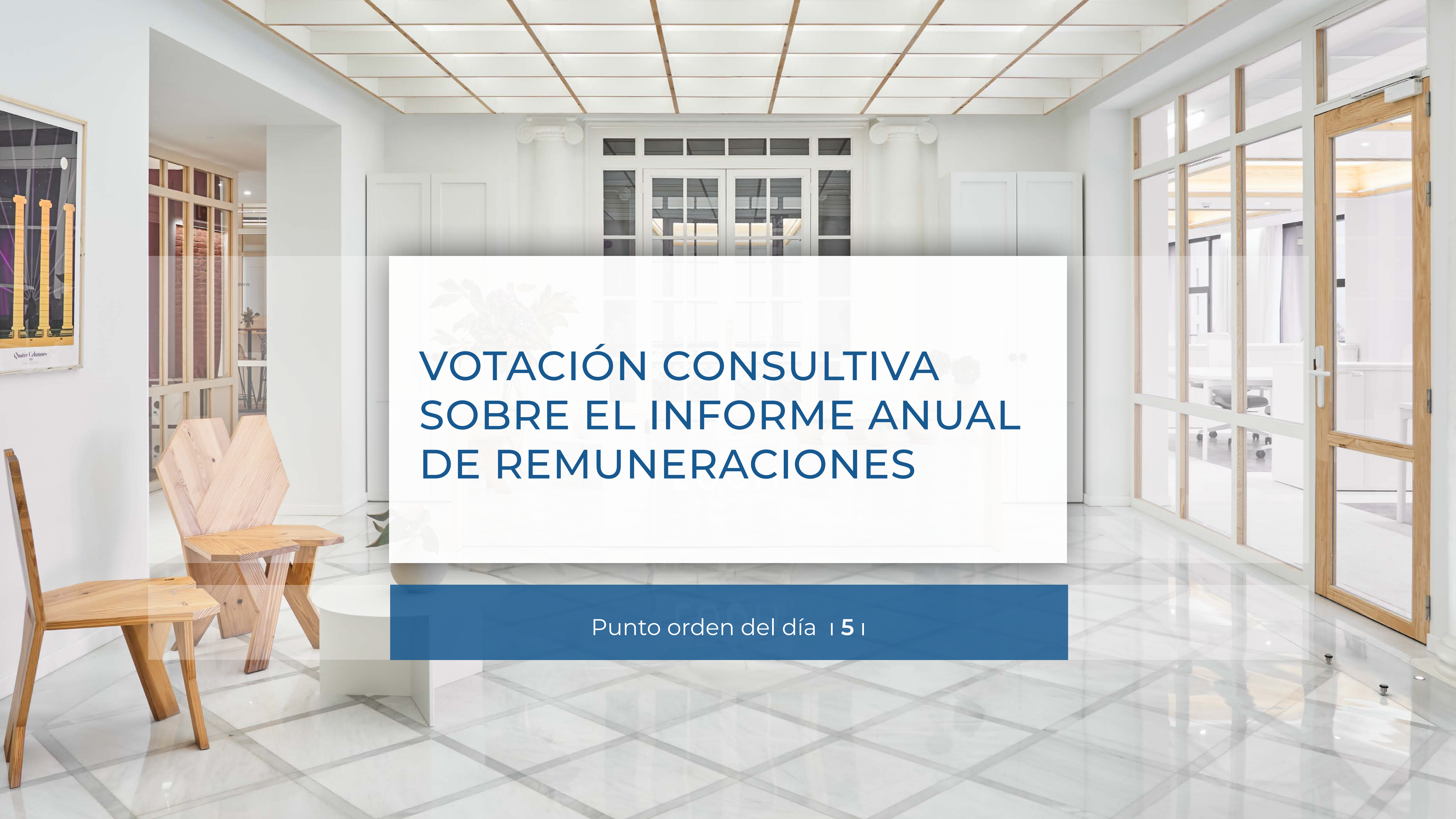
Donald Johnston III
Consejero Independiente

● ●

Inés Archer
Consejera Independiente

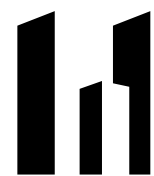
Pilar Cavero
Consejera Independiente

● ●

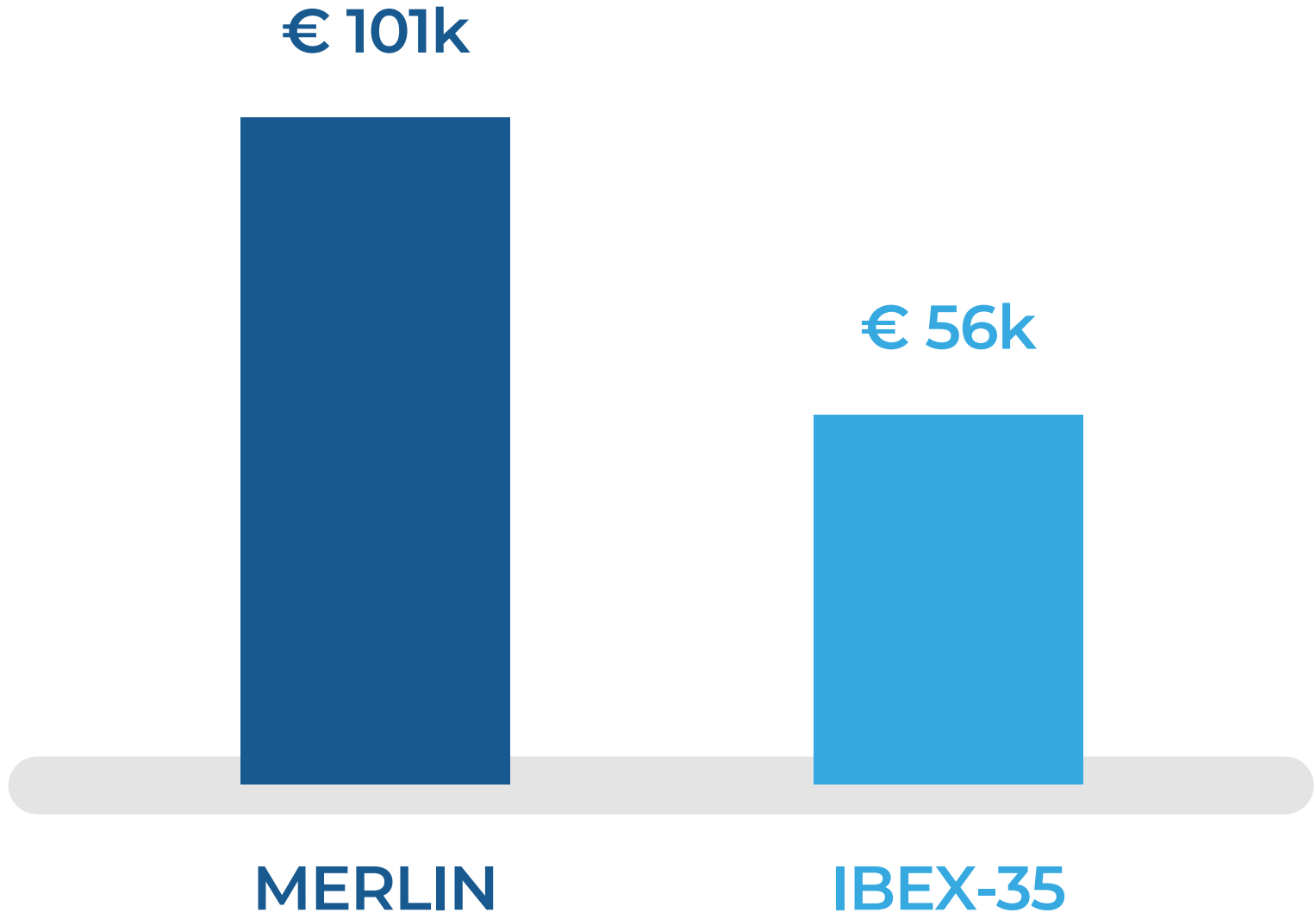
A modern, bright interior space with white walls and a polished, reflective floor. In the foreground, there are two wooden chairs with a geometric design. To the left, a framed artwork is visible on the wall. In the background, there are large windows and glass doors, some with wooden frames, and a white pillar. The ceiling features a grid of wooden beams.

VOTACIÓN CONSULTIVA SOBRE EL INFORME ANUAL DE REMUNERACIONES

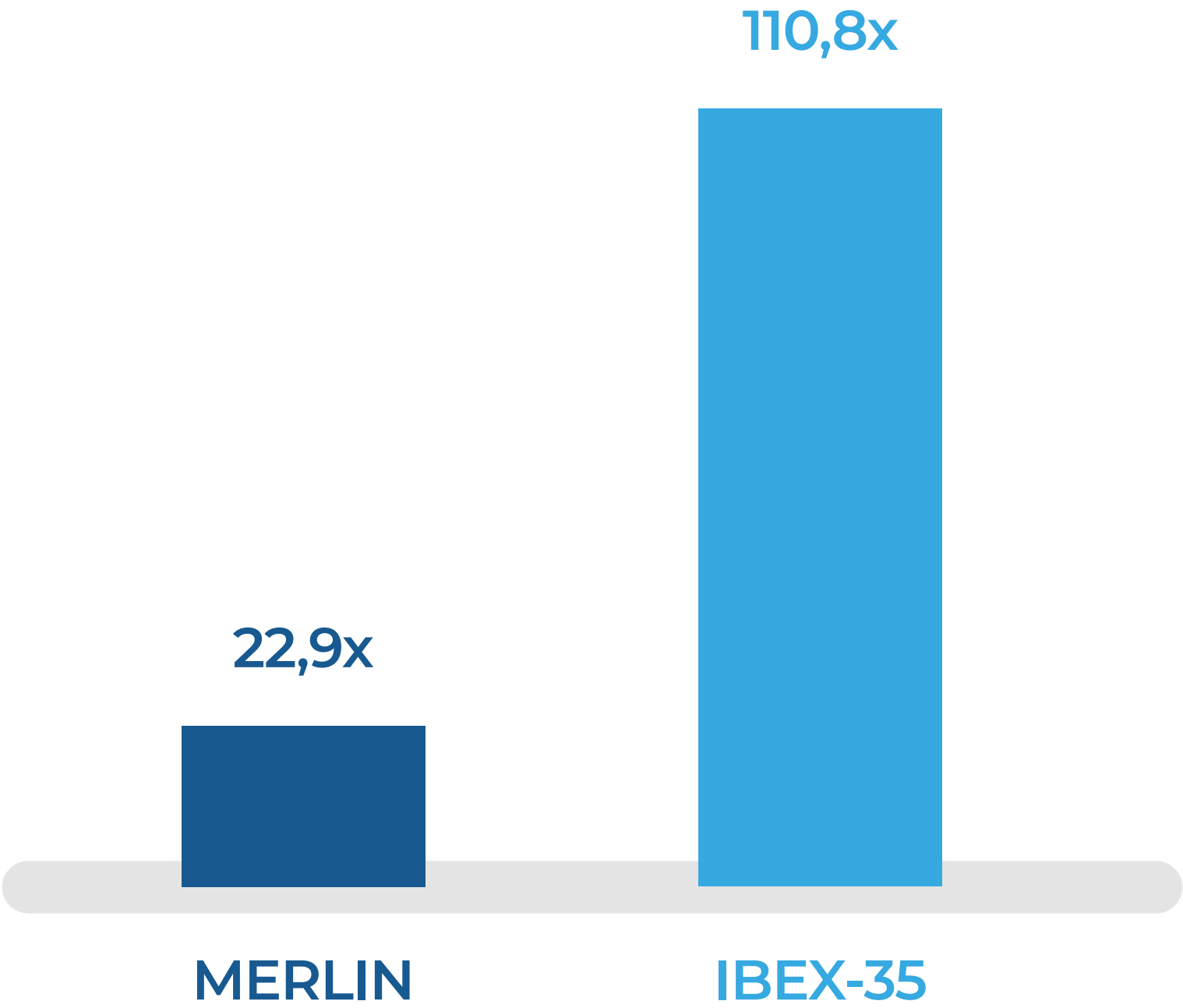
Punto orden del día | 5 |



Remuneración media por empleado 2023
excluyendo al primer ejecutivo (CEO)



Brecha salarial
Primer ejecutivo / Empleado medio



De las mayores remuneraciones medias
de todo el IBEX-35

La remuneración variable representa el **52%**
del total de remuneración

Todos los empleados reciben bonus en efectivo



OTRAS PROPUESTAS

Puntos orden del día | 6 | 7 | 8 |



#6

Modificación de los
estatutos sociales:
Eliminación del voto
dirimente del Presidente
del Consejo

#7

Reducción del plazo
de la convocatoria de
las Juntas Generales
extraordinarias a 15 días

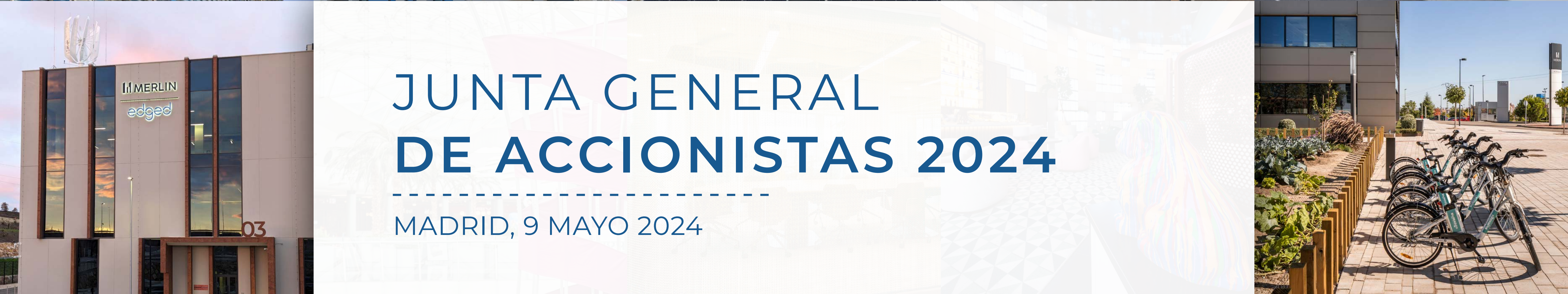
#8

Delegación de
facultades en el Consejo
de Administración



JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2024

MADRID, 9 MAYO 2024



MERLIN
PROPERTIES