



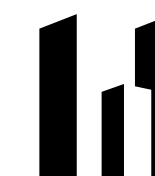
2025

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

MADRID, 30 ABRIL 2025



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.



2025

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS



Puntos orden del día

- Discurso del Presidente
- Rendimiento operativo 2024
- Rendimiento financiero 2024
- Creación de valor
- Actualización del plan de infraestructuras digitales (mega)
- Composición del Consejo de Administración
- Política de remuneraciones
- Otras propuestas

| 1 | 2 | 3 |

| 4 |

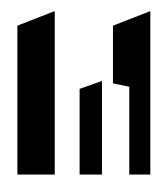
| 5 | 6 | 7 |

| 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |

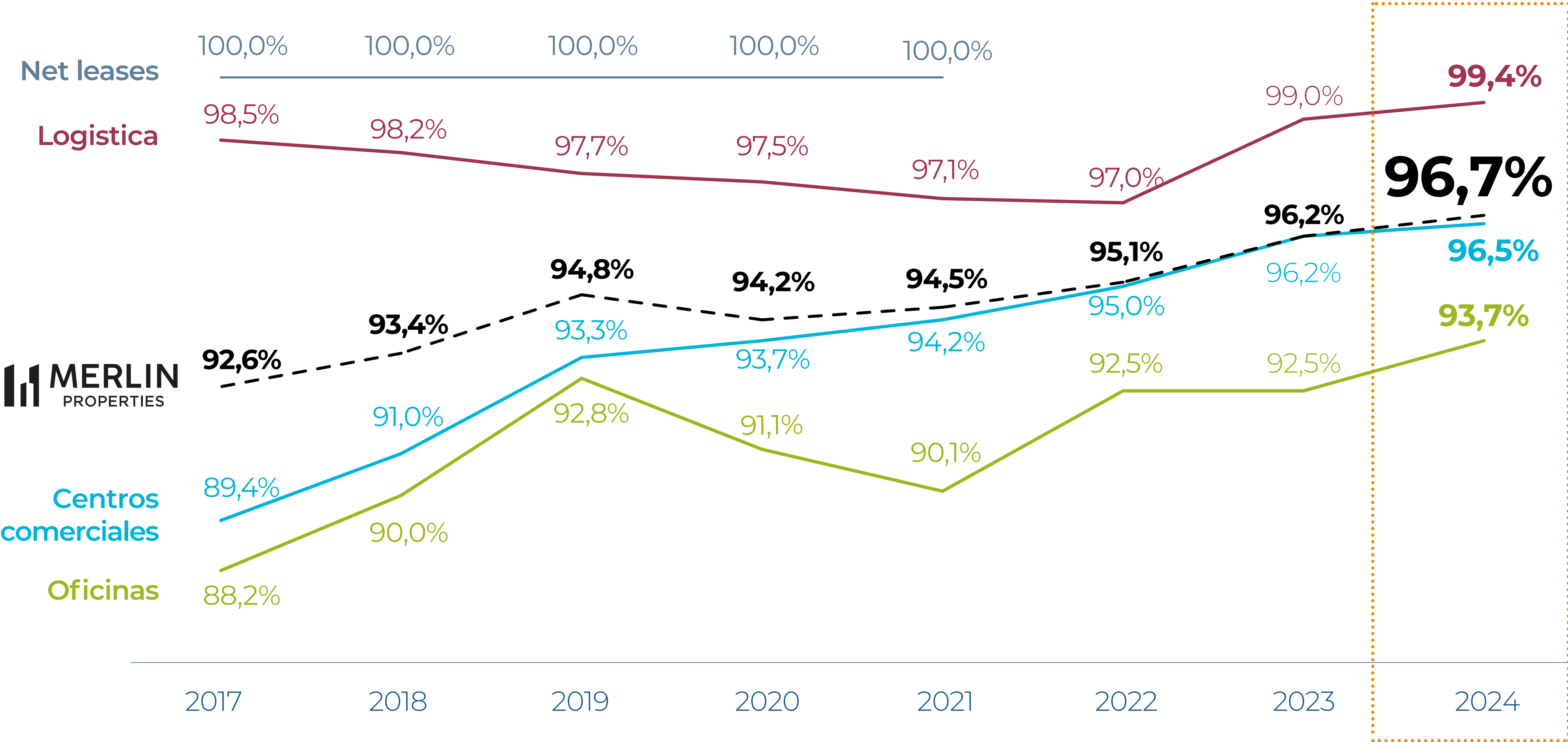
RENDIMIENTO OPERATIVO 2024

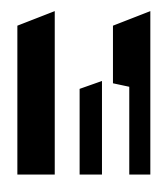
Puntos orden del día | 1 | 2 | 3 |



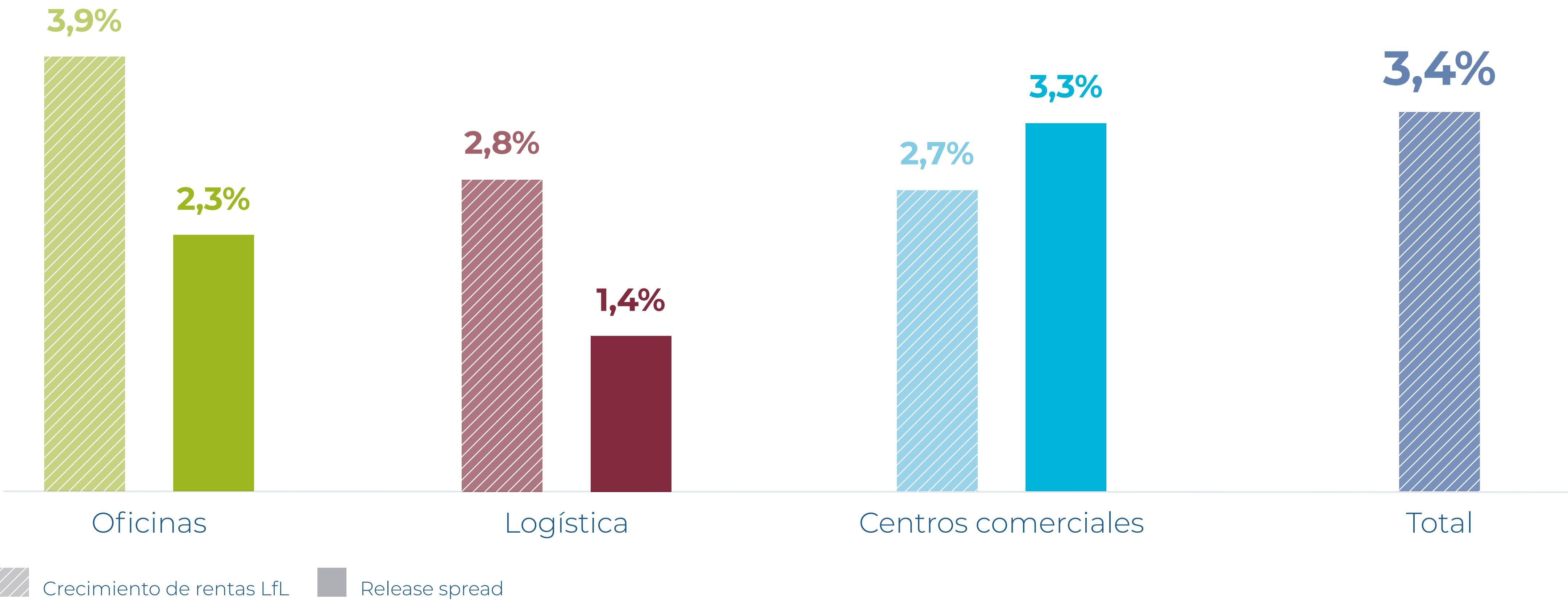


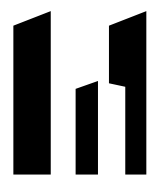
OCUPACIÓN RÉCORD EN LA CARTERA (+58 PBS VS FY23)





SÓLIDO RENDIMIENTO OPERATIVO COMBINADO CON UN RELEASE SPREAD POSITIVO QUE LLEVA A UN EXCELENTE CRECIMIENTO DE RENTAS (+3,4% LFL)





EL MERCADO DE OFICINAS DE MADRID SE HA AJUSTADO RÁPIDAMENTE A LOS **MODELOS DE TRABAJO HÍBRIDO** Y SE RECUPERA DE AÑOS DE EXCESIVA DENSIFICACIÓN, BRILLANDO EN 2024 Y SUPERANDO A BARCELONA

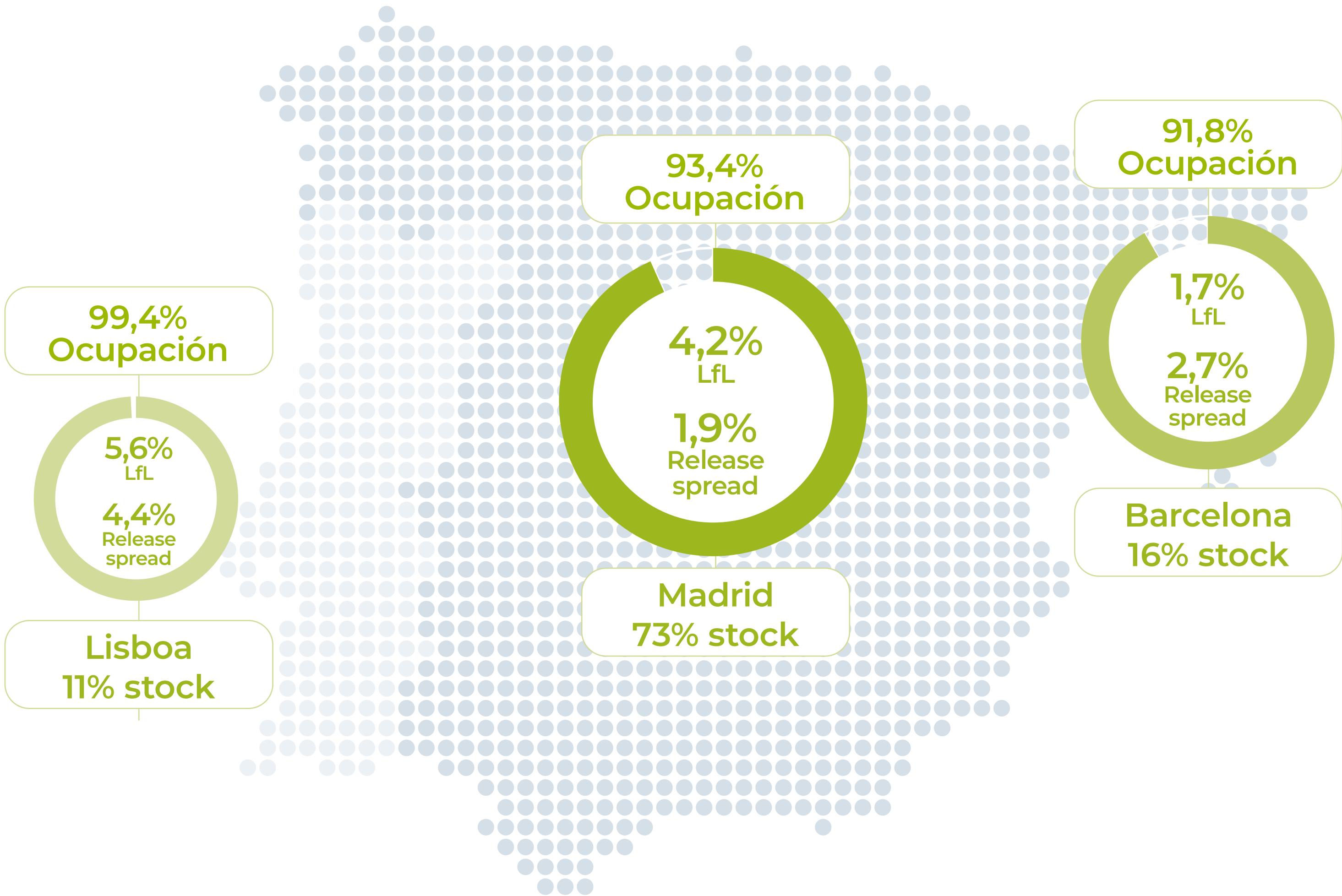
1.368.215 m²
SBA⁽¹⁾

93,7%
Ocupación

+3,9%
Crecimiento rentas LfL

+2,3%
Release spread

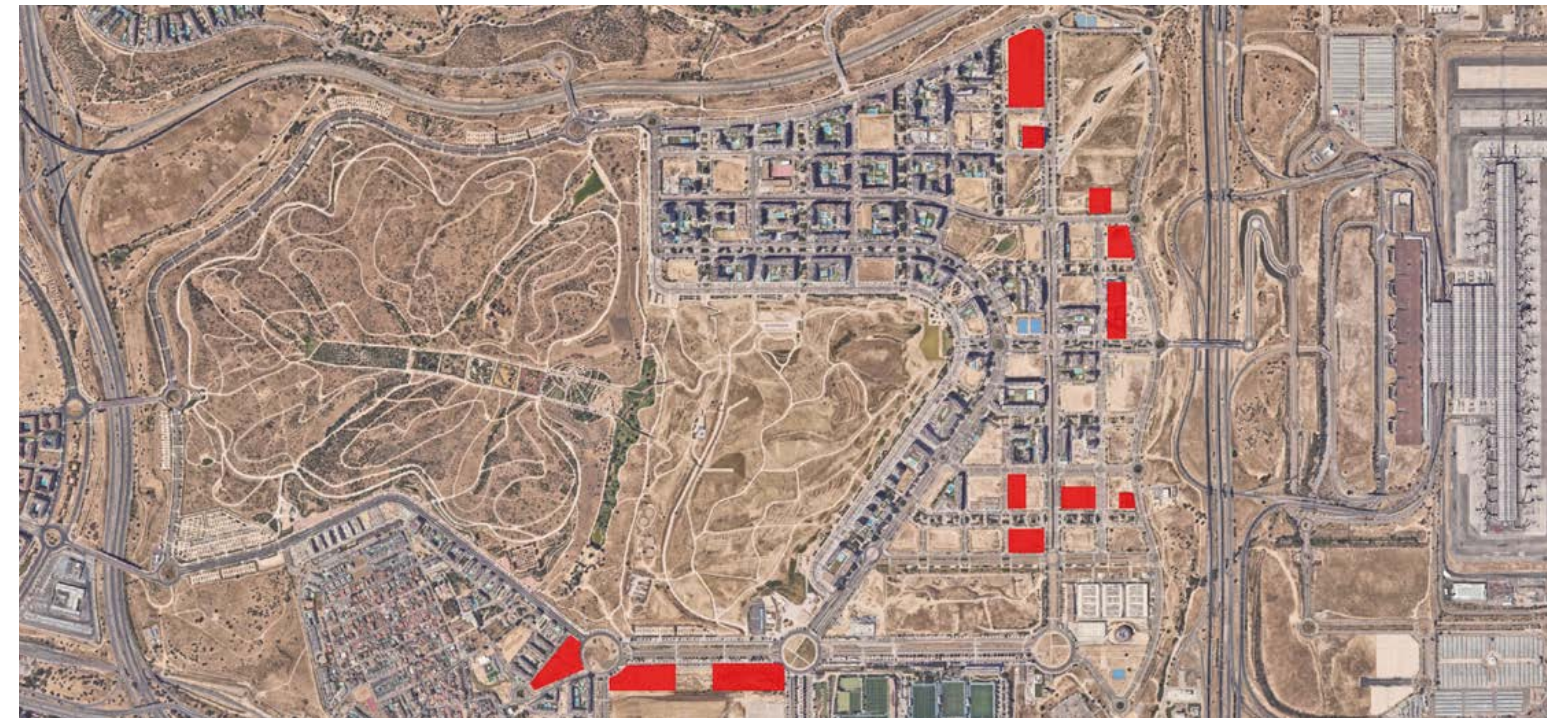
180.047 m²
contratados en 2024



⁽¹⁾ Incluyendo oficinas WIP



DESEQUILIBRIO ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA EN EL MERCADO DE OFICINAS DE MADRID

DEMANDA

- La creación de empleo en Madrid aumenta un **2,7% anual** desde 2019
- **472k empleos creados** desde las cifras anteriores al Covid (115k en 2024)

OFERTA/ FUTURA OFERTA

- Las rentas y las tasas de capitalización **no justifican el desarrollo de proyectos especulativos** en ubicaciones NBA y periféricas
- **Las parcelas vacías con uso de oficinas** se dedican a otros usos (residencias de estudiantes, viviendas sociales, flex living, hoteles), lo que reduce la oferta potencial futura

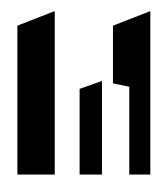
OFERTA ACTUAL

- **200k m² de oficinas han iniciado su reconversión en residencial** en 2024, una cifra muy relevante para el tamaño del mercado (457k m² de absorción en 2024)
- **Normativas urbanísticas más flexibles** en comparación con otras ciudades
- **c. 4m⁽¹⁾ m² de pequeñas oficinas en activos de uso mixto**, dentro de la M-30, son legalmente residenciales y están recuperando su uso original a un ritmo acelerado

EL MERCADO DE OFICINAS DE MADRID ES SANO Y RESILIENTE

Los m² disponibles ya han tocado techo y no hay riesgo de subarrendamiento

⁽¹⁾ Valoración inicial de la Asociación Española de Oficinas



EN 2025 YTD SE HA ALCANZADO POR PRIMERA VEZ EBITDA DIVISIONAL GLOBAL POSITIVO

KPIs : 35.152 m² : 3.439 puestos : 82% ocupación : 14 espacios : € 470 ADR⁽¹⁾

Nuevas aperturas 2024

CO-WORKING MÁS GRANDE DE ESPAÑA



Plaza Ruiz Picasso 11



Castellana 280



Torre Glóries (exp.)



Plaza Cataluña 9 (exp.)

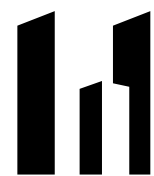


Pedro de Valdivia 10

Principales contratos firmados



⁽¹⁾ ADR: Tarifa media mensual por puesto.



2.787.078 m²

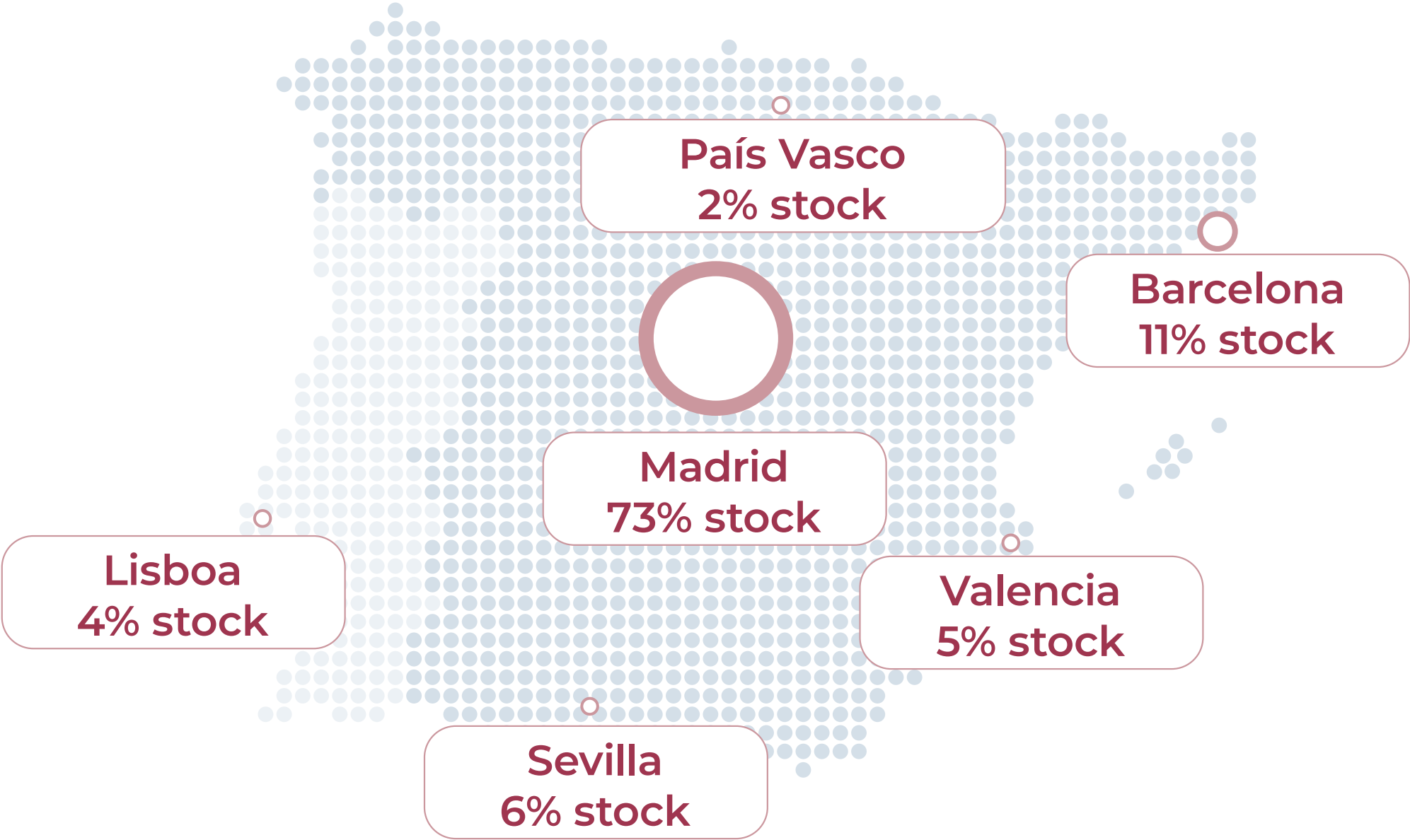
SBA en gestión ⁽¹⁾

99,4%
Ocupación

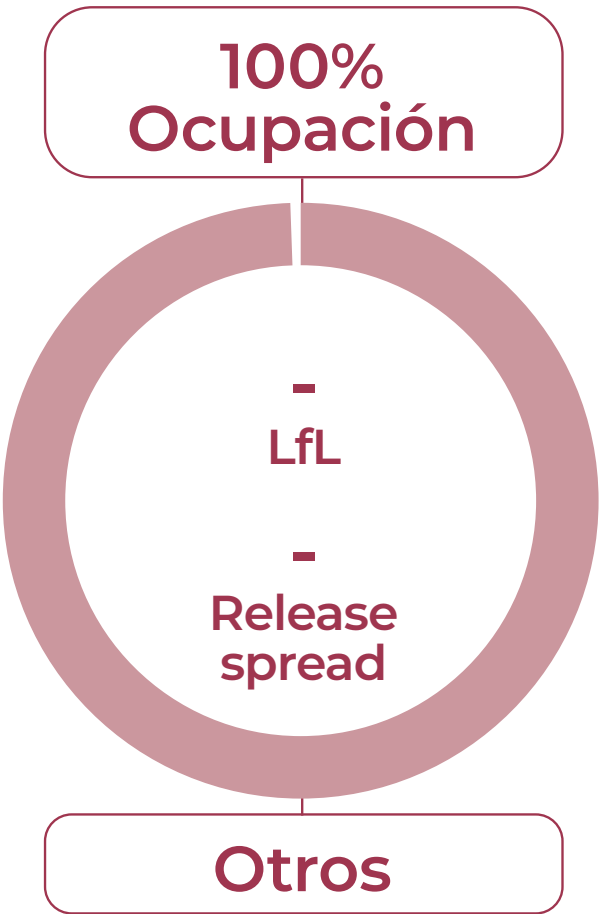
+2,8%
Crecimiento rentas LfL

+1,4%
Release spread

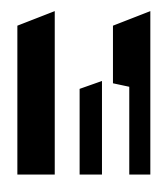
104.609 m²
contratados en 2024



Nota: sin incluir WIP



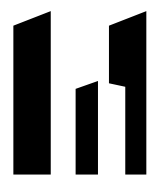
⁽¹⁾ Incluyendo 100% de ZAL Port y logística WIP



OTRO AÑO MÁS DE FUERTE RENDIMIENTO EN ZAL PORT



⁽¹⁾ Tras descontar el canon



13 activos
(505.140 m² SBA)⁽¹⁾

96,5%
Ocupación

+2,7%
Crecimiento rentas LfL

+3,3%
Release spread

69.262 m²
contratados en 2024

vs 2023

Ventas de inquilinos

+5,5%

Afluencia

+2,5%



8.400 m² firmados
con los tres principales grupos
españoles del sector MODA

INDITEX TENDAM
GLOBAL FASHION RETAIL

MANGO

+20% de los contratos firmados con marcas que entran
por PRIMERA VEZ en centros de MERLIN

MILEEY MANGO MANGO TEEN SILBON HUG & CLAU

KUNG FU NOODLE hoss BARETO GANT Samsnite

2 operadores
líderes en online
han abierto su PRIMERA
TIENDA FÍSICA con MERLIN

mundimoto

BIKEOCASION

Operaciones transversales 10 OPERADORES han firmado contratos
en 2 o MÁS CENTROS de la cartera durante 2024

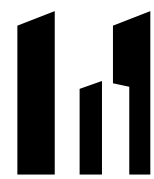
MANGO TEEN Apple SILBON TOUS Starbucks

TEASHOP MULTIÓPTICAS JD Tramas+

⁽¹⁾ Incluyendo el 100% de Tres Aguas

RENDIMIENTO FINANCIERO 2024

Puntos orden del día | 1 | 2 | 3 |



€ millones

Ingresos
517
+6% vs 2023

GRI
500
+5% vs 2023

NOI
418
89% Margen de NOI

EBITDA
379
76% Margen de EBITDA



Oficinas

GRI **€ 288m**

% crecimiento **+7,3%**



Logística

€ 84m

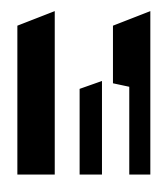
+4,2%



Centros comerciales

€ 127m

+0,4%



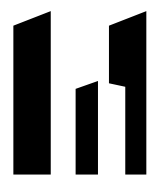
€ millones

FFO	AFFO ⁽¹⁾	Resultado neto IFRS	EPRA NTA
311	291	284	8.071

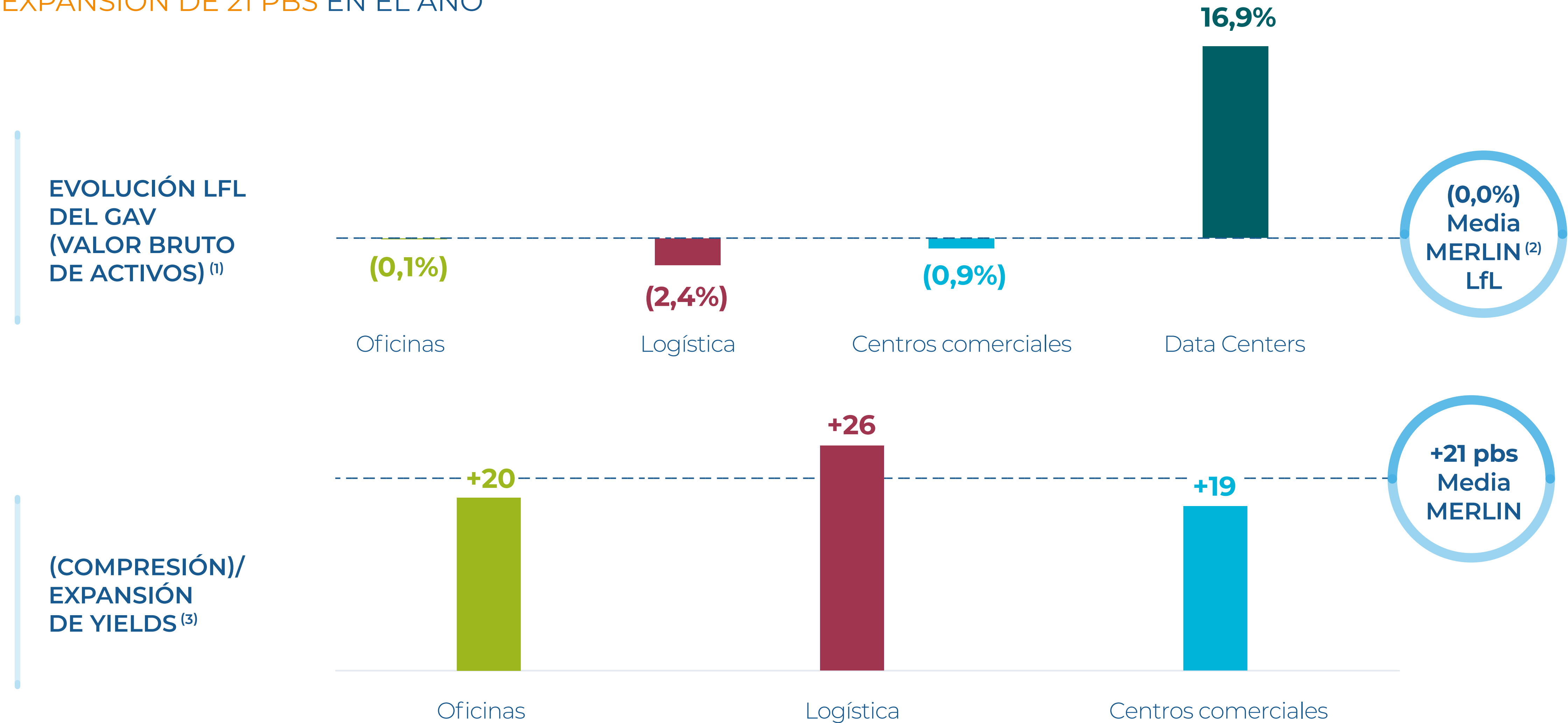
€ por acción⁽²⁾

FFO	AFFO ⁽¹⁾	Resultado neto IFRS	EPRA NTA
0,55	0,52	0,50	14,32

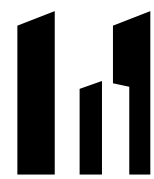
⁽¹⁾ FFO recurrente menos inversiones en mantenimiento de la cartera
⁽²⁾ Las cifras por acción están calculadas en base al número de acciones a 31/12/24 (563.724.899)



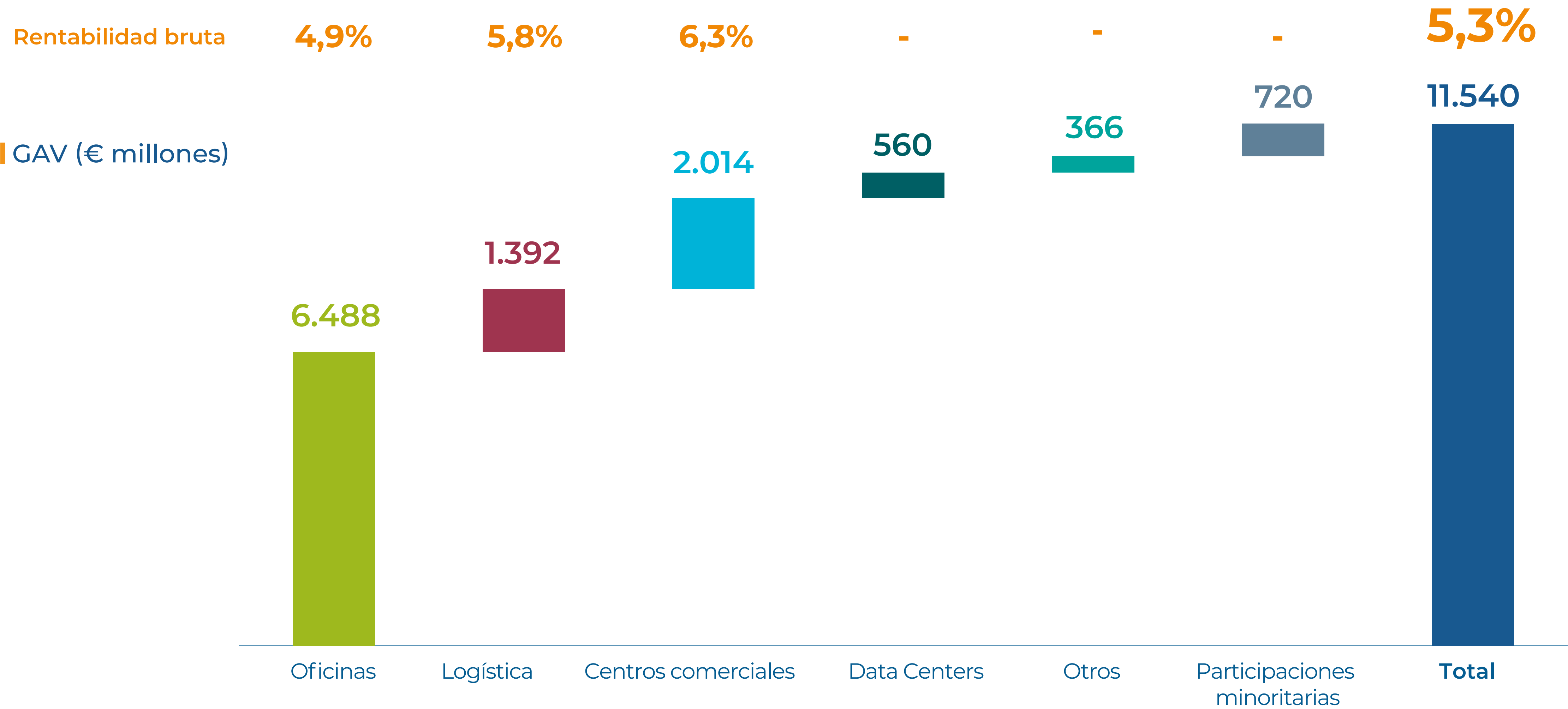
EXPANSIÓN DE 21 PBS EN EL AÑO

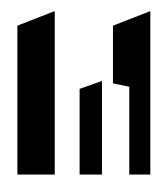


(1) El GAV de los proyectos en curso están incluidos bajo sus respectivas categorías de activos de cara al LfL.
(2) Incluyendo participaciones minoritarias.
(3) En base a rentas pasantes.



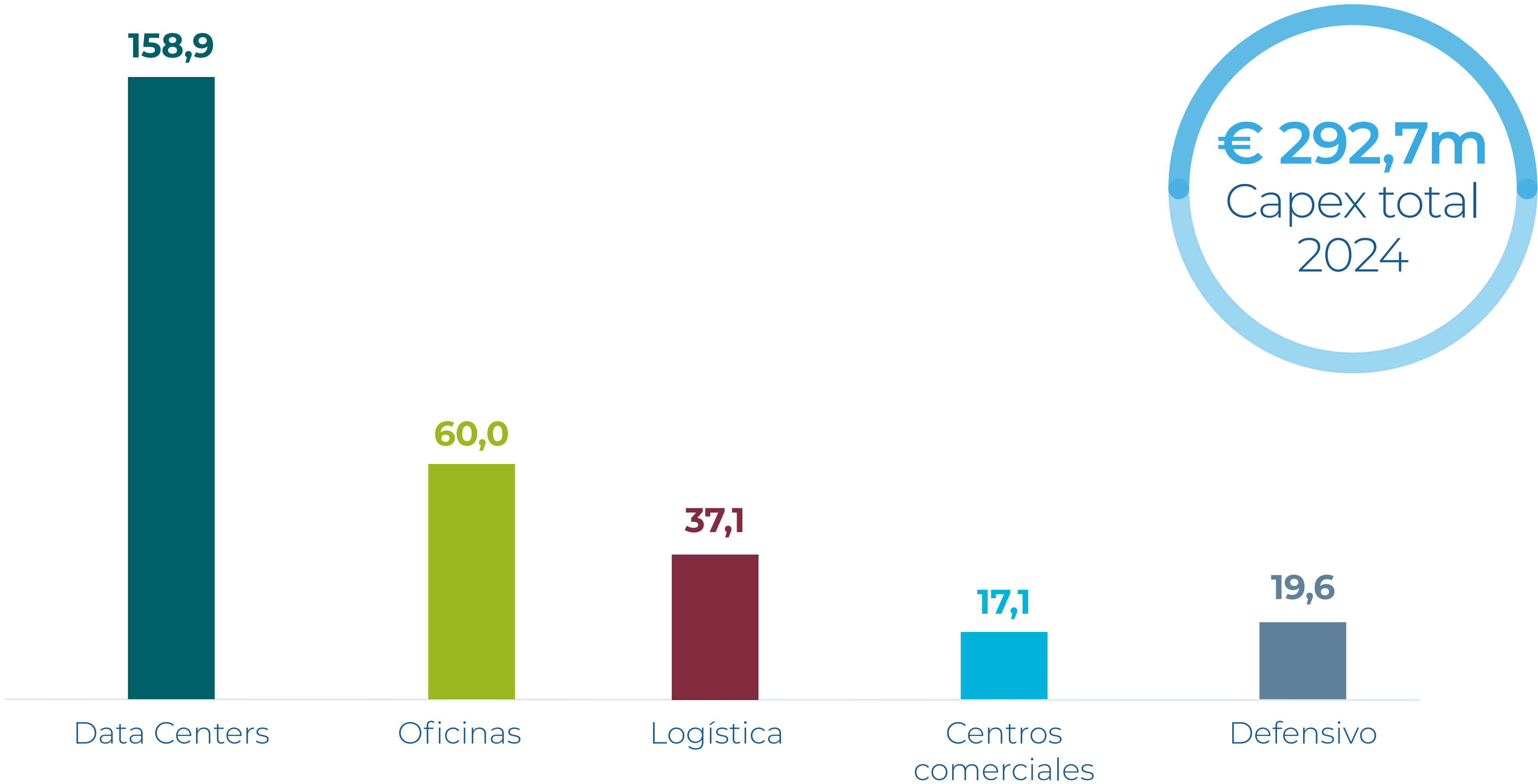
€ 11.540 MILLONES DE VALORACIÓN DE LA CARTERA

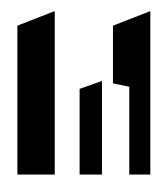




CAPEX EN 2024 ENFOCADO EN DATA CENTERS

€ millones





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

€ millones

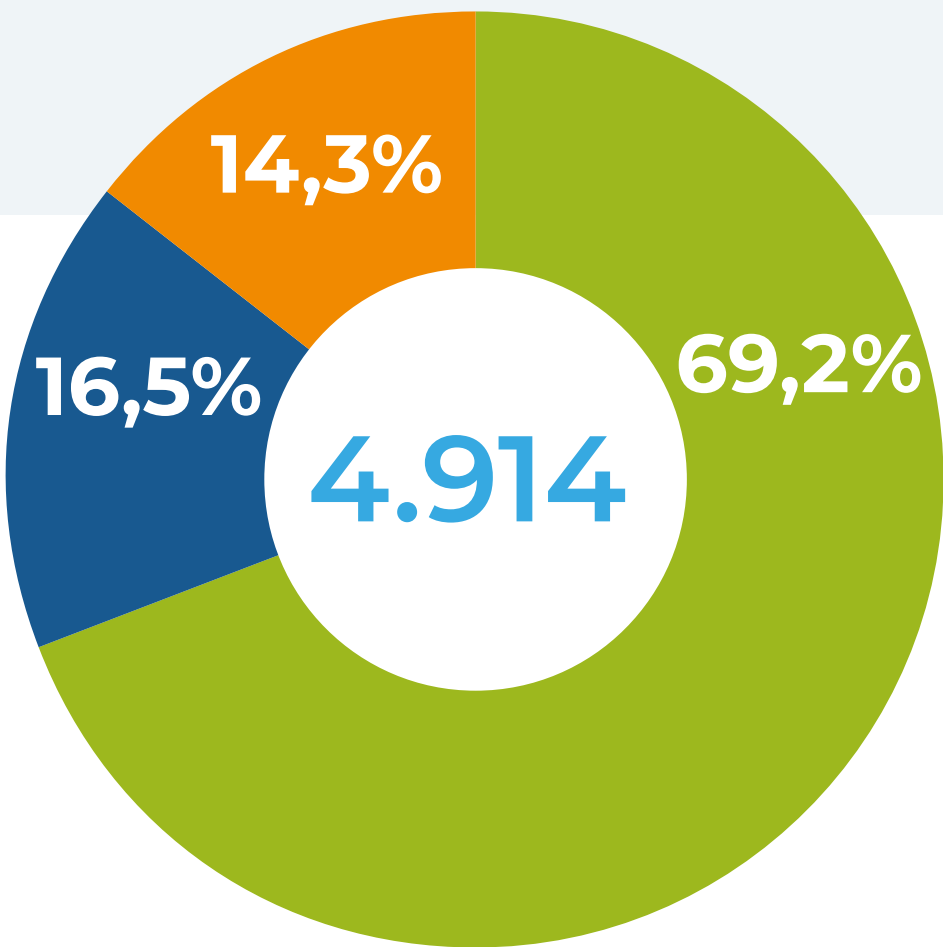
Deuda financiera bruta

Deuda financiera neta

Posición de liquidez

3.347

2.364



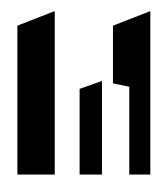
Bonos verdes corporativos
Deuda bancaria verde no hipotecaria
Deuda hipotecaria verde

LTV
28,3%

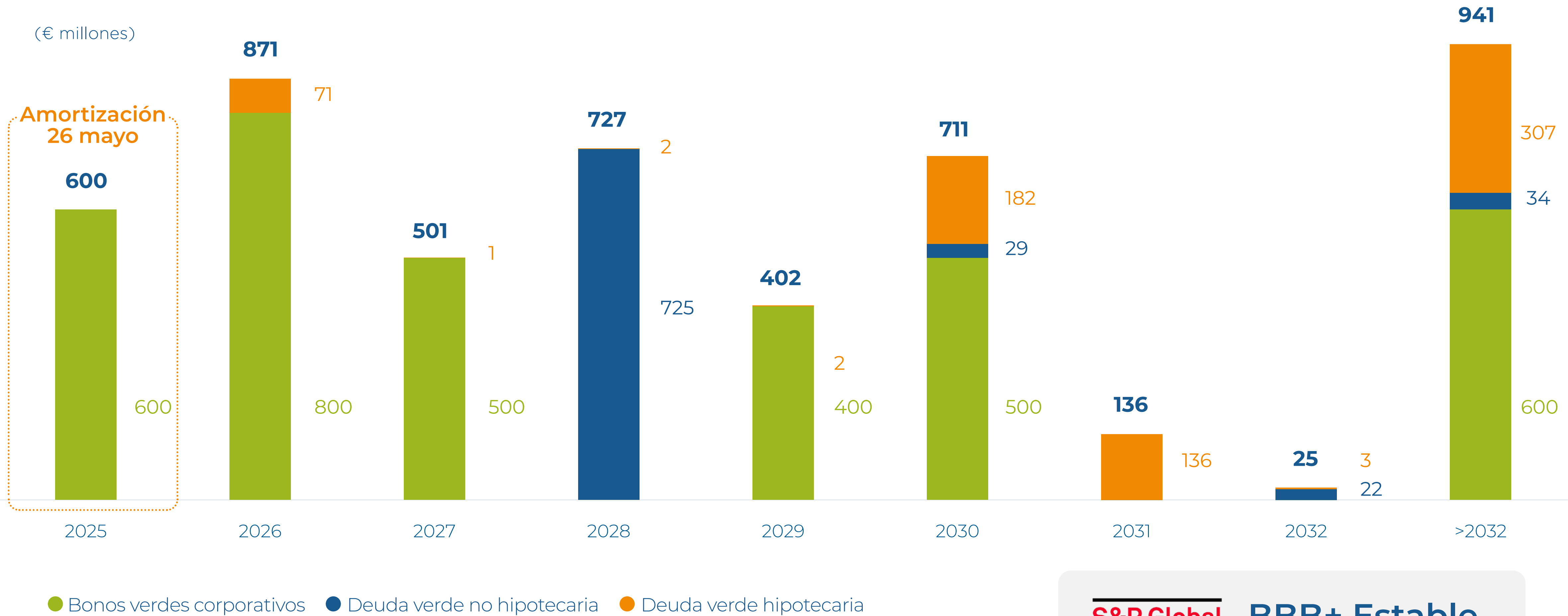
Vencimiento medio
4,3 años

Interés medio
2,46%

Cobertura tipo fijo
100%



SUBIDA DE RATING POR MOODY'S A **BAA1** Y S&P A **BBB+**

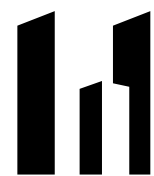


S&P Global

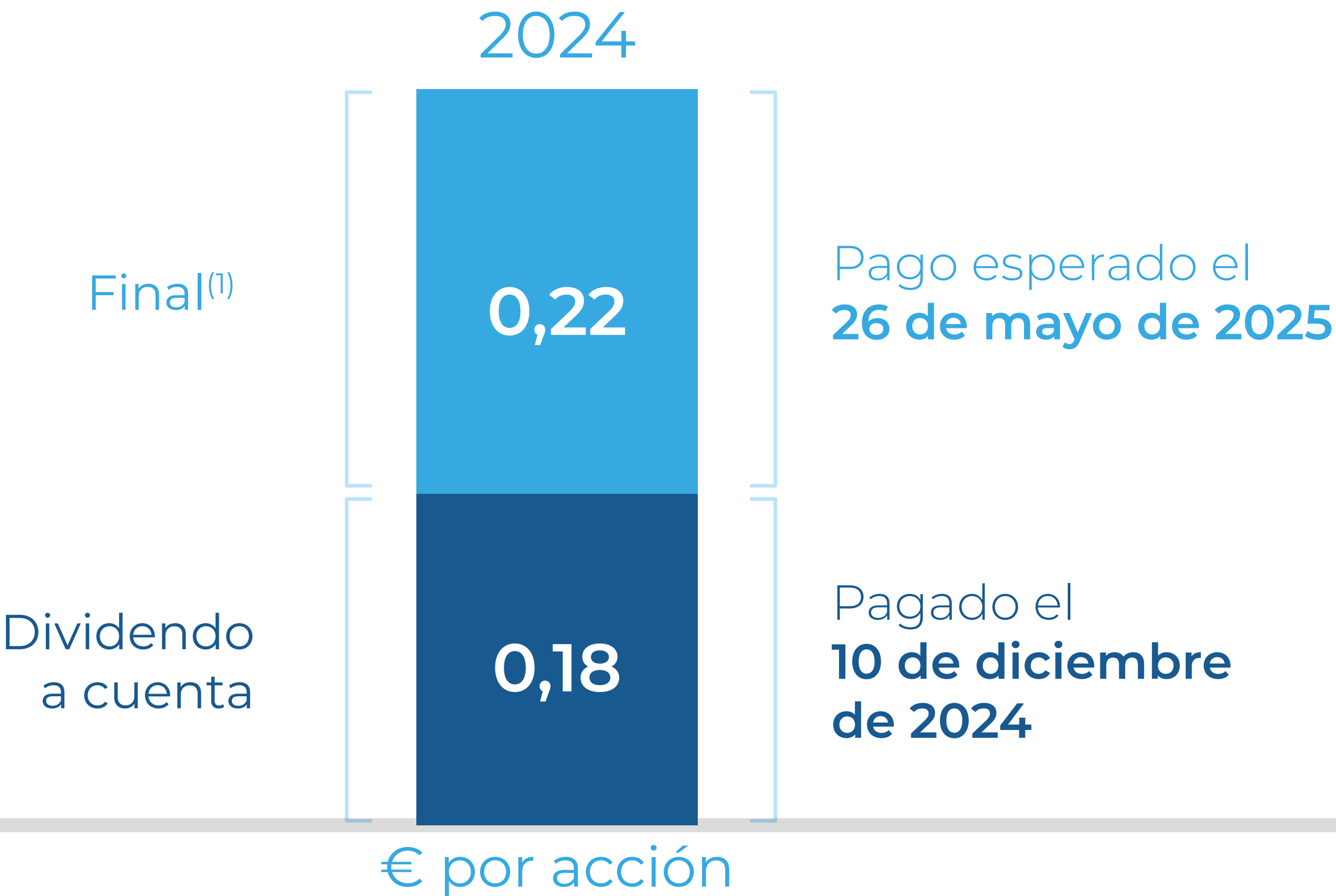
MOODY'S

BBB+ Estable

Baa1 Estable



€ 0,40 P.A. CON CARGO A LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO, INCLUYENDO € 0,22 P.A. A PAGAR EN 2025



⁽¹⁾ €0,20 p.a. prima de emisión y €0,02 p.a. dividendo

CREACIÓN DE VALOR

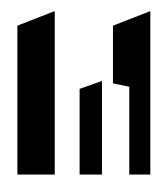
Puntos orden del día | 1 | 2 | 3 |



SBA
17.315 m²
Tras la reforma
805 m² creados

ENTREGA
3T26

El activo más
emblemático
de Lisboa, en la
mejor ubicación



⁽¹⁾ Incluyendo coste de suelo.
⁽²⁾ 68k m² serán entregados en 2S27.



244k m²
Cartera no comprometida

Capex pendiente
€ 121m

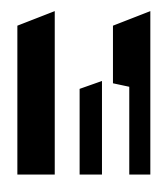
GRI esperado estabilizado
€ 13,8m

YoC⁽¹⁾
±7,0%

YoC Capex
11,4%



⁽¹⁾ Incluyendo coste de suelo.



Callao
72%
Pre-alquilado



SBA
10.550 m²
Tras la reforma
908 m² creados

ENTREGA
4T25 - 1T26

CAPEX TOTAL
€ 27,6m

Marineda City
(extensión)
90%
Pre-alquilado



SBA
125.677 m²
Tras la reforma
25.100 m² creados

ENTREGA
2S25

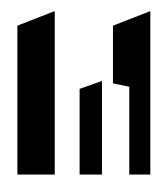
CAPEX TOTAL
€ 39,2m





ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE INFRAESTRUCTURAS DIGITALES (MEGA)

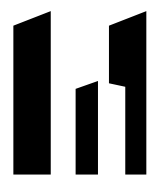
Puntos orden del día | 1 | 2 | 3 |



ASEGURANDO EL FUTURO DEL PLAN MEGA

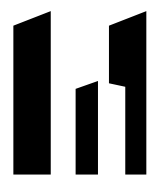


⁽¹⁾ Pendiente de confirmación administrativa de Iberdrola

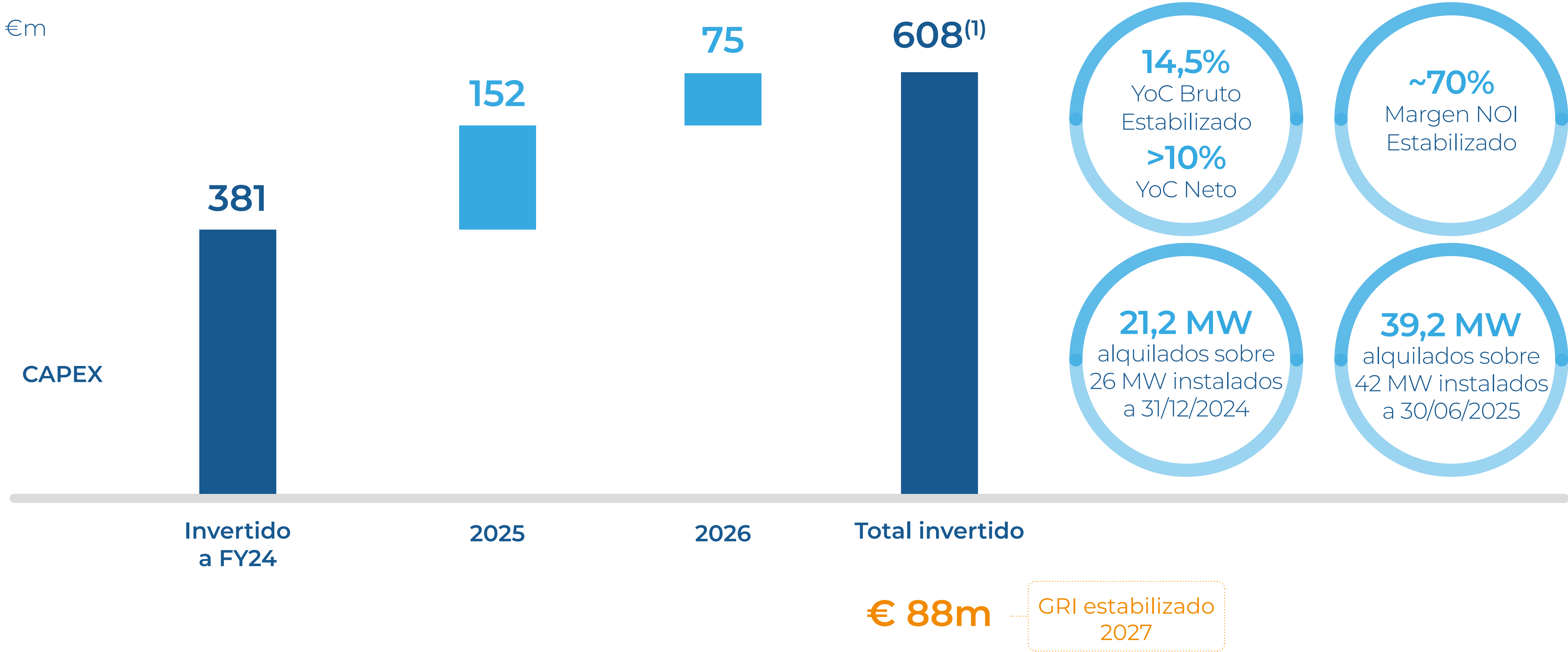


	Fase I	Fase II	Ampliación	Pipeline
Capacidad total de IT (MW)	64	210	450	2.130
Año estabilizado	2027	2029		
Capex (€m)	608	2.112		
GRI estabilizado (€m)	88	326		
YoC Bruto	14,5%	14,3%		
Financiado	✓	✓		

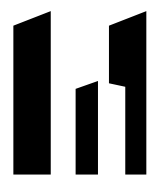
Localización	Madrid	MAD01-GET (20 MW)	MAD-TCS (30 MW)	MAD02-GET (48 MW)	MAD01-GET (6 MW repotenciación)	MAD-TCS (130 MW)
	País Vasco	BIO03-ARA (22 MW)	BIO-ARA (96 MW) 02 & 01		BIO-ARA (180 MW) 04 & 05 & 06	
	Barcelona	BCN-PLZF (22 MW) (16MW + 6MW repotenciación)				
	Lisboa	LIS-VFX (36 MW)		LIS-VFX (264 MW)		
	Extremadura	Extremadura (2 GW)				



LA EXITOSA COMERCIALIZACIÓN DE LA FASE I ACERCA LA ESTABILIZACIÓN DEL GRI A 2027



⁽¹⁾ Incluye *promote* a 31 de diciembre 2024.

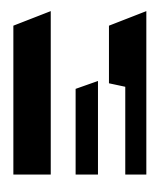


FASE I DESARROLLADA EN 3 UBICACIONES, CON 26MW EQUIPADOS Y LISTOS PARA EL SERVICIO A FY24 (42 MW A FY25 Y 64 MW A FY26)

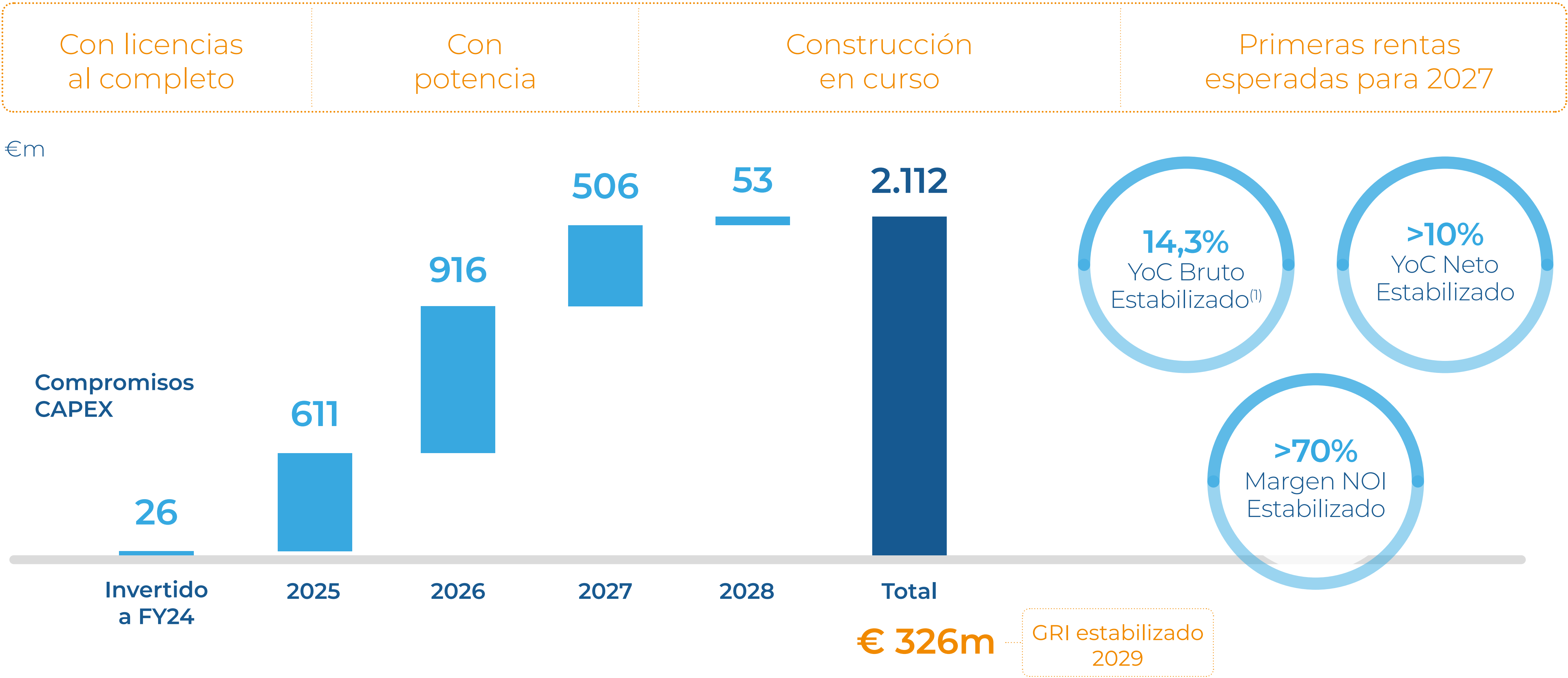


Capacidad IT	22 MW ⁽¹⁾	22 MW	20 MW
Potencia suministrada	✓	✓	✓ (faseada hasta el 1S26)
Equipado a FY24	16 MW	6 MW	4 MW
Equipamiento pendiente	+6 MW en 1S26	+16 MW en 2T25	+16 MW en 4T25
Comercialización	100% alquilado	100% alquilado	100% reservado

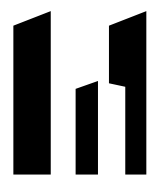
⁽¹⁾ Incluye 6 MW de repotenciación.



EL TIME TO MARKET ES EL FACTOR CLAVE PARA LA FASE II



⁽¹⁾ Incluyendo valor estimado del suelo.



Campus más grande de España



Bilbao - Arasur

En desarrollo



Lisboa - VFX

Desarrollo con licencia



Madrid - Getafe II

Licencia en curso



Madrid - Tres Cantos

Licencia en curso

Capacidad IT

96 MW

36 MW

48 MW

30 MW

Potencia
garantizada

140 MW ✓

250 MW ✓

70 MW ✓

45 MW ✓

Potencia
suministrada

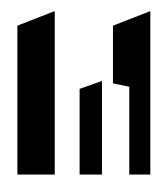
- **BIO-ARA02:** 70 MW suministrados al comienzo de la construcción. No se necesita infraestructura adicional.
- **BIO-ARA01:** 70 MW con líneas aéreas e infraestructura necesarias. La conexión debe completarse para 4T26.

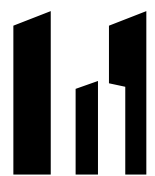
Suministro al comienzo de la construcción



Suministro al comienzo de la construcción







Lisboa - VFX

Primera extensión de
144 MW
(4 edificios de 36 MW)

(Proceso de redensificación
de edificios obtenido)

+

Segunda extensión de
120 MW
en terreno contiguo

TOTAL 264 MW



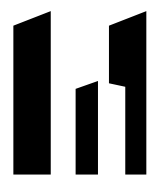
Bilbao - Arasur

Extensión de **180 MW**
en terreno contiguo

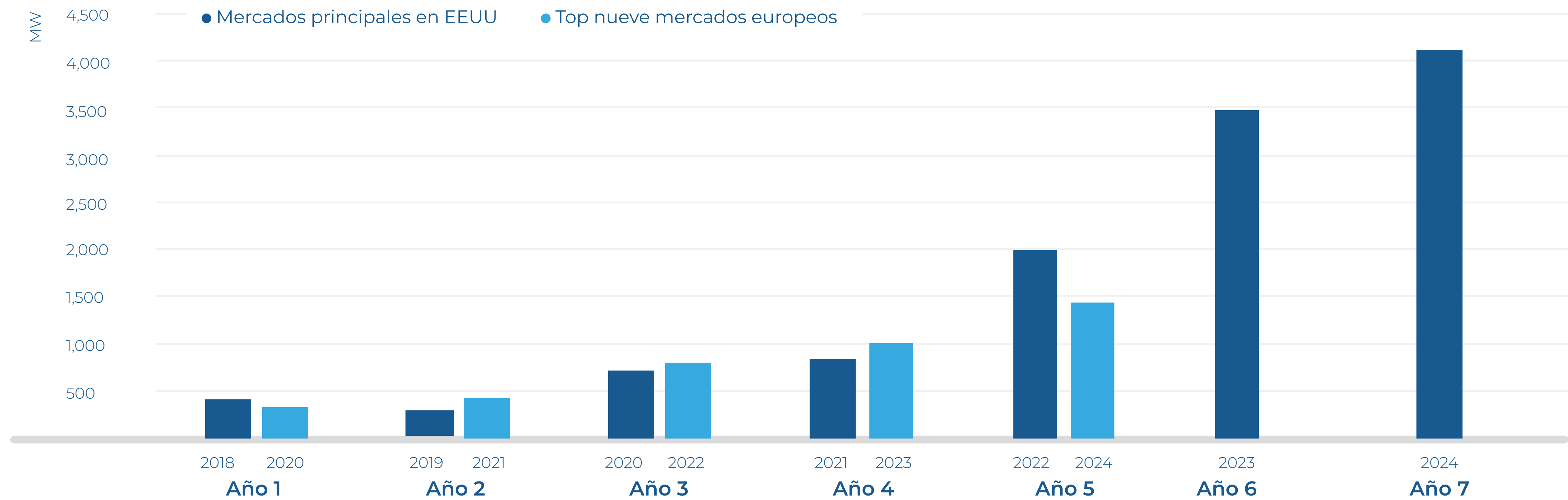


Madrid - Getafe
(repotenciación)

6 MW de potencia IT
garantizada

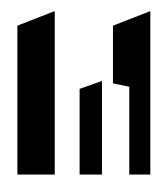


EUROPA VA 2 AÑOS POR DETRÁS DE EEUU EN MATERIA DE COMERCIALIZACIÓN

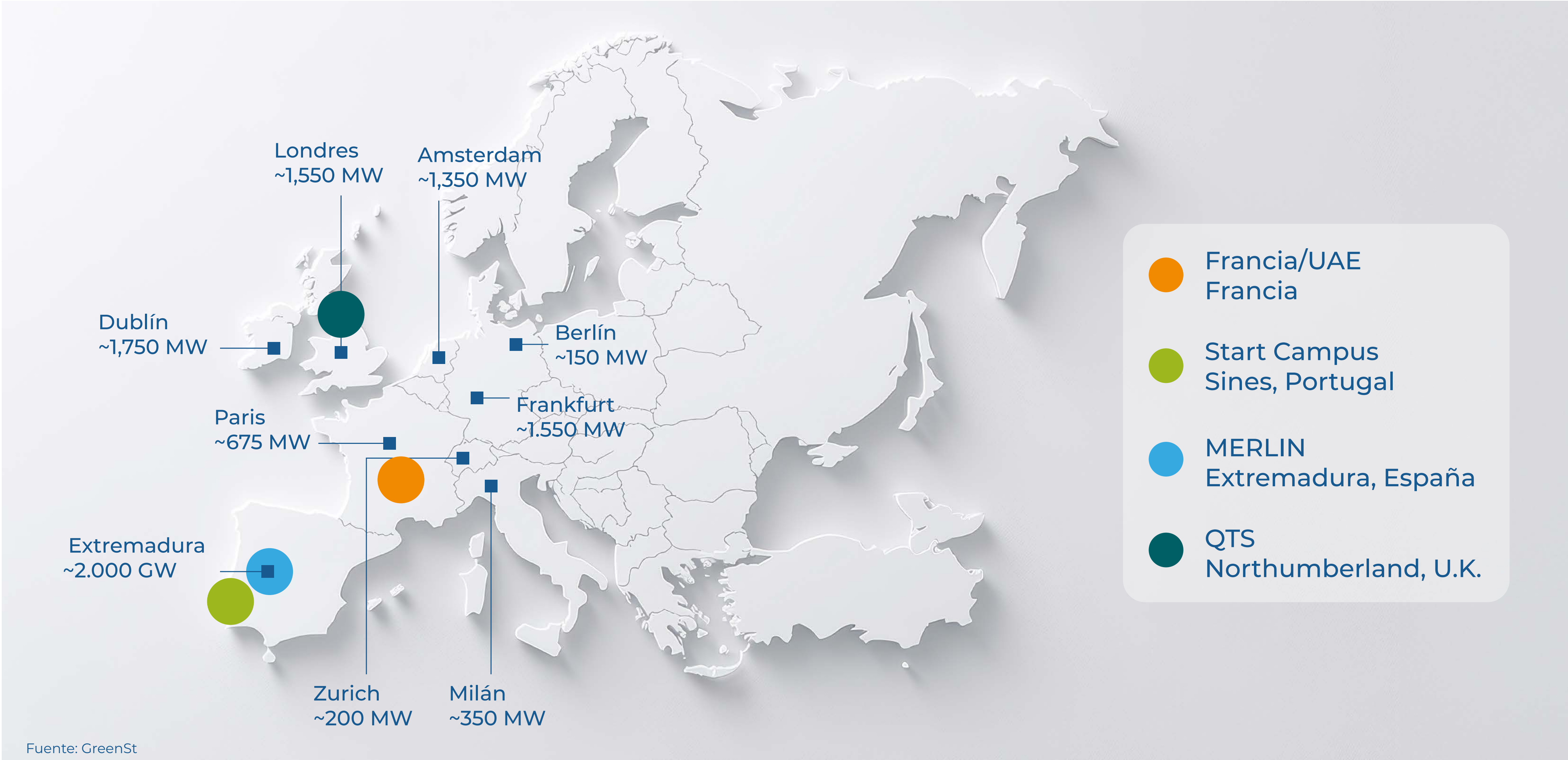


La adopción de tendencias en centros de datos en Europa históricamente ha ido retrasada con respecto a Estados Unidos por varios años. Las correlaciones en la actividad de nuevos arrendamientos con los retrasos son notables y pueden indicar un aumento en la capacidad de los centros de datos en Europa. La probabilidad de que estas tendencias persistan depende en gran medida de la disponibilidad de energía y de la aceptación de los Mega campus.

Fuentes: datacenterHawk y Green Street



DATA CENTERS DE USO PROPIO DE HIPERESCALARES + CONSTRUÍDOS PARA TERCEROS





MERLIN POSICIONA A ESPAÑA ANTE LA UNIÓN EUROPEA CON DOS GIGAFACTORÍAS

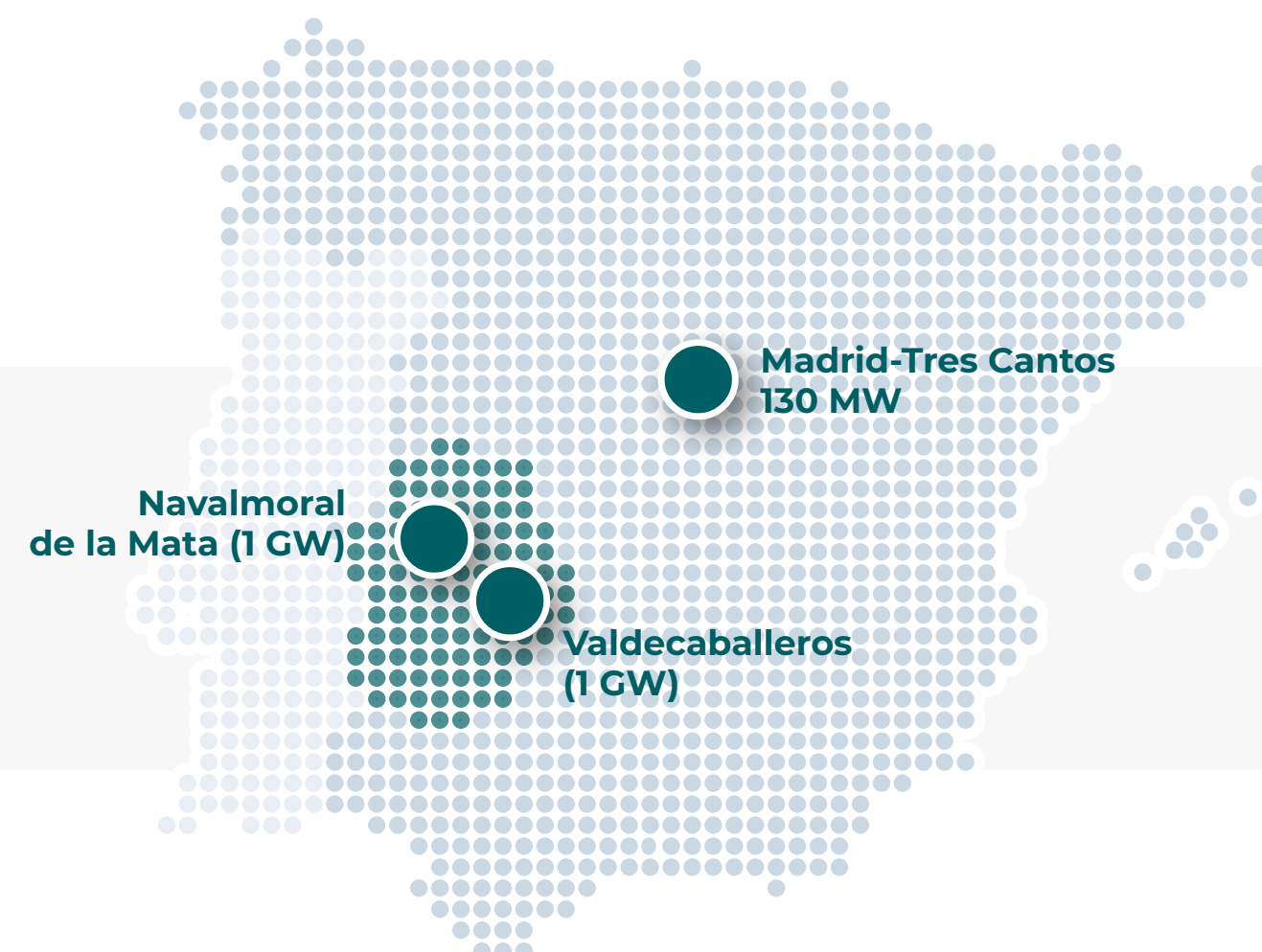
- Las gigafactorías de **Navalmoral de la Mata** y **Valdecaballeros** son dos proyectos que consistirán en el **desarrollo de múltiples edificios con aproximadamente 1 GW de capacidad IT** en cada sitio.

- Ambas localizaciones destacan por su abundante suministro de energía, ya que **Extremadura produce aproximadamente seis veces la electricidad que consume**. Estas gigafactorías aprovecharán la **vasta capacidad de generación de energía sostenible de la región, proveniente de fuentes renovables y la energía nuclear**, para lograr bajas o nulas emisiones de carbono.

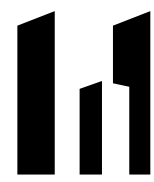
- Tienen acceso a las **redes de fibra oscura que van desde Lisboa hasta Extremadura**, incluyendo la establecida por MERLIN-Edged para interconectar sus Data Center en Lisboa, Madrid, Barcelona y Álava.

- MERLIN posiciona a España ante la Unión Europea con dos gigafactorías **enfocadas en inteligencia artificial generativa y computación avanzada**. Su sistema modular soporta **densidades de hasta 70 kW por rack con refrigeración por aire y 200 kW por rack con refrigeración líquida plug-and-play**.

- Nuestra tecnología **ultra eficiente reduce el consumo de energía en un 74%** en comparación con los centros de datos convencionales.



COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



4 CONSEJEROS

PROPUESTOS PARA REELECCIÓN

4 Dominicales

José Luis de Mora

Presidente no Ejecutivo

Julia Bayón

Consejera Dominical

Francisca Ortega

Consejera Dominical

Juan Antonio Alcaraz

Consejero Dominical

2 Ejecutivos

Ismael Clemente

Consejero Delegado y Vicepresidente Ejecutivo (CEO)

Miguel Ollero

Consejero Ejecutivo (COO)

7 Independientes

María Luisa Jordá

Consejera Independiente

Emilio Novela

Consejero Independiente
Consejero Coordinador

Juan María Aguirre

Consejero Independiente

Pilar Caveró

Consejera Independiente

Fernando Ortiz

Consejero Independiente

Donald Johnston III

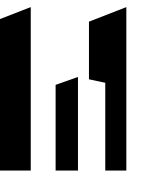
Consejero Independiente

Inés Archer

Consejera Independiente

POLÍTICA DE REMUNERACIONES

Punto orden del día | 5 | 6 | 7 |



INCORPORANDO LAS MEJORES PRÁCTICAS PARA ESTAR ALINEADO CON LOS INVERSORES



General

- Vinculación de un elevado porcentaje de la retribución a los **resultados de la Compañía**
- Incorporación de **objetivos vinculados con la sostenibilidad**
- Cláusulas de reducción (**Malus**) y recuperación (**Clawback**)
- Indemnización por extinción del contrato **limitado** a 2 anualidades de la retribución fija anual + STIP
- No existen retribuciones variables garantizadas, planes de pensiones o sistemas de jubilación



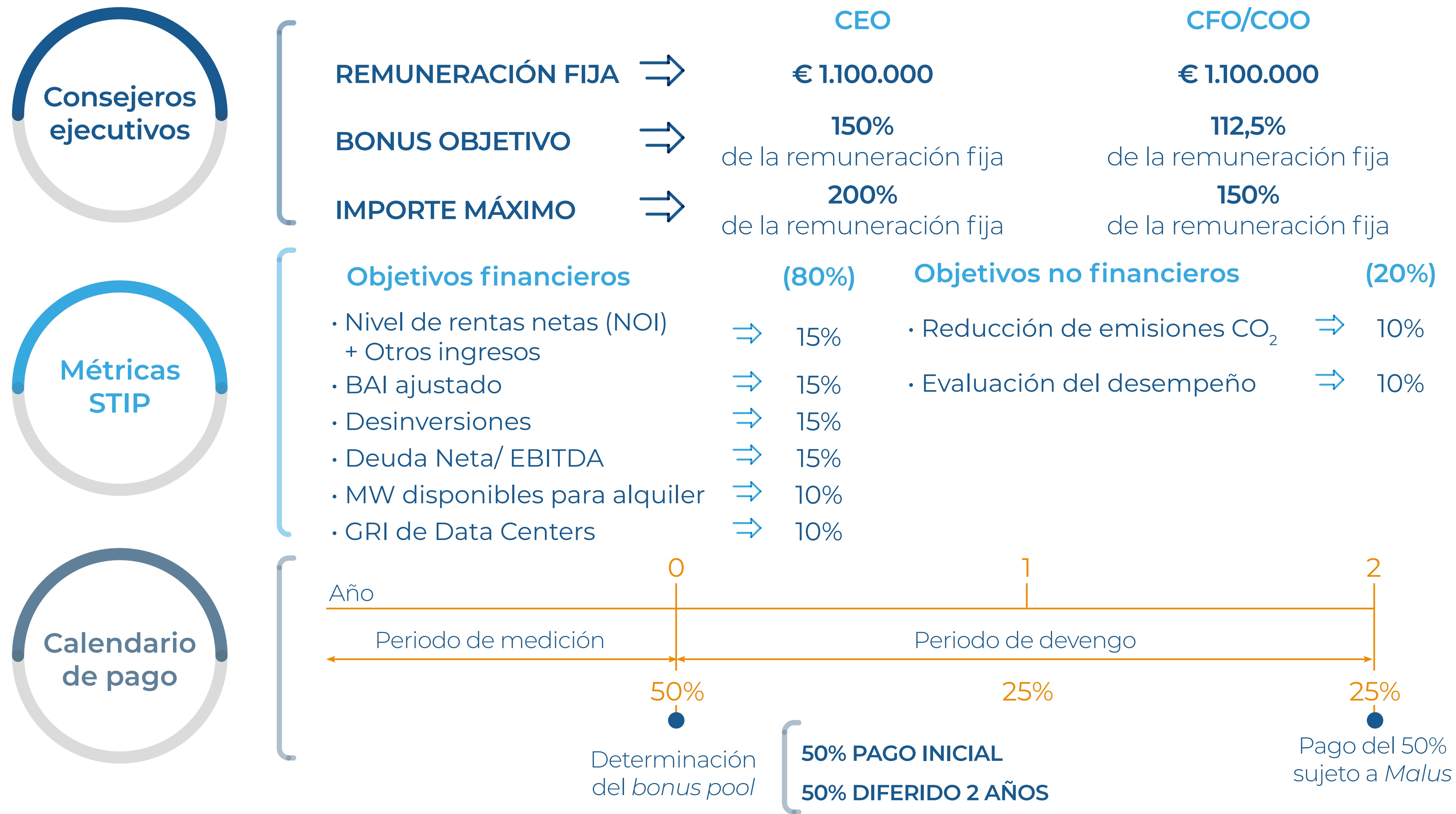
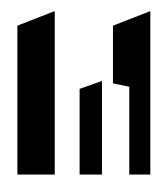
Retribución variable a corto plazo (STIP)

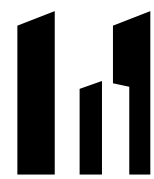
- STIP vinculado a **objetivos financieros** (80%) y **objetivos no financieros** (20%)
- Métricas y objetivos establecidos por la **CNR y el Consejo** al principio de cada año
- Diferimiento del **50%** del STIP en caso de ser devengado



Retribución variable a largo plazo (LTIP)

- Periodo de medición de **3 años**
- Pago en **acciones y opciones sobre acciones**
- LTIP principalmente ligado a **objetivos financieros y de creación de valor**
- **2 años de retención** de las acciones





Pilares

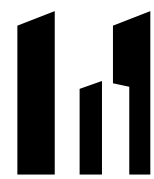
- Plan para **2025-2027** exclusivamente
- Periodo de medición de **3 años + 2 años** de retención de las acciones
- **Performance share plan y opciones sobre acciones**

Métricas

- Retorno total absoluto del accionista $\Rightarrow$ 40%
(cotización acción + DPS)
- EPRA NTA 31/12/27 + dividendos (2025-2027) por acción $\Rightarrow$ 25%
- MW disponibles para alquilar $\Rightarrow$ 10%
- GRI de Data Centers $\Rightarrow$ 10%
- EBITDA de Data Centers $\Rightarrow$ 10%
- Emisiones netas de carbono $\Rightarrow$ 5%

Cantidad

- **100%:** pagado en acciones
- Número máximo de acciones que se podrán asignar **5.168.656** (0,92% del capital):
 - Máximo número de acciones para el CEO: **747.279** equivalente al 200% de la remuneración fija
 - Máximo número de acciones para el COO: **560.459**, equivalente al 150% de la remuneración fija



INCLUSIÓN DE LAS MEJORES PRÁCTICAS INTERNACIONALES

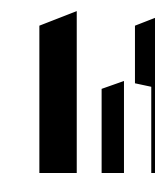
CLÁUSULAS RECUPERACIÓN (MALUS + CLAWBACK)	EVENTO DESENCADENANTE		A. Reformulación sustancial de los estados financieros B. Error de cálculo atribuible al equipo directivo C. Sanción de la CNMV atribuible a los Consejeros Ejecutivos
	ALCANCE		STIP + LTIP
	MALUS		SÍ
	CLAWBACK		SÍ (2 años)
CESE DE LA RELACIÓN	BASE		FIJO + BONUS (STIP)
	CUANTÍA		2x ⁽¹⁾⁽²⁾
CLÁUSULA DE NO COMPETENCIA	6 MESES ⁽²⁾		
POLÍTICA DE POSESIÓN DE ACCIONES	2x REMUNERACIÓN FIJA DURANTE EL PERIODO DE EMPLEO		

⁽¹⁾ 1x en caso de cambio de control
⁽²⁾ Incluye 6 meses de pacto de competencia

OTRAS PROPUESTAS

Puntos orden del día | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |





#8

Autorización
para el aumento
del **capital social**

#9

Autorización
para la adquisición
de **acciones propias**

#10

**Emisión
de valores**

#11

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

#12

**Delegación
de facultades**
en el Consejo de
Administración



2025
JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
MADRID, 30 ABRIL 2025

MERLIN
PROPERTIES