

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Merlin Properties SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3.ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 45% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso se hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 4.2 y 4.3 de la memoria. El total de las inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 4.523.335 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. Como se describe en la nota 6, la Sociedad ha registrado un deterioro de valor asociado a sus inversiones inmobiliarias por un importe de 43.455 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) y de acuerdo con los Estándares de Valoración emitidas por *International Valuation Standards Council* (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en la nota 6 de la memoria adjunta.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, las rentas. Igualmente, asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (*exit yields*), rentas estimadas de mercado y tasas de descuento, llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.2 de la memoria adjunta.

Hemos revisado el diseño e implementación de los controles clave que mitigan el riesgo asociado al proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la eficacia operativa de los mismos.

Para las adiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al coste de adquisición.

Adicionalmente, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia técnica, capacidad, objetividad e independencia de los expertos valoradores mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada para una muestra de activos.
- Discusión de las principales hipótesis claves de las valoraciones mediante diversas reuniones con los expertos valoradores y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado para una muestra de activos.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los expertos valoradores para una muestra de activos.

Comprobamos que la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias corresponde con la naturaleza de las mismas y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Valoración de las inversiones en patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2025 el valor neto contable de las inversiones en patrimonio de empresas del grupo y asociadas registradas en el activo no corriente asciende a 2.725.386 miles de euros, constituyendo un 27% del activo total del balance adjunto.

Tal y como se indica en la nota 4.5 de la memoria adjunta, la Sociedad valora las inversiones en patrimonio de empresas del grupo y asociadas por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha registrado un deterioro de 9.627 miles de euros y una reversión de 10.702 miles de euros tal y como se desprende de la nota 9 de la memoria adjunta.

Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en general se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Asimismo, como se describe en la nota 4.5 de la memoria adjunta, las valoraciones de las inversiones inmobiliarias propiedad de las empresas del grupo y asociadas en las que la Sociedad mantiene instrumentos de patrimonio se valoran de acuerdo con los estándares internacionales de valoración.

Consideramos la valoración de las inversiones en patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo como una cuestión clave de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a la importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones.

Hemos realizado un entendimiento de la metodología utilizada por la Sociedad para concluir que el valor en libros de las inversiones es recuperable.

En cuanto a las altas y bajas de inversiones registradas durante el ejercicio, hemos obtenido la documentación soporte, incluidas actas, contratos u otros documentos que afecten a las mismas y contrastado su registro.

Asimismo, hemos obtenido los estados financieros de las entidades participadas y los importes de las plusvalías tácitas identificadas. Las plusvalías tácitas corresponden a la diferencia entre el valor razonable y el valor en libros de los inmuebles en propiedad de las entidades participadas netas de impactos fiscales.

Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas sobre dichos activos por expertos independientes contratados por la dirección, al objeto de comprobar la existencia o no de plusvalías tácitas y el impacto de éstas. Adicionalmente, hemos evaluado las principales hipótesis usadas en las valoraciones, contrastando la coherencia de las estimaciones, teniendo en cuenta las condiciones del mercado para una muestra de ellas.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para el cual dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría y control en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría y control es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría y control de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría y control de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2025 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2025 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la Sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y éstas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría y control

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad de fecha 26 de febrero de 2026.

Periodo de contratación

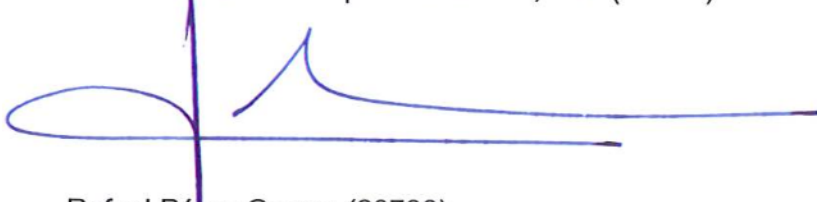
La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023 nos nombró como auditores por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a la entidad auditada se desglosan en la nota 20 de la memoria de las cuentas anuales.

En relación con los servicios distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a las sociedades dependientes de la Sociedad, véase el informe de auditoría de 26 de febrero de 2026 sobre las cuentas anuales consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes en el cual se integran.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

26 de febrero de 2026



**MERLIN PROPERTIES,
SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2025 e Informe de Gestión

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31-12-2025	31-12-2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31-12-2025	31-12-2024
ACTIVO NO CORRIENTE		7.921.770	7.799.284	PATRIMONIO NETO	Nota 10	4.621.268	4.707.425
Inmovilizado intangible -		3.947	24.103	FONDOS PROPIOS-		4.628.724	4.725.420
Fondo de comercio	Nota 5	-	23.161	Capital suscrito		563.725	563.725
Otro inmovilizado intangible		3.947	942	Prima de emisión		4.146.605	4.259.671
Inmovilizado material		7.396	7.097	Reservas		(87.804)	(107.263)
Inversiones inmobiliarias -	Nota 6	4.523.335	4.421.916	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(10.033)	(14.450)
Terrenos		2.096.106	2.076.195	Otras aportaciones de socios		540	540
Construcciones		2.343.985	2.263.788	Resultado del ejercicio	Nota 3	128.254	124.431
Inmovilizado en curso y anticipos		83.244	81.933	(Dividendo a cuenta)		(112.563)	(101.234)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo -		3.153.880	3.129.456	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-	Nota 10.4	(7.606)	(18.049)
Instrumentos de patrimonio	Nota 9	2.725.386	2.755.926	Operaciones de cobertura		(7.606)	(18.049)
Créditos a empresas	Notas 7 y 16.2	428.494	373.530	Subvenciones donaciones y legados recibidos		150	54
Inversiones financieras a largo plazo -	Nota 7	183.835	167.779				
Instrumentos de patrimonio		12.008	11.151	PASIVO NO CORRIENTE		4.391.970	4.522.832
Derivados		-	-	Provisiones a largo plazo -	Nota 12	12.453	10.778
Créditos a terceros		136.281	123.099	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		7.431	4.511
Otros activos financieros		35.546	33.529	Otras provisiones		5.022	6.267
Activos por impuesto diferido	Nota 14.2	49.377	48.933	Deudas a largo plazo -		4.031.612	4.166.316
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 11	2.532.309	2.781.045
ACTIVO CORRIENTE		2.095.279	2.216.127	Deudas con entidades de crédito	Nota 11	1.432.639	1.300.597
Existencias -		4.784	4.286	Derivados	Nota 11	7.606	18.049
Anticipos a proveedores		4.784	4.286	Otros pasivos financieros	Nota 12	59.058	66.625
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar -	Nota 7	53.511	42.701	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 7 y 16.2	9.165	4.461
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		22.254	18.327	Pasivos por impuesto diferido	Nota 14.3	338.740	341.277
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Notas 7 y 16.2	6.290	14.100				
Deudores varios		205	491				
Personal		184	184	PASIVO CORRIENTE		1.003.811	785.154
Otras créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14	24.578	9.599	Deudas a corto plazo -		835.688	630.436
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo -	Nota 7	958.505	753.560	Obligaciones y otros valores negociables	Nota 11	820.658	621.361
Créditos a empresas		873.392	671.717	Deudas con entidades de crédito	Nota 11	4.064	3.913
Otros activos financieros	Notas 7 y 16.2	85.113	81.843	Otros pasivos financieros	Nota 12	10.966	5.162
Inversiones financieras a corto plazo -	Nota 7	2.736	7.316	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 7 y 16.2	52.881	37.692
Instrumentos de patrimonio		18	18	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -	Nota 13	115.242	117.026
Créditos a empresas		236	236	Proveedores		42.004	45.309
Valores representativos de deuda		2	2	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 7 y 16.2	32.019	32.690
Otros activos financieros		2.480	7.060	Acreedores varios	Nota 13	3.287	3.298
Periodificaciones a corto plazo		12.508	14.670	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 13	15.243	11.931
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -	Nota 8	1.063.235	1.393.594	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Notas 13 y 14	22.689	20.797
Tesorería		1.063.235	1.393.594	Anticipos de clientes	Nota 13	-	3.001
				Periodificaciones a corto plazo		-	-
TOTAL ACTIVO		10.017.049	10.015.411	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		10.017.049	10.015.411

Las Notas 1 a 23 de la Memoria adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 18.1	405.140	381.466
Otros ingresos de explotación		2.614	3.566
Gastos de personal -	Nota 18.2	(51.197)	(32.182)
Sueldos, salarios y asimilados		(47.318)	(28.897)
Cargas sociales		(3.879)	(3.285)
Otros gastos de explotación	Nota 18.3	(38.576)	(54.280)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(75.654)	(69.033)
Variación de provisiones		642	8.019
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado -	Notas 6 ,1.2 ,7.2 y 9	(11.337)	(19.336)
Deterioros y pérdidas		(11.337)	(19.336)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		43	17
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		231.675	218.237
Ingresos financieros -	Nota 18.4	33.041	39.413
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.906	1.882
Otros ingresos financieros	Nota 8	31.135	37.531
Gastos financieros -	Nota 18.4	(131.355)	(126.425)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(2.470)	(1.935)
Por deudas con terceros		(127.929)	(123.411)
Otros gastos financieros		(956)	(1.079)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 18.4	(7.526)	(3.427)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros -	Notas 7.2, 9 y 18.4	(797)	(1.001)
Deterioros y pérdidas		(689)	-
Resultados por enajenaciones y otros		(108)	(1.001)
RESULTADO FINANCIERO		(106.637)	(91.440)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		125.038	126.797
Impuesto sobre beneficios	Nota 14.1	3.216	(2.366)
RESULTADO DEL EJERCICIO		128.254	124.431

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)			
		128.254	124.431
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		6.734	2.696
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		139	17
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		6.873	2.713
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		3.709	(11.270)
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(43)	(17)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		3.666	(11.287)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		138.793	115.857

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2025.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Ajustes por cambios de valor	Otras aportaciones de Socios	Resultado del ejercicio	Subvencion es donaciones y legados recibidos	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	469.771	3.541.379	(88.347)	(15.410)	(9.475)	540	97.610	54	(93.673)	3.902.449
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(8.574)	-	124.431	-	-	115.857
Operaciones con accionistas:										
- Distribución del resultado del ejercicio 2023	-	-	-	-	-	-	(97.610)	-	93.673	(3.937)
- Distribución de Dividendos	-	(108.505)	-	-	-	-	-	-	(101.234)	(209.739)
- Ampliación de capital	93.954	826.797	(21.607)	-	-	-	-	-	-	899.144
Adquisición/venta de acciones propias	-	-	(18)	(59)	-	-	-	-	-	(77)
Reconocimiento de pagos basados en acciones (Nota 17)	-	-	2.804	-	-	-	-	-	-	2.804
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(95)	1.019	-	-	-	-	-	924
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	563.725	4.259.671	(107.263)	(14.450)	(18.049)	540	124.431	54	(101.234)	4.707.425
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	10.443	-	128.254	96	-	138.793
Operaciones con accionistas:										
- Distribución del resultado del ejercicio 2024	-	-	12.444	-	-	-	(124.431)	-	101.234	(10.753)
- Distribución de Dividendos	-	(113.065)	-	-	-	-	-	-	(112.563)	(225.628)
- Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición/venta de acciones propias	-	-	17	(4)	-	-	-	-	-	13
Reconocimiento de pagos basados en acciones (Nota 17)	-	-	12.472	-	-	-	-	-	-	12.472
Pagos basados en acciones	-	-	(5.390)	3.198	-	-	-	-	-	(2.192)
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(126)	1.223	-	-	-	-	-	1.097
Otros	-	(1)	42	-	-	-	-	-	-	41
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	563.725	4.146.605	(87.804)	(10.033)	(7.606)	540	128.254	150	(112.563)	4.621.268

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2025.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2025
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		138.326	133.058
Resultado del ejercicio antes de impuestos		125.038	126.797
Ajustes al resultado:		69.873	38.629
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	75.654	69.033
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	29.766	2.406
- Variación de provisiones		30.915	6.083
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(17.740)	16.930
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		108	1.001
- Variación del valor razonable en instrumentos financieros		7.526	3.427
- Ingresos financieros		(33.041)	(39.412)
- Gastos financieros	Nota 18	131.355	126.425
- Ingresos por dividendos	Nota 18	(86.641)	(81.895)
- Otros ingresos y gastos		(68.029)	(65.369)
Cambios en el capital corriente		(21.891)	(44.345)
- Existencias		(497)	636
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(13.005)	(31.037)
- Otros activos corrientes		4.580	(5.482)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(14.931)	(8.850)
- Otros activos y pasivos		1.962	388
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(34.694)	11.977
- Pagos de intereses		(120.664)	(115.674)
- Cobros por dividendos		86.641	91.865
- Cobros de intereses		-	27.779
- Cobros/(pagos) por cuentas con empresas del Grupo		(671)	867
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 14	-	7.140
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(77.247)	(17.473)
Pagos por inversiones		(137.976)	(310.861)
- Empresas del Grupo y asociadas		(27.107)	(211.244)
- Inmovilizado intangible		(3.795)	(650)
- Inmovilizado material		(624)	(4.828)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(104.053)	(91.329)
- Otros activos financieros		(1.540)	(1.519)
- Inversiones financieras		(857)	(1.291)
Cobros por desinversiones		60.729	293.388
- Empresas del Grupo y asociadas		-	248.566
- Inversiones inmobiliarias		60.729	44.822
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(391.438)	938.087
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(236.378)	685.870
- Emisión de instrumentos de patrimonio		-	899.488
- Compra de acciones propias		3	58
- Devoluciones de Prima		(113.065)	(108.505)
- Pago de dividendos	Nota 10	(123.316)	(105.171)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(155.060)	252.217
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		130.116	165.836
- Emisión de obligaciones y bonos		545.364	92.025
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(230.540)	(5.363)
- Devolución y amortización de obligaciones y bonos		(600.000)	(281)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(330.359)	1.053.672
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.393.594	339.922
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.063.235	1.393.594

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2025.

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Memoria del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre 2025

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad o MERLIN) se constituyó el 25 de marzo de 2014 en España, con la denominación de Merlin Properties, S.A., Sociedad Unipersonal de conformidad con la *Ley de Sociedades de Capital*. El 22 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 25 de marzo de 2014 (fecha de constitución de la Sociedad).

Con fecha 27 de febrero de 2017, la Sociedad cambió su domicilio social de Paseo de la Castellana 42 a Paseo de la Castellana 257, Madrid, España.

La Sociedad tiene por objeto:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

En este sentido, la Sociedad tiene como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves industriales, naves logísticas y centros y locales comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

En el ejercicio 2016 tuvo lugar la fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. así como la combinación de negocios realizada con el negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. La información requerida por el artículo 107 de la ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre sociedades relativa a las fusiones se encuentra desglosada en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

El 15 de enero de 2020, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en Euronext Lisboa bajo un régimen de dual listing.

Con fecha 24 de julio de 2024, la Sociedad realizó una ampliación de capital por importe de 93.954 miles de euros con una prima de emisión de 826.796 miles de euros (Véase Nota 10.1).

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre 2025 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 12,43 y 12,90 euros por acción, respectivamente.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2025 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 26 de febrero de 2026.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 del Grupo Merlin preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 14.268.718 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad de 8.074.432 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible ascienden, respectivamente, a 538.963 miles de euros y beneficios de 786.129 miles de euros (494.572 miles de euros y pérdidas de 283.759 miles de euros en 2024).

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

1.1 Régimen Fiscal Socimi

Merlin Properties, SOCIMI, S.A., como Sociedad Dominante de su Grupo se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y siguientes, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificaciones posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad a partir de entonces, cumplir con todos los requisitos del régimen. La Dirección de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo la evaluación del cumplimiento de los requisitos del Régimen en el ejercicio 2023 concluyendo que se cumplen todos los requisitos.

En consecuencia, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2025, formuladas por sus Administradores, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI. Los Administradores de la Sociedad estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

Las cuentas anuales del ejercicio 2024, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2025.

1.2 Operaciones societarias

Ejercicio 2025

Con fecha 18 de noviembre de 2025, La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. aprobó una reducción de capital mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la sociedad, propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A., con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie consistentes en un edificio de uso residencial en Madrid y un hotel en Menorca. Dicho acuerdo fue elevado a público el 22 de diciembre de 2025 (véase Nota 6 y 9).

Con fecha 16 de septiembre de 2025, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones representativas del capital social de las sociedades Evergreen Eclipse Capital, S.L.U. y Solstice Sage Finance, S.L.U. por un importe conjunto de 6 miles de euros. A cierre del ejercicio 2025, ambas sociedades se encuentran inactivas.

Con fecha 18 de agosto de 2025, la sociedad Edged Spain, S.L., participada en un 50% por la Sociedad, constituyó la sociedad Edged Portugal, Unipessoal Lda.

Con fecha 21 de marzo de 2025, la Sociedad ha incrementado su porcentaje de participación, desde el 7,32% al 35,04%, en la Sociedad Moregal Hotels, S.L., mediante la suscripción de una ampliación de capital dineraria por importe de 9.250 miles de euros.

Ejercicio 2024

Con fecha 27 de mayo de 2024 se ha producido la fusión por absorción de las sociedades Slack Tailwind Systems, S.L.U. y Slow Rise Spain, S.L.U., por parte de Merlin Oficinas, S.L.U. (ambas participadas en un 100% por la Sociedad).

Con fecha 27 de noviembre de 2024, la Junta General de Global Murex Iberia, S.L., ha acordado la disolución y liquidación de la misma, participada por la Sociedad en un 100%.

Con fecha 17 de diciembre de 2024, la Sociedad ha adquirido el 5,84% de las participaciones representativas del capital social de la sociedad HCG Levante S.L. por importe de 1.070 miles de euros. Esta sociedad es propietaria de un suelo de uso terciario en la ciudad de Valencia.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 con las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 1159/2010, así como por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y siguientes, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2025 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por los Reales Decretos 1159/2010, 602/2016 y el 1/2021, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2025.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3 Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio 2024.

2.4 Principios contables aplicados

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (véase Nota 4.3). La Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre 2025.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.1, 4.2, 4.3 y 4.5).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.5).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.9).
- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 4.11).
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (véanse Notas 1 y 15).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

2.8 Cambios en estimaciones y criterios contables

El efecto de cualquier cambio en estimaciones contables se registra en el mismo apartado de la cuenta de resultados en que se encuentre registrado el gasto o ingreso con la estimación anterior de forma prospectiva.

Cambios en políticas contables y corrección de errores: en aquellos casos que sean significativos, el efecto acumulado al inicio del ejercicio se ajusta en el epígrafe de reservas, y el efecto del propio ejercicio se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. En estos casos, se re-expresan los datos financieros del ejercicio comparativo presentado junto al ejercicio en curso.

2.9 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos económicos y geopolíticos actuales

El entorno macroeconómico en la Península Ibérica continúa mostrando fortaleza, apoyado principalmente en la demanda interna, la mejora del empleo y la progresiva estabilización de la política monetaria.

En España, se prevé que la economía mantenga un ciclo expansivo durante 2026, con un crecimiento del PIB por encima de la media de la eurozona y tasas superiores al 2%. La progresiva moderación de la inflación y la estabilización de los tipos de interés en torno al 2% están favoreciendo las condiciones de financiación y reforzando la inversión empresarial e inmobiliaria. En este contexto, la inversión inmobiliaria en 2025 superó los 18.400 millones de euros, con un crecimiento interanual del 31%, y se espera que continúe expandiéndose entre un 5% y un 10% en 2026.

Adicionalmente, el crecimiento del consumo privado, la mejora del mercado laboral y el dinamismo del turismo continúan actuando como motores clave de la economía real y del sector inmobiliario.

En Portugal, aunque con menor escala económica, se mantiene un escenario igualmente positivo. El consumo privado, el crecimiento del turismo internacional y la recuperación del comercio minorista continúan impulsando la actividad económica. En 2025, el gasto de los hogares creció un 3,5% y las ventas retail aumentaron un 4,8%, reflejando un entorno de demanda sólido.

En conjunto, ambos mercados presentan fundamentos macroeconómicos favorables para el sector inmobiliario, apoyados por estabilidad financiera, demanda interna robusta y atractivo inversor internacional.

Valoración de las inversiones inmobiliarias y participación en empresas del Grupo y Asociadas

La Sociedad periódicamente utiliza a terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, tanto los gestionados directamente como a través de las empresas del grupo y asociadas en que participa, sobre los cuales se asienta fundamentalmente el valor recuperable de los mismos.

La metodología de valoración no ha sido modificada respecto al ejercicio anterior.

Riesgo de liquidez

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cuenta con una posición de tesorería de 1.073 millones de euros a cierre del ejercicio (incluidas acciones propias), alcanzando una posición de liquidez de 1.813 millones de euros, incluida la línea de crédito corporativa, por importe de 740 millones de euros.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito y consideran que la situación al 31 de diciembre 2025 garantiza que la Sociedad pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones corrientes recogidas en el balance al 31 de diciembre de 2025, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

Riesgo de crédito

La Sociedad, sobre la aplicación del enfoque simplificado de deterioro y riesgo de crédito, y teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente, siendo el riesgo de fallido inferior al 1% de la facturación.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos a entidades asociadas y terceros, los Administradores de la Sociedad han evaluado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que durante la vida esperada del activo financiero se mantiene estable el riesgo de crédito.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al presente ejercicio, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de euros
Resultado del ejercicio	128.254
Distribución:	
A reserva legal	6.348
A compensar dividendo a cuenta	112.563
A reparto Dividendo	9.343

Otros dividendos distribuidos

Con fecha 13 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2025 por importe de 112.563 miles de euros, habiéndose efectuado el pago el 10 de diciembre de 2025.

Con fecha 30 de abril de 2025, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución con cargo a prima de emisión de un dividendo por importe de 113.065 miles de euros, así como el reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2024 por importe de 10.753 miles de euros, habiéndose efectuado el pago de ambos dividendos el 26 de mayo de 2025.

Con fecha 14 de noviembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2024 por importe de 101.234 miles de euros, habiéndose efectuado el pago el 10 de diciembre de 2024.

Con fecha 9 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo a prima de emisión de un dividendo por importe de 108.505 miles de euros, así como el reparto de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2023 por importe de 3.937 miles de euros, habiéndose efectuado el pago de ambos dividendos el 4 de junio de 2024.

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos y devoluciones de prima de emisión:

	2025	2024	2023	2022	2021
Distribuciones a accionistas	236.381	213.676	207.023	561.926	210.099

3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificaciones posteriores, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificaciones posteriores, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2025, son las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de la vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un activo intangible se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de resultados separada consolidada cuando el activo es dado de baja.

Fondo de comercio

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. De acuerdo con la normativa aplicable la vida útil del fondo de comercio se ha establecido en 10 años y su amortización es lineal.

Al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de valor de dichas unidades generadoras de efectivo, y, en caso de que los haya, se someten a un “test de deterioro” conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En concreto, la Sociedad registra en este epígrafe el fondo de comercio derivado de la fusión por absorción en 2016 de la sociedad Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por la Sociedad se encuentran registradas a su precio de adquisición o al coste de producción, en su caso, amortizándose linealmente en 4 años. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste de adquisición o coste de producción, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.1 anterior.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización y de las asignaciones de plusvalías como consecuencia de combinaciones de negocios se amortizan en los periodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos determinados en función de los consumos propios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de vida útil estimados
Construcciones	50 – 75
Mejoras	15-50
Naves logísticas	25-40
Fotovoltaico	20-25
Inmovilizado material	4-18
Aplicaciones informáticas	4

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspaasa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

Deterioro del valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias:

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos de vida útil definida y, al menos al cierre del ejercicio, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos intangibles de la Sociedad, materiales e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En particular, para la práctica totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente (véase Nota 6).

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha revisión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso, a excepción del fondo de comercio, comentado en esta Nota.

4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados (véase Nota 4.2).

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento financiero:

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio.

No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúe como arrendador.

Arrendamiento operativo:

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.5 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio designadas irrevocablemente por la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial, siempre y cuando que no se mantengan para negociar ni deban valorarse al coste.

c) Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones:

- a. instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas;
- b. instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones;
- c. aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares;
- d. préstamos participativos con intereses de carácter contingente;

- e. activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría, pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

d) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros incluidos en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto se registrarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera). La valoración de inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

En el caso de sociedades del Grupo con patrimonio neto negativo, la Sociedad sigue la política de provisionar dicho patrimonio neto negativo.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el efecto de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de

patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.6 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

a) Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad. Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.7 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de coberturas

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura económica.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada balance. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El Grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado

del ejercicio consolidado dentro del epígrafe “Variación del valor razonable de instrumentos financieros” de la cuenta de resultados consolidada.

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. Los cambios en el valor temporal de los contratos de opción que están relacionados con la partida cubierta (“valor temporal alineado”) se reconocen dentro de otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura en el patrimonio neto.

Cuando los contratos a plazo se usan para cubrir transacciones previstas, el Grupo generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. El cambio en el elemento a plazo del contrato relacionado con la partida cubierta se reconoce en otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto. En algunos casos, las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor razonable del contrato a plazo completo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de resultados en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.
- La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en contratos principales se registran separadamente como derivados sólo cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los contratos principales y siempre que dichos contratos principales no se valoren por su valor razonable mediante el reconocimiento en el estado del resultado global consolidado de los cambios producidos en el valor razonable.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 5.7 siguiente.

4.8 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

La adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el balance de situación, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio se registran como una minoración del patrimonio neto, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

4.9 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

4.10 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.11 Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el Patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan con efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

Plan de incentivos 2025-2027

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2025, ha aprobado un plan de retribución a largo plazo consistente en la entrega de un número de acciones y/u opciones sobre acciones de la Sociedad igual a 5.168.656 acciones (representativas del 0,92% del capital social de la Sociedad a la fecha de aprobación), dirigido a los consejeros ejecutivos, al equipo directivo y a otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo

(“Plan de Incentivos 2025-2027”). El procedimiento de abono variará, dependiendo de si el Consejo de Administración de la Sociedad decidiera abonar las Performance Shares en metálico o en acciones.

El Plan de Incentivos 2025-2027 consta de un ciclo único de medición de objetivos, que tiene una duración de 3 años, iniciándose el 1 de enero de 2025 y finalizando el 31 de diciembre de 2027. En caso de cumplimiento de los objetivos, la entrega de las acciones se realizará en el ejercicio 2028, una vez se hayan formulado y auditado las cuentas correspondientes al ejercicio 2027. Por su parte, las opciones sobre acciones se liquidarán por diferencias (o en la forma que acuerde el Consejo de Administración en cada momento) durante las ventanas de ejercicio establecidas en los años 2028, 2029 y 2030 (estableciéndose como máximo una ventana de ejercicio en cada año). El número máximo de acciones asignadas a los consejeros ejecutivos es de 1.307.738 acciones. La totalidad de las acciones que se entreguen al amparo del Plan de Incentivos 2025-2027 a los consejeros ejecutivos estarán sometidas a un periodo de retención de 2 años.

El número concreto de acciones de la Sociedad que, dentro del máximo establecido, será objeto de entrega a los Beneficiarios del Plan de Incentivos 2025-2027 a la finalización del mismo, estará condicionado en función del cumplimiento de los siguientes objetivos vinculados a la creación de valor para los accionistas y la sostenibilidad:

Métrica	Definición	Ponderación
Retorno Total del Accionista (RTA) Absoluto	Es la rentabilidad de la acción teniendo en cuenta la variación acumulada del valor de cotización de la acción de la Sociedad, incluyendo los dividendos y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo 2025-2027.	40 %
EPRA NTA por acción 31/12/27 + Dividendos (2025-2027) / acción	Se calcula con base en los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo recomendaciones de la EPRA (incluyendo el valor de los activos a mercado y excluyendo determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido). El EPRA NTA asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto niveles de pasivos por impuesto diferido. A efectos del Plan, se considerará el EPRA NTA a 31 de diciembre de 2027, publicado en las cuentas anuales de MERLIN, añadiendo los dividendos abonados por acción y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo de medición de los objetivos (2025-2027).	25 %
Data Centers - MW disponibles para alquilar a 31/12/27	MW instalados en Data Centers que hayan recibido los correspondientes equipamientos y suministro eléctrico, que estén alquilados o disponibles para alquilar el 31 de diciembre de 2027.	10%
Data Centers - Nivel de Rentas Brutas (GRI) 31/12/27	Rentas Brutas anualizadas procedentes del negocio de Data Centers en el mes de diciembre de 2027.	10 %
Data Centers - EBITDA 31/12/27	EBITDA anualizado procedente del negocio de Data Centers en el mes de diciembre de 2027.	10 %
Emisiones netas de carbono	Nivel de reducción de las emisiones de CO2 (alcance 1 + 2) de MERLIN a 31 de diciembre de 2027, con respecto a 31 de diciembre de 2024, calculado para la cartera de activos comparable sobre los que la Compañía tiene control operacional (perímetro del camino a neto cero de MERLIN).	5 %

Con relación a la condición de mercado “Rentabilidad Total del Accionista”, la Sociedad ha aplicado una metodología de valoración de los activos subyacentes a la fecha de concesión del incentivo asociada a un modelo estocástico geométrico browniano con una simulación de Monte Carlo. El método o simulación de

Montecarlo es una técnica estadística que utiliza un muestreo aleatorio repetido sobre un modelo matemático para estimar la probabilidad de distintos resultados posibles (escenarios) bajo incertidumbre.

En ese sentido, el método de simulación de montecarlo aplicado por el Grupo se ha basado en un modelo geométrico browniano para activos con rendimiento implícito (dividendo), que permite estimar el precio de la acción de la Sociedad a una fecha futura. Así, mediante el método de montecarlo, se consiguen simular las posibles trayectorias que puede seguir el activo subyacente (precio de la acción de la Sociedad), a partir de la repetición de muestras aleatorias para obtener diferentes resultados numéricos del modelo geométrico browniano.

Se han considerado como elementos del modelo geométrico browniano: el precio de la acción a fecha de medición, el inicio del periodo de medición del Plan de Incentivos, la volatilidad histórica de la acción, la tasa libre de riesgo y el rendimiento por dividendo esperado de la acción durante el periodo de medición del Plan de Incentivos. Para la generación de la variable estocástica se ha aplicado una distribución normal estándar $N(0,1)$.

Con todo ello, se ha obtenido la media estadística o valor esperado, correspondiente al precio de contado de la acción de la Sociedad a la fecha de finalización del periodo del incentivo.

En este sentido durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado un gasto por importe de 12.472 miles de euros con contrapartida a reservas y un gasto por importe de 1.109 miles de euros con contrapartida a pasivo no corriente.

Plan de Incentivos 2022-2024

La Junta General de Accionistas celebrada el 4 de mayo de 2022 aprobó un plan de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de un número máximo de acciones ordinarias de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. igual a 3.491.767 acciones (representativas del 0,74% del capital social de la Sociedad a la fecha de aprobación), dirigido a los miembros del equipo directivo y de gestión del Grupo MERLIN, incluyendo a los consejeros ejecutivos de la Sociedad ("LTIP 2022-2024").

El Plan de Incentivos 2022-2024 constaba de un ciclo único cuyo periodo de medición de objetivos tenía una duración de 3 años, iniciándose el 1 de enero de 2022 y finalizando el 31 de diciembre de 2024. En caso de cumplimiento de los objetivos la entrega de las acciones se realizaría en el año 2025, una vez se hubieran formulado y auditado las cuentas correspondientes al año 2024. La totalidad de las acciones entregadas al amparo del Plan de Incentivos 2022-2024 a los consejeros ejecutivos están sometidas a un periodo de retención de 2 años. El número máximo de acciones asignadas a los Consejeros Ejecutivos era de 1.088.082 acciones.

En relación a los objetivos o métricas a los que se encuentra vinculado el plan (véase Nota 17), el mismo comprende condiciones de mercado y de no mercado.

El 31 de diciembre de 2024 finalizó el periodo de medición del Plan de Incentivos 2022-2024.

Durante el ejercicio 2025 y, tras la verificación del cumplimiento de los objetivos del Plan de Incentivos 2022-2024 por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, se han entregado 290.954 acciones netas a los beneficiarios de dicho plan.

4.12 Impuesto sobre beneficios

4.12.1 Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases impositivas negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias impositivas, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de los activos por impuestos diferidos (bases impositivas negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.12.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80%, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un periodo mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el receptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificaciones posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del

acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

4.13 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los ingresos de la Sociedad que corresponden a los dividendos recibidos de las sociedades participadas, en base a la Consulta nº 2 del BOICAC Nº 79/2009, sobre la clasificación contable en las cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding, se registran como importe neto de la cifra de negocios, por considerar como actividad ordinaria la gestión y administración que la Sociedad realiza sobre sus sociedades participadas.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el Órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos derivados de las rentas variables que se calculan en función de las ventas de los arrendatarios en los locales arrendados se calculan periódicamente en virtud del último dato de ventas conocido, puesto que es el momento en el que los ingresos pueden valorarse con fiabilidad, y se facturan una vez se dispone del dato definitivo anual de las ventas.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo, y los dividendos cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.14 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance de situación clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el plazo máximo de un año; los activos y pasivos no corrientes son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en un plazo superior a un año.

4.15 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado y de acuerdo con las condiciones reflejadas en los contratos. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.16 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.17 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

4.18 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se producen.

4.19 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Fondo de comercio

El fondo de comercio registrado al 31 de diciembre del ejercicio 2025 corresponde al originado como consecuencia de la fusión por absorción con Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. en 2016. El movimiento registrado en este epígrafe durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	Saldo al 31-12-2024	Altas	Amortización	Saldo al 31-12-2025
Coste	23.161	-	(23.161)	-
	23.161	-	(23.161)	-

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	Saldo al 31-12-2023	Altas	Amortización	Saldo al 31-12-2024
Coste	46.321	-	(23.160)	23.161
	46.321	-	(23.160)	23.161

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2025, ha amortizado completamente el fondo de comercio, una vez transcurridos los 10 años desde su activación, habiendo registrado la amortización correspondiente del año en el epígrafe “Amortización del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 adjunta, por importe de 23.161 miles de euros (23.160 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2025 y 2024 se muestran a continuación:

Ejercicio 2025

	Miles de euros				
	Saldo Inicial 31.12.2024	Entradas, Adiciones y Dotaciones	Salidas, Bajas y Reversiones	Traspasos	Saldo Final 31.12.2025
Coste:					
Terrenos	2.279.980	65.430	(63.928)	-	2.281.482
Construcciones	2.593.855	128.966	(16.836)	18.345	2.724.330
Inmovilizado en curso y anticipos	85.201	31.218	(1.949)	(18.345)	96.125
	4.959.036	225.614	(82.713)	-	5.101.937
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(309.952)	(51.383)	915	-	(360.420)
	(309.952)	(51.383)	915	-	(360.420)
Deterioro:					
Terrenos	(203.785)	(28.007)	46.416	-	(185.376)
Construcciones	(20.115)	(5.835)	6.025	-	(19.925)
Inmovilizado en curso y anticipos	(3.268)	(9.613)	-	-	(12.881)
	(227.168)	(43.455)	52.441	-	(218.182)
Inversiones inmobiliarias	4.421.916	130.776	(29.357)	-	4.523.335

Ejercicio 2024

	Miles de euros				
	Saldo Inicial 31.12.2023	Entradas, Adiciones y Dotaciones	Salidas, Bajas y Reversiones	Traspasos	Saldo Final 31.12.2024
Coste:					
Terrenos	2.329.173	1.165	(50.358)	-	2.279.980
Construcciones	2.563.196	73.097	(13.926)	(28.512)	2.593.855
Inmovilizado en curso y anticipos	42.365	17.067	-	25.769	85.201
	4.934.734	91.329	(64.284)	(2.743)	4.959.036
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(270.890)	(44.337)	2.532	2.743	(309.952)
	(270.890)	(44.337)	2.532	2.743	(309.952)
Deterioro:					
Terrenos	(219.130)	(4.851)	20.196	-	(203.785)
Construcciones	(18.310)	(3.728)	1.923	-	(20.115)
Inmovilizado en curso y anticipos	(2.990)	(278)	-	-	(3.268)
	(240.430)	(8.857)	22.119	-	(227.168)
Inversiones inmobiliarias	4.423.414	38.135	(39.633)	-	4.421.916

Dentro del epígrafe “Terrenos y construcciones” se incluyen los activos inmobiliarios en explotación. Adicionalmente se incluyen suelos pendientes de desarrollo por un importe en libros de 21.199 miles de euros (41.658 miles de euros en el ejercicio 2024).

El epígrafe “Inmovilizado curso” corresponde a activos en desarrollo y activos en los que se está realizando reforma integral de los mismos.

Inmuebles para arrendamiento

Ejercicio 2025

Mejoras de inmuebles en uso y en curso

Las adiciones del ejercicio 2025 han correspondido, principalmente, al desarrollo de un centro de datos en Getafe y a las obras de construcción y rehabilitación, que se han realizado en edificios de oficinas de Madrid.

Adquisiciones:

Durante el ejercicio 2025, ha tenido lugar la adquisición de un local de oficinas de un edificio en Madrid, por importe de 9.442 miles de euros.

Con fecha 18 de noviembre de 2025, La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad participada Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. aprobó una reducción de capital mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la sociedad propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A. con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie consistentes en un edificio de uso residencial en Madrid y a un hotel en Menorca clasificados en la rama de actividad de Otros. Estos inmuebles han sido registrados por un importe equivalente al valor de la participación que mantenía la Sociedad en Silicius Real Estate SOCIMI, S.A., neto del derivado correspondiente a la opción de compra, incrementado por un importe de 26.732 miles de euros, correspondientes a la deuda asociada a dichos activos.

Traspasos a explotación

En el ejercicio 2025 ha tenido lugar el traspaso a explotación de un edificio de oficinas de Madrid.

Bajas

Las bajas del ejercicio 2025 corresponden, principalmente, a la venta de dos edificios de oficinas, un local comercial y un suelo en Zaragoza. Debido a estas desinversiones, la Sociedad ha obtenido un resultado positivo de 17.740 miles de euros, al dar de baja, en la venta, el deterioro asociado a los activos enajenados por importe de 38.955 miles de euros. El resto de reversiones de deterioros por importe de 13.487 miles de euros se corresponden con activos mantenidos por la Sociedad a cierre del ejercicio 2025.

Ejercicio 2024

Mejoras de inmuebles en uso y en curso

Las adiciones del ejercicio 2024 correspondieron, principalmente, al desarrollo de un centro de datos en Getafe y a las obras de construcción y rehabilitación, que se realizaron en edificios de oficinas como Plaza Ruiz Picasso.

Adquisiciones:

Durante el ejercicio 2024, tuvo lugar la adquisición de un local de un edificio de oficinas en Madrid, por importe de 542 miles de euros.

Bajas

Las bajas del ejercicio 2024, correspondieron, principalmente, a la venta de un edificio de oficinas, varios locales comerciales y un suelo en Madrid, así como a la venta de un edificio de oficinas en Granada. Debido a estas desinversiones, la Sociedad obtuvo un resultado positivo de 2.916 miles de euros, al dar de baja, en la venta, el deterioro asociado a los activos enajenados por importe de 19.846 miles de euros. El resto de reversiones de deterioros por importe de 2.273 miles de euros correspondieron a activos mantenidos por la Sociedad a cierre del ejercicio 2024.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2025, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2025, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias, sin considerar las inversiones comprometidas en construcciones y mejoras.

En el ejercicio 2025 no se han capitalizado gastos financieros significativos en los costes de construcción ni como consecuencia de mejoras o rehabilitación de los inmuebles.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2025, existen activos inmobiliarios de la Sociedad con un coste asociado de 758.344 miles de euros, en garantía de diversos préstamos (762.562 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). A cierre del ejercicio 2025, el saldo de los préstamos ha ascendido a 499.063 miles de euros, mientras que los instrumentos financieros presentan un saldo en el pasivo por importe de 44 miles de euros. La Sociedad no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

Ejercicio 2025

	SBA (*)	% Ocupación
Oficinas	888.284	95
Centros comerciales	121.287	98 (**)
Logística	166.710	100
Centros de datos (1)	22.508	27
Otros (*)	17.542	59
Superficie Total	1.216.331	96

(*) No incluidos metros cuadrados de proyectos en curso ni suelos.

(**) Excluye unidades vacantes adquiridas a reformar.

(1) El estándar de mercado de los Centros de Datos es medir la ocupación en base a la capacidad de procesamiento, considerando los metros cuadrados de superficie requerida de espacio de las salas de procesamiento, siendo este último el objeto principal de los contratos de arrendamiento de la rama de actividad de Centros de Datos. A 31 de diciembre de 2025, el centro de datos que tiene actualmente la Sociedad en operación tiene una capacidad de procesamiento disponible de 6 MW, encontrándose comprometida a dicha fecha 1,6 MW (26,7 %). La sociedad considera como capacidad comprometida aquella que se encuentra físicamente ocupada en la fecha de referencia o que, sin encontrarse ocupada a dicha fecha, existen compromisos contractuales que reserven dicha capacidad para garantizar el crecimiento futuro de los clientes de la Sociedad.

Ejercicio 2024

	SBA (*)	% Ocupación
Oficinas	892.830	94
Centros comerciales	114.303	98
Logística	166.710	98
Centros de datos (1)	22.508	27
Otros	3.085	62
Superficie Total	1.199.436	95

(*) No incluidos metros cuadrados de proyectos en curso ni suelos.

(1) El estándar de mercado de los Centros de Datos es medir la ocupación en base a la capacidad de procesamiento, considerando los metros cuadrados de superficie requerida de espacio de las salas de procesamiento, siendo este último el objeto principal de los contratos de arrendamiento de la rama de actividad de Centros de Datos. A 31 de diciembre de 2024, el centro de datos que tiene actualmente la Sociedad en operación tenía una capacidad de procesamiento disponible de 6 MW, encontrándose comprometida a dicha fecha 1,6 MW (26,7%). La sociedad considera como capacidad comprometida aquella que se encuentra físicamente ocupada en la fecha de referencia o que, sin encontrarse ocupada a dicha fecha, existen compromisos contractuales que reserven dicha capacidad para garantizar el crecimiento futuro de los clientes de la Sociedad.

Todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encuentran afectas a actividades empresariales propias de su actividad y están situadas dentro del territorio nacional.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los activos inmobiliarios, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de

retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, calculado en función de las valoraciones realizadas por Jones Lang LaSalle, S.A., Savills Consultores Inmobiliarios, S.A y CBRE Valuation Advisory, S.A., no vinculados a la Sociedad, asciende a 6.000.217 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, (5.785.931 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicha valoración no incluye activos no valorados por importe de 997 miles de euros (1.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). En base a esta valoración, los Administradores de la Sociedad han identificado diversos activos individuales cuyo valor recuperable era inferior al valor en libros, motivo por el cual se ha registrado un deterioro de valor por importe de 43.455 miles de euros (8.857 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 adjunta. Asimismo, se han registrado una reversión de deterioro por importe de 13.487 miles de euros, así como la baja del deterioro asociado a las ventas del ejercicio, por un importe de 38.955 miles de euros. A 31 de diciembre de 2025, las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., Jones Lang LaSalle, S.A. y Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. no señalan ningún tipo de incertidumbre en relación al valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

El importe del deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado de las inversiones inmobiliarias anteriormente descrito, ha sido registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En este epígrafe han sido igualmente registrados los movimientos de deterioro asociados a las inversiones en empresas del grupo y asociadas, así como al relacionado con los créditos a empresas del grupo y asociadas (véanse Nota 7.2 y Nota 9), tal como queda detallado a continuación:

	Miles de euros	
	2025	2024
Inversiones Inmobiliarias	(12.228)	(3.668)
Saldos con empresas del Grupo (corriente y no corriente)	(182)	4.330
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.303	(19.998)
Total Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(11.107)	(19.336)

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2025 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 258.189 miles de euros (245.211 al 31 de diciembre de 2024) y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 79.001 miles de euros (82.225 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Al cierre del ejercicio 2025 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

a. Arrendamientos operativos como arrendatario

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de euros	
	Valor Nominal	
	2025	2024
Arrendamientos operativos		
Cuotas mínimas		
Menos de un año	810	768
Entre uno y cinco años	68	64
	878	832

El principal gasto por arrendamiento operativo corresponde al contrato de alquiler que la Sociedad tiene suscrito por el arrendamiento de sus oficinas. Con fecha 27 de febrero de 2017, la Sociedad cambió su domicilio social de Paseo de la Castellana 42 a Paseo de la Castellana 257, Madrid. El presente contrato de arrendamiento fue novado durante el ejercicio 2023 y prorrogado su vencimiento hasta enero del ejercicio 2027.

El gasto total devengado por arrendamientos durante el ejercicio 2025 ha ascendido a 907 miles de euros (880 miles de euros en 2024).

b. Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	2025	2024
Cuotas mínimas:		
Menos de un año	250.131	246.255
Entre uno y cinco años	487.737	516.115
Más de cinco años	57.817	90.134
	795.685	852.504

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas, respectivamente, como ingreso en el ejercicio 2025 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Pagos mínimos por arrendamiento	258.189	245.211
Repercusión gastos comunes	58.789	54.758
	316.978	299.969

La repercusión de gastos a los arrendatarios se presenta en la cuenta pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 disminuyendo el saldo de "Otros gastos de explotación" (Nota 18.3).

7. Activos financieros

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Inversiones financieras a largo y corto plazo" al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Inversiones financieras a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio	12.008	11.151
Fianzas entregadas y pagos anticipados	35.546	33.529
Créditos a empresas del Grupo	428.494	373.530
Créditos a terceros	136.281	123.099
	612.329	541.309
Inversiones financieras a corto plazo:		
Instrumentos de patrimonio	18	18
Créditos a empresas del Grupo	958.505	753.560
Créditos a terceros	236	236
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	53.511	42.701
Valores representativos de deuda y otros activos financieros	2.482	7.062
	1.014.752	803.577
	1.627.081	1.344.886

7.1 Fianzas entregadas y pagos anticipados

En la cuenta “Fianzas entregadas y pagos anticipados” se incluyen, principalmente las fianzas constituidas por los contratos de arrendamiento en concepto de garantía que la Sociedad ha depositado en el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma cuyo saldo al 31 de diciembre de 2025 asciende a 34.734 miles de euros (32.734 miles de euros, a 31 de diciembre de 2024) así como depósitos por importe de 286 miles de euros en dicha fecha (286 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

7.2 Saldos con empresas del Grupo (corriente y no corriente)

La Sociedad tiene con sus filiales los siguientes saldos a largo plazo y corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

31 de diciembre de 2025

Sociedad	Miles de euros								
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Cuentas Corrientes – saldos deudores	Dividendos Ptes cobro	Deudas a largo plazo	Deuda a corto plazo	Cuentas corrientes – saldos acreedores	Cientes	Proveedores
Empresas del Grupo:									
Merlin Retail, S.L.U.	-	38.415	-	-	-	-	-	190	-
Merlin Oficinas, S.L.U.	-	-	(9)	-	-	(15.584)	-	262	-
Merlin Logística, S.L.U.	-	388.037	(1)	17.000	-	-	-	4.228	-
Sevisur Logística, S.A.	-	11.381	-	-	-	-	-	40	-
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	-	101.998	-	-	-	-	-	81	-
Innovación Colaborativa, S.L.U.	-	13.728	-	-	-	-	-	169	(12)
Exhibitions Company, S.A.U.	-	460	-	-	-	-	-	-	-
Gescentesta, S.L.U.	-	-	-	-	-	(1.447)	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	-	-	-	-	-	(8.478)	-	24	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.U.	-	8.048	-	-	-	-	-	-	(32.007)
Sadorma 2003, S.L.U.	-	-	-	-	-	(27.372)	-	-	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	-	159.785	-	-	-	-	-	69	-
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	-	64.481	-	-	-	-	-	24	-
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	9	-
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	21.326	705	-	-	-	-	-	8	-
MP Monumental, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	46	-
MP Torre A, S.A.	23.800	1.761	-	-	-	-	-	14	-
VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A.	79.860	5.267	-	-	-	-	-	134	-
Promosete, Invest Imobiliária	-	-	-	-	-	-	-	19	-
Praça do Marquês - Serviços Auxiliares, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	23	-
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliários, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	15	-
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	225.000	8.052	66.249	-	-	-	-	170	-
Forum Almada II, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	87	-
Torre Arts - Investimentos Imobiliários, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	32	-
Torre Fernao Magalhaes - Investimentos Imobiliários, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	13	-
Milos Asset Development, S.A.	-	6.702	-	-	-	-	-	-	-
MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.	65.000	4.871	-	-	-	-	-	14	-
Merlin Edged, S.L.U.	-	58.379	-	-	-	-	-	-	-
Empresas Asociadas:									
HCG Levante, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	30	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	-	1.322	-	-	-	-	-	-	-
Pazo de Congressos de Vigo, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	340	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	13.398	-	-	-	-	-	-	-	-
Edged Spain, S.L.	-	-	1.874	-	(9.165)	-	-	248	-
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Centro Intermodal de Logística, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Renazca	110	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	428.494	873.392	68.113	17.000	(9.165)	(52.881)	-	6.290	(32.019)

31 de diciembre de 2024

Sociedad	Miles de euros								
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Cuentas Corrientes – saldos deudores	Dividendos Ptes cobro	Deudas a largo plazo	Deuda a corto plazo	Cuentas corrientes – saldos acreedores	Clientes	Proveedores
Empresas del Grupo:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Merlin Retail, S.L.U.	-	26.584	(15)	-	-	-	-	172	-
Merlin Oficinas, S.L.U.	-	-	(134)	-	-	(5.467)	-	245	-
Merlin Logística, S.L.U.	-	302.064	(15)	-	-	-	-	254	-
Sevisur Logística, S.A.	-	10.197	(304)	-	-	-	-	45	-
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	-	56.824	-	-	-	-	-	12.110	-
Slack Tailwind Systems, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Slow Rise Spain, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Innovación Colaborativa, S.L.U.	-	8.922	-	-	-	-	-	23	(228)
Exhibitions Company, S.A.U.	-	472	-	-	-	-	-	-	-
Gescentesta, S.L.U.	-	-	-	-	-	(758)	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	-	-	(6)	-	-	(7.942)	-	24	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.U.	-	7.686	-	-	-	-	-	-	(32.007)
Sadorma 2003, S.L.U.	-	-	-	-	-	(23.525)	-	-	-
Global Murex Iberia, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U	-	160.516	-	-	-	-	-	71	-
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U	-	64.196	18	-	-	-	-	24	-
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	16	-
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	21.325	549	-	-	-	-	-	8	-
MP Monumental, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	44	-
MP Torre A, S.A.	23.800	630	-	-	-	-	-	17	-
VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A.	33.160	3.415	-	-	-	-	-	68	-
Promosete, Invest Imobiliaria	-	-	-	-	-	-	-	19	-
Praça do Marqués - Serviços Auxiliares, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	22	-
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios,S.A.	-	-	-	-	-	-	-	14	-
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	225.000	6.266	66.249	-	-	-	-	162	-
Forum Almada II, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	86	-
Torre Arts - Investimentos Imobiliarios, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	27	-
Torre Fernao Magalhaes - Investimentos Imobiliarios, S.A.	-	-	-	13.000	-	-	-	12	-
Milos Asset Development, S.A.	-	6.353	-	-	-	-	-	-	-
MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.	56.500	1.706	-	-	-	-	-	-	-
Empresas Asociadas:									
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	-	1.262	-	-	-	-	-	-	-
Pazo de Congressos de Vigo, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	340	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	13.056	-	-	-	-	-	-	-	-
Edged Spain, S.L.	-	-	3.050	-	(4.461)	-	-	248	(5)
Silicius Real Estate, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	49	(450)
Renazca	689	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	373.530	671.717	68.843	13.000	(4.461)	(37.692)	-	14.100	(32.690)

Créditos a largo plazo con empresas del Grupo y asociadas

Los principales créditos a largo plazo concedidos por la Sociedad a empresas del Grupo y asociadas registrados en el epígrafe “Créditos a empresas del Grupo” a largo plazo son los siguientes:

- En 2018, con motivo de la compra de la sociedad Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda, la Sociedad se subrogó en tres préstamos originarios que la filial mantenía con el anterior accionista, por un importe total de 276.708 miles de euros y un vencimiento inicial fijado para el 31 de enero de 2022. Estos préstamos fueron prorrogados por un plazo de 7 años, siendo el nuevo tipo aplicable de un 4,75%. Durante el ejercicio 2025 se ha producido una amortización de intereses por importe de 8.901 miles de euros (14.523 miles de euros en el ejercicio 2024) . El saldo vivo a cierre del ejercicio 2025 de principal asciende a 225.000 miles de euros, con unos intereses devengados y no pagados de 8.052 miles de euros (225.000 miles de euros y 6.266 miles de euros en 2024).
- En 2019, con motivo de la compra del activo propiedad de la sociedad MPEP- Properties Escritórios Portugal, S.A., la Sociedad otorgó un préstamo por importe de 13.330 miles de euros, devengando un tipo de interés fijo del 5%, con vencimiento 2 de septiembre de 2029. En 2025 ha tenido lugar un pago de intereses por importe de 426 miles de euros (607 miles de euros en 2024). El saldo vivo a cierre del ejercicio 2025 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 14.872 miles de euros (14.751 miles de euros en 2024).
- En 2016, con motivo de la compra de la sociedad MPCVI-Compra e venda Imobiliária, S.A. la Sociedad se subrogó en un préstamo originario que la filial mantenía con el anterior propietario por importe de 11.800 miles de euros, con vencimiento fijado para el 1 de junio de 2025. Dicho préstamo devengaba un tipo de interés fijo de un 5,98% anual. En el ejercicio 2024, la sociedad MPCVI-Compra e venda Imobiliária, S.A. repagó la totalidad del principal e intereses, quedando cancelado el préstamo a 31 de diciembre de 2024.
- En 2018, con motivo de la compra de la sociedad Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliários, S.A. la Sociedad se subrogó en el préstamo originario que la filial mantenía con el anterior propietario por importe de 17.294 miles de euros, con un vencimiento fijado en el 17 de abril de 2022. Dicho préstamo se prorrogó, siendo su nuevo vencimiento el 17 de abril de 2030, devengando un tipo de interés fijo de un 5% anual. En el ejercicio 2024, la sociedad Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliários, S.A. repagó la totalidad del principal e intereses, quedando cancelado el préstamo a 31 de diciembre de 2024.
- En 2017, con motivo de la compra de la sociedad Promosete Investimentos Imobiliários, S.A. la Sociedad se subrogó en dos préstamos originarios que la filial mantenía con el anterior propietario por importe de 17.833 miles de euros, con vencimiento fijado para el 31 de enero de 2022, habiéndose prorrogado hasta 31 de diciembre de 2029. Dicho préstamo devengaba un tipo de interés fijo de un 1,93%. En el ejercicio 2024, la sociedad Promosete Investimentos Imobiliários, S.A. repagó la totalidad del principal e intereses, quedando cancelado el préstamo a 31 de diciembre de 2024.
- En 2016, con motivo de la compra de la sociedad MP Monumental, S.A., la Sociedad se subrogó en los dos préstamos originarios que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe conjunto de 38.040 miles de euros. Este préstamo tenía establecido su vencimiento el 31 de enero de 2030, devengando un tipo de interés de 4,75%. En el ejercicio 2024, la sociedad MP Monumental, S.A. repagó la totalidad del principal e intereses, quedando cancelado el préstamo a 31 de diciembre de 2024.
- En 2016, con motivo de la compra de la sociedad MP Torre A, S.A., la Sociedad se subrogó en un préstamo originario que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe de 31.122 miles de euros. Dicho préstamo devengaba un tipo de interés de un 3% anual. En el ejercicio 2025 se han devengado intereses por importe de 1.130 miles de euros, con un saldo vivo de principal e intereses a 31 de diciembre de 2025 de 25.561 miles de euros. Asimismo, durante el ejercicio 2024, se pagaron de intereses por importe de 962 miles de euros, quedando un saldo vivo a cierre de 2024 de 630 miles de euros, en concepto de intereses devengados y no pagados. En el ejercicio 2024 se produjo un incremento del principal del préstamo por importe de 1.800 miles de euros, con un saldo a 31 de diciembre de 2024 de 23.800 miles de euros. Este préstamo tiene establecido su vencimiento el 31 de enero de 2030, devengando un tipo de interés de 4,75%.

- En el ejercicio 2020, la Sociedad formalizó tres líneas de crédito de CAPEX con VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A., MP Monumental, S.A. y MPEP Properties Escritórios Portugal, S.A. por un importe máximo de 26.360, 30.250 y 7.000 miles de euros, respectivamente. El vencimiento de las mismas es 31 de diciembre de 2026, devengando un tipo de interés del 3%. En el ejercicio 2024, la sociedad MP Monumental, S.A. repagó la totalidad del principal e intereses, quedando cancelada su línea de crédito a 31 de diciembre de 2024. La sociedad VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A. mantiene su línea de crédito totalmente dispuesta, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2025, de principal e intereses, por importe conjunto de 30.546 miles de euros (29.755 miles de euros a cierre del ejercicio 2024). La Sociedad formalizó, en el ejercicio 2024, una nueva línea de crédito CAPEX con VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A., por un importe máximo de 70.000 miles de euros, con vencimiento el 31 de diciembre de 2034, devengando un tipo de interés del 4%. El saldo vivo de esta línea de crédito a 31 de diciembre de 2025 de principal e intereses ha ascendido a un importe conjunto de 54.581 miles de euros (6.820 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). La sociedad MPEP Properties Escritórios Portugal, S.A. mantiene totalmente dispuesta su línea de crédito, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2025 en concepto de principal e intereses, por un importe conjunto de 7.158 miles de euros (7.123 miles de euros, a 31 de diciembre de 2024).
- Con fecha 3 de agosto de 2022, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Generous Profile Unipessoal Lda. Posteriormente, con fecha 12 de agosto de 2022, Generous Profile Unipessoal Lda. adquirió el edificio de oficinas Liberdade 195, a través de un préstamo concedido por la Sociedad de 56.500 miles de euros. El 16 de octubre de 2023 se firmó un nuevo contrato de préstamo sobre el mismo principal, siendo su nuevo vencimiento el 31 de diciembre de 2029 y devengando un tipo de interés del 5,15%. En 2023 cambió la denominación social de la filial a MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda. En el ejercicio 2025, esta sociedad ha devengado intereses por importe de 2.910 miles de euros, con un saldo vivo de principal e intereses por un importe conjunto de 61.116 miles de euros. En el ejercicio 2024, se pagaron intereses por importe de 3.112 miles de euros, con un saldo a vivo a 31 de diciembre de 2024 en concepto de principal e intereses por un importe conjunto de 58.206 miles de euros.
- En el ejercicio 2025, la Sociedad ha formalizado una línea de crédito de CAPEX con MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda. , destinada a financiar las obras de rehabilitación del edificio, por un importe máximo de 40.000 miles de euros, devengando un tipo de interés del 4%. A 31 de diciembre de 2025, registra un principal dispuesto por importe de 8.500 miles de euros y 256 miles de euros en concepto de intereses devengados y no pagados.
- A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantenía vigentes tres préstamos por un importe conjunto de 13.056 miles de euros con la asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A. (propietaria de un centro comercial en Madrid). Dicha cantidad incluía el importe conjunto de 2.648 miles de euros, en concepto de principal e intereses de dos préstamos iniciales que fueron concedidos el 27 de julio de 2020. Ambos préstamos devengaban un interés de 1,15%, con vencimiento 27 de septiembre de 2017. Durante el ejercicio 2024, tuvo lugar la amortización de dos de los tres préstamos anteriores, quedando vigente el formalizado durante el ejercicio 2024, por un principal de 10.000 miles de euros, con un saldo a 31 de diciembre de 2025 de 10.888 miles de euros (10.407 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), incluyendo los intereses devengados durante el ejercicio, que han ascendido a 481 miles de euros (407 miles de euros durante el ejercicio 2024). Este préstamo devenga un interés del 4,81%, y tiene vencimiento 21 de diciembre de 2028. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha formalizado una nueva línea de crédito con esta asociada, por un importe máximo de 5.000 miles de euros, devengando un tipo de interés del 3,90€ y vencimiento 24 de noviembre de 2030. A 31 de diciembre de 2025, El saldo dispuesto e intereses devengados y no pagados asciende a un importe de 2.510 miles de euros.
- En virtud de los contratos entre la Sociedad, propietaria de un centro de datos actualmente en explotación, y la asociada Edged Spain, S.L., existen una serie de compromisos. Respecto al compromiso referenciado a la utilidad futura, la Sociedad mantiene un pasivo con esta participada de 9.165 miles de euros, a 31 de diciembre de 2025.

Créditos y deudas a corto plazo con empresas del Grupo y asociadas

- Asociado a la compra de la sociedad Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda, indicado anteriormente, la Sociedad se subrogó en un préstamo originario que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe total de 98.410 miles de euros a corto plazo.

Dicho préstamo no devenga interés. El principal vivo a cierre de los ejercicios 2025 y 2024 ha ascendido a 66.249 miles de euros.

- A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene un saldo con Edged Spain, S.L. por importe de 1.875 miles de euros (3.050 miles de euros en 2024), correspondientes a las aportaciones realizadas a su participada.
- Contrato de crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Merlin Logística, S.L.U. de duración un año, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. Durante el ejercicio 2025, se ha producido un incremento de principal y capitalización de intereses por un importe conjunto de 99.640 miles de euros. La amortización parcial de principal registrada durante el ejercicio ha sido de 13.667 miles de euros, de los cuales 8.635 miles de euros han tenido lugar a través de compensación de deudas entre la Sociedad y su filial. Los intereses pagados y devengados durante el ejercicio 2025 han ascendido a 12.924 miles de euros y 15.936 miles de euros, respectivamente, habiendo registrado retenciones por importe de 572 miles de euros. Durante el ejercicio 2024, se ha producido una amortización de principal e intereses por un importe conjunto de 13.790 miles de euros. Asimismo, se ha registrado un incremento de principal de 56.567 miles de euros, de los cuales 21.167 miles de euros tienen origen en la capitalización de intereses y compensación de deudas entre la Sociedad y su filial (6.420 miles de euros y 14.747, respectivamente). A cierre del ejercicio 2024, queda saldada la deuda por intereses, manteniendo un saldo vivo de 302.064 miles de euros en concepto del principal.
- Crédito con la sociedad Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U., cuyo saldo tenía origen en la financiación procedente de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en el ejercicio 2016, mediante cuentas corrientes con empresas del Grupo. Dicho préstamo tiene una duración de un año y vencimiento el 31 de diciembre de 2026, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. Durante el ejercicio 2025, se han amortizado principal e intereses del préstamo por importe de 1.271 miles de euros y 2.637 miles de euros, respectivamente. Asimismo, se ha producido un incremento del principal de 1.621 miles de euros, de los cuales 971 miles de euros tienen origen en la compensación de deudas entre la Sociedad y su filial. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2025 corresponde sólo al principal del préstamo, por importe de 64.481 miles de euros (64.196 miles de euros, en concepto de principal e intereses a 31 de diciembre de 2024).
- Contrato de crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Varitelia Distribuciones, S.L.U., de duración un año y vencimiento el 31 de diciembre de 2026, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. Durante el ejercicio 2025, se han amortizado principal e intereses del préstamo por importe de 3.223 miles de euros y 8.057 miles de euros, respectivamente. Asimismo, se ha producido un incremento del principal de 4.033 miles de euros, de los cuales 2.172 miles de euros tienen origen en la compensación de deudas entre la Sociedad y su filial y 860 miles de euros, en la capitalización de intereses. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2025 corresponde sólo al principal del préstamo, por importe de 159.785 miles de euros (160.516 miles de euros miles de euros, en concepto de principal e intereses a 31 de diciembre de 2024).
- Contrato de crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Sevisur Logística, S.A., de duración un año y vencimiento el 31 de diciembre de 2026, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. Durante el ejercicio 2025 se han amortizado principal e intereses por importe de 5.464 miles de euros y 253 miles de euros, respectivamente, habiendo registrado un incremento de principal del préstamo por importe de 6.734 miles de euros, de los cuales 1.123 miles de euros tienen origen en la compensación de deudas entre la Sociedad y su filial. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2025 corresponde sólo al principal del préstamo, por importe de 11.381 miles de euros (10.197 miles de euros, en concepto de principal e intereses a 31 de diciembre de 2024).
- Contrato de crédito con la sociedad Parc Logisctic de la Zona Franca, S.A. Dicho contrato tiene una duración de un año y vencimiento el 31 de diciembre de 2026, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. Durante el ejercicio 2025, se han pagado intereses por importe de 2.562 miles de euros, habiéndose amortizado 9.390 miles de euros en concepto de principal, de los cuales 3.880 miles de euros tienen origen en la compensación de deudas entre la Sociedad y su filial. Asimismo, durante el ejercicio 2025, ha sido incrementado el principal del préstamo por importe de 54.915 miles de euros. El saldo vivo a cierre del

ejercicio 2025 corresponde sólo al principal del préstamo, por importe de 101.998 miles de euros (56.824 miles de euros, en concepto de principal e intereses a 31 de diciembre de 2024).

- Contrato de crédito con la sociedad Innovación Colaborativa, S.L.U. Dicho contrato tiene una duración de un año y vencimiento el 31 de diciembre de 2026, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. Durante el ejercicio 2025, se ha registrado un incremento del principal del préstamo por importe de 4.807 miles de euros, de los cuales 459 miles de euros corresponden a capitalizaciones de intereses y 47 miles de euros, a la compensación de deudas entre la Sociedad y su filial. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2025 corresponde sólo al principal del préstamo, por importe de 13.728 miles de euros. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad revirtió el deterioro registrado en 2023 por el crédito a corto plazo con la sociedad Innovación Colaborativa, S.L.U. por importe de 4.093 miles de euros, tras capitalizar 15.000 miles de euros de principal de préstamo, como mayor participación de la Sociedad en su filial. Adicionalmente a dicha disminución, se registraron 2.434 miles de euros de amortización de principal, con origen en la compensación de deudas entre la Sociedad y su filial. La Sociedad, asimismo, amplió el préstamo en un importe de 18.288 miles de euros adicionales, de los cuales 488 miles de euros tenían origen en la capitalización de intereses. A cierre del ejercicio 2024 quedaba un saldo vivo en concepto de principal más intereses devengados y no pagados, de 8.922 miles de euros.
- Contrato de crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Merlin Retail, S.L.U., con vencimiento 31 de diciembre de 2026, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. Durante el ejercicio 2025, se han amortizado principal e intereses, por importe de 14.152 miles de euros y 1.110 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2025, ha sido incrementado el principal del préstamo por importe de 26.170 miles de euros, de los cuales 4.356 miles de euros tienen origen en la compensación de deudas entre la Sociedad y su filial y 314 miles de euros, en capitalizaciones de intereses. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2025 corresponde sólo al principal del préstamo, por importe de 38.415 miles de euros (26.574 miles de euros, en concepto de principal e intereses a, 31 de diciembre de 2024).
- A cierre del ejercicio 2023, la Sociedad mantenía con las sociedades Slack Taiwind Systems, S.L.U. y Slow Rise Spain, S.L.U. (participadas en un 100% por la Sociedad), dos créditos a corto plazo por importes de 140 miles de euros y 434 miles de euros, respectivamente, después de haber incrementado, durante el ejercicio 2023, el coste de su participación en ambas filiales por importe de 1.011 miles de euros y 7.721 miles de euros, respectivamente. Con fecha 27 de mayo de 2024, tuvo lugar la fusión por absorción de ambas sociedades, por parte de Merlin Oficinas, S.L.U., habiendo traspasado la deuda que mantenían ambas filiales con la Sociedad, como mayor principal del préstamo de Merlin Oficinas, S.L.U., por un importe conjunto de 574 miles de euros. La filial absorbente, por su parte, incrementó el principal del préstamo que mantenía con la Sociedad, a través de sucesivas disposiciones y de la compensación de deudas de la Sociedad con Merlin Oficinas, S.L.U. y con las filiales fusionadas, por un importe conjunto de 51.292 miles de euros. Durante el ejercicio 2024, Merlin Oficinas, S.L.U. canceló la totalidad del préstamo que mantenía con la Sociedad, tras abonar 54.096 miles de euros en concepto de principal e intereses acumulados hasta la fecha.
- Con fecha 7 de noviembre de 2023, la Sociedad adquirió el 100% de las acciones representativas del capital social de la sociedad Merlin Edged, S.L.U. Durante el ejercicio 2024, tuvo lugar la formalización de un crédito entre la Sociedad y su filial, por un importe de 14.075 euros de principal, con vencimiento 31 de diciembre de 2026, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. Durante el ejercicio 2025, el principal se ha visto incrementado en un importe de 82.733 miles de euros, de los cuales 1.833 miles de euros tienen origen en la capitalización de intereses. Por otro lado, el 1 de octubre de 2025, ha tenido lugar la capitalización de principal por importe de 30.000 miles de euros (véase Nota 9), así como la amortización de 8.428 miles de euros, a través de compensación de deudas entre la Sociedad y su filial. El saldo a 31 de diciembre de 2025 corresponde íntegro al principal del préstamo, por un importe de 58.379 miles de euros.
- Contrato de crédito con la sociedad Exhibitions Company, S.A.U.. Dicho contrato tiene una duración de un año y vencimiento el 31 de diciembre de 2026, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. Durante el ejercicio 2025, se ha registrado un incremento del principal del préstamo por importe de 834 miles de euros, de los cuales 34 miles de euros corresponden a capitalizaciones de intereses. Asimismo, se ha amortizado principal, mediante compensación de deudas de la Sociedad con su filial, por importe de 127 miles de euros. Durante el ejercicio 2025, se han abonado intereses por importe de 11 miles de euros. La totalidad del

saldo vivo a cierre del ejercicio 2025 corresponde al principal del préstamo, por importe de 1.263 miles de euros.

- Contrato de crédito con la sociedad Desarrollo Urbano de Patraix, SA. Dicho contrato tiene una duración de un año y vencimiento el 31 de diciembre de 2026, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos símiles, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. Durante el ejercicio 2025, se han devengado intereses por importe de 372 miles de euros. Asimismo, se ha incrementado el principal del préstamo por importe de 362 miles de euros, de los cuales 302 han tenido origen en la capitalización de intereses. El saldo a 3 de diciembre de 2025 es de 8.048 miles de euros y corresponde íntegramente al principal del préstamo.
- Contrato de deuda con la sociedad Sadorma, S.A., cuyo saldo tenía origen en la financiación procedente de la combinación de negocios con Metrovacesa, realizada en el ejercicio 2016, mediante cuentas corrientes con empresas del Grupo. Dicho préstamo tiene una duración de un año y vencimiento el 31 de diciembre de 2025, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2025 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 27.372 miles de euros.

A 31 de diciembre 2025, la Sociedad no mantiene deterioros registrados sobre los créditos otorgados a las empresas del Grupo y asociadas a excepción del mantenido con The Exhibitions Company S.A., habiendo registrado una dotación, durante el ejercicio 2025, de 708.502,44 miles de euros (véase nota 9).

7.3 Créditos a terceros (corriente y no corriente)

En el epígrafe “Créditos a terceros” del activo no corriente, se encuentra registrado el préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. por importe de 86.397 miles de euros, que devenga un interés de mercado. En el ejercicio 2020 tuvo lugar la primera capitalización de intereses, por importe de 1.423 miles de euros. A 31 de diciembre 2025, debido a la capitalización anual de intereses, el principal pendiente de pago asciende a 95.277 miles de euros (93.737 miles de euros a cierre de 2024). El importe pendiente de pago concepto de intereses asciende a 328 y 323 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Con relación al citado crédito, la Sociedad dispone de garantías por parte del acreedor asociadas al 10% de participaciones que esta mantiene en la sociedad Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.

Adicionalmente, dentro de este epígrafe se encuentran registradas linealizaciones de rentas, gastos de comercialización y gastos de implantación de inquilinos por importe de 40.618 miles de euros (28.981 miles de euros a cierre de 2024).

7.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Activo corriente:		
Cientes y efectos comerciales a cobrar	22.254	18.327
Empresas del Grupo y asociadas	6.290	14.100
Deudores varios	205	491
Personal	184	184
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	24.578	9.599
	53.511	42.701

La cuenta “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del balance al 31 de diciembre de 2025 adjunto, incluye, fundamentalmente, los saldos a cobrar por el alquiler de las inversiones inmobiliarias. Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y sus condiciones de cobro varían entre el contado y 30 días, siendo el periodo medio de cobro aproximado de 5 días (5 días en 2024).

La Sociedad analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente, los Administradores de la Sociedad consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El movimiento de la provisión por deterioro e incobrabilidad en el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Saldo inicial	(6.083)	(7.088)
Dotaciones	(202)	(188)
Reversiones/aplicaciones	428	1.193
Otros	-	-
Saldo final	(5.857)	(6.083)

En el ejercicio 2025, las pérdidas por créditos incobrables han ascendido a 434 miles de euros (423 miles de euros en el ejercicio 2024).

La antigüedad de las cuentas por cobrar deterioradas es, en su mayor parte, superior a 6 meses.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. El saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto se compone, principalmente, de las cuentas corrientes en euros mantenidas por la Sociedad en diversas entidades financieras, que devengan un tipo de interés de mercado, por importe de 1.063.235 miles de euros (1.393.594 miles de euros en 2024).

A 31 de diciembre de 2025, existen saldos pignorados por importe de 4.915 miles de euros.

Los ingresos devengados por estos conceptos durante el ejercicio 2025 ascienden a 28.472 miles de euros y se encuentran registrados en el epígrafe “Otros ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (34.723 miles de euros en 2024).

9. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe “Instrumentos de patrimonio” al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

Sociedad	Miles de euros						
	Saldo al 31-12-2024	Adiciones	Retiros por fusión	Adiciones por fusión	(Deterioro)/ Reversión	Retiros	Saldo al 31-12-2025
Empresas del Grupo:							
Merlin Retail, S.L.U.	390.432	-	-	-	-	-	390.432
Merlin Oficinas, S.L.U.	833.226	-	-	-	-	-	833.226
Merlin Logística, S.L.U.	353.842	-	-	-	-	-	353.842
Sevisur Logística, S.A.	37.629	-	-	-	-	-	37.629
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	118.310	-	-	-	-	-	118.310
Solstice Sage Finance, S.L.U.	-	3	-	-	(1)	-	2
Evergreen Eclipse Capital, S.L.U.	-	3	-	-	(1)	-	2
Innovación Colaborativa, S.L.U.	5.147	-	-	-	(4.516)	-	631
Exhibitions Company, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-
Gescentesta, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	3
Metroparque	-	-	-	-	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	56.788	-	-	-	-	-	56.788
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.U.	24.279	-	-	-	(373)	-	23.906
Sadorma 2003, S.L.U.	24.150	-	-	-	1.335	-	25.485
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	31.211	-	-	-	7.763	-	38.974
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	6.251	-	-	-	1.506	-	7.757
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	6.418	-	-	-	-	-	6.418
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	1.085	-	-	-	-	-	1.085
MP Monumental, S.A.	41.570	-	-	-	-	-	41.570
MP Torre A, S.A.	21.601	600	-	-	-	-	22.201
VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A.	50.382	-	-	-	-	-	50.382
Promosete, Invest Imobiliária	10.386	-	-	-	-	-	10.386
Praça do Marqués - Serviços Auxiliares, S.A.	56.359	-	-	-	-	-	56.359
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A.	15.912	-	-	-	-	-	15.912
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	89.453	-	-	-	-	-	89.453
Torre Arts - Investimentos Imobiliarios, S.A.	80.281	-	-	-	-	-	80.281
Torre Fernao Magalhaes - Investimentos Imobiliarios, S.A.	13.055	-	-	-	-	-	13.055
Milos Asset Development, S.A.	954	-	-	-	(309)	-	645
MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.	56.808	7.500	-	-	(930)	-	63.378
Merlin Edged, S.L.U.	3	30.000	-	-	(2.240)	-	27.763
Global Murex Iberia, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-
Empresas Asociadas:							
Moregal Hotels, S.L.	1.582	9.250	-	-	3	-	10.835
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	2.255	-	-	-	(55)	-	2.200
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	25.668	-	-	-	-	-	25.668
Centro Intermodal de Logística, S.A.	95.688	-	-	-	-	-	95.688
Parking del Palau, S.A.II., S.L.U.	938	-	-	-	95	-	1.033
Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	214.616	9.540	-	-	(1.191)	-	222.965
G36, Development, S.A.	2	-	-	-	-	-	2
Edged Spain, S.L.	1	-	-	-	-	-	1
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	88.572	-	-	-	-	(88.572)	-
HCG Levante, S.L.	1.070	60	-	-	(11)	-	1.119
Total	2.755.927	56.956	-	-	1.075	(88.572)	2.725.386

Ejercicio 2024

Sociedad	Miles de euros						
	Saldo al 31-12-23	Adiciones	Retiros por escisión	Adiciones por escisión	(Deterioro)/ Reversión	Otros	Saldo al 31-12-24
Empresas del Grupo:							
Merlin Retail, S.L.U.	390.432	-	-	-	-	-	390.432
Merlin Oficinas, S.L.U.	824.488	-	-	8.738	-	-	833.226
Merlin Logística, S.L.U.	353.842	-	-	-	-	-	353.842
Sevisur Logística, S.A.	37.629	-	-	-	-	-	37.629
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	118.310	-	-	-	-	-	118.310
Slack Tailwind Systems, S.L.U.	940	-	(1.014)	-	74	-	-
Slow Rise Spain, S.L.U.	7.724	-	(7.724)	-	-	-	-
Innovación Colaborativa, S.L.U.	-	15.000	-	-	(9.853)	-	5.147
Exhibitions Company, S.A.U.	1.066	-	-	-	(1.066)	-	-
Gescentesta, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	3
Metroparque	-	-	-	-	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	56.788	-	-	-	-	-	56.788
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.U.	24.636	-	-	-	(357)	-	24.279
Sadorma 2003, S.L.U.	20.696	-	-	-	3.454	-	24.150
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	1.947	30.000	-	-	(736)	-	31.211
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	20.580	-	-	-	(14.329)	-	6.251
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	6.418	-	-	-	-	-	6.418
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	1.085	-	-	-	-	-	1.085
MP Monumental, S.A.	41.570	-	-	-	-	-	41.570
MP Torre A, S.A.	20.101	1.500	-	-	-	-	21.601
VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A.	30.182	20.200	-	-	-	-	50.382
Promosete, Invest Imobiliária	10.386	-	-	-	-	-	10.386
Praça do Marqués - Serviços Auxiliares, S.A.	56.359	-	-	-	-	-	56.359
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliários, S.A.	15.912	-	-	-	-	-	15.912
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	89.454	-	-	-	-	-	89.454
Torre Arts - Investimentos Imobiliários, S.A.	80.281	-	-	-	-	-	80.281
Torre Fernao Magalhaes - Investimentos Imobiliários, S.A.	26.055	-	-	-	-	(13.000)	13.055
Milos Asset Development, S.A.	-	1.600	-	-	(646)	-	954
MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.	52.690	-	-	-	4.118	-	56.808
Merlin Edged, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	3
Empresas Asociadas:							
Moregal Hotels, S.L.	1.583	-	-	-	(1)	-	1.582
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	2.320	-	-	-	(64)	-	2.256
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	25.668	-	-	-	-	-	25.668
Centro Intermodal de Logística, S.A.	95.688	-	-	-	-	-	95.688
Parking del Palau, S.A.II., S.L.U.	872	-	-	-	66	-	938
Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	175.269	40.002	-	-	(658)	-	214.613
G36, Development, S.A.	2	-	-	-	-	-	2
Edged Spain, S.L.	1	-	-	-	-	-	1
Silicius Real Estate, S.L.	88.572	-	-	-	-	-	88.572
HCG Levante, S.L.	-	1.070	-	-	-	-	1.070
Total	2.679.552	112.036	(8.738)	8.738	(19.998)	(15.664)	2.755.926

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha comunicado las participaciones que exceden del 10% en las sociedades descritas en el cuadro anterior.

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2025 se describen a continuación:

- Con fecha 16 de septiembre de 2025, el Grupo adquirió el 100% de las participaciones representativas del capital social de las sociedades Evergreen Eclipse Capital, S.L.U. y Solstice Sage Finance, S.L.U. por 3 miles de euros cada una. Durante el ejercicio 2025, ambas sociedades registran un deterioro, por

importe de 1 miles de euros cada una. A cierre del ejercicio 2025, ambas sociedades se encuentran inactivas.

- Con fecha 21 de marzo de 2025, el Grupo ha incrementado su porcentaje de participación, desde el 7,32% al 35,04%, en la Sociedad Moregal Hotels, S.L., mediante la suscripción de una ampliación de capital dineraria por importe de 9.250 miles de euros. Asimismo, se ha registrado reversión del deterioro de la participación por importe de 3 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2025, se ha producido un incremento del coste de la participación de la Sociedad en la filial MP Torre A, S.A. por importe de 600 miles de euros, mediante aportaciones de socios al patrimonio de la misma.
- Durante el ejercicio 2025, se ha producido un incremento del coste de la participación de la Sociedad en la filial MPLIB – Invetimentos Imobiliários, Unipessoal Lda. por importe de 7.500 miles de euros, mediante aportaciones de socios al patrimonio de la misma. Asimismo, se ha registrado un deterioro por importe de 930 miles de euros.
- Con fecha 1 de octubre de 2025, la Sociedad ha incrementado el coste de su participación en la filial Merlin Edged, S.L.U., mediante la capitalización parcial del préstamo que mantenía con la misma, por importe de 30.000 miles de euros. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha registrado una dotación de deterioro de valor de dicha participación por importe de 2.240 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2025, ha tenido lugar la suscripción de la ampliación de capital realizada por Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., lo que ha supuesto para la Sociedad un incremento en el valor de su participación por importe de 9.542 miles de euros. Dicha participación ha registrado un deterioro de valor en el ejercicio 2025 por importe de 1.191 miles de euros.
- Con fecha 18 de noviembre de 2025, La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. ha aprobado una reducción de capital mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la sociedad, propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A., con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie, consistentes en un edificio de uso residencial en Madrid y un hotel en Menorca. Dicho acuerdo ha sido elevado a público el 22 de diciembre de 2025.

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2024 se describen a continuación:

- Durante el ejercicio 2024, la Sociedad incrementó el coste de su participación en la filial Innovación Colaborativa, S.L.U., mediante la capitalización parcial del préstamo concedido a la misma, por importe de 15.000 miles de euros (véase Nota 7).
- Durante el ejercicio 2024, la Sociedad incrementó el coste de su participación en la filial Varitelia Distribuciones, S.L.U., mediante la capitalización parcial del préstamo concedido a la misma, por importe de 30.000 miles de euros (véase Nota 7).
- Durante el ejercicio 2024, la Sociedad incrementó el coste de su participación en la filial Milos Asset Development, S.A., mediante la capitalización parcial del préstamo concedido a la misma, por importe de 1.600 miles de euros.
- Con fecha 27 de mayo de 2024, se ha producido la fusión por absorción de las sociedades Slack Tailwind Systems, S.L.U. y Slow Rise Spain, S.L.U., por parte de Merlin Oficinas, S.L.U. (todas ellas participadas en un 100% por la Sociedad (véase Nota 7).
- Con fecha 27 de noviembre de 2024, la Junta General de Global Murex Iberia, S.L. ha acordado la disolución y liquidación de la misma, participada por la Sociedad en un 100% (véase Nota 7).
- Con fecha 17 de diciembre de 2024, la Sociedad ha adquirido el 5,84% de las participaciones representativas del capital social de la sociedad HCG Levante S.L. por importe de 1.070 miles de euros. Esta sociedad es propietaria de un suelo de uso terciario en la ciudad de Valencia.

- Durante el ejercicio 2024, la participada Crea Madrid Nuevo Norte ha registrado una adición de 40.002 miles de euros, correspondiente a la ampliación de capital suscrita por la Sociedad.
- Durante el ejercicio 2024, se ha producido un incremento del coste de la participación de la Sociedad en la filial VFXIMO Inwestimentos Inmobiliarios, S.A. por importe de 20.200 miles de euros, mediante aportaciones de socios al patrimonio de la misma.
- Durante el ejercicio 2024, se produce un reparto de prima de emisión por parte de la filial Torre Fernao Magalhaes - Inwestimentos Inmobiliarios, S.A., por un importe de 13.000 miles de euros, reduciendo el coste de la participación de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantenía una participación en Silicius Real Estate SOCIMI, S.A, equivalente al 17,91% del capital social. Como parte de los términos y condiciones acordados con Silicius Real Estate SOCIMI, S.A en el momento de la entrada en el capital de la sociedad, se incluyeron determinadas condiciones en relación con las acciones recibidas:

En el quinto aniversario de la aportación de activo, establecida en mayo de 2025:

- Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. tenía la opción de proceder a la compra de las acciones a un precio por acción equivalente al valor neto de activos (NAV) por acción disponible a la citada fecha incrementado en un 30%.
- Si Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. no ejercía la opción de compra, Merlin tenía derecho a solicitar la amortización de la participación mediante devolución en especie de determinados activos preseleccionados.
- Si el Consejo de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. no hubiera estado conforme con la selección de activos realizada por la Sociedad, habría estado obligado a comprar o amortizar en efectivo a la misma las acciones Líquidas B al precio de emisión (incluyendo nominal y prima) al que fueron emitidas.

La citada opción fue valorada por Merlin de forma periódica y fue presentada como derivado de pasivo, en caso de que pudiera suponer un ajuste negativo sobre el valor recuperable de la citada participación (Véase Nota 12).

Los Administradores evalúan anualmente la existencia de indicios de deterioro sobre las participaciones anteriores habiendo concluido que no existen al 31 de diciembre de 2025 deterioros adicionales a los registrados.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas y fondos de comercio existentes a la fecha de valoración, que han sido identificados principalmente en base a las valoraciones realizadas por terceros sobre los activos indicados. Durante el ejercicio 2025, se ha identificado deterioro por un importe total de 9.399 miles de euros, relacionado, principalmente, con las participaciones mantenidas en Innovación Colaborativa, S.L.U., Merlin Edged, S.L.U y Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.. Del mismo modo, se ha revertido deterioro por importe de 10.702 miles de euros, relacionado principalmente con las participaciones mantenidas en Varitelia Distribuciones, S.L.U, Global Carhuela Patrimonio Comercial, S.L.U y Sadorma 2003, S.L.U.

La información más significativa relacionada con las inversiones en empresas del Grupo y asociadas al cierre del ejercicio 2025 y 2024 se encuentra en el Anexo I.

10. Patrimonio neto y fondos propios

10.1 Capital social y prima de emisión

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A asciende a 563.725 miles de euros y está representado por 563.724.899 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Con fecha 23 de julio de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó llevar a cabo un aumento de capital mediante la emisión de hasta 93.954.149 nuevas acciones ordinarias, representativas de aproximadamente el 20% del capital social, pertenecientes a la misma clase y serie que las acciones en circulación existentes a esa fecha. El aumento de capital sería realizado mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de preferencia y se llevaría a cabo por medio de un proceso de colocación privada acelerada dirigido exclusivamente a inversores cualificados.

Con fecha 24 de julio de 2024, se finalizó el proceso de colocación descrito anteriormente en los siguientes términos:

- Emisión de 93.954.149 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas pertenecientes a la misma clase y serie que las acciones existentes en circulación.
- Importe efectivo del aumento de capital: 920.750.660 euros.
- Precio de emisión: 9,80 euros por acción, de los cuales 1,00 euros correspondieron al importe nominal y 8,80 euros a la prima de emisión.

Dichas acciones nuevas quedaron admitidas a negociación en las Bolsas de valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia el 25 de julio de 2024 y en la Bolsa de Lisboa el 29 de julio de 2024.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia y Lisboa. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y la cotización media del último trimestre ha ascendido a 12,43 y 12,90 euros por acción, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2025, según información extraída de la CNMV, en relación con lo contemplado en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 2/2007, de 19 de diciembre, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, son los siguientes conforme a la información pública:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	113.034.631	26.072.122	139.106.753	24,68 %
Nortia Capital Investment Holding, S.L.	46.045.299	-	46.045.299	8,17 %
BlackRock, INC	-	26.111.737	26.111.737	4,63 %

La información del Banco Santander, S.A. ha sido proporcionada por el propio accionista y la relativa a Nortia Capital Investment Holding S.L. se ha obtenido del Libro Registro de Accionistas de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio 2025.

Prima de emisión

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando, como consecuencia de su distribución, no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

Con ocasión de la ampliación de capital detallada en el punto anterior, el importe de la prima de emisión se incrementó en 826.796 miles de euros.

Con fecha 30 de abril de 2025, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 113.065 miles de euros.

10.2 Reservas

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Reservas de fusión

Las fusiones llevadas a cabo en 2017 generaron reservas positivas de fusión de 1.629 miles de euros. Como consecuencia de la fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2016 con la Sociedad, dicha operación generó unas reservas negativas de fusión por importe de 308.131 miles de euros.

Otras reservas

Durante el ejercicio 2025, el movimiento producido en "Otras reservas" se ha debido principalmente a la dotación de la provisión del Plan de Incentivos 2025-2027 (véase Nota 4).

El epígrafe "Otras reservas" incluye el importe del beneficio no distribuido derivado de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2, de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley. Dicho importe corresponde a los beneficios no distribuidos procedentes de la desinversión de la sociedad participada Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en el ejercicio 2022 y que debía reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social principal de la Sociedad, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. A cierre del ejercicio 2025, dicho compromiso de reinversión se ha cumplido en su totalidad. En relación con esta cuestión, la Sociedad ha obtenido una consulta tributaria vinculante que confirma los criterios aplicados.

10.3 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 10.033 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2024	1.399.124	15.410
Adiciones	29.471	59
Retiros	(113.950)	(1.019)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1.314.645	14.450
Adiciones	14.052	171
Retiros	(417.456)	(4.588)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	911.241	10.033

En la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2025, se revocó la autorización otorgada por la Junta General del 27 de abril de 2023 en la parte no utilizada, autorizando a continuación la adquisición de acciones de la propia Sociedad o por sociedades del Grupo, al amparo de los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente, durante el plazo de 5 años.

Los retiros de 417.456 acciones propias (coste medio de 10,99 euros por acción) corresponden principalmente a la entrega de acciones dentro del denominado Plan de Incentivos 2022-2024 (véase Nota 20) por importe de 3.198 miles de euros y a la entrega a empleados dentro del plan de retribución flexible por importe de 1.223 miles de euros así como a las ventas realizadas por el contrato de liquidez que el Grupo mantiene para los valores cotizados en la Bolsa de Lisboa. Dicho contrato de liquidez ha realizado durante el ejercicio 2025 unas ventas netas de 1.213 acciones.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene acciones propias representativas del 0,162% de su capital social.

10.4 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe del estado de situación financiera recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo, así como el correspondiente a los activos financieros con cambios en pérdidas y ganancias. El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2025 se presenta a continuación

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(9.475)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio 2023	(8.574)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(18.049)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio 2024	10.443
Saldo al 31 de diciembre de 2025	(7.606)

El saldo a cierre del ejercicio 2025 corresponde a la valoración de las coberturas de tipo de interés que suscribió la Sociedad en los ejercicios 2022 a 2025, para cubrir la financiación sindicada e hipotecaria contratada a tipo de interés variable del periodo diciembre de 2022 a marzo de 2034 (Véase Nota 11).

11. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	2025	2024
No corriente:		
Valorados a coste amortizado		
Préstamo sindicado	665.000	665.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(2.079)	(2.983)
Total préstamo sindicado	662.921	662.017
Préstamos hipotecarios	498.313	499.063
Préstamo no hipotecario	277.768	145.581
Gastos de formalización	(6.363)	(6.064)
Total otros préstamos	769.718	638.580
Obligaciones y bonos	2.550.000	2.800.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(17.691)	(18.955)
Total obligaciones y bonos	2.532.309	2.781.045
Total coste amortizado	3.964.948	4.081.642
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados de tipo de interés	7.606	18.049
Total a valor razonable	7.606	18.049
Total no corriente	3.972.554	4.099.691
Corriente:		
Valorados a coste amortizado		
Préstamo sindicado	595	900
Obligaciones y bonos	821.631	621.654
Préstamo no hipotecario	426	298
Préstamos hipotecarios	2.201	2.462
Línea de crédito revolving	517	511
Gastos de formalización	(973)	(293)
Total coste amortizado	824.397	625.532
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados de tipo de interés	325	(258)
Total a valor razonable	325	(258)
Total corriente	824.722	625.274

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

La Sociedad no cuenta con contratos de confirming a 31 de diciembre de 2025.

El detalle del rating de la Sociedad es el siguiente:

Agencia	Rating	Perspectiva	Última revisión	Anterior
Standard & Poor's	BBB+	Estable	09/07/2025	BBB Positiva
Moody's	Baa1	Estable	25/09/2025	Baa2 Positiva

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

31 de diciembre de 2025

	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas	Largo plazo	Corto plazo	Intereses a corto plazo
Préstamo sindicado	665.000	(2.079)	665.000	-	595
Líneas de crédito revolving	740.000	(3.287)	-	-	517
Préstamo no hipotecario	202.904	(766)	277.769	-	426
Préstamos hipotecarios	500.000	(2.310)	498.313	750	1.451
Total	2.107.904	(8.442)	1.441.082	750	2.989

31 de diciembre de 2024

	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas	Largo plazo	Corto plazo	Intereses a corto plazo
Préstamo sindicado	665.000	(2.983)	665.000	-	900
Líneas de crédito revolving	740.000	(3.181)	-	-	510
Préstamo no hipotecario	202.904	(226)	145.581	-	298
Préstamos hipotecarios	570.000	(2.657)	499.063	656	1.806
Total	2.177.904	(9.047)	1.309.644	656	3.514

Préstamos sindicados y líneas de crédito revolving

Con fecha 18 de noviembre de 2022 la Sociedad formalizó un préstamo sindicado senior por importe de 600 millones de euros. Dicha financiación tiene un vencimiento de 5 años desde su disposición y devenga un tipo de mercado de EURIBOR más 130 puntos básicos. Con fecha 20 de abril de 2023 la Sociedad dispuso de la totalidad de esta financiación.

Adicionalmente, en dicha fecha se formalizó un contrato de novación del préstamo sindicado senior incluyendo un Tramo B correspondiente a una línea de crédito revolving por un límite de 700 millones de euros. Esta nueva línea de crédito tiene un vencimiento de 5 años con posibilidad de realizar dos extensiones opcionales de un año. La línea de crédito revolving devenga un tipo de interés de EURIBOR + 100 puntos básicos e incorpora un mecanismo de ajuste de coste basado en cuatro criterios de sostenibilidad.

Con fecha 18 de julio de 2023, se firmó la novación del préstamo sindicado y de la línea de crédito. El préstamo sindicado senior se incrementó a 665 millones de euros con la incorporación de los importes de dos préstamos bilaterales que la Sociedad mantenía con las entidades financieras Kutxabank y Unicaja. Adicionalmente el límite de la línea de crédito se incrementó a 740 millones de euros. A 31 de diciembre de 2025 esta línea no se encuentra dispuesta. Con fecha 10 de julio de 2025, dicha línea de crédito se extendió hasta el 23 de abril de 2030.

Estas financiaciones tienen el mismo compromiso de mantenimiento de determinados ratios de cobertura que los bonos de la Sociedad y las financiaciones del Banco Sabadell y Banco Europeo de Inversiones, detalladas posteriormente. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda ("ICR") y la proporción entre activos y deuda, ambos sin garantía hipotecaria ("Unencumbered Ratio"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad han evaluado que dichos ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria

Con fecha 18 de noviembre de 2022 la Sociedad formalizó y dispuso un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Sabadell por importe de 60 millones de euros, con vencimiento en enero de 2028 y devenga un tipo de mercado de EURIBOR + 120 puntos básicos.

Con fecha 31 de marzo de 2025 la Sociedad ha formalizado y ha dispuesto un préstamo sin garantía hipotecaria con Mediobanca por importe de 100 millones de euros, con un vencimiento de 5 más 1 año adicional desde su disposición y devengando un tipo de mercado de EURIBOR + 115 puntos básicos.

Esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda ("ICR") y la proporción entre activos y deuda, ambos sin garantía hipotecaria ("Unencumbered Ratio"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad han evaluado que dichos ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamos Banco Europeo de Inversiones

Con fecha 20 de diciembre de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 51 millones de euros. Con fecha 4 de noviembre de 2019 la Sociedad formalizó el segundo tramo del préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 64 millones de euros, ascendiendo el importe de los dos tramos a 115 millones de euros. Dicha financiación puede disponerse a través de varios préstamos con un vencimiento de 10 años cada disposición. Esta financiación se debe destinar al desarrollo de activos logísticos en la región de Castilla La Mancha.

Con fecha 10 de marzo de 2020 y 26 de octubre de 2020, la Sociedad dispuso de la cantidad de 23,4 millones de euros y 5,6 millones de euros correspondientes al primer tramo de la financiación. Esta financiación devenga un tipo de interés fijo de 60 puntos básicos. Con fecha 20 de diciembre de 2022 la Sociedad dispuso de la cantidad de 22 millones de euros y un tipo de 358 puntos básicos, quedando dispuesto en su totalidad el primer tramo de 51 millones de euros.

Con fecha 20 de diciembre de 2023 la Sociedad dispuso de la cantidad de 16,9 millones de euros devengando un tipo de interés fijo de 386 puntos básicos. Este préstamo se corresponde con la primera disposición del segundo tramo de 64 millones de euros.

Con fecha 7 de noviembre de 2024 se fijó un nuevo límite del segundo tramo, pasando de los 64 millones de euros iniciales a 46,7 millones de euros. Con fecha 4 de noviembre de 2025 se fijó un nuevo límite de este tramo, pasando de los 46,7 millones de euros iniciales a 34,6 millones de euros.

Con fecha 18 de diciembre de 2024 la Sociedad dispuso un importe de 17,7 millones de euros del segundo tramo, mencionado en el párrafo anterior devengando un tipo de interés fijo de 326 puntos básicos. A cierre del ejercicio 2025, este préstamo se encuentra dispuesto completamente.

Con fecha 16 de diciembre de 2021 la Sociedad formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 45,2 millones de euros y con vencimiento de 10 años. Esta financiación se destinaría a la realización de inversiones en eficiencia energética. Con fecha 4 de noviembre de 2025 se fijó un nuevo límite de este préstamo, pasando de los 45,2 millones de euros iniciales a 32,2 millones de euros.

Con fecha 16 de diciembre de 2025 la Sociedad ha dispuesto un importe de 32,2 millones de euros del préstamo mencionado en el párrafo anterior, devengando un tipo de interés fijo de 354 puntos básicos. A cierre del ejercicio 2025 este préstamo se encuentra dispuesto completamente.

A 31 de diciembre de 2025, toda la financiación con el Banco Europeo de inversiones se encuentra dispuesta.

Estas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda ("ICR") y la proporción

entre activos y deuda, ambos sin garantía hipotecaria (“Unencumbered Ratio”). En este sentido, los Administradores de la Sociedad han evaluado que dichos ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamos hipotecarios

Con fecha 27 de julio de 2023 la Sociedad formalizó un préstamo con BBVA con garantía hipotecaria sobre un edificio de oficinas en Madrid. El préstamo tiene un importe de 180 millones de euros, con un plazo de 7 años y devenga un tipo de mercado de EURIBOR + 110 puntos básicos.

Con fecha 15 de noviembre de 2023 la Sociedad formalizó un préstamo con Allianz con garantía hipotecaria sobre una cartera de 4 edificios de oficinas en Madrid (tres de ellos, propiedad de la Sociedad y uno, propiedad de una filial participada al 100%). El préstamo tiene un importe de 170 millones de euros, con un plazo de 10 años y devenga un tipo fijo de 4,523%.

Con fecha 17 de enero de 2024, la Sociedad formalizó un préstamo con Caixabank, S.A. con garantía hipotecaria sobre una cartera de 2 edificios de oficinas en Madrid. El préstamo tiene un importe de 150 millones de euros, con vencimiento en 2034 y un margen de 130 puntos básicos.

A 31 de diciembre de 2025, todos los préstamos hipotecarios de la Sociedad se encuentran totalmente dispuestos.

Estas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente (“Loan to Value”) o la proporción existente entre los ingresos de la sociedad dependiente y el servicio de la deuda (“ICR”). En este sentido, los Administradores de la Sociedad han evaluado que dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2025 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de los importes dispuestos en estos préstamos es el siguiente (en miles de euros):

	Préstamo Sindicado	Préstamos no hipotecarios	Préstamos hipotecarios	Total
2026	-	-	750	750
2027	-	-	1.313	1.313
2028	665.000	60.000	1.500	726.500
2029	-	-	1.781	1.781
2030	-	29.000	182.156	211.156
Más de 5 años	-	188.769	311.563	500.332
	665.000	277.769	499.063	1.441.832

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2025 consignado en moneda distinta al euro.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene un importe de 740 millones de euros no dispuesto correspondiente a la línea de crédito.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de pasivos financieros de la Sociedad.

El gasto financiero por intereses correspondiente a los préstamos y la línea de crédito revolving ha ascendido a 52.004 miles de euros en 2025 (62.459 miles de euros en 2024) y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2025 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de “Deudas con entidades de crédito”. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha imputado 2.019 miles de euros (2.033 miles de euros en 2024) en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 adjunta asociados a la deuda, habiendo capitalizado 1.415 miles de euros durante el ejercicio 2025.

11.2 Emisión de obligaciones

Con fecha 12 de mayo de 2017, la Sociedad suscribió un programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) de hasta un importe de 4.000 millones de euros que sustituía al programa de emisión de bonos original y sus suplementos suscritos el 6 de abril de 2016 y 14 de octubre de 2016, respectivamente, por un importe máximo global de 2.700 millones de euros.

El 18 de mayo de 2018, la Sociedad amplió dicho programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) hasta un importe de 5.000 millones de euros.

Con fecha 17 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de dicho programa de emisión de bonos hasta un importe de 6.000 millones de euros produciéndose su ampliación el 21 de marzo de 2021. El programa se renovó posteriormente el 4 de agosto de 2022, el 11 de mayo de 2023 y el 10 de mayo de 2024 por un año más.

Con fecha 30 de abril de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de dicho programa de emisión de bonos hasta un importe de 7.500 millones de euros. Posteriormente el 7 de mayo de 2025 se renovó por un año adicional.

Con fecha 1 de junio de 2022, la Sociedad obtuvo el consentimiento de sus bonistas para la conversión de todos sus bonos en bonos verdes acorde al Marco de Financiación Verde publicado por la Sociedad el 25 de abril de 2022. La recalificación de los bonos a bonos verdes no supone cambios en ninguna otra de las características de los bonos, ya sean sus términos y condiciones, intereses o vencimientos. En abril de 2024, la Sociedad renovó el denominado Marco de Referencia de Financiación Verde.

Con fecha 2 de febrero de 2024, la Sociedad amplió el importe dispuesto (tap) sobre el Bono con vencimiento en septiembre de 2029 al 2,375% por un importe de 100 millones de euros (coste implícito 3,93%).

Con fecha 26 de mayo de 2025, la Sociedad ha repagado el bono correspondiente a dicho vencimiento por importe de 600 millones de euros.

Con fecha 4 de septiembre de 2025, la Sociedad ha emitido un bono de 550 millones de euros con vencimiento en septiembre de 2033 y un tipo de interés del 3,5%.

Los términos y condiciones de los bonos emitidos por la Sociedad se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. Asimismo, el programa de emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimientos de ratios del nuevo préstamo sindicado y la línea de crédito revolving. Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en 2026.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de los bonos emitidos por la Sociedad es el siguiente:

Ejercicio 2025

Vencimiento	Nominal (Millones de euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
noviembre-26	800	1,875 %	MS +44 p.b.	2,64 %	Luxemburgo
julio-27	500	2,375 %	MS +36 p.b.	2,55 %	Luxemburgo
septiembre-29	400	2,375 %	MS +46 p.b.	2,91 %	Luxemburgo
junio-30	500	1,375 %	MS +74 p.b.	3,26 %	Luxemburgo
septiembre-33	550	3,500 %	MS +107 p.b.	3,85 %	Luxemburgo
diciembre-34	600	1,875 %	MS +114 p.b.	4,00 %	Luxemburgo
	3.350				

Ejercicio 2024

Vencimiento	Nominal (Millones de euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2025	600	1,750 %	MS +22 p.b.	2,84 %	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875 %	MS +50 p.b.	2,69 %	Luxemburgo
Julio 2027	500	2,375 %	MS +73 p.b.	2,91 %	Luxemburgo
Septiembre 2029	400	2,375 %	MS +81 p.b.	3,04 %	Luxemburgo
Junio 2030	500	1,375 %	MS +89 p.b.	3,14 %	Luxemburgo
Diciembre 2034	600	1,875 %	MS +128 p.b.	3,64 %	Luxemburgo
	3.400				

Estas emisiones de obligaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda ("ICR") y la proporción entre activos y deuda, ambos sin garantía hipotecaria ("Unencumbered Ratio"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad han evaluado que dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2024 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

En el ejercicio 2025 el gasto financiero por intereses correspondientes a las emisiones de obligaciones ha ascendido a 64.978 miles de euros (64.799 miles de euros en 2024) y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 adjunta. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2025 ascienden a 21.631 miles de euros (21.654 miles de euros en 2024). Los gastos de formalización de deuda imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias en 2025 han ascendido a 5.220 miles de euros (5.391 miles de euros en 2024) asociados a la deuda, habiendo capitalizado 4.637 miles de euros durante el ejercicio 2025.

11.3 Derivados de tipo de interés

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad contrató una cobertura de tipo de interés para cubrir el préstamo hipotecario con Caixabank hasta su vencimiento en marzo de 2034 por un nominal desde 150 a 135 millones de euros y un coste fijo de 2,598%.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha contratado una cobertura de tipo de interés para cubrir el préstamo con Mediobanca hasta su vencimiento en marzo de 2031 por un nominal de 100 millones de euros y un coste fijo de 2,263%

El detalle al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2025

Tipo de interés	Interés Contratado	Miles de euros					
		Valor Razonable	Nocional vivo a cada fecha				
			2025	2026	2027	2028	Años posteriores
Sindicado	2,537 %	7.341	665.000	665.000	665.000	-	-
No hipotecario	2,356 %	221	160.000	160.000	160.000	100.000	100.000
Hipotecarios	2,469 %	44	329.063	328.313	327.000	325.500	323.719
		7.606	1.154.063	1.153.313	1.152.000	425.500	423.719

Ejercicio 2024

Tipo de interés	Interés Contratado	Miles de euros					
		Valor Razonable	Nocional vivo a cada fecha				
			2024	2025	2026	2027	Años posteriores
Sindicado	2,537 %	10.958	665.000	665.000	665.000	665.000	-
No hipotecario	2,512 %	883	60.000	60.000	60.000	60.000	-
Hipotecarios	2,363 %	6.208	329.719	329.063	328.313	327.000	325.500
		18.049	1.054.719	1.054.063	1.053.313	1.052.000	325.500

			Miles de euros	
			31-12-2025	31-12-2024
No corriente				
Derivados de tipo de interés			7.606	18.049
Total no corriente			7.606	18.049
Corriente				
Derivados de tipo de interés			325	(258)
Total corriente			325	(258)

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efecto para los derivados de tipo de interés en el pasivo y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos de la variación de un 5% en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

Ejercicio 2025

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(19.125)	19.125	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	19.668	(19.668)	-

Ejercicio 2024

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(21.499)	21.499	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	22.181	(22.181)	-

12. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31-12-2025	31-12-2024
No corriente:		
Provisiones	12.453	10.778
Otros pasivos no corrientes	3.000	16.739
Fianzas y depósitos recibidos	56.058	49.886
	71.511	77.403
Corriente:		
Otros pasivos corrientes	10.966	5.162
	10.966	5.162
	82.477	82.565

En el epígrafe “Provisiones no corrientes” se recogen, principalmente, las provisiones por la valoración del riesgo asociado a una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas del ejercicio de la actividad de la Sociedad, que han sido registradas de acuerdo con las mejores estimaciones existentes, así como la provisión correspondiente a la retribución variable que será desembolsada a largo plazo por importe de 6.322 miles de euros (4.511 miles de euros en el ejercicio 2024) y a la provisión relativa al Plan de incentivos 2025-2027 por importe de 1.109 miles de euros (véanse notas 4 y 17) .

Asimismo, se registran en el epígrafe “Provisiones no corrientes” los pasivos por deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente. Con fecha 10 de febrero de 2022, la Agencia Tributaria comunicó a la Sociedad, el inicio de actuaciones de comprobación e investigación relativas al Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre el Valor Añadido y retenciones a cuenta de diversos ejercicios. En este sentido y, en base a las mejores estimaciones de los importes a ingresar de las actas de dicha inspección y declaraciones complementarias de los ejercicios posteriores a los inspeccionados, en el ejercicio 2023, la Sociedad registró una provisión de 5.862 miles de euros en el epígrafe “Variación de provisiones” de la cuenta de resultados adjunta (Véanse Notas 14.4 y 23).

Con fecha 21 de febrero de 2024, se firmaron las siguientes Actas en Conformidad:

- Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 a 2019, en virtud de la cual se determinó un importe a devolver a la Sociedad de 13.984 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora. El Acta citada reconoce los efectos de la sentencia de 19 de enero de 2024 del Tribunal Constitucional, que anula determinados preceptos del Real Decreto-Ley 3/2016 que tuvieron incidencia en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 a 2019.

- Impuesto sobre el Valor Añadido de los ejercicios 2018 a 2019, en virtud de la cual se determinó un importe a ingresar a la Agencia Tributaria por parte de la Sociedad de 799 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora.
- Retenciones a cuenta sobre el Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR) de los ejercicios 2018 a 2019, en virtud de la cual se determinó un importe a ingresar a la Agencia Tributaria por parte de la Sociedad de 834 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora.
- Retenciones e ingresos a cuenta sobre el Capital Mobiliario de los ejercicios 2018 y 2019, en virtud de la cual no se determinó importe a ingresar o devolver.

Con fecha 2 de abril de 2024, La Agencia Tributaria efectuó la devolución neta a la Sociedad de los importes relativos a las actas anteriormente descritas.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad realizó una regularización voluntaria mediante la presentación de autoliquidaciones complementarias del IVA y del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR) de los ejercicios 2020 a 2024. Del resultado de dichas autoliquidaciones ha resultado un importe a ingresar a la Agencia Tributaria por parte de la Sociedad de 2.234 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora, tras lo cual, la Sociedad procedió a revertir el importe restante de la provisión dotada en el ejercicio 2023 por un importe de 1.834 miles de euros registrados en el epígrafe Dotación de Provisiones de la cuenta de resultados adjunta.

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltos a la finalización de los contratos.

El importe recogido en "Otros Pasivos no corrientes" incluyó, a 31 de diciembre de 2024, la estimación de valor de la opción de venta resultante sobre la participación que la Sociedad mantenía en Silicius por importe de 13.739 miles de euros (Véase Nota 9). En el ejercicio 2025, debido a la reducción de capital realizada por la sociedad Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la sociedad propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A. con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie, la Sociedad ha dado de baja el derivado asociado a la opción de compra que dicha sociedad mantenía con Merlin Properties SOCIMI, S.A., habiendo registrado un gasto financiero por importe de 7.526 miles de euros.

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Miles de euros	
	31-12-2025	31-12-2024
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	42.004	45.309
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	32.019	32.690
Acreedores varios	3.287	3.298
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	15.243	11.931
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 14)	22.689	20.797
Anticipos de clientes	-	3.001
	115.242	117.026

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre”

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	48	44
Ratio de operaciones pagadas	49	44
Ratio de operaciones pendientes de pago	38	45

	Miles de euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	219.023	204.187
Total pagos pendientes	21.797	26.446

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “proveedores” y “acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	180.986	166.814
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>82,6 %</i>	<i>81,7 %</i>
Número de facturas	20.493	18.707
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>86,2 %</i>	<i>80,1 %</i>

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2025 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31-12-2025	31-12-2024
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	49.377	48.933
Corriente-		
Hacienda Pública IVA deudor	4.836	225
Otros saldos deudores	19.742	9.374
	73.955	58.532
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	338.740	341.277
Corriente-		
Hacienda Pública IVA acreedor	-	462
Hacienda Pública acreedor por IRPF	22.235	20.058
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	315	268
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	139	9
	361.429	362.074

14.1 Conciliación resultado contable, base imponible fiscal y el gasto por impuesto

Al 31 de diciembre de 2025 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades, la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto y el gasto por impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Beneficio contable antes de impuestos	125.038	126.797
Diferencias temporarias	39.167	36.664
Diferencias permanentes	(8.464)	(16.045)
Base imponible previa a la compensación de BINs	155.741	147.416
Compensación de bases imponibles negativas	(1.000)	(994)
Base imponible	154.741	146.422
Base imponible régimen SOCIMI	156.706	146.462
Base imponible tipo general	149	-
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	37	-
Deducciones	(37)	-
Total gasto por impuesto corriente	-	-
Compensación de impuesto de Sociedades ej. Anteriores	-	(9.883)
Otros ajustes de impuesto de sociedades	-	(132)
Ajuste activos por impuesto diferido	(1.190)	-
Ajustes pasivos por impuesto diferido	(2.026)	7.649
Total gasto (ingreso) por impuesto diferido	(3.216)	(2.366)
Total gasto (ingreso) por impuesto	(3.216)	(2.366)

El gasto por impuesto corriente registrado en el ejercicio 2025 corresponde, principalmente, al impacto fiscal debido a las ventas de inversiones inmobiliarias cuyo parte del margen ha tributado a régimen general.

Las diferencias permanentes del ejercicio 2025 corresponden principalmente a la amortización del fondo de comercio originado en la fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. así como diversos gastos y provisiones no deducibles fiscalmente en 2025.

Las diferencias temporarias del ejercicio 2025 corresponden principalmente a los ajustes por diferencias entre amortización contable y fiscal de los activos de Testa y Metrovacesa.

El desglose del (gasto)/ingreso por impuesto sobre sociedades al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Impuesto corriente:	-	-
Por operaciones continuadas	-	-
Impuesto diferido:	-	-
Por operaciones continuadas	3.216	(2.366)
Total ingreso/(gasto) por impuesto	3.216	(2.366)

14.2 Activos por impuesto diferido registrados

El movimiento durante el ejercicio 2025 y 2024 de los activos por impuestos diferidos registrados es el siguiente:

	Miles de euros
Total activo por impuesto diferido al 31 de diciembre 2024	48.933
Bases imponibles negativas	9.854
Compensación deducciones	(9.410)
Total activo por impuesto diferido al 31 de diciembre 2025	49.377

	Miles de euros
Total activo por impuesto diferido al 31 de diciembre 2023	73.291
Compensación bases imponibles negativas	(18.162)
Compensación deducciones	(6.196)
Total activo por impuesto diferido al 31 de diciembre 2024	48.933

Con fecha 10 de enero de 2022, la Agencia Tributaria comunicó a la Sociedad el inicio de actuaciones de comprobación e investigación relativas al Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre el Valor Añadido y retenciones a cuenta de diversos ejercicios. Con fecha 21 de febrero de 2024, se han firmado las Actas de conformidad. El acta relativa al Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 a 2019, determinó un importe a devolver a la Sociedad de 13.984 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora. El Acta citada reconoce los efectos de la sentencia de 19 de enero de 2024 del Tribunal Constitucional, que anula determinados preceptos del Real Decreto-Ley 3/2016 que tuvieron incidencia en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 a 2019. Asimismo, la Sociedad presentó declaraciones complementarias del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2021 a 2023. En base a lo anterior, la

Sociedad en el ejercicio 2024 ha dado de baja un importe de 18.162 miles de euros de bases imponibles negativas y 6.196 miles de euros de deducciones fiscales.

Al 31 de diciembre de 2025 el detalle de los créditos fiscales por bases imponibles negativas pendientes de compensar es el siguiente:

	Miles de euros	
	Registradas Importe en Base	Crédito Fiscal
Bases imponibles negativas:		
Ejercicio 2009	59.924	14.981
Ejercicio 2010	1.650	413
Ejercicio 2011	86.402	21.600
Ejercicio 2019	1.201	300
Ejercicio 2020	8.307	2.077
Ejercicio 2023	32.259	8.064
Total bases imponibles negativas	189.743	47.435
Otros impuestos diferidos registrados	7.767	1.942
Total activo por impuesto diferido activado	197.510	49.377

El epígrafe “Otros impuestos diferidos registrados” incluye principalmente las diferencias temporarias originadas por la limitación de las amortizaciones de los activos procedentes de la adquisición del subgrupo Testa y Metrovacesa y las deducciones fiscales pendientes de aplicar principalmente por reinversión.

Los activos por impuesto diferidos indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación adjunto por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

En este sentido, como resultado de la fusión de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y del negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. se pusieron de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por los que se han incorporado los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta de activo inmobiliario que lo generó. Los Administradores estiman que los activos por impuesto diferido detallados en el cuadro anterior serán recuperados en la venta de los activos inmobiliarios compensando las citadas plusvalías.

La Sociedad tiene deducciones y bonificaciones fiscales pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2025 por importe de 1.942 miles de euros (11.352 miles de euros en el ejercicio 2024), principalmente por deducciones por reinversión.

Activos por impuesto diferido no registrados

El detalle de los activos fiscales no registrados a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros
	No registradas
	Importe en Base
Bases imponible negativas:	
Ejercicio 2023	21.915
Total bases imponibles negativas	21.915

14.3 Pasivos por impuesto diferido

Los pasivos por impuesto diferido surgieron, principalmente, de la fusión y de la combinación de negocio realizadas en el ejercicio 2016 con Testa inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y el negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. y son originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos recibidos en las citadas transacciones.

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2024	341.277
Venta de activos	(2.537)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2025	338.740

	Miles de euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2023	349.713
Operaciones societarias (Notas 1.2 y 9)	(8.436)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2024	341.277

Como resultado de la fusión de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y del negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. se pusieron de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por los que se incorporaron los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta de activo inmobiliario que lo generó.

14.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2021 a 2024 del Impuesto sobre Sociedades, los ejercicios 2022 a 2025 del IVA y retenciones a cuenta del IRPF e IRNR y del 2023 al 2026 para el IAE y el IBI.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados. Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y 11/2021

- a. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificaciones posteriores.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al Régimen SOCIMI, toda vez que la Sociedad se constituyó en 2014, ejercicio en el que solicitó la aplicación del citado régimen fiscal.

- b. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento y del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

En los ejercicios 2014 a 2025, se han producido las siguientes variaciones en las reservas:

	Miles de Euros				
	Sujetas al Tipo de Gravamen del 0%	Sujetas al Tipo de Gravamen del 19%	Sujetas al Tipo de Gravamen del 15%	Sujetas al Tipo General de Gravamen	No Sujetas
Ejercicio 2024	12.443	-	-	-	-
Ejercicio 2023	352.551	-	-	-	-
Ejercicio 2022	8.961	-	-	-	-
Ejercicio 2021	(25.467)	-	-	-	-
Ejercicio 2020	17.940	-	-	-	-
Ejercicio 2019	20.857	-	-	-	-
Ejercicio 2018	11.453	-	-	-	(38)
Ejercicio 2017	11.897	-	-	-	1.628
Ejercicio 2016	2.986	-	-	-	(532.767)
Ejercicio 2015	(54.543)	-	-	-	-

Durante el ejercicio 2023, se generaron, entre otros, 332.691 miles de euros de reservas generadas al 0%, provenientes del beneficio no distribuido derivado de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2, de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dicho importe deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social principal de la Sociedad, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. Dicho importe corresponde a los beneficios no distribuidos procedentes de la desinversión de la sociedad participada Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en el ejercicio 2022 y que debía reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social principal de la Sociedad, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. A cierre del ejercicio 2025, dicho compromiso de reinversión se ha cumplido en su totalidad.

- c. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

(*)	Miles de Euros			
	Sujetas al Tipo de Gravamen del 0%	Sujetas al Tipo de Gravamen del 19%	Sujetas al Tipo de Gravamen del 15%	Sujetas al Tipo General de Gravamen
Ejercicio 2024	105.171	-	-	-
Ejercicio 2023	207.023	-	-	-
Ejercicio 2022	444.815	-	-	-
Ejercicio 2021	70.033	-	-	-
Ejercicio 2020	68.519	-	-	-
Ejercicio 2019	185.857	-	-	1.275
Ejercicio 2018	16.235	-	-	86.911
Ejercicio 2017	102.687	-	-	38.081
Ejercicio 2016	3.789	-	-	57.808
Ejercicio 2015	25.035	-	-	-

(*) En base al ejercicio de reparto, incluyendo dividendos complementarios con generación en el ejercicio anterior.

- d. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15%, del 19% o al tipo general.

En los ejercicios 2014 a 2025 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- e. Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Con fecha 13 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2025 por importe de 112.563 miles de euros.

Con fecha 30 de abril de 2025, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución con cargo a prima de emisión de un dividendo por importe de 113.065 miles de euros, así como el reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2024 por importe de 10.753 miles de euros.

Con fecha 26 de noviembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad a la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2024 por importe de 101.234 miles de euros.

Con fecha 9 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2023 por importe de 3.937 miles de euros y la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión, por importe de 108.505 miles de euros.

Con fecha 16 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2023 por importe de 93.673 miles de euros.

Con fecha 27 de abril de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2022 por importe de 113.350 miles de euros.

Con fecha 10 de noviembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución a cuenta del resultado del ejercicio 2022 de un dividendo por importe de 93.646 miles de euros.

Con fecha 28 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2022 por importe de 351.169 miles de euros.

Con fecha 4 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo a la reserva “prima de emisión” de un dividendo por importe de 106.497 miles de euros, así como el reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 10.614 miles de euros.

Con fecha 11 de noviembre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución a cuenta del resultado del ejercicio 2021 de un dividendo por importe de 70.033 miles de euros.

Con fecha 17 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2019 por importe de 68.518 miles de euros. Dicho dividendo fue satisfecho el 8 de julio de 2020.

Con fecha 10 de octubre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por un importe de 92.939 miles de euros. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 28 de octubre de 2019.

Con fecha 10 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 94.193 miles de euros. Dicho dividendo fue satisfecho el 7 de mayo de 2019.

Con fecha 9 de octubre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por un importe de 93.522 miles de euros. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 25 de octubre de 2018.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2017 por importe de 9.624 miles de euros. Dicho dividendo fue satisfecho el 25 de mayo de 2018.

Con fecha 9 de octubre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo por importe de 93.457 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2017. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 25 octubre de 2017.

Con fecha 26 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2016 por importe de 47.311 miles de euros, siendo satisfecho a los accionistas con fecha 18 de mayo de 2017.

Con fecha 19 de octubre de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 59.759 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2016. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 25 de octubre de 2016.

Con fecha 6 de abril de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2015 por importe de 1.838 miles de euros, siendo satisfecho a los accionistas con fecha 27 de abril de 2016.

Con fecha 14 de octubre de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 25.035 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2015. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 28 de octubre de 2015.

- f. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Desglose en Anexo II

- g. Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, así como en terrenos destinados a la promoción de inmuebles para su arrendamiento. Por otro lado, la mayor parte de las participaciones en entidades cumplen los requisitos del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. Estos activos se encuentran identificados en el Anexo II, el cual forma parte integrante de estas cuentas anuales.

El balance consolidado a efectos SOCIMI del Grupo Merlin cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

- h. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En los ejercicios 2014 a 2025 no se han dispuesto reservas.

16. Saldos y transacciones con partes vinculadas

16.1 Operaciones con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

Sociedad	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocios	154.664	142.282
Ventas		
Dividendos-	86.641	81.895
Merlin Retail, S.L.U.	10.866	12.146
Merlin Oficinas, S.L.U.	18.536	26.502
Merlin Logística, S.L.U.	24.379	9.616
Sevisur Logística, S.A.	4.769	3.857
Parc Logístic Zona Franca, S.A.	-	925
La Vital Centro Comercial, S.L.	4.357	4.123
Global Carihuela PC, S.L.U.	-	12.244
MPCVI Investim. Imobil., S.A.	344	188
MP Monumental, S.A.	-	12
Promosete Invest. Imobil., S.A.	861	1.221
Praça do Marquês Serv.Aux, S.A.	3.162	841
Torre dos Oceanus-Invest. Imob	1.065	838
Torre Arts-Invest. Imob., S.A.	3.017	2.267
Torre Fernão Magalhães-Invest.	1.042	1.193
Centro Intermodal de Logística, S.A.	6.882	5.922
MPEP Properties Escritórios	30	-
MPLIB Investimentos Imobiliarios, Unipessoal Lda.	7.143	-
Parking del Palau, S.A.	73	-
Merlin Edged, S.L.U.	115	-
Ingresos x Prestamos a Empresas del Grupo y Asociadas	53.856	48.049
Merlin Retail, S.L.U.	1.311	1.159
Merlin Oficinas, S.L.U.	-	506
Merlin Logística, S.L.U.	15.936	12.935
Sevisur Logística, S.A.	428	474
Parc Logístic Zona Franca, S.A.	3.710	2.222
Innovación Colaborativa, S.L.U.	567	603
The Exhibitions Company, S.A.U	42	14
DeS.A.rrollo Urbano de Patraix, S.A.	372	357
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	7.578	7.656
Global Carihuela PC, S.L.U.	3.024	2.720
MPCVI Investim. Imobil., S.A.	-	467

MPEP Properties Escritórios	936	939
MP Monumental, S.A.	-	1.128
MP Torre A, S.A.	1.131	1.066
VFXIMO Invest. Imobil., S.A.	1.852	813
Promosete Invest. Imobil., S.A.	-	214
Torre dos Oceanus-Invest. Imob	-	500
Forum Almada-Gestao Centr Com	10.688	10.717
Milos Asset Development, S.L.U.	306	365
MPLIB Investimentos Imobiliarios, Unipessoal Lda.	3.165	2.709
Provitae Centros Assistenc., S.L.	31	42
Pº Comer. Carlos III, S.A.	515	436
Renazca, S.A.	1	7
Merlin Edged, S.L.U.	2.263	-
Actividad de alquiler	8.602	6.900
Innovación Colaborativa, S.L.U.	8.506	6.867
Parking del Palau, S.A.	35	33
Actividad de servicios	5.565	5.439
Merlin Retail, S.L.U.	714	702
Merlin Oficinas, S.L.U.	860	977
Merlin Logística, S.L.U.	1.042	1.047
Sevisur Logística, S.A.	158	178
Parc Logístic Zona Franca, S.A.	313	296
La Vital Centro Comercial, S.L.	101	99
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	266	260
Global Carihuela PC, S.L.U.	104	99
MPCVI Investim. Imobil., S.A.	35	34
MPEP Properties Escritórios	30	29
MP Monumental, S.A.	156	150
MP Torre A, S.A.	52	12
VFXIMO Invest. Imobil., S.A.	86	39
Promosete Invest. Imobil., S.A.	77	71
Praça do Marquês Serv.Aux, S.A.	91	86
Torre dos Oceanus-Invest. Imob	59	56
Forum Almada-Gestao Centr Com	627	596
Forum Almada II, S.A.	346	346
Torre Arts-Invest. Imob., S.A.	125	106
Torre Fernão Magalhães-Invest.	50	48
MPLIB Investimentos Imobiliarios, Unipessoal Lda.	1	74
Edged Spain, S.L.U.	-	66
Pº Comer. Carlos III, S.A.	75	50
Renazca, S.A.	47	18
HCG Levante, S.L.	150	-

Otros ingresos de explotación	91	68
Edged Spain, S.L.U.	77	55
Centro Intermodal de Logística, S.A.	3	2
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	11	11
Gastos de personal -	(3)	-
Innovación Colaborativa, S.L.U.	(3)	-
Otros gastos de explotación -	511	64
Ingresos por refacturación de gastos	2.151	1.553
Innovación Colaborativa, S.L.U.	2.153	1.553
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	(2)	-
Servicios exteriores	(1.636)	(1.489)
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	12	(12)
Innovación Colaborativa, S.L.U.	(229)	(760)
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	-	-
Edged Spain, S.L.U.	(1.286)	(617)
The Exhibitions Company, S.A.U	(2)	(1)
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	(89)	(85)
Parking del Palau, S.A.	(15)	(14)
MP Monumental, S.A.	(27)	-
Tributos	(5)	(5)
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	(5)	(5)
Gastos financieros	(2.470)	(1.936)
Merlin Oficinas, S.L.U.	(788)	(256)
The Exhibitions Company, S.A.U	-	(9)
Gescentesta, S.L.U.	(73)	(44)
La Vital Centro Comercial, S.L.	(444)	(422)
S.A.dorma 2003, S.L.	(1.165)	(1.092)
Global Murex Iberia, S.L.	-	(113)
Total	152.830	140.474

La Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 tiene suscritos contratos de prestación de servicios de gestión con algunas sociedades de su Grupo en virtud del cual se ha devengado un ingreso por prestación de servicios por importe de 5.5 y 5.439 miles de euros, respectivamente. Estos servicios se registran en la cuenta de "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

16.2 Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El importe de los saldos en el balance de situación al 31 de diciembre de 2025, detallados en la Nota 7, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	428.494	373.530
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	873.392	671.717
Otros activos financieros a corto plazo	85.113	81.843
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	(9.165)	(4.461)
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	(52.881)	(37.692)
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	6.290	14.100
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	(32.019)	(32.690)

16.3 Saldos y operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y operaciones con partes vinculadas es el siguiente:

	Miles de euros			
	2025		2024	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Saldos:				
Banco Santander, S.A (a) (*)	52.738	100.000	23.396	100.000
Banco Santander, S.A (b)	-	-	-	373
Pº Comercial Carlos III (d)	13.398	-	13.056	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L. (e)	1.322	-	1.262	-
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (f)	-	-	-	450
Edged Spain, S.L.U. (g)	4.163	33.162	3.803	4.461
Total	71.621	133.523	41.517	105.284

(*) El pasivo corresponde a parte de la línea de crédito corporativa correspondiente al Banco Santander, no dispuesta a 31.12.2025 ni a 31.12.2024.

	2025		2024	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Transacciones:				
Banco Santander, S.A (a, b y c)	1.736	577	2.015	1.748
Pº Comercial Carlos III (d)	382	-	436	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L. (e)	31	-	42	-
Edged Spain, S.L.U. (g)	-	1.687	-	837
Total	2.149	2.264	2.493	2.585

Durante el ejercicio 2025 únicamente el accionista Banco Santander, S.A. tiene la consideración de accionista significativo según la normativa vigente.

(a) Saldos con el Grupo Banco Santander

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene saldos bancarios depositados en Banco Santander, S.A., por importe de 52.738 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene préstamos contraídos con accionistas a excepción de una línea de crédito corporativa de 740 millones de euros, no dispuesta a 31 de diciembre de 2025, en la que participa Banco Santander S.A. con 100 millones de euros.

Durante el ejercicio 2025, el gasto financiero incurrido en operaciones con el Banco Santander, S.A, ha ascendido a 463 miles de euros, que incluyen 112 miles de euros de gastos en comisiones de avales y 2 miles de euros de gastos de gestión de cuentas corrientes.

La Sociedad tiene, asimismo, concedidas líneas de avales por el grupo Banco Santander, S.A. por importe de 25.395 miles de euros.

(b) Transacciones con Grupo Banco Santander

En el ejercicio 2025, la Sociedad ha registrado un ingreso financiero de 1.080 miles de euros, en concepto de ingresos por remuneración de cuentas corrientes.

Durante 2025, la Sociedad ha mantenido 3 contratos de arrendamiento con el grupo Banco Santander en distintos inmuebles. La duración de los contratos de alquiler abarca un periodo de hasta 5 años y en el ejercicio 2025 han generado ingresos por importe de 656 miles de euros, que incluye ingresos por arrendamiento, así como de plazas de aparcamiento y cesiones de espacio para cajeros en centros comerciales. Las garantías depositadas por los inquilinos ascienden a 361 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad ha contratado servicios de organización de la Junta General de Accionistas y servicios de registro de accionistas por importe de 80 miles de euros, además de servicios de agente de la cotización en la bolsa de valores Euronext Lisboa, de agente del dividendo y servicios de gestión del libro de accionistas por 34 miles de euros.

(c) Ampliación de capital de la Sociedad

El 24 de julio de 2024, MERLIN Properties S.A. SOCIMI realizó una ampliación de capital mediante colocación acelerada con cargo a aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de preferencia mediante la emisión de 93.954.149 acciones ordinarias de MERLIN, de un euro (1,00 euro) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente existentes y en circulación (véase Nota 10.1).

Como resultado su ejecución, resultan las siguientes operaciones con accionistas significativos:

- Participación del Banco Santander, S.A. como Banco Agente (50 miles de euros; 0,005% de la emisión) y como Co-Global Coordinator, siendo el importe del fee facturado en esta operación de 1.250 miles de euros, de los cuales 50 miles de euros se plantean como comisión de banco agente y 1.200 miles de euros como comisión básica y comisión discrecional.
- Banco Santander, S.A., titular de manera directa o indirecta de aproximadamente el 24,6% del capital social de MERLIN, suscribió 23.094.534 acciones nuevas, manteniendo de esta forma su participación en el capital social de MERLIN tras el Aumento de Capital (en el mismo 24,6%).
- Nortia Capital Investment Holding, S.L., titular de manera directa o indirecta de aproximadamente el 8,17% del capital social de MERLIN, suscribió 7.674.216 acciones nuevas, manteniendo de esta forma su participación en el capital social de MERLIN tras el Aumento de Capital (en el mismo 8,17%).

Las operaciones vinculadas anteriores, relacionadas con la operación de la ampliación de capital, fueron objeto de información por la Comisión de Auditoría y Control al Consejo de Administración con fecha 22 de julio de 2024. Dichos informes, en cumplimiento de la legislación vigente, fueron objeto de comunicación a la CNMV (números de registro 29819 y 29820) y de publicación en la página web corporativa: <https://ir.merlinproperties.com/regulador/operaciones-vinculadas/>

Transacciones realizadas con los Administradores

Adicionalmente, la ampliación de capital de 24 de julio de 2024 en MERLIN Properties S.A. SOCIMI resulta en la siguiente operación vinculada con Administradores de la sociedad:

- Suscripción preferente por el Consejero Delegado, titular de aproximadamente un 0,14% del capital social y por el Director General, titular de aproximadamente un 0,13% del capital social, suscribiendo

131.893 y 124.392 acciones nuevas, respectivamente, en el Aumento de Capital, manteniéndose, de esta forma, su participación en el Capital Social de MERLIN tras el Aumento de Capital.

(d) Paseo Comercial Carlos III S.A.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene vigente un préstamo por importe de 13.398 miles de euros con su asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A. (propietaria de un centro comercial en Madrid). Este préstamo incluye la renovación, en 2025, del préstamo inicial por importe de 2.500 miles de euros y los intereses devengados por 898 miles de euros (517 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), siendo el ingreso financiero en 2025 de 382 miles de euros.

Durante el primer semestre de 2024, el Grupo realizó una novación de este préstamo, que supuso la concesión de 10.000 miles de euros adicionales. Esta línea adicional forma parte de la garantía solicitada a los socios por las entidades financiadoras de la sociedad.

Durante el cuarto trimestre de 2025, la sociedad ha amortizado un importe de 2.539 miles de euros del préstamo inicial (concedido inicialmente en dos tramos en 2020 y 2021) y ha ampliado posteriormente dicha financiación en un importe de 2.500 miles de euros, resultando, en conjunto, una disminución neta del endeudamiento por importe de 39 miles de euros. Asimismo, ha liquidado intereses devengados pendientes de pago por importe de 134 miles de euros correspondientes al préstamo inicial.

(e) Provitae Centros Asistenciales, S.L.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene vigente un préstamo concedido el 10 de enero de 2002 a la compañía asociada Provitae Centros Asistenciales, S.L. tenedora de un suelo en Villajoyosa por importe de 1.322 miles de euros (1.262 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), que incluye 255 miles de euros de intereses devengados (224 miles de euros en 2024). El ingreso financiero del ejercicio 2025 ha ascendido a 31 miles de euros.

(f) Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no mantiene obligaciones pendientes de desembolsar.

(g) Edged Spain, S.L.U.

En virtud de los contratos entre la Sociedad, propietaria de un centro de datos actualmente en explotación, y Edged Spain, S.L., existen una serie de compromisos en base a los gastos generales, la facturación y la utilidad futura de dichos Centros de datos y por los que la Sociedad ha registrado en el ejercicio 2025, 1.110 miles de euros de gasto, 4.756 miles de euros de activo y 9.165 miles de euros de pasivo, respectivamente (609 miles de euros, 2.856 miles de euros y 404 miles de euros en el ejercicio 2024)

Dividendos y otros beneficios distribuidos a partes vinculadas (miles de euros)

	2025	2024
Accionistas significativos	57.690	52.086
Banco Santander, S.A.	57.690	52.086
Administradores y Directivos	3.096	2.966
Administradores	1.840	1.757
Directivos	1.256	1.209
Total	60.786	55.052

17. Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad ascendió a 8.198 miles de euros y 6.791 miles de euros, respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2025	2024
Retribución fija y variable	7.960	6.492
Atenciones Estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	222	288
Seguros de vida y salud	16	11
	8.198	6.791

Adicional a los importes anteriores, en el ejercicio 2025, los Consejeros Ejecutivos han percibido cobros por importe total de 2.501 miles de euros correspondientes a la retribución variable del ejercicio 2024 y a la retribución variable aplazada de los ejercicios 2022 y 2023. A 31 de diciembre de 2025, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a la retribución variable de los ejercicios 2023 a 2025, por importe de 5.730 miles de euros, de los cuales, un importe de 2.549 miles de euros se encuentra registrado en el epígrafe “Provisiones no corrientes” y 3.181 miles de euros en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del balance de situación adjunto.

Durante el ejercicio 2025, los Consejeros Ejecutivos han percibido 87.164 acciones correspondientes a la liquidación del Plan de Incentivos 2022-2024.

Con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de Consejeros Ejecutivos de la Sociedad, hay establecidas cláusulas de blindaje que suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 12.100 miles de euros al 31 de diciembre de 2025.

El desglose individualizado por cada uno de los miembros del Consejo de Administración de las cantidades anteriormente reseñadas es el siguiente:

		Miles de euros	
		2025	2024
Consejero:			
Retribución de los Consejeros			
José Luis de Mora Gil-Gallardo	Presidente-Consejero dominical	450	280
Javier García Carranza Benjumea	Presidente-Consejero dominical	-	170
Ismael Clemente Orrego	Consejero delegado	3.300	2.663
Miguel Ollero Barrera	Consejero ejecutivo	2.750	1.832
María Luisa Jordá Castro	Consejero independiente	177	183
Ana García Fau	Consejero independiente	52	211
George Donald Johnston	Consejero independiente	211	189
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	151	148
Juan María Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	196	183
Pilar Cavero Mestre	Consejero independiente	174	158
Francisca Ortega Hernández Agero	Consejero dominical	176	171
Emilio Novela Berlín	Consejero independiente	68	193
Ignacio Gil Casares Satrustegui	Consejero dominical	-	51
Juan Antonio Alcaraz García	Consejero dominical	143	148
Inès Archer Topper	Consejero independiente	161	103
Julia Bayón Pedraza	Consejero dominical	149	97
Fernando López Muñoz	Consejero dominical	24	-
		8.182	6.780

Con fecha 16 de mayo de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad, aceptó y aprobó la dimisión de D. Javier García Carranza Benjumea como miembro de este. En la misma sesión, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó, por unanimidad y para cubrir la vacante existente el nombramiento por cooptación, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de Don José Luis de Mora Gil-Gallardo, con la calificación de consejero dominical, en representación del accionista Banco Santander, S.A., así como su nombramiento como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2025, se fijó en 14 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

En el ejercicio 2025, el Consejo de Administración aceptó la dimisión de la consejera Doña Ana García Fau y lamentó el fallecimiento del consejero Don Emilio Novela. En noviembre de 2025, el Consejo de Administración aceptó la dimisión del consejero Don Juan Antonio Alcaraz García y aprobó por unanimidad el nombramiento por cooptación de Don Fernando López Muñoz.

En el ejercicio 2024 venció el mandato del consejero Don Ignacio Gil Casares Satrustegui. En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2024, se aprobó el nombramiento de Doña Inès Archer Topper como consejera independiente, así como el de Doña Julia Bayón Pedraza, como consejera dominical en representación del accionista Banco Santander, S.A.

La Sociedad no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.

Los Administradores de la Sociedad están cubiertos por las “Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos” contratadas por la Sociedad con el fin de cubrir los posibles perjuicios que pudieran serle reclamados, y que se pongan de manifiesto como consecuencia de un error de

gestión cometido por sus Administradores o directivos, así como los de sus filiales, en el ejercicio de sus cargos. El importe total anual de la prima asciende a 232 miles de euros (272 miles de euros en 2024).

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad, incluyendo al Director de Auditoría Interna y excluyendo a quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante los ejercicios 2025 y 2024 puede resumirse en la forma siguiente:

Ejercicio 2025

Miles de euros			
Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
9	9.035	38	9.073

Ejercicio 2024

Miles de euros			
Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
9	5.856	35	5.891

Adicional a los importes anteriores, en el ejercicio 2025, la Alta Dirección ha percibido cobros por importe total de 3.605 miles de euros correspondientes a la retribución variable del ejercicio 2024 y a la retribución variable aplazada de los ejercicios 2022 y 2023. A 31 de diciembre de 2025, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a la retribución variable de los ejercicios 2023 a 2025, por importe de 8.431 miles de euros, de los cuales, un importe de 3.773 miles de euros se encuentra registrado en el epígrafe “Provisiones no corrientes” y 4.658 miles de euros en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del balance de situación adjunto.

Durante el ejercicio 2025, los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad han percibido 76.231 acciones correspondientes a la liquidación del Plan de Incentivos 2022-2024.

A continuación, se detallan las principales características de los planes de incentivos a largo plazo aprobados y/o liquidados a cierre del ejercicio 2025:

Plan de incentivos 2025-2027

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2025, ha aprobado un plan de retribución a largo plazo consistente en la entrega de un número de acciones y/u opciones sobre acciones de la Sociedad igual a 5.168.656 acciones (representativas del 0,92% del capital social de la Sociedad a la fecha de aprobación), dirigido a los consejeros ejecutivos, al equipo directivo y a otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo (“Plan de Incentivos 2025-2027”). El procedimiento de abono variará, dependiendo de si el Consejo de Administración de la Sociedad decidiera abonar las Performance Shares en metálico o en acciones.

El Plan de Incentivos 2025-2027 consta de un ciclo único de medición de objetivos, que tiene una duración de 3 años, iniciándose el 1 de enero de 2025 y finalizando el 31 de diciembre de 2027. En caso de cumplimiento de

los objetivos, la entrega de las acciones se realizará en el ejercicio 2028, una vez se hayan formulado y auditado las cuentas correspondientes al ejercicio 2027. Por su parte, las opciones sobre acciones se liquidarán por diferencias (o en la forma que acuerde el Consejo de Administración en cada momento) durante las ventanas de ejercicio establecidas en los años 2028, 2029 y 2030 (estableciéndose como máximo una ventana de ejercicio en cada año). El número máximo de acciones asignadas a los consejeros ejecutivos es de 1.307.738 acciones. La totalidad de las acciones que se entreguen al amparo del Plan de Incentivos 2025-2027 a los consejeros ejecutivos estarán sometidas a un periodo de retención de 2 años.

El número concreto de acciones de la Sociedad que, dentro del máximo establecido, será objeto de entrega a los Beneficiarios del Plan de Incentivos 2025-2027 a la finalización del mismo, estará condicionado en función del cumplimiento de los siguientes objetivos vinculados a la creación de valor para los accionistas y la sostenibilidad:

Métrica	Definición	Ponderación
Retorno Total del Accionista (RTA) Absoluto	Es la rentabilidad de la acción teniendo en cuenta la variación acumulada del valor de cotización de la acción de la Sociedad, incluyendo los dividendos y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo 2025-2027.	40 %
EPRA NTA por acción 31/12/27 + Dividendos (2025-2027) / acción	Se calcula con base en los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo recomendaciones de la EPRA (incluyendo el valor de los activos a mercado y excluyendo determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido). El EPRA NTA asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto niveles de pasivos por impuesto diferido. A efectos del Plan, se considerará el EPRA NTA a 31 de diciembre de 2027, publicado en las cuentas anuales de MERLIN, añadiendo los dividendos abonados por acción y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo de medición de los objetivos (2025-2027).	25 %
Data Centers - MW disponibles para alquilar a 31/12/27	MW instalados en Data Centers que hayan recibido los correspondientes equipamientos y suministro eléctrico, que estén alquilados o disponibles para alquilar el 31 de diciembre de 2027.	10%
Data Centers - Nivel de Rentas Brutas (GRI) 31/12/27	Rentas Brutas anualizadas procedentes del negocio de Data Centers en el mes de diciembre de 2027.	10 %
Data Centers - EBITDA 31/12/27	EBITDA anualizado procedente del negocio de Data Centers en el mes de diciembre de 2027.	10 %
Emisiones netas de carbono	Nivel de reducción de las emisiones de CO2 (alcance 1 + 2) de MERLIN a 31 de diciembre de 2027, con respecto a 31 de diciembre de 2024, calculado para la cartera de activos comparable sobre los que la Compañía tiene control operacional (perímetro del camino a neto cero de MERLIN).	5 %

Con relación a la condición de mercado “Rentabilidad Total del Accionista”, la Sociedad ha aplicado una metodología de valoración de los activos subyacentes a la fecha de concesión del incentivo asociada a un modelo estocástico geométrico browniano con una simulación de Monte Carlo. El método o simulación de Montecarlo es una técnica estadística que utiliza un muestreo aleatorio repetido sobre un modelo matemático para estimar la probabilidad de distintos resultados posibles (escenarios) bajo incertidumbre.

En ese sentido, el método de simulación de montecarlo aplicado por el Grupo se ha basado en un modelo geométrico browniano para activos con rendimiento implícito (dividendo), que permite estimar el precio de la

acción de la Sociedad a una fecha futura. Así, mediante el método de montecarlo, se consiguen simular las posibles trayectorias que puede seguir el activo subyacente (precio de la acción de la Sociedad), a partir de la repetición de muestras aleatorias para obtener diferentes resultados numéricos del modelo geométrico browniano.

Se han considerado como elementos del modelo geométrico browniano: el precio de la acción a fecha de medición, el inicio del periodo de medición del Plan de Incentivos, la volatilidad histórica de la acción, la tasa libre de riesgo y el rendimiento por dividendo esperado de la acción durante el periodo de medición del Plan de Incentivos. Para la generación de la variable estocástica se ha aplicado una distribución normal estándar $N(0,1)$.

Con todo ello, se ha obtenido la media estadística o valor esperado, correspondiente al precio de contado de la acción de la Sociedad a la fecha de finalización del periodo del incentivo.

En este sentido durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado un gasto por importe de 12.472 miles de euros con contrapartida a reservas y un gasto por importe de 1.109 miles de euros con contrapartida a pasivo no corriente.

Plan de Incentivos 2022-2024

La Junta General de Accionistas celebrada el 4 de mayo de 2022, aprobó un plan de retribución a largo plazo consistente en la entrega de un número de acciones ordinarias de la Sociedad igual a 3.491.767 acciones (representativas del 0,74% del capital social de la Sociedad a la fecha de aprobación), dirigido a los miembros del equipo directivo y de gestión del Grupo MERLIN.

El Plan de Incentivos 2022-2024 constaba de un ciclo único cuyo periodo de medición de objetivos tenía una duración de 3 años, iniciándose el 1 de enero de 2022 y finalizando el 31 de diciembre de 2024. En caso de cumplimiento de los objetivos la entrega de las acciones se realizaría en el año 2025, una vez se hubieran formulado y auditado las cuentas correspondientes al año 2024. La totalidad de las acciones entregadas al amparo del Plan de Incentivos 2022-2024 a los consejeros ejecutivos están sometidas a un periodo de retención de 2 años. El número máximo de acciones asignadas a los Consejeros Ejecutivos era de 1.088.082 acciones.

El número concreto de acciones de la Sociedad que, dentro del máximo establecido, sería objeto de entrega a los Beneficiarios del Plan de Incentivos 2022-2024 a la finalización del mismo estaba condicionado en función del cumplimiento de los siguientes objetivos vinculados a la creación de valor para los accionistas y la sostenibilidad:

Métrica	Definición	Ponderación
RTA Absoluto RTA Relativo	La Rentabilidad Total del Accionista Absoluta (RTA) es la rentabilidad de la acción teniendo en cuenta la variación acumulada del valor de cotización de la acción de la Sociedad, incluyendo los dividendos y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo 2022-2024. El RTA Relativo mide la evolución del RTA de la acción de la Sociedad en el periodo 2022-2024, con relación al RTA experimentado en el FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index durante el mismo periodo.	50%
EPRA NTA 31/12/24 + Dividendos (2022-2024) / acción	El EPRA NTA se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA. Por otro lado, se tienen en cuenta los dividendos abonados y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo de medición de los objetivos (años 2022, 2023 y 2024)	35%

Emisiones netas de carbono	Nivel de reducción de las emisiones de CO2 de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, con respecto a 31 de diciembre de 2021, calculado para la cartera de activos comparable sobre los que la Compañía tiene control operacional (perímetro del camino a neto cero de la Sociedad).	10%
Entorno y sociedad	Progreso de iniciativas ligadas con la mejora del entorno y la sociedad. En este sentido se valorará el impacto económico y social de los activos de la Sociedad sobre las comunidades locales situadas alrededor de dichos activos y los distintos grupos de interés.	5%

El 31 de diciembre de 2024 finalizó el periodo de medición del Plan de Incentivos 2022-2024.

Durante el ejercicio 2025 y, tras la verificación del cumplimiento de los objetivos del Plan de Incentivos 2022-2024 por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, se han entregado 290.954 acciones netas a los beneficiarios de dicho plan.

Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por el órgano de Administración

Aparte de las transacciones con partes vinculadas desglosadas en la Nota 16, durante el ejercicio 2024, el órgano de Administración de la Sociedad no ha realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

18. Ingresos y gastos

18.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos por arrendamiento	258.189	245.211
Ingresos por prestación de servicios	6.453	6.313
Ingreso por dividendos	86.641	81.895
Ingreso por intereses	53.857	48.047
Total importe neto de la cifra de negocios	405.140	381.466

La distribución de los ingresos por arrendamiento correspondiente al ejercicio 2025, distribuida por tipología y por mercados geográficos, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	%
Rama de actividad:		
Oficinas	207.757	81%
Centros comerciales	40.564	16%
Logística	8.827	3%
Centros de Datos	879	-
Otros	162	-
	258.189	100%

	Miles de euros	
	2025	%
Comunidades autónomas:		
Comunidad de Madrid	176.673	68%
Cataluña	42.044	16%
Andalucía	13.709	5%
Comunidad Valenciana	9.947	4%
Castilla la Mancha	5.204	2%
Resto de España	10.612	4%
	258.189	100%

18.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados a 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados	33.583	26.093
Indemnizaciones	153	-
Otras cargas sociales e impuestos	3.879	3.285
Plan de incentivos a LP y Extraordinario	13.582	2.804
	51.197	32.182

18.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 y 2024 adjunta es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Gastos no repercutibles de inmuebles en arrendamiento	20.212	27.467
Servicios exteriores -		
Servicios profesionales	13.199	13.612
Seguros	564	558
Costes asociados a la adquisición y venta de activos, inversiones financieras y no financieras	1.654	6.887
Suministros y Otros servicios exteriores	2.810	3.275
Tributos	(71)	3.064
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	208	(583)
Total otros gastos de explotación	38.576	54.280

18.4 Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos de créditos a terceros y otros	4.568	4.689
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	28.473	34.724
Ingresos financieros	33.041	39.413
Intereses de préstamos y otros	(131.355)	(126.425)
Gastos financieros	(131.355)	(126.425)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(7.526)	(3.427)
Resultado por enajenaciones	(108)	(1.001)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(797)	(1.001)
Resultado financiero	(106.637)	(91.440)

Dentro de la cuenta “Intereses de préstamos y otros” se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 7.239 miles de euros del ejercicio 2025 (7.424 miles de euros del ejercicio 2024), por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera.

En el ejercicio 2025, los ingresos financieros generados por los depósitos bancarios a corto plazo y las cuentas corrientes remuneradas han ascendido a 28.473 miles de euros (34.724 miles de euros en el ejercicio 2024).

19. Información sobre los empleados

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2025 y 2024 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	2025	2024
Categoría profesional:		
Dirección	28	28
Mandos Intermedios	68	65
Otros Profesionales	109	103
	205	196

Asimismo, la distribución por sexos de la Sociedad al término del ejercicio 2025 y 2024 es como sigue:

	2025		2024	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección	1	27	1	27
Mandos Intermedios	24	44	26	40
Otros Profesionales	57	55	59	54
	82	126	86	121

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2025 y 2024, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

	Número de Empleados	
	2025	2024
Categoría profesional:		
Otros Profesionales	5	5
	5	5

20. Honorarios de auditoría

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, se aprobó el nombramiento de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad, para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales, correspondientes a los ejercicios 2024, 2025 y 2026.

En el ejercicio 2025 y 2024, los honorarios relativos a servicios de auditoría de la Sociedad, prestados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios de auditoría	366	356
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	195	78
Tota servicios de auditoría y relacionados	561	434
Servicios exigidos por la normativa aplicable:		
Otros servicios	-	38
Total otros servicios	-	38
Total	561	472

Dentro del concepto “Otros servicios relacionados con la auditoría” se incluyen los servicios de verificación llevados a cabo por el auditor en el proceso de emisión de bonos, así como determinados procedimientos acordados relacionados con el cumplimiento de covenants.

Por su parte, en los servicios de auditoria se incluye además de la auditoría anual estatutaria, los servicios por revisiones de periodos intermedios.

21. Información sobre la gestión del Riesgo Financiero

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31

de diciembre de 2025, la ocupación media de la cartera de activos de la Sociedad es del 96%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 2,9 años (ponderado por las rentas brutas).

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, contando con políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 1.063.235 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2025 el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo en un importe de 1.091.468 miles de euros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad realiza su actividad; y (ii) las líneas de financiación disponibles por importe de 740 millones de euros y (iii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad.

A la fecha de formulación de cuentas anuales ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, financiadores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2026 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente. Asimismo, dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles provocan que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería.

De producirse estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por la Sociedad la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir los excedentes de tesorería.

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política de la Sociedad consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo.

Riesgo de tipo de cambio

La política de la Sociedad es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relativo a los tipos de cambio. La Sociedad no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad y una parte de sus sociedades participadas están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 4.11) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2025 se cumplen todos sus requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI y siguientes, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 4.11).

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

Riesgo en la gestión del cambio climático

En el marco del Pacto Verde Europeo y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, el Grupo está llevando a cabo diferentes acciones en materia de sostenibilidad.

En primer lugar, la Sociedad, en 2021 constituyó una Comisión de Sostenibilidad e Innovación dependiente del Consejo de Administración que tiene como principales competencias asesorar al Consejo de Administración, entre otros aspectos, en materias medioambientales y de sostenibilidad, en la formulación de la estrategia de la Sociedad en materia de sostenibilidad en sus relaciones con los grupos de interés y en su publicación y comunicación pública; y supervisar la comunicación e información al mercado de cualquiera información en los que se haga referencia a cuestiones de sostenibilidad e información no financiera y mantener actualizado el mapa de Riesgos ESG (Environmental Social and Governance).

En ese sentido, la Sociedad ha incorporado en sus políticas de inversión y financiación factores de decisión en relación con KPI's no financieros. En esa línea, los estudios de inversión de adquisiciones inmobiliarias e inversiones en reposicionamiento de activos de la Sociedad consideran, entre otros factores, elementos tales como la obtención de certificados de eficiencia energética de la máxima calificación, de climatización, iluminación, energía solar, riego de zonas verdes, accesibilidad, etc.

A la hora de certificar los activos, la Sociedad selecciona el marco y la modalidad más adecuada en función de la fase en la que se encuentren los activos, las características del edificio, su grado de ocupación en el momento de certificarlo o de los arrendatarios que lo ocupan.

A este respecto, se continúa con el proceso de certificación del portfolio bajo los estándares de los líderes en este mercado, BREEAM y LEED. Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha logrado la certificación o su renovación en 25 activos. El Grupo considera el proceso de certificación de sus activos como una respuesta anticipada a las demandas que el mercado requerirá a los arrendadores de inmuebles en el medio plazo y que le permitirá mantener su actual posición competitiva.

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido una calificación del 86% en la edición 2025 GRESB, plataforma que permite armonizar y comparar información relacionada con los criterios de sostenibilidad (medio ambiente, social y gobierno corporativo – ESG) en inversiones inmobiliarias.

Asimismo, el Grupo dispone de un Sistema de Gestión Ambiental (SGA) certificado según la norma ISO 14001, que constituye el paraguas bajo el que gestiona sus carteras y que va incorporando anualmente nuevos inmuebles en su perímetro.

Desde el ejercicio 2015, el Grupo lleva a cabo un plan de certificaciones ISO 14001 (gestión medioambiental) e ISO 50001 (gestión energética), para mantener y ampliar el número de activos inmobiliarios que disponen de al menos la ISO 14001, y posteriormente la ISO 50001 (entendiendo como un paso natural alcanzar el estándar ISO 14001 de manera previa a aspirar a la ISO 50001). Este plan abarca tanto inmuebles de oficinas como centros comerciales y naves logísticas. Respecto a la ISO 14001, en 2025 se alcanzaron 92 edificios certificados, con una superficie de 1.355.743 m², 4 edificios menos respecto a 2024 (debido a edificios que pasan a ser monoinquilino y se suman algunos activos situados en Portugal).

Asimismo, el Grupo ha dado continuidad al proceso de implementación de un Sistema de Gestión Energética bajo la norma ISO 50001 iniciado en 2017, estando actualmente certificados 89 edificios, que cuentan con una superficie de 1.303.546 m², 4 menos respecto a 2024 (debido a edificios que pasan a ser monoinquilino y se suman algunos activos situados en Portugal). En los activos incluidos en dicho Sistema hay un objetivo de reducir en 2026 un 8% el consumo energético total, medido en kilovatios hora de los metros cuadrados ocupados, respecto al año 2022, fundamentado en la implantación de MAEs (medidas de ahorro energético).

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha continuado realizando un análisis de toda la cartera para determinar la huella de carbono de cada uno de sus activos, así como las medidas adicionales necesarias para reducir la referida huella de carbono.

El camino recorrido por el Grupo en 2025 permite que la Compañía se encuentre en disposición de cumplir su objetivo de reducción de emisiones y su “camino a neto cero” para el año 2030, adelantándose de esta manera a la estrategia europea de descarbonización de la economía y asegurando la pervivencia presente y futura de la Compañía y sus activos.

El camino a neto cero del Grupo es una hoja de ruta que incluye la mejora del desempeño no sólo de la propia compañía y de aquellos activos sobre los que ésta tiene control operacional, sino de los principales agentes responsables de las emisiones del Grupo a lo largo de toda su cadena de valor, incluyendo proveedores e inquilinos.

Asimismo, las políticas de financiación del Grupo están alineadas con los objetivos de sostenibilidad del Grupo a través del Programa de Financiación Verde publicado en abril de 2022, y posteriormente renovado en 2024, y la conversión del 100% de sus bonos en circulación en bonos verdes.

En septiembre de 2025, la Sociedad ha realizado una emisión de un bono verde por importe de 550 millones de euros.

El Programa de Financiación Verde, alineado con las mejores prácticas de mercado, incluye los siguientes criterios de elegibilidad:

1. Activos Verdes con los mejores niveles de calificación LEED/BREEAM o certificados de eficiencia energética y/o niveles mínimos de emisiones de carbono
2. Inversiones en Eficiencia Energética

3. Inversiones en Energía Renovable
4. Inversiones en mecanismos de control y prevención de la contaminación
5. Inversiones en mecanismos de transporte con bajas emisiones de carbono

Las financiaciones ligadas a objetivos ESG incluyen un mecanismo de ajuste del coste vinculados, en opinión del Grupo, al riesgo del crédito propio, basados en unos indicadores de gestión calculados en función de cuatro criterios de sostenibilidad de los cuales se deben cumplir al menos 3 anualmente y de forma acumulada durante el periodo de estas financiaciones.

Adicionalmente, el Grupo en su compromiso con la responsabilidad climática ha incorporado en los objetivos de medición de la compensación variable a corto plazo de su personal y equipo directivo factores cualitativos relacionados con la estrategia del Grupo en materia de sostenibilidad (véase Nota 17).

Las anteriores iniciativas, si bien suponen un aumento de costes operativos para el Grupo, tienen como objetivo anticiparse a la evolución normativa y fidelizar su base de clientes.

Asimismo, se ha comprometido a reportar en el Estado de Información No Financiera (EINF) conforme a las recomendaciones de TCFD¹.

Finalmente, el Grupo también ha avanzado en la publicación de su Camino a Neto Cero. El camino a neto cero del Grupo es una hoja de ruta que incluye la mejora del desempeño no sólo de la propia compañía y de aquellos activos sobre los que ésta tiene control operacional, sino de los principales agentes responsables de las emisiones del Grupo a lo largo de toda su cadena de valor, incluyendo proveedores e inquilinos. Esta estrategia tiene 5 ejes de actuación:

1. Reducción del carbono operacional: 85% de reducción del carbono operacional desde la línea base (2018) hasta el objetivo (2028).
2. Reducción del carbono embebido: Huella del carbono embebido calculada en todos los nuevos desarrollos y reposicionamientos.
3. Compensación de emisiones residuales: La huella inevitable será mayoritariamente compensada con iniciativas propias debidamente certificadas.
4. Reducción de emisiones de inquilinos: Cláusulas verdes en todos los nuevos contratos y reducción del precio del alquiler vinculados a su propio riesgo de crédito para inquilinos neto cero.
5. Energía renovable: Adquisición de energía 100% renovable y generación in situ de energía a través de placas fotovoltaicas (Proyecto SUN).

Todo lo anterior, forma parte del camino neto cero o compromiso del Grupo para la lucha contra el cambio climático. En el 2025, los objetivos de descarbonización incluidos en su “Camino a Neto Cero” han sido validados y aprobados por la iniciativa SBTi.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tenía otorgados avales bancarios por importe de 122.383 miles de euros y 33.591 miles de euros, respectivamente.

23. Hechos posteriores

En febrero de 2026, la Sociedad ha alquilado 18MW en el centro de datos situado en Madrid.

¹ Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

En febrero de 2026, la Sociedad ha firmado un contrato de arrendamiento a largo plazo de 12.908 m2 con una universidad líder en el parque empresarial Cerro de los Gamos.

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2025

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros			
				Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro		
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	24.212	27.452	25.956	379.846	430.014	10.866	390.432	-	Integración Global	PwC
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	32.797	14.607	15.399	778.292	826.488	18.536	833.226	-	Integración Global	PwC
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	34.290	61.951	43.974	313.721	391.985	24.379	353.842	-	Integración Global	PwC
Sevisur Logística, S.A.	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011, Sevilla.	100 %	17.220	4.456	4.031	11.214	32.465	4.769	37.629	-	Integración Global	PwC
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	100 %	15.701	20.200	16.495	103.614	135.810	-	118.310	-	Integración Global	PwC
The Exhibitions Company, S.A.U.	Prestación de servicios de toda clase, técnicos, comerciales o económicos/ Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	180	(666)	(709)	(275)	(804)	-	4.287	(4.287)	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	286	267	1.512	1.782	-	3	-	Integración Global	N/A
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	14.846	3.954	4.440	19.310	38.596	4.357	56.788	-	Integración Global	PwC
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100 %	2.790	-	(373)	21.488	23.905	-	25.090	(1.184)	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	73	4.845	5.909	24.078	30.060	-	25.485	-	Integración Global	N/A
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	18.443	15.341	7.763	12.769	38.975	-	202.979	(164.004)	Integración Global	PwC
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3.303	4.525	1.506	2.947	7.756	0	34.102	(26.346)	Integración Global	PwC

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros			
				Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro		
Innovación Colaborativa, S.L.	Selección, contratación, acondicionamiento, organización y gestión de espacios de trabajo colaborativo tipo "coworking" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	27	(3.930)	(4.497)	5.101	631	-	30.868	(30.237)	Integración Global	PwC
Milos Asset Development,	Adquisición, tenencia, administración, enajenación y desarrollo de suelos ubicados dentro del proyecto "Distrito Castellana Norte" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	163	(5)	(311)	795	647	-	1.603	(958)	Integración Global	N/A
Merlin Edged, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	591	22	(2.240)	29.412	27.763	115	30.003	(2.240)	Integración Global	PwC
Solstice Sage Finance, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	(1)	(1)	-	2	-	3	(1)	Integración Global	PwC
Evergreen Eclipse Capital, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	(1)	(1)	-	2	-	3	(1)	Integración Global	PwC
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	1.050	1.193	518	6.008	7.576	344	6.418	-	Integración Global	PwC Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	983	102	415	567	30	1.085	-	Integración Global	PwC Portugal
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	3.006	480	25.534	26.064	-	41.570	-	Integración Global	PwC Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	867	(263)	9.804	9.591	-	22.201	-	Integración Global	PwC Portugal
VFX Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	5.050	11.324	9.405	54.615	69.070	-	50.382	-	Integración Global	PwC Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	200	1.841	861	7.630	8.691	861	10.384	-	Integración Global	PwC Portugal
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	15.893	3.857	5.048	62.154	83.095	3.162	56.361	-	Integración Global	PwC Portugal

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros			
				Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro		
Torre Dos Oceanus Inwestimentos Imobiliários,S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	2.212	1.257	3.319	4.626	1.065	15.912	-	Integración Global	PwC Portugal
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	5	21.414	12.439	104.984	117.428	-	89.453	-	Integración Global	PwC Portugal
	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	10.000	13.353	9.499	93.736	113.235	-	353.611	-	Integración Global	PwC Portugal
Torre Arts Inwestimentos Imobiliários, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	100	5.946	4.707	78.153	82.960	3.017	80.281	-	Integración Global	PwC Portugal
Torre Fernao Magalhaes Inwestimentos Imobiliários, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	100	1.696	802	12.370	13.272	1.042	13.055	-	Integración Global	PwC Portugal
MPLIB – Inwestimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	2.000	(142)	(3.426)	58.592	57.166	7.143	64.308	(930)	Integración Global	PwC Portugal
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 28922 Madrid	50 %	8.698	5.023	1.891	27.941	38.530	-	25.668	-	Método de participación	PwC
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50 %	6.314	(49)	(111)	(1.805)	4.398	-	5.061	(2.862)	Método de participación	PwC
G36 Development, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana, 93 Madrid	50 %	3	21	21	8	n.d.	-	2	-	Método de participación	N/A
Centro Intermodal de Logística S.A.	Promoción, gestión y realización de las actividades logísticas en el sistema portuario / Avenida Ports d’Europa 100, Barcelona	49 %	18.920	27.097	18.324	133.032	170.276	6.882	95.688	-	Método de participación	Mazars
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo / Avda. García Barbón, I. Vigo	44 %	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-	-	3.600	(3.600)	Método de participación	N/A
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33 %	1.698	294	304	343	2.345	73	2.137	(1.104)	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Álava s/n Rivabellosa (Álava)	25 %	1.750	(1.261)	(841)	14.068	14.977	4.847	2.257	-	Método de participación	Mazars

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros			
				Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro		
Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Paseo de la Castellana 216, Madrid	14 %	570.191	13.250	(8.239)	(42.897)	519.055	-	227.032	(4.065)	Método de participación	EY
HCG Levante, S.L.	inmuebles en régimen de arrendamiento / Calle Travessera de	6 %	64	(193)	(193)	14.304	14.175	-	1.130	(11)	Método de participación	N/A
Moregal Hotels, S.L.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Alameda de Colón ,9, Málaga	35 %	7.572	(7)	50	8.149	15.771	-	10.835	-	Método de participación	N/A
Edged Spain, S.L.	Prestación de servicios de centros de proceso de datos / Paseo de la Castellana 257, Madrid	50 %	3	0	0	(1)	2	0	2	0	Método de participación	PwC
	Prestación de servicios de centros de proceso de datos / Avda. Dom João, 45, Lisboa	50 %	0	0	0	0	0	0	0	0	Método de participación	N/A

(*) Participación indirecta

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2024

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros			
				Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro		
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	24	20	19	372	415	12	390	-	Integración Global	PwC
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	33	30	30	767	830	27	833	-	Integración Global	PwC
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	34	28	12	326	372	10	354	-	Integración Global	PwC
Sevisur Logística, S.A.	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011, Sevilla.	100 %	17	5	4	11	32	4	38	-	Integración Global	PwC
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	100 %	16	-	(2)	105	119	1	118	-	Integración Global	PwC
The Exhibitions Company , S.A.U.	Prestación de servicios de toda clase, técnicos, comerciales o económicos/ Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	—	(1)	(1)	1	—	-	4	(4)	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	—	-	-	2	2	-	-	-	Integración Global	N/A
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	15	4	4	19	39	4	57	-	Integración Global	PwC
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100 %	3	-	-	22	24	-	25	(1)	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	—	-	3	21	24	-	25	(1)	Integración Global	N/A
	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid										Integración Global	
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	18	7	(1)	14	31	-	203	(172)	Integración Global	PwC
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	1	(2)	5	6	12	34	(28)	Integración Global	PwC
Innovación Colaborativa, S.L.	Selección, contratación, acondicionamiento, organización y gestión de espacios de trabajo colaborativo tipo "coworking" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	-	(5)	(6)	11	5	-	31	(26)	Integración Global	PwC

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros			
				Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro		
Milos Asset Development,	Adquisición, tenencia, administración, enajenación y desarrollo de suelos ubicados dentro del proyecto "Distrito Castellana Norte" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	-	-	-	1	1	-	2	(1)	Integración Global	N/A
Merlin Edged, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	-	-	-	-	—	-	-	-	Integración Global	PwC
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	1	1	-	6	7	-	6	-	Integración Global	PwC Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	-	1	-	-	—	-	1	-	Integración Global	PwC Portugal
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	-	3	-	26	26	-	42	-	Integración Global	PwC Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	-	(1)	(2)	11	9	-	22	-	Integración Global	PwC Portugal
VFX Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	5	(6)	(7)	62	60	-	50	-	Integración Global	PwC Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	-	2	1	8	9	1	10	-	Integración Global	PwC Portugal
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	16	4	4	61	81	1	56	-	Integración Global	PwC Portugal
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliários,S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	-	2	1	3	4	1	16	-	Integración Global	PwC Portugal
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	-	20	11	94	105	-	89	-	Integración Global	PwC Portugal
Forum Almada II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	10	13	10	84	104	-	344	-	Integración Global	PwC Portugal
Torre Arts Investimentos Imobiliários, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	-	4	3	78	81	2	80	-	Integración Global	PwC Portugal
Torre Fernao Magalhaes Investimentos Imobiliários, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	—	2	1	12	14	1	13	-	Integración Global	PwC Portugal
MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	2	11	8	51	60	-	57	-	Integración Global	PwC Portugal
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 28922 Madrid	50 %	9	6	2	26	37	-	26	-	Método de participación	PwC

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros			
				Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro		
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50 %	6	-	-	(2)	5	-	5	(3)	Método de participación	PwC
G36 Development, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana, 93 Madrid	50 %	—	-	-	-	—	-	-	-	Método de participación	N/A
Centro Intermodal de Logística S.A.	Promoción, gestión y realización de las actividades logísticas en el sistema portuario / Avenida Ports d'Europa 100, Barcelona	49 %	19	27	18	130	167	6	96	-	Método de participación	Mazars
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo / Avda. García Barbón, I. Vigo	44 %	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-	4	(4)	Método de participación	N/A
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33 %	2	-	-	-	2	-	2	(1)	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Álava s/n Rivabellosa (Álava)	25 %	2	12	12	22	35	-	2	-	Método de participación	Mazars
Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Paseo de la Castellana 216, Madrid	14 %	504	(5)	(5)	(38)	461	-	217	(3)	Método de participación	EY
HCG Levante, S.L.	Administración y gestión de bienes inmuebles en régimen de arrendamiento / Calle Travessera de Gracia, 30. Barcelona	6 %	—	-	-	14	14	-	1	-	Método de participación	N/A
Moregal Hotels, S.L.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Alameda de Colón, 9, Málaga	7 %	5	-	-	1	6	-	2	-	Método de participación	N/A
Silicius Real Estate, SOCIMI, S.A.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Calle de Velázquez, 123, Madrid	18 %	31	5	(10)	288	309	-	89	-	Método de participación	PwC
Edged Spain, S.L.	Prestación de servicios de centros de proceso de datos / Paseo de la Castellana 257, Madrid	50 %	3	-	-	(1)	2	-	2	-	Método de participación	PwC

ANEXO II – Relación de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.

	F.ADQ.	F.SOCIMI	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
1	01-ene-15	01-ene-15	Av. de Bruselas, 24	AV Bruselas 24	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
2	01-ene-15	01-ene-15	Av. de Bruselas, 26	AV Bruselas 26	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
3	01-ene-15	01-ene-15	Av. de Bruselas, 33	AV Bruselas 33	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
4	14-sep-16	14-sep-16	Encinar - Plazas de garaje	CL Manuel Pombo Angulo 20	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
5	14-sep-16	14-sep-16	Av. Europa, 1 - Edificio A-B	AV Europa 1	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
6	01-ene-15	01-ene-15	Naves Alovera I-II-III	CL Rio Henares 1	Alovera	Inver.Inmob.	Logístico
7	01-ene-15	01-ene-15	Naves Azuqueca II y III	CL Milan 8 y 12	Azuqueca de Henares	Inver.Inmob.	Logístico
8	01-ene-15	01-ene-15	Vilanova, 12-14	AV Vilanova 12	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
9	14-sep-16	14-sep-16	Diagonal 199	AV Diagonal 199	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
10	14-sep-16	14-sep-16	Diagonal 458	AV Diagonal 458	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
11	01-ene-15	01-ene-15	Diagonal, 514	AV Diagonal 514	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
12	01-ene-15	01-ene-15	Diagonal, 605	AV Diagonal 605	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
13	14-sep-16	14-sep-16	Balmes	CL Balmes 236-238	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
14	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Poble Nou 22@ Ed. A-C-D	CL Bac de roda 52	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
15	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Poble Nou 22@ Ed. B	CL Fluviá 65	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
16	28-ene-2025	28-ene-2025	Don Ramón de la Cruz	CL D. Ramón de la Cruz, 38	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
17	01-ene-15	01-ene-15	Naves Cabanillas I	CL Castilla la Mancha P. I. Cabanillas	Cabanillas del Campo	Inver.Inmob.	Logístico
18	01-ene-15	01-ene-15	Naves Coslada I	AV de la Cañada 64	Coslada	Inver.Inmob.	Logístico
19	01-ene-15	01-ene-15	Naves Coslada III	CL Torres Quevedo 1	Coslada	Inver.Inmob.	Logístico
20	14-sep-16	14-sep-16	A4-Getafe (Data Center)	CA Polig. Industrial Los Angeles P-33	Getafe	Inver.Inmob.	Centro de Datos
21	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Alvia Ed. 1-2-3	CL Jose Echegaray 8	Las Rozas	Inver.Inmob.	Oficinas
22	14-sep-16	14-sep-16	P.I. Európolis	CL Londres S/N	Las Rozas	Inver.Inmob.	Otros
23	01-ene-15	01-ene-15	Mangraners	Mangraners	Lerida	Inver.Inmob.	Oficinas
24	14-sep-16	14-sep-16	Torre De Madrid	PL De España 18	Madrid	Inver.Inmob.	Otros
25	14-sep-16	14-sep-16	Torre de Madrid (Viviendas)	PL de España 18	Madrid	Inver.Inmob.	Otros
26	01-ene-15	01-ene-15	Plaza de los Cubos	CL Princesa 3	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
27	01-ene-15	01-ene-15	Princesa, 3	CL Princesa 3	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
28	01-ene-15	01-ene-15	Princesa, 5	CL Princesa 5	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
29	01-ene-15	01-ene-15	Aparcamiento Princesa	CL Princesa 5	Madrid	Inver.Inmob.	Otros
30	01-ene-15	01-ene-15	Ventura Rodríguez, 7	CL Ventura Rodríguez 7	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
31	14-sep-16	14-sep-16	Callao	PL Callao 5	Madrid	Inver.Inmob.	Centro comercial
32	01-ene-15	01-ene-15	Partenón, 12-14	AV Partenon 12	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas

	F.ADQ.	F.SOCIMI	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
33	01-ene-15	01-ene-15	Partenón, 16-18	AV Partenon 16	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
34	01-ene-15	01-ene-15	Eucalipto, 25	CL Eucalipto 25	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
35	01-ene-15	01-ene-15	Eucalipto, 33	CL Eucalipto 33	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
36	01-ene-15	01-ene-15	Josefa Valcárcel, 48	CL Josefa Valcarcel 48	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
37	01-ene-15	01-ene-15	Pedro de Valdivia, 10	CL Pedro de Valdivia 10	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
38	01-ene-15	01-ene-15	Juan Esplandiú, 11-13	CL Juan Esplandiu 11-13	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
39	01-ene-15	01-ene-15	Príncipe de Vergara, 187	CL Principe de Vergara 187	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
40	01-ene-15	01-ene-15	Ribera del Loira, 60	CL Ribera del Loira 60	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
41	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Puerta de las Naciones Ed. 1 a 4	CL Ribera del Loira 38-50	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
42	01-ene-15	01-ene-15	Castellana, 83-85	PS de la Castellana 83	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
43	14-sep-16	14-sep-16	Cadagua	PS de la Castellana 93	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
44	14-sep-16	14-sep-16	Castellana, 278	PS de la Castellana 278	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
45	01-ene-15	01-ene-15	Torre Castellana 259	PS de la Castellana 259	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
46	14-sep-16	14-sep-16	Plaza Ruiz Picasso	PL Carlos Trías Bertrán 7	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
47	14-sep-16	14-sep-16	Santiago de compostela, 94	CL Santiago de Compostela 94	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
48	14-sep-16	14-sep-16	Jose María Churruga Ed. I-II	CL Almansa 101-105	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
49	14-sep-16	14-sep-16	Jose María Churruga Ed. III-IV	CL Beatriz de Bobadilla 14-18	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
50	14-sep-16	14-sep-16	Fuente De La Mora	CM Fuente de la Mora 9	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
51	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Vía Norte Ed. 1 a 6	CL Quintanavides 11 a 21	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
52	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Alvento A-B-C-D	VI de los Poblados 1	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
53	14-sep-16	14-sep-16	Cristalia	VI de los Poblados 3	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
54	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Sanchinarro Ed. I-II	CL María de Portugal 9-11	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
55	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Las Tablas Ed. 1-2-3	CL Federico Mompou 5	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
56	14-sep-16	14-sep-16	Elipse	AV Manoteras 18	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
57	22-dic-25	22-dic-25	Madrazo 6-10	CL Madrazo, 6-8-10	Madrid	Inver.Inmob.	Otros
58	01-ene-15	01-ene-15	C.C. Centro Oeste	CL El Carralero. Las Moreras	Majadahonda	Inver.Inmob.	Centro Comercial
59	01-ene-15	01-ene-15	C.C. Larios	AV de la Aurora 21	Málaga	Inver.Inmob.	Centro Comercial
60	01-ene-15	01-ene-15	C.C. Porto Pi	AV de Gabriel Roca 54	Palma de Mallorca	Inver.Inmob.	Centro Comercial
61	01-ene-15	01-ene-15	Nave Pedrola	CL General Motors 1. P.I. El Pradillo	Pedrola	Inver.Inmob.	Logístico
62	01-ene-15	01-ene-15	Ática II, A-B-C	AV de Europa 19	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
63	01-ene-15	01-ene-15	Ática 1	AV de Europa 26	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
64	01-ene-15	01-ene-15	Ática 2	CL Inglaterra 2	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
65	01-ene-15	01-ene-15	Ática 3 y 4	VI Dos Castillas 33 Edf. 3 y 4	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas

	F.ADQ.	F.SOCIMI	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
66	14-sep-16	14-sep-16	Ática Ed. 6	VI Dos Castillas 33 Edf.6	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
67	14-sep-16	14-sep-16	Cerro Gamos I-II-III-V-VI	CL Cerro de los Gamos 1	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
68	01-ene-15	01-ene-15	Sant Cugat I	CL Alcalde Barnils 64	San Cugat del Valles	Inver.Inmob.	Oficinas
69	01-ene-15	01-ene-15	Sant Cugat II	AV Vía Augusta 71	San Cugat del Valles	Inver.Inmob.	Oficinas
70	01-ene-15	01-ene-15	Borbolla	AV Borbolla 5	Sevilla	Inver.Inmob.	Oficinas
71	14-sep-16	14-sep-16	C.C. El Saler	CA Autovía De El Saler 16	Valencia	Inver.Inmob.	Centro Comercial
72	01-ene-15	01-ene-15	Aparcamiento Palau	PS de la Alameda 34	Valencia	Inver.Inmob.	Otros
73	14-sep-16	14-sep-16	Rambla Salvador Sama	CL Rambla Salvador Samà 45/49	Vilanova I La Geltrú	Inver.Inmob.	Otros
74	12-ene-17	12-ene-17	Torre Glories	Av. Diagonal, 211	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
75	21-ene-20	21-ene-20	Plaza Cataluña, 9	Plaza Cataluña, 9	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
76	22-dic-25	22-dic-25	Barceló Nura	Carrer Biniancollet, 22	Baleares	Inver.Inmob.	Otros
77	30-jul-14	01-ene-14	Merlin Retail S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
78	04-ago-14	01-ene-14	Merlin Oficinas, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
79	30-jul-14	01-ene-14	Merlin Logística, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
80	14-sep-16	01-ene-17	La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
81	14-sep-16	01-ene-17	Varitelia Distribuciones, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
82	14-sep-16	01-ene-18	Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
83	28-jul-17	01-ene-17	Sevisur, S.A.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
84	17-oct-16	01-ene-19	Parc Logístic de la Zona Franca, S.A.U.	Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26	Madrid	Participación	
85	07-nov-23	01-ene-24	Merlin Edged, S.L.U.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
86	27-feb-20	01-ene-19	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	Velázquez, 123	Madrid	Participación	
87	17-oct-16	27-dic-19	VFXIMO Invetimentos Imobiliarios, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
88	18-mar-15	05-oct-18	MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
89	18-mar-15	05-oct-18	MP Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
90	31-mar-16	05-oct-18	MP Monumental, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
91	31-mar-16	05-oct-18	MP Torre A, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
92	07-abr-17	07-abr-17	Promosete Investimentos Imobiliarios, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
93	28-sep-17	05-oct-18	Praça do Marques - serviços auxiliares, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
94	30-abr-18	05-oct-18	Torre dos Oceanus - Investimentos Imobiliarios, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
95	17-ene-19	13-mar-19	Torre Arts, Investimentos imobiliários, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
96	17-ene-19	13-mar-19	Torre Fernão Magalhães Investimentos imobiliários, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
97	03-ago-22	03-ago-22	MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	

**MERLIN PROPERTIES,
SOCIMI, S.A.**

**Informe de Gestión Individual correspondiente
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

1. Situación de la Sociedad

Coyuntura Económica

El entorno macroeconómico en la Península Ibérica continúa mostrando fortaleza, apoyado principalmente en la demanda interna, la mejora del empleo y la progresiva estabilización de la política monetaria.

En España, se prevé que la economía mantenga un ciclo expansivo durante 2026, con un crecimiento del PIB por encima de la media de la eurozona y tasas superiores al 2%. La progresiva moderación de la inflación y la estabilización de los tipos de interés en torno al 2% están favoreciendo las condiciones de financiación y reforzando la inversión empresarial e inmobiliaria. En este contexto, la inversión inmobiliaria en 2025 superó los 18.400 millones de euros, con un crecimiento interanual del 31%, y se espera que continúe expandiéndose entre un 5% y un 10% en 2026.

Adicionalmente, el crecimiento del consumo privado, la mejora del mercado laboral y el dinamismo del turismo continúan actuando como motores clave de la economía real y del sector inmobiliario.

En Portugal, aunque con menor escala económica, se mantiene un escenario igualmente positivo. El consumo privado, el crecimiento del turismo internacional y la recuperación del comercio minorista continúan impulsando la actividad económica. En 2025, el gasto de los hogares creció un 3,5% y las ventas retail aumentaron un 4,8%, reflejando un entorno de demanda sólido.

En conjunto, ambos mercados presentan fundamentos macroeconómicos favorables para el sector inmobiliario, apoyados por estabilidad financiera, demanda interna robusta y atractivo inversor internacional.

1.1. Situación del mercado de alquiler por zona geográfica

Madrid

Madrid continúa consolidándose como uno de los principales hubs inmobiliarios del sur de Europa, apoyado en un entorno macroeconómico favorable, crecimiento del empleo y elevada atracción de inversión internacional. En el segmento de oficinas, la renta prime se situó en torno a 44 €/m²/mes en 2025, con una contratación aproximada de 535.000 m² y niveles de disponibilidad cercanos al 9%, con submercados prime por debajo del 4%. La inversión en oficinas alcanzó aproximadamente 1,9 mil millones de euros, reflejando el fuerte interés inversor en activos core y sostenibles. En logística, Madrid y Cataluña superaron el millón de m² de absorción anual, con una disponibilidad en torno al 9,6% y un volumen de inversión aproximado de 506 millones de euros. Adicionalmente, Madrid refuerza su posicionamiento estratégico en el sector de data centers, impulsado por la demanda tecnológica, el crecimiento de la inteligencia artificial y la disponibilidad relativa de infraestructura energética.

Barcelona

Barcelona mantiene un mercado inmobiliario dinámico, con elevada demanda en activos prime y especial fortaleza en el segmento tecnológico y de innovación, particularmente en el distrito 22@. En oficinas, la renta prime se situó en torno a 31,5 €/m²/mes en 2025, con una contratación aproximada de 321.000 m² y una disponibilidad cercana al 8,8%, con fuerte presión sobre espacios de calidad grado A. La inversión en oficinas alcanzó aproximadamente 912 millones de euros, con una elevada actividad inversora en activos bien ubicados y sostenibles. En logística, el mercado catalán registró aproximadamente 615.000 m² de contratación, con niveles de disponibilidad reducidos cercanos al 4,3% y volúmenes de inversión aproximados de 595 millones de euros, evidenciando la escasez estructural de producto en ubicaciones prime. En retail, Barcelona mantiene una elevada demanda en High Street, con presión alcista en rentas prime debido a la escasez de oferta disponible.

Lisboa

Lisboa continúa consolidándose como uno de los mercados inmobiliarios más dinámicos del sur de Europa, apoyado en el crecimiento del turismo, la mejora del consumo privado y el aumento del interés inversor internacional. En el segmento retail, las rentas prime High Street se situaron en torno a 155 €/m²/mes en 2025,

con niveles de ocupación cercanos al 100% en los principales ejes comerciales, reflejando una fuerte demanda por ubicaciones prime y escasez estructural de oferta. El mercado retail portugués mostró además sólidos indicadores operativos, con ocupaciones cercanas al 96,6% en centros comerciales. En términos macro, el crecimiento del consumo de los hogares y el dinamismo del turismo continúan actuando como motores del mercado inmobiliario en la ciudad. Paralelamente, Lisboa sigue ganando protagonismo en el mercado ibérico como destino de inversión y expansión de operadores internacionales.

1.2. Situación del mercado de alquiler por rama de actividad

Oficinas

El mercado de oficinas en España mostró un comportamiento sólido durante 2025, con una contratación total cercana a los 855.000 m², destacando Madrid con aproximadamente 535.000 m² y Barcelona con aproximadamente 321.000 m². Los niveles de disponibilidad continúan reduciéndose, especialmente en zonas prime, donde en determinados submercados del CBD se sitúan por debajo del 4%. En paralelo, la inversión en el segmento oficinas registró un fuerte crecimiento interanual, impulsada por el interés inversor en activos core y en edificios con elevados estándares ESG y tecnológicos, consolidando la polarización hacia activos de mayor calidad.

Logística

El mercado logístico mantiene fundamentos estructuralmente sólidos, apoyados en el crecimiento del comercio electrónico, la reconfiguración de las cadenas de suministro y la demanda vinculada al consumo interno. En 2025, la contratación logística conjunta en los mercados de Madrid y Cataluña alcanzó aproximadamente 1,77 millones de m², manteniéndose en niveles elevados respecto a medias históricas. Los niveles de disponibilidad continúan ajustándose, situándose en torno al 9,6% en Madrid y en torno al 4,3% en Cataluña. En términos de inversión, el segmento mantiene el interés inversor, con volúmenes aproximados de 506 millones de euros en Madrid y 595 millones de euros en Cataluña durante 2025.

Centros Comerciales

El sector retail continúa mostrando un comportamiento operativo sólido en España y Portugal, apoyado en la recuperación del consumo, el crecimiento del turismo y la evolución positiva de las ventas minoristas. En 2025, los niveles de ocupación en centros comerciales se situaron en torno al 94,5% en España y al 96,6% en Portugal, reflejando la fortaleza estructural de los activos dominantes. En términos de inversión, los centros comerciales concentraron un volumen significativo de capital, situándose en torno a 1.371 millones de euros en España durante 2025, consolidando el interés inversor en activos con fuerte posicionamiento comercial y elevada capacidad de generación de rentas.

Centros de datos

El mercado de data centers en Iberia continúa avanzando hacia una fase de mayor madurez, impulsado principalmente por el crecimiento estructural de la demanda digital, el desarrollo de la inteligencia artificial y la necesidad de infraestructuras tecnológicas resilientes. Madrid continúa consolidándose como uno de los principales hubs de data centers del sur de Europa, mientras que la disponibilidad de energía y suelo adecuado se posiciona como uno de los principales factores estratégicos para el desarrollo del sector. En este contexto, la demanda estructural continúa creciendo, con una oferta limitada en ubicaciones estratégicas y un creciente foco en eficiencia energética, sostenibilidad y soluciones tecnológicas avanzadas.

1.3. Estructura organizativa y funcionamiento

La Sociedad tiene como principal objetivo generar retorno sostenible al accionista a través de la adquisición, gestión enfocada y rotación selectiva de activos inmobiliarios patrimoniales en los segmentos de perfil de riesgo moderado ("Core" y "Core Plus").

Su estrategia y funcionamiento se caracterizan por:

1. Centrarse en activos Core y Core Plus en España y Portugal
2. Una estructura de capital “investment grade”
3. Distribución, vía dividendos o devolución de prima, del 80% del AFFO generado en el ejercicio.
4. Ser uno de los REITs más eficientes de Europa
5. Implantar las mejores prácticas de Gobierno Corporativo

La descripción de la estructura organizativa interna se puede resumir en:

- Un Consejo de Administración formado por 12 consejeros, teniendo el asesoramiento de la Comisión de Auditoría y Control (CAC), de la Comisión de Nombramientos y de Retribuciones (CNR) y de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación (CSI). El Consejo de Administración de MERLIN, compuesto por una mayoría de consejeros independientes, centra su actividad en la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y directrices generales que debe seguir el Grupo. El Consejo es responsable de la estrategia a largo plazo y de monitorizar su implementación.
- Una Dirección General, compuesta por el Consejero Delegado (CEO) y el Director General (COO), en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.
- Un Comité de Inversiones formado por el equipo gestor.

2. Evolución y resultado de los negocios

2.1. Resultado de los negocios durante el ejercicio 2025

La Sociedad ha tenido una excelente evolución del negocio durante el ejercicio, con crecimiento en rentas comparables y release spread en todas las categorías de activos.

La Sociedad ha cerrado el ejercicio 2025 con unos Ingresos por arrendamiento de 258 millones de euros, un 5,3% superior respecto al ejercicio 2024 y un Resultado de explotación de 234 millones de euros.

2.2. Evolución previsible de la Sociedad en 2026

En ausencia de externalidades, se prevé que se incrementen los niveles de ocupación en la rama de actividad de centro de datos y se mantengan en el resto, a la vez que las rentas se seguirán viendo beneficiados por el aumento de la inflación al estar los contratos de arrendamiento indexados al IPC.

3. Información de resultados por rama de actividad

a) Criterios

La Dirección de la Sociedad identifica internamente diferentes ramas de actividad, en función de la tipología de los activos, que adquiere y gestiona, tal y como se detalla a continuación:

- Edificios de oficinas.
- Centros comerciales.
- Activos logísticos.
- Centros de datos.
- Otros: Activos no incluidos en las ramas de actividad anteriores, que se corresponden fundamentalmente, suelos no estratégicos y otros activos de menor tamaño.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a una rama de actividad o que afectan a la Sociedad en general, se atribuyen como “Unidad Corporativa/Otros”.

El beneficio de cada rama de actividad, y de cada activo dentro de cada una de ellas, se utiliza como medida del rendimiento debido a que la Sociedad considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de las ramas de actividad en relación con otras sociedades que operan en dichos negocios.

b) Bases y metodología de los resultados por ramas de actividad

La información de los resultados por ramas de actividad que se expone seguidamente se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables de la Sociedad. Las políticas contables aplicables a las ramas de actividad son las mismas que aplican a la Sociedad (Nota 2).

Los ingresos de la rama de actividad corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles a la rama de actividad, junto a la proporción relevante de los ingresos generales de la Sociedad que puedan ser atribuidos a la misma, utilizando para ello bases razonables de reparto.

Los gastos de cada rama de actividad se determinan como los gastos derivados de las actividades de explotación de la misma que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos a la rama de actividad utilizando una base razonable de reparto.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad reclasificó desde la rama de actividad de Otros a la rama de actividad de Oficinas determinados activos en función de su uso principal.

Resultado de ramas de actividad

A continuación, se presentan los resultados por rama de actividad de los ejercicios 2025 y 2024:

2025	Miles de Euros						
	Edificios de oficinas	Centros Comerciales	Logística	Centros de Datos	Otros	Unidad Corporativa	Total Sociedad
Ingresos por dividendos	-	-	-	-	-	86.641	86.641
Ingresos por préstamos	-	-	-	-	-	53.857	53.857
Ingresos por arrendamientos	207.758	40.564	8.827	879	162	(1)	258.189
Prestaciones de servicios	1.686	3.061	1.659	-	-	47	6.453
Importe neto de la cifra de negocios	209.444	43.625	10.486	879	162	140.544	405.140
Otros ingresos de explotación	916	49	9	77	2	1.561	2.614
Gastos de personal	(7.773)	(8.213)	(3.048)	(1.748)	-	(30.415)	(51.197)
Otros gastos de explotación	(11.230)	(5.309)	(554)	(5.385)	(633)	(15.465)	(38.576)
Amortización del inmovilizado	(34.177)	(6.375)	(2.304)	(8.447)	(140)	(24.211)	(75.654)
Variación de provisiones	-	-	-	-	13	629	642
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6.615	3.269	-	-	(22.113)	892	(11.337)
Imputación subvenciones	28	16	-	-	-	(1)	43
Resultado de explotación	163.823	27.062	4.589	(14.624)	(22.709)	73.534	231.675
Ingresos financieros	1.989	1	-	-	193	30.857	33.041
Gastos financieros	(20.386)	-	-	(101)	-	(110.868)	(131.355)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	1	-	-	-	-	(7.527)	(7.526)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(86)	(4)	-	-	-	(707)	(797)
Resultado antes de impuestos	145.341	27.059	4.589	(14.725)	(22.516)	(14.711)	125.038
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	3.216	3.216
Resultado del ejercicio	145.341	27.059	4.589	(14.725)	(22.516)	(11.495)	128.254

2024	Miles de Euros						
	Edificios de oficinas	Centros Comerciales	Logística	Centros de Datos	Otros	Unidad Corporativa	Total Sociedad
Ingresos por dividendos	-	-	-	-	-	81.895	81.895
Ingresos por préstamos	-	-	-	-	-	48.047	48.047
Ingresos por arrendamientos	197.894	38.101	8.467	653	97	-	245.212
Prestaciones de servicios	2.200	1.661	1.560	67	18	806	6.312
Importe neto de la cifra de negocios	200.094	39.762	10.027	720	115	130.748	381.466
Otros ingresos de explotación	1.675	149	26	-	26	1.690	3.566
Gastos de personal	(4.984)	(5.075)	(1.866)	(314)	-	(19.943)	(32.182)
Otros gastos de explotación	(19.694)	(5.547)	(759)	(3.085)	(433)	(24.762)	(54.280)
Amortización del inmovilizado	(33.812)	(6.386)	(2.206)	(1.855)	(122)	(24.652)	(69.033)
Variación de provisiones	-	-	-	-	-	8.019	8.019
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	2.210	(5.804)	-	-	(74)	(15.668)	(19.336)
Resultado de explotación	145.506	17.099	5.222	(4.534)	(488)	55.432	218.237
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	39.413	39.413
Gastos financieros	(13.550)	-	-	-	-	(112.875)	(126.425)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	-	-	-	-	(3.427)	(3.427)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	3	-	-	-	-	(1.004)	(1.001)
Resultado antes de impuestos	131.959	17.099	5.222	(4.534)	(488)	(22.461)	126.797
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	(2.366)	(2.366)
Resultado del ejercicio	131.959	17.099	5.222	(4.534)	(488)	(24.827)	124.431

4. Recursos de Capital y Liquidez

4.1. Endeudamiento

La estrategia financiera de la Sociedad pasa por gestionar activamente el pasivo con el objetivo de alargar el periodo de vencimiento medio de la deuda, así como tratar de mantener los niveles de coste financiero y eliminar el riesgo derivado de las variaciones de tipos de interés. Actualmente mantiene un 100% del endeudamiento de la Sociedad a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad ha realizado las siguientes actuaciones sobre su pasivo financiero:

- Con fecha 16 de diciembre de 2025 la Sociedad ha dispuesto un importe de 32,2 millones de euros del préstamo con el Banco Europeo de Inversiones devengando un tipo de interés fijo de 354 puntos básicos. A cierre del ejercicio 2025 este préstamo se encuentra dispuesto completamente.
- Con fecha 4 de septiembre de 2025, la Sociedad ha emitido un bono de 550 millones de euros con vencimiento en septiembre de 2033 y un tipo de interés del 3,5%.
- Con fecha 26 de mayo de 2025, la Sociedad ha repagado el bono correspondiente a dicho vencimiento por importe de 600 millones de euros.
- Con fecha 31 de marzo de 2025 la Sociedad ha formalizado y ha dispuesto un préstamo sin garantía hipotecaria con Mediobanca por importe de 100 millones de euros, con un vencimiento de 5 años más 1 adicional desde su disposición y devengando un tipo de mercado de EURIBOR + 115 puntos básicos.
- Con fecha 18 de diciembre de 2024 la Sociedad dispuso un importe de 17,7 millones de euros del préstamo con el Banco Europeo de Inversiones devengando un tipo de interés fijo de 325,6 puntos básicos.
- Con fecha 7 de noviembre de 2024 se fijó un nuevo límite del segundo tramo del Banco Europeo de Inversiones por un importe de 46,7 millones de euros, de los cuales 34,6 millones de euros fueron dispuestos a cierre del ejercicio 2024.
- Con fecha 2 de febrero de 2024, la Sociedad amplió el importe dispuesto (tap) sobre el Bono con vencimiento en septiembre de 2029 al 2,375% por un importe de 100 millones de euros (coste implícito 3,93%).
- Con fecha 17 de enero de 2024, la Sociedad formalizó un préstamo con Caixabank, S.A. con garantía hipotecaria sobre una cartera de 2 edificios de oficinas en Madrid. El préstamo tiene un importe de 150 millones de euros, con vencimiento en 2034 y un margen de 130 puntos básicos. Dicho préstamo fue dispuesto con fecha 2 de abril de 2024.

A cierre del ejercicio 2025 la Sociedad cuenta con 740 millones de euros no dispuestos correspondientes a la línea de crédito revolving.

A cierre del ejercicio 2025 el endeudamiento financiero de la Sociedad asciende a 4.790 millones de euros, conformado por financiaciones corporativas sin garantía hipotecaria (préstamos y bonos) y a préstamos hipotecarios.

La posición de liquidez de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.073 millones de euros, incluyendo 10 millones de euros de autocartera. Esta liquidez se ve incrementada en 740 millones de euros a través de la línea de crédito revolving, no dispuesta a cierre del ejercicio 2025.

Adicionalmente la Sociedad tiene la capacidad de acceder al mercado de capitales a través del programa de emisión de bonos EMTN, cuyo límite asciende a 7.500 millones de euros. A cierre del ejercicio 2025 dicho programa presenta un disponible de 4.150 millones de euros.

5. Cuestiones relativas al medioambiente

Desde la adquisición de los activos, la Sociedad integra la sostenibilidad en la toma de decisiones, consciente además de su influencia en la mejora del desempeño de los activos y en el bienestar de sus inquilinos. La Sociedad se enfoca en la creación de valor a través del desarrollo y reposicionamiento de inmuebles, integrando la sostenibilidad en el proceso, así como en la obtención de mejores condiciones de financiación ligados al cumplimiento de indicadores de sostenibilidad.

6. Gestión de personal

Composición de la plantilla

Los profesionales de Merlin Properties SOCIMI, S.A. constituyen el principal activo de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2025, el equipo humano de la Sociedad está compuesto por un total de 208 empleados, divididos en 3 categorías siguiendo con la estrategia de MERLIN de mantener una estructura horizontal.

Número Total Empleados a cierre ejercicio 2025. País, sexo, categoría profesional y edad

Categoría profesional	Mujer	Hombre	Total general
Directores	1	27	28
Mandos Intermedios	24	44	68
Otros Profesionales	58	54	112
Total Empleados	83	125	208

España	Mujer	Hombre	Total General
<30 años	10	12	22
Mandos Intermedios	3	4	7
Otros Profesionales	7	8	15
>50 años	27	55	82
Directores	0	17	17
Mandos Intermedios	11	18	29
Otros Profesionales	16	20	36
30-50 años	45	59	104
Directores	1	10	11
Mandos Intermedios	10	22	32
Otros Profesionales	34	27	61
Total empleados	82	126	208

Número Total Empleados a cierre ejercicio 2025 por Modalidades de Contrato de trabajo

La Sociedad tiene un equipo de profesionales con contrato indefinido y un promedio de edad de 46 años.

La Sociedad ofrece a sus empleados contratos estables con el fin de fidelizar al empleado desde el primer momento de su incorporación, mejorando, de igual modo, la atracción de talento para la organización. A cierre del ejercicio 2025, el 99,52% de los empleados de la Sociedad, tiene un contrato indefinido.

Tiempo de Contrato	Tiempo	Total
Indefinido	Completo	200
	Parcial	7
Temporal	Completo	1
Total empleados		208

7. Política de dividendos

La Sociedad mantiene una política de dividendos que tiene en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y refleja la previsión de la Sociedad de obtención de beneficios recurrentes. La Sociedad no pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas.

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos a los accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente: (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en filiales cualificadas; siempre que los beneficios restantes sean reinvertidos en otros activos inmobiliarios dentro de un periodo máximo de tres años desde la fecha de la transmisión o, sino, el 100% de los beneficios deben ser distribuidos como dividendos una vez transcurrido dicho periodo; (ii) el 100% de los beneficios obtenidos por recepción de los dividendos pagados por filiales cualificadas; (iii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos. Tal y como se estableció en el Folleto informativo de salida a Bolsa de la Sociedad, Merlin Properties, SOCIMI, S.A. se ha marcado como objetivo la distribución de un dividendo anual de entre el 4% y el 6% del valor de salida a Bolsa.

La política de dividendos de la Sociedad está fijada en una distribución de un mínimo del 80% del AFFO ("Adjusted FFO"), entendido como el flujo de caja de operaciones menos el pago de intereses y menos el pago de los gastos ordinarios de mantenimiento de los activos.

Con fecha 13 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2025 por importe de 112.563 miles de euros, habiéndose efectuado el pago el 10 de diciembre de 2025.

Con fecha 30 de abril de 2025, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución con cargo a prima de emisión de un dividendo por importe de 113.065 miles de euros, así como el reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2024 por importe de 10.753 miles de euros, habiéndose efectuado el pago de ambos dividendos el 26 de mayo de 2025.

8. Principales riesgos e incertidumbres

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2025, la ocupación media de la cartera de activos de la Sociedad ha sido del 96%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 2,9 años (ponderado por las rentas brutas).

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, contando con políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 1.063.235 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2025 el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo en un importe de 1.091.468 miles de euros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad realiza su actividad; y (ii) las líneas de financiación disponibles por importe de 740 millones de euros y (iii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad.

A la fecha de formulación de cuentas anuales ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, financiadores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2026 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente. Asimismo, dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles provocan que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería.

De producirse estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por la Sociedad la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir los excedentes de tesorería.

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política de la Sociedad consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo.

Riesgo de tipo de cambio

La política de la Sociedad es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relativo a los tipos de cambio. La Sociedad no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad y una parte de sus sociedades participadas están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 4.11) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2025 se cumplen todos sus requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su

distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 4.11).

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

Riesgo en la gestión del cambio climático

En el marco del Pacto Verde Europeo y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, el Grupo está llevando a cabo diferentes acciones en materia de sostenibilidad.

En primer lugar, la Sociedad, en 2021 constituyó una Comisión de Sostenibilidad e Innovación dependiente del Consejo de Administración que tiene como principales competencias asesorar al Consejo de Administración, entre otros aspectos, en materias medioambientales y de sostenibilidad, en la formulación de la estrategia de la Sociedad en materia de sostenibilidad en sus relaciones con los grupos de interés y en su publicación y comunicación pública; y supervisar la comunicación e información al mercado de cualquiera información en los que se haga referencia a cuestiones de sostenibilidad e información no financiera y mantener actualizado el mapa de Riesgos ESG (Environmental Social and Governance).

En ese sentido, la Sociedad ha incorporado en sus políticas de inversión y financiación factores de decisión en relación con KPI's no financieros. En esa línea, los estudios de inversión de adquisiciones inmobiliarias e inversiones en reposicionamiento de activos de la Sociedad consideran, entre otros factores, elementos tales como la obtención de certificados de eficiencia energética de la máxima calificación, de climatización, iluminación, energía solar, riego de zonas verdes, accesibilidad, etc.

A la hora de certificar los activos, la Sociedad selecciona el marco y la modalidad más adecuada en función de la fase en la que se encuentren los activos, las características del edificio, su grado de ocupación en el momento de certificarlo o de los arrendatarios que lo ocupan.

A este respecto, se continúa con el proceso de certificación del portfolio bajo los estándares de los líderes en este mercado, BREEAM y LEED. Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha logrado la certificación o su renovación en 25 activos. El Grupo considera el proceso de certificación de sus activos como una respuesta anticipada a las demandas que el mercado requerirá a los arrendadores de inmuebles en el medio plazo y que le permitirá mantener su actual posición competitiva.

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido una calificación del 86% en la edición 2025 GRESB, plataforma que permite armonizar y comparar información relacionada con los criterios de sostenibilidad (medio ambiente, social y gobierno corporativo – ESG) en inversiones inmobiliarias.

Asimismo, el Grupo dispone de un Sistema de Gestión Ambiental (SGA) certificado según la norma ISO 14001, que constituye el paraguas bajo el que gestiona sus carteras y que va incorporando anualmente nuevos inmuebles en su perímetro.

Desde el ejercicio 2015, el Grupo lleva a cabo un plan de certificaciones ISO 14001 (gestión medioambiental) e ISO 50001 (gestión energética), para mantener y ampliar el número de activos inmobiliarios que disponen de al menos la ISO 14001, y posteriormente la ISO 50001 (entendiendo como un paso natural alcanzar el estándar ISO 14001 de manera previa a aspirar a la ISO 50001). Este plan abarca tanto inmuebles de oficinas como centros comerciales y naves logísticas. Respecto a la ISO 14001, en 2025 se alcanzaron 92 edificios certificados, con una superficie de 1.355.743 m², 4 edificios menos respecto a 2024 (debido a edificios que pasan a ser monoinquilino y se suman algunos activos situados en Portugal).

Asimismo, el Grupo ha dado continuidad al proceso de implementación de un Sistema de Gestión Energética bajo la norma ISO 50001 iniciado en 2017, estando actualmente certificados 89 edificios, que cuentan con una superficie de 1.303.546 m², 4 menos respecto a 2024 (debido a edificios que pasan a ser monoinquilino y se suman algunos activos situados en Portugal). En los activos incluidos en dicho Sistema hay un objetivo de

reducir en 2026 un 8% el consumo energético total, medido en kilovatios hora de los metros cuadrados ocupados, respecto al año 2022, fundamentado en la implantación de MAEs (medidas de ahorro energético).

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha continuado realizando un análisis de toda la cartera para determinar la huella de carbono de cada uno de sus activos, así como las medidas adicionales necesarias para reducir la referida huella de carbono.

El camino recorrido por el Grupo en 2025 permite que la Compañía se encuentre en disposición de cumplir su objetivo de reducción de emisiones y su “camino a neto cero” para el año 2030, adelantándose de esta manera a la estrategia europea de descarbonización de la economía y asegurando la pervivencia presente y futura de la Compañía y sus activos.

El camino a neto cero del Grupo es una hoja de ruta que incluye la mejora del desempeño no sólo de la propia compañía y de aquellos activos sobre los que ésta tiene control operacional, sino de los principales agentes responsables de las emisiones del Grupo a lo largo de toda su cadena de valor, incluyendo proveedores e inquilinos.

Asimismo, las políticas de financiación del Grupo están alineadas con los objetivos de sostenibilidad del Grupo a través del Programa de Financiación Verde publicado en abril de 2022, y posteriormente renovado en 2024, y la conversión del 100% de sus bonos en circulación en bonos verdes.

En septiembre de 2025, la Sociedad ha realizado una emisión de un bono verde por importe de 550 millones de euros.

El Programa de Financiación Verde, alineado con las mejores prácticas de mercado, incluye los siguientes criterios de elegibilidad:

1. Activos Verdes con los mejores niveles de calificación LEED/BREEAM o certificados de eficiencia energética y/o niveles mínimos de emisiones de carbono
2. Inversiones en Eficiencia Energética
3. Inversiones en Energía Renovable
4. Inversiones en mecanismos de control y prevención de la contaminación
5. Inversiones en mecanismos de transporte con bajas emisiones de carbono

Las financiaciones ligadas a objetivos ESG incluyen un mecanismo de ajuste del coste vinculados, en opinión del Grupo, al riesgo del crédito propio, basados en unos indicadores de gestión calculados en función de cuatro criterios de sostenibilidad de los cuales se deben cumplir al menos 3 anualmente y de forma acumulada durante el periodo de estas financiaciones.

Adicionalmente, el Grupo en su compromiso con la responsabilidad climática ha incorporado en los objetivos de medición de la compensación variable a corto plazo de su personal y equipo directivo factores cualitativos relacionados con la estrategia del Grupo en materia de sostenibilidad (véase Nota 17).

Las anteriores iniciativas, si bien suponen un aumento de costes operativos para el Grupo, tienen como objetivo anticiparse a la evolución normativa y fidelizar su base de clientes.

Asimismo, se ha comprometido a reportar en el Estado de Información No Financiera (EINF) conforme a las recomendaciones de TCFD².

Finalmente, el Grupo también ha avanzado en la publicación de su Camino a Neto Cero. El camino a neto cero del Grupo es una hoja de ruta que incluye la mejora del desempeño no sólo de la propia compañía y de aquellos activos sobre los que ésta tiene control operacional, sino de los principales agentes responsables de

² Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

las emisiones del Grupo a lo largo de toda su cadena de valor, incluyendo proveedores e inquilinos. Esta estrategia tiene 5 ejes de actuación:

1. Reducción del carbono operacional: 85% de reducción del carbono operacional desde la línea base (2018) hasta el objetivo (2028).
2. Reducción del carbono embebido: Huella del carbono embebido calculada en todos los nuevos desarrollos y reposicionamientos.
3. Compensación de emisiones residuales: La huella inevitable será mayoritariamente compensada con iniciativas propias debidamente certificadas.
4. Reducción de emisiones de inquilinos: Cláusulas verdes en todos los nuevos contratos y reducción del precio del alquiler vinculados a su propio riesgo de crédito para inquilinos neto cero.
5. Energía renovable: Adquisición de energía 100% renovable y generación in situ de energía a través de placas fotovoltaicas (Proyecto SUN).

Todo lo anterior, forma parte del camino neto cero o compromiso del Grupo para la lucha contra el cambio climático. En el 2025, los objetivos de descarbonización incluidos en su “Camino a Neto Cero” han sido validados y aprobados por la iniciativa SBTi.

9. Adquisición y enajenación de acciones propias

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 10.033 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2024	1.399.124	15.410
Adiciones	29.471	59
Retiros	(113.950)	(1.019)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1.314.645	14.450
Adiciones	14.052	171
Retiros	(417.456)	(4.588)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	911.241	10.033

En la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2025, se revocó la autorización otorgada por la Junta General del 27 de abril de 2023 en la parte no utilizada, autorizando a continuación la adquisición de acciones de la propia Sociedad o por sociedades del Grupo, al amparo de los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente, durante el plazo de 5 años.

Los retiros de 417.456 acciones propias (coste medio de 10,99 euros por acción) corresponden principalmente a la entrega de acciones dentro del denominado Plan de Incentivos 2022-2024 (véase Nota 20) por importe de 3.198 miles de euros y a la entrega a empleados dentro del plan de retribución flexible por importe de 1.223 miles de euros así como a las ventas realizadas por el contrato de liquidez que el Grupo mantiene para los valores cotizados en la Bolsa de Lisboa. Dicho contrato de liquidez ha realizado durante el ejercicio 2025 unas ventas netas de 1.213 acciones.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene acciones propias representativas del 0,162% de su capital social.

10. Otra información relevante

10.1. Información bursátil

Las acciones de la Sociedad, han cerrado a 31 de diciembre de 2025 a un precio de 12,43 euros por acción, con una subida de su cotización del 22,3% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2024 (10,16 euros por acción).

10.2. Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	48	44
Ratio de operaciones pagadas	49	44
Ratio de operaciones pendientes de pago	38	45

	Miles de Euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	219.023	204.187
Total pagos pendientes	21.797	26.446

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “proveedores” y “acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	180.986	166.814
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>82,6 %</i>	<i>81,7 %</i>
Número de facturas	20.493	18.707
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>86,2 %</i>	<i>80,1 %</i>

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días.

10.3. Actividades de I+D+i

En relación con las actividades de I+D+i y otras iniciativas innovadoras, La Sociedad apuesta por ofrecer un servicio integral de máxima calidad a sus inquilinos y usuarios, más allá de la propia gestión de activos, integrando las soluciones más innovadoras en sus activos que maximicen la experiencia de los usuarios. En línea con esta filosofía, en oficinas durante el último año la Sociedad ha seguido apostando por la mejora de la calidad de vida de los usuarios en sus activos.

Además, la Sociedad continúa apostando por los espacios de trabajo flexibles LOOM como solución al modelo de trabajo híbrido. La Sociedad ha continuado impulsando durante el ejercicio numerosos proyectos de perfil tecnológico para colocar a la Sociedad a la vanguardia en soluciones a sus clientes y en gestión interna.

11. Hechos posteriores

En febrero de 2026, la Sociedad ha alquilado 18MW en el centro de datos situado en Madrid.

En febrero de 2026, la Sociedad ha firmado un contrato de arrendamiento a largo plazo de 12.908 m2 con una universidad líder en el parque empresarial Cerro de los Gamos.

12. Medidas Alternativas de Rendimiento

Ver las definiciones de las APM, así como su reconciliación con los estados financieros de MERLIN, en el Informe de Gestión Consolidado que acompaña a las Cuentas Anuales Consolidadas del 2025.

13. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se encuentra íntegramente en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y en la página web de la Sociedad (www.merlinproperties.com)

Asimismo, el Informe Anual de Gobierno Corporativo ha sido comunicado como Otra Información Relevante (OIR) ante la CNMV.

14. Informe Anual de Remuneraciones al Consejo

El Informe Anual de Remuneraciones al Consejo se encuentra íntegramente en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y en la página web de la Sociedad (www.merlinproperties.com)

Asimismo, el Informe Anual de Remuneraciones al Consejo ha sido comunicado como Otra Información Relevante (OIR) ante la CNMV.

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.
Formulación de las Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión Individual correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del Reglamento del Registro Mercantil, en relación con el artículo 253, apartado primero, de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") formula las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual (que incluye adjunto, como sección separada, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros) correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, en formato electrónico único de conformidad con el Reglamento Delegado (UE) 2019/815, de la Comisión, de 17 de diciembre de 2018 e integrados en el/los archivo/s electrónico/s con el/los siguiente/s código/s hash

Número:

(conjuntamente, el "**Archivo de los Estados Financieros Individuales**").

El Estado de Información no Financiera se incluye en el informe de gestión consolidado.

Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado segundo del mencionado artículo 253, los miembros que integran el Consejo de Administración de la Sociedad declaran firmados de su puño y letra el contenido íntegro del Archivo de los Estados Financieros Individuales.

Firmantes:

D. José Luis de Mora Gil-Gallardo
Presidente del Consejo

D. Ismael Clemente Orrego
Vice-presidente del Consejo

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Vocal

D. Fernando López Muñoz
Vocal

Dña. María Luisa Jorda Castro
Vocal

Dña. Pilar Caverro Mestre
Vocal

D. Juan María Aguirre Gonzalo
Vocal

D. Miguel Ollero Barrera
Vocal

Dña. Inès Archer Toper
Vocal

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde
Vocal

Dña. Julia Bayón Pedraza
Vocal

D. George Donald Johnston
Vocal

Madrid, a 26 de febrero de 2026.

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS CUENTAS ANUALES 2025

Los miembros del Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., así como las consolidadas con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 26 de febrero de 2026 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación y en formato único electrónico, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas (junto con la documentación anexa y/o complementaria a los mismos, incluyendo el Estado de Información no Financiera que forma parte del informe de gestión consolidado) incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrentan.

Firmantes:

D. José Luis de Mora Gil-Gallardo
Presidente del Consejo

D. Ismael Clemente Orrego
Vice-presidente del Consejo

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Vocal

D. Fernando López Muñoz
Vocal

Dña. María Luisa Jorda Castro
Vocal

Dña. Pilar Caverro Mestre
Vocal

D. Juan María Aguirre Gonzalo
Vocal

D. Miguel Ollero Barrera
Vocal

Dña. Inès Archer Toper
Vocal

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde
Vocal

Dña. Julia Bayón Pedraza
Vocal

D. George Donald Johnston
Vocal

En Madrid, a 26 de febrero de 2026.