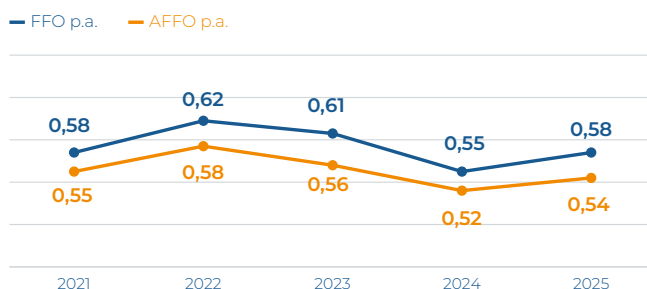


## DE UN VISTAZO

- **Sólido comportamiento operativo** en todas las métricas clave: **alta ocupación (95,6%) e incremento de rentas comparables (+3,5% LfL) en los activos tradicionales con una generación de flujo de caja consistente (+5,1% YoY).**
- **La ejecución del Plan Mega continúa según lo planeado.** 50 MW IT en operación a 1T26 (64 MW en 4T26 y 112 MW en 2T27). 254 MW en construcción con muy alta visibilidad sobre fechas de entrega y una atractiva cartera de proyectos que supera los 3 GW.
- **112 MW alquilados o prealquilados (€ 167m de rentas anualizadas a partir de 2T27),** incluyendo la totalidad de la fase I (64 MW) y Arasur II (48 MW).
- **Retorno Total al Accionista excepcional y sostenible (+10,2% vs. FY24)** con un bajo apalancamiento (28,9% LTV) y una expansión de yields (+4 pbs), gracias a los sólidos resultados operativos y al valor creado en los Data Centers.
- **2025 FFO: € 2 céntimos por encima de lo previsto** impulsado por **mejor margen operativo** de los Data Centers.
- FFO estable (0,58 p.a.) para 2026. La menor contribución de ingresos financieros y el aumento del gasto por intereses derivado de la financiación de la construcción neutralizan el crecimiento de ingresos, si bien en caso de capitalizar intereses el FFO crecería un 5%.
- **€ 0,44 p.a. de dividendo previsto en 2025** (incluyendo € 0,20 p.a. distribuidos en diciembre).

### FFO POR ACCIÓN / AFFO POR ACCIÓN

|                                                   |                                                      |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>€ 326,7m</b><br><b>(+5,1% vs 2024)</b><br>FFO  | <b>€ 0,58</b><br><b>(+5,1% vs 2024)</b><br>FFO p.a.  |
| <b>€ 304,7m</b><br><b>(+4,6% vs 2024)</b><br>AFFO | <b>€ 0,54</b><br><b>(+4,6% vs 2024)</b><br>AFFO p.a. |

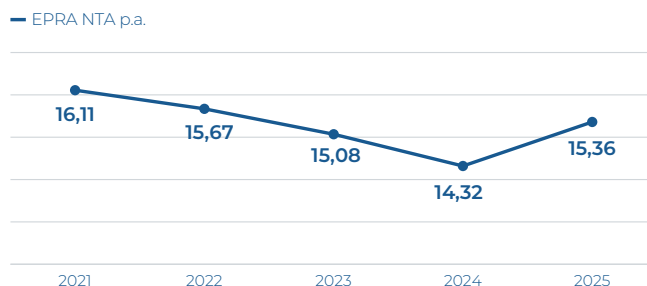


### EPRA NTA POR ACCIÓN

**Retorno de doble dígito (+10,2% vs. FY24)** incluyendo un **+7,3%** de crecimiento de EPRA NTA y **€ 0,42 p.a. de dividendo distribuido.**

**€ 15,36 (+7,3% vs 2024)**  
Evolución del EPRA NTA por acción

**+4,7%**  
Evolución del GAV LfL

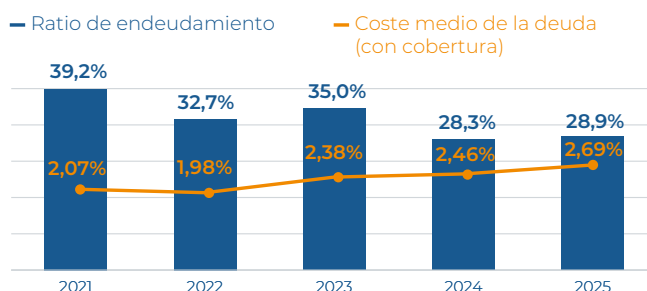


### ENDEUDAMIENTO

**Endeudamiento en el rango bajo de los REITS europeos,** permitiendo explorar oportunidades de crecimiento.

**28,9%**  
Ratio de endeudamiento

**2,56% spot (2,69% con cobertura)**  
Coste medio de la deuda



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+3,5% Rentas brutas like-for-like vs. 2024

+10,2% Retorno Total al Accionista vs. 2024

+5,1% FFO por acción vs. 2024

+7,3% NTA por acción vs. 2024

- Sólida actividad en los activos tradicionales, ayudado por el rendimiento macroeconómico de España.
- El FFO aumenta vs. 2024 (+5,1%) gracias al crecimiento de los ingresos totales (+9,3%).
- La ocupación continúa en niveles muy altos (95,6%) y notablemente estable.
- Mega Plan está aprovechando los beneficios de ser pioneros con 112 MW alquilados o prealquilados.
- Revalorización sustancial (+4,7% LfL vs. FY24), a pesar de una ligera expansión de los yields (+4 pbs), gracias al valor creado principalmente en Data Centers.
- NTA por acción se sitúa en € 15,36 tras la distribución de € 0,20 p.a. en diciembre.

| (€ millones)                        | FY25  | FY24  | Variación |
|-------------------------------------|-------|-------|-----------|
| Ingresos totales                    | 564,9 | 516,7 | 9,3%      |
| Rentas brutas                       | 541,9 | 500,4 | 8,3%      |
| Rentas brutas después de incentivos | 509,8 | 470,6 | 8,3%      |
| Rentas netas después de propex      | 454,7 | 418,1 | 8,8%      |
| Margen <sup>(1)</sup>               | 89,2% | 88,8% |           |
| EBITDA <sup>(2)</sup>               | 415,8 | 379,2 | 9,7%      |
| Margen                              | 76,7% | 75,8% |           |
| FFO <sup>(3)</sup>                  | 326,7 | 310,8 | 5,1%      |
| Margen                              | 60,3% | 62,1% |           |
| AFFO                                | 304,7 | 291,3 | 4,6%      |
| Resultado neto                      | 786,1 | 283,8 | n.m.      |

| (€ por acción) | FY25  | FY24  | Variación |
|----------------|-------|-------|-----------|
| FFO            | 0,58  | 0,55  | 5,1%      |
| AFFO           | 0,54  | 0,52  | 4,6%      |
| EPS            | 1,39  | 0,50  | n.m.      |
| EPRA NTA       | 15,36 | 14,32 | 7,3%      |

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Rentas like-for-like vs 2024

+3,5%    +1,5%    +4,7%  
Oficinas    Logística    Cen. Com.

Release spread

+4,8%    +5,8%    +6,7%  
Oficinas<sup>(4)</sup>    Logística    Cen. Com.

Ocupación vs 31/12/2024

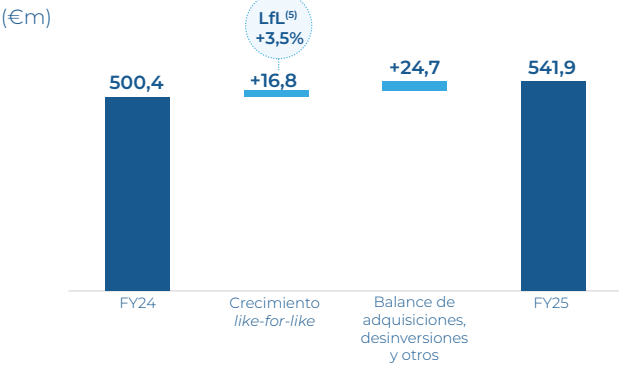
(116 pbs) —→ 95,6%

- Oficinas: 275.453 m² contratados. LfL de +3,5% y release spread de +4,8%<sup>(4)</sup>.
- Logística: 443.522 m² contratados. LfL de +1,5% y release spread de +5,8%.
- Centros Comerciales: 84.203 m² contratados. LfL de +4,7% y release spread de +6,7%.

<sup>(1)</sup> Neto de incentivos.  
<sup>(2)</sup> Excluyendo gastos generales no overheads (€ 2,8m) más LTIP devengado (€ 13,6m).  
<sup>(3)</sup> FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.  
<sup>(4)</sup> Excluyendo la renovación y el prealquiler de Técnicas Reunidas (+43.000 m²) en Madrid. +0,4% si se incluye este contrato.  
<sup>(5)</sup> Cartera en explotación durante el período FY24 (€ 485,2m de rentas brutas) y el período FY25 (€ 502,0m de rentas brutas).

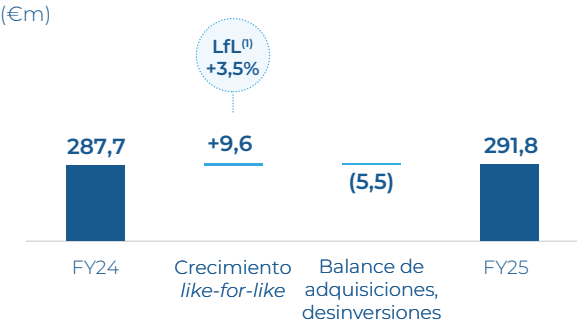
| FY25                | Contratados | Renta |            | Alquileres     | Ocup, vs 31/12/24 |
|---------------------|-------------|-------|------------|----------------|-------------------|
|                     | m²          | €m    | Cambio LfL | Release spread | Pbs               |
| Oficinas            | 275.453     | 291,8 | +3,5%      | 4,8%           | +44               |
| Logística           | 443.522     | 85,8  | +1,5%      | 5,8%           | (305)             |
| Centros comerciales | 84.203      | 132,9 | +4,7%      | 6,7%           | +52               |
| Data Centers        | n.a.        | 31,2  | n.a.       | n.a.           | n.m.              |
| Otros               | n.a.        | 0,2   | +3,9%      | n.m.           | n.m.              |
| Total               | 803.178     | 541,9 | +3,5%      |                | (116)             |

Evolución de rentas brutas



OFICINAS

Evolución de rentas brutas



Desglose de rentas

|           | Rentas brutas<br>2025 (€ m) | Renta<br>pasante<br>(€/m²/m) | PMA<br>(años) |
|-----------|-----------------------------|------------------------------|---------------|
| Madrid    | 206,0                       | 21,8                         | 3,2           |
| Barcelona | 49,8                        | 21,9                         | 2,9           |
| Lisboa    | 33,7                        | 23,6                         | 4,6           |
| Otros     | 2,3                         | 12,2                         | 4,5           |
| Total     | 291,8                       | 21,9                         | 3,3           |

Alquileres

- **Buen release spread +4,8% (+0,4% con Técnicas Reunidas).** LfL alcanza +3,5% impulsado por un fuerte dinamismo en Madrid y Lisboa.
- **Los principales contratos firmados en el 4T25 son:**
  - Renovación de 4.943 m² con IQVIA y Libertad Digital en Juan Esplandiú 11-13, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 3.693 m² con PKF Attest en Castellana 280, Madrid.
  - Renovación de 3.098 m² con Alcon Healthcare en WTC6, Barcelona.
  - Nuevo alquiler de 2.911 m² con Bureau Veritas en Avenida de Europa 1B, Madrid.
  - Renovación de 2.256 m² con Parques Reunidos en PE Las Tablas, Madrid.
  - Renovación de 1.805 m² con Liferay en Castellana 280, Madrid.
  - Renovación de 1.678 m² con Beckhoff Automation en San Cugat I, Barcelona.
  - Nuevo alquiler de 1.097 m² con Renault Group en Avenida de Europa 1B, Madrid.

| m²        | Contratados | Salidas  | Entradas | Renovaciones | Neto    | UDM                  |             |
|-----------|-------------|----------|----------|--------------|---------|----------------------|-------------|
|           |             |          |          |              |         | Release spread       | # contratos |
| Madrid    | 213.667     | (42.134) | 50.547   | 163.120      | 8.413   | +3,3%                | 88          |
| Barcelona | 31.603      | (11.352) | 4.562    | 27.041       | (6.790) | +1,7%                | 23          |
| Lisboa    | 30.183      | (8.266)  | 11.078   | 19.105       | 2.812   | +16,4%               | 8           |
| Total     | 275.453     | (61.752) | 66.187   | 209.266      | 4.435   | +4,8% <sup>(2)</sup> | 119         |

Ocupación

- **Ocupación récord (94,2%),** impulsada por el rendimiento de Madrid.
- **Fuerte actividad de prealquiler, con 56 mil m² firmados en 4 proyectos de reforma** (Josefa Valcárcel 48, Adequa 4, PE Cerro Gamos y Libertade 195). Perspectivas atractivas para los desarrollos restantes (Adequa 7, Alfonso XI, el resto de Libertade 195 o Plaza Ruiz Picasso II).
- **Barcelona más débil en 2025** (88,9% ocupación en FY25, -298 pbs vs. FY24).
- Por mercados, **el mejor rendimiento de este trimestre ha sido Madrid Prime,** volviendo a alcanzar una ocupación plena (99,6%).

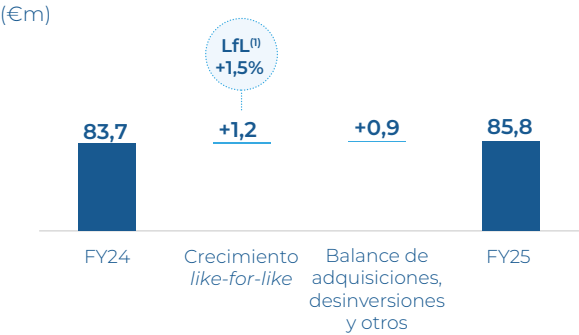
|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Stock           | 1.233.795 m² |
| WIP             | 124.078 m²   |
| Stock incl. WIP | 1.357.873 m² |

|           | Ocupación <sup>(3)</sup> |        |            |
|-----------|--------------------------|--------|------------|
|           | FY25                     | FY24   | Cambio pbs |
| Madrid    | 95,1%                    | 93,4%  | +167       |
| Barcelona | 88,9%                    | 91,8%  | (298)      |
| Lisboa    | 97,0%                    | 99,4%  | (247)      |
| Otros     | 100,0%                   | 100,0% | -          |
| Total     | 94,2%                    | 93,7%  | +44        |

<sup>(1)</sup> Cartera de oficinas en explotación durante el período 2024 (€ 277,7m de rentas brutas) y el período 2025 (€ 287,3m de rentas brutas).  
<sup>(2)</sup> Excluyendo la renovación de un contrato de gran tamaño (+43.000 m²) en Madrid. +0,4% si se incluye este contrato.  
<sup>(3)</sup> Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Libertade 195, Alfonso XI, Plaza Ruiz Picasso extension, PE Cerro Gamos 2, 3 & 5 y Josefa Valcárcel 48.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas



Desglose de rentas

|           | Rentas brutas 2025 (€ m) | Renta pasante (€/m²/m) | PMA (años) |
|-----------|--------------------------|------------------------|------------|
| Madrid    | 56,5                     | 4,6                    | 3,0        |
| Barcelona | 14,4                     | 8,2                    | 2,2        |
| Otros     | 14,9                     | 4,8                    | 2,0        |
| Total     | 85,8                     | 5,0                    | 2,6        |

Alquileres

- **La cartera sigue generando crecimiento (+1,5% LfL)** ya que la inflación y el aumento de las rentas compensan la disminución de la ocupación que desciende desde niveles extraordinarios (99,4% en FY24).
- **Los principales contratos firmados en 4T25 son:**
  - Nuevo alquiler de 18.131 m² con Total en A2-Cabanillas Park II D.
  - Nuevo alquiler de 2,850 m² con Cabatrans en A2-Coslada Complex.
  - Nuevo alquiler de 2,098 m² con Recotel communications en Sevilla Zal.
  - Nuevo alquiler de 2,098 m² con Haya Logistica en Sevilla Zal.
  - Nuevo alquiler de 389 m² con Bela Padel Gym en Barcelona-PLZF.

| m²        | Contratados | Salidas   | Entradas | Renovaciones | Neto     | UDM            |             |
|-----------|-------------|-----------|----------|--------------|----------|----------------|-------------|
|           |             |           |          |              |          | Release spread | # contratos |
| Madrid    | 193.513     | (50.084)  | 23.173   | 170.340      | (26.911) | +5,7%          | 6           |
| Barcelona | 14.675      | (2.208)   | 6.291    | 8.384        | 4.083    | +6,3%          | 1           |
| Otros     | 235.334     | (58.302)  | 159.880  | 75.454       | 101.578  | +3,9%          | 5           |
| Total     | 443.522     | (110.594) | 189.344  | 254.178      | 78.750   | +5,8%          | 12          |

Ocupación

- **Ocupación en niveles muy elevados (96,4%), afectado por una salida XXL en el corredor A-2.**
- Los esfuerzos se centran **en la cartera en desarrollo. Cabanillas Park II D (18.131 m²) ha sido entregado** a Total y se ha añadido a la cartera operativa.
- **La ocupación de Zal Port** se sitúa en el **97,1%.**

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Stock            | 1.478.253 m² |
| WIP              | 461.129 m²   |
| Comprometido     | 278.588 m²   |
| No comprometido  | 182.541 m²   |
| Stock incl. WIP  | 1.939.382 m² |
| ZAL Port         | 764.925 m²   |
| Stock gestionado | 2.704.307 m² |

|           | Ocupación |        |       |
|-----------|-----------|--------|-------|
|           | FY25      | FY24   | pbs   |
| Madrid    | 95,3%     | 99,7%  | (442) |
| Barcelona | 98,9%     | 95,8%  | +309  |
| Otros     | 98,7%     | 100,0% | (133) |
| Total     | 96,4%     | 99,4%  | (305) |

<sup>(1)</sup> Cartera de logística en explotación durante el período 2024 (€ 80,9m de rentas brutas) y el período 2025 (€ 82,1m de rentas brutas).

## LOGÍSTICA (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### Plan de desarrollo logístico (a 31/12/2025)

- **576 mil m<sup>2</sup> han sido entregados** hasta la fecha con un YoC promedio de 7,8%.
- **461 mil m<sup>2</sup> de banco de suelo**, de los cuales todos están urbanísticamente listos para construir, distribuidos entre distintas ubicaciones cuidadosamente seleccionadas en Madrid, Lisboa, Valencia y Sevilla.
- **175 mil m<sup>2</sup> están prealquilados o con cartas de interés firmadas**, a inquilinos de primer nivel, incluyendo Logista, XPO o Worten.

#### Proyectos logísticos a 31/12/2025

|                                                     | SBA (m <sup>2</sup> ) | Capex pendiente (€m) | GRI esperado (€m) | YoC <sup>(1)</sup> (%) | YoC Capex (%) |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------|
| Comprometido                                        | 278.588               | 126,1                | 16,6              | 7,2%                   | 13,2%         |
| De los cuales prealquilados o con cartas de interés | 181.698               | 91,3                 | 10,9              |                        |               |
| No comprometido <sup>(2)</sup>                      | 182.541               | 114,7                | 11,2              | 7,1%                   | 9,7%          |
| <b>Total</b>                                        | <b>461.129</b>        | <b>240,8</b>         | <b>27,8</b>       |                        |               |

<sup>(1)</sup> Incluyendo el coste de suelo.

<sup>(2)</sup> A desarrollar en el futuro en régimen de pre-alquiler.

## DATA CENTERS

### • Fase I:

- MAD-GET 01, BCN-PLZF y BIO-ARA 03: **58MW IT equipados (+6 MW BCN 04/26) de los cuales 44 MW están listos para operar ("RFS")**. La fase I **está alquilada al completo** (64 MW) y alcanzará € 97m de rentas brutas tras su estabilización en 2027.
- **BCN-PLZF y BIO-ARA 03:** plenamente operativos y **generando flujo de caja**.
- **MAD-GET 01: 18 MW IT alquilados a un operador neocloud de primer nivel**. Comenzará a generar caja una vez finalizadas las obras de conexión eléctrica (4T26).
- Según las fechas "RFS", los ingresos de la fase I se estiman en **€ 66m en 2026 y € 97m en 2027**.

### • Fase II:

- **Las obras en curso avanzan según lo previsto. Los prealquileres empiezan a ser una realidad.**
- **BIO-ARA 02: 100% alquilado (48 MW)** un año antes de la entrega, es el mayor contrato de Data Center jamás firmado en la Península Ibérica. El flujo de caja de los primeros 20 MW se esperan para enero 2027 y 28 MW en junio 2027.
- **BIO-ARA 01: potencia disponible y obras de construcción comenzadas gracias a la obtención de la licencia en diciembre 2025.**
- **LIS-VFX 01 y 02: con licencia y con potencia**, la construcción ya ha comenzado. Alquiler de la capacidad IT en negociaciones avanzadas.
- **MAD-GET 02: obras de demolición en curso y licencia de construcción solicitada.**
- **MAD-TCS 01:** planificación completada, permiso de urbanización solicitado.

|                                     |             | Fase I                | Fase II                    |                       |
|-------------------------------------|-------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| Capacidad IT Total (MW)             |             | 64                    | 254                        |                       |
| Año estabilización                  |             | 2027                  | 2030                       |                       |
| Inversión total (€m) <sup>(1)</sup> |             | 614                   | 2.756                      |                       |
| Inversión pendiente (€m)            |             | 132                   | 2.515                      |                       |
| GRI estabilizado (€m)               |             | 97                    | 397                        |                       |
| YoC bruto                           |             | 15,8%                 | 14,4%                      |                       |
| Financiado                          |             | ✓                     | ✓                          |                       |
| Localización                        | Madrid      | MAD-GET 01<br>(20 MW) | MAD-TCS<br>(30 MW)         | MAD-GET 02<br>(48 MW) |
|                                     | País Vasco  | BIO-ARA 03<br>(22 MW) | BIO-ARA 02 & 01<br>(96 MW) |                       |
|                                     | Barcelona   | BCN-PLZF<br>(22 MW)   |                            |                       |
|                                     | Lisba       |                       | LIS-VFX<br>(80 MW)         |                       |
|                                     | Extremadura |                       |                            |                       |
|                                     |             |                       |                            |                       |

<sup>(1)</sup> Incluyendo el coste atribuible al suelo.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Alquileres

- El momentum de la cartera continúa, tal y como demuestra la **afluencia** (+2,1% vs 2024) y las **ventas** (+6,6% vs 2024).
- El crecimiento de rentas comparables se acelera (+4,7% LfL vs 2024) a la vez que mejora su asequibilidad (11,0% OCR en 2025).
- Los principales contratos firmados en 4T25 son:
  - Nuevos alquileres de 27.692 m² con 36 empresas líderes, incluyendo Mercadona, Mango, Starbucks, Druni, Sprinter, Kiabi, Primaprix o Tesla en Marineda.
  - Nuevo alquiler de 736 m² con Levi’s en Callao 5.
  - Nuevo alquiler de 606 m² con Vips en Saler.
  - Renovación de 585 m² con Anubis Coctelería en X-Madrid.
  - Nuevo alquiler de 558 m² con Spark Island en X-Madrid.
  - Renovación de 352 m² con Springfield en Larios.

| m²    | Contratados | Salidas  | Entradas | Renovaciones | Neto   | UDM            |             |
|-------|-------------|----------|----------|--------------|--------|----------------|-------------|
|       |             |          |          |              |        | Release spread | # contratos |
| Total | 84.203      | (23.085) | 52.047   | 32.156       | 28.962 | +6,7%          | 119         |

Ocupación

- Ocupación muy alta (97,0%). Los esfuerzos seguirán centrándose en la gestión de las rentas.
- El mejor comportamiento durante este trimestre ha sido de **Marineda**, que está capitalizando la finalización de las **obras de su extensión** (96% ocupación total tras una ampliación de 27 mil m² SBA).

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Stock                     | 445.862 m² |
| Tres Aguas <sup>(2)</sup> | 67.940 m²  |
| Stock con Tres Aguas      | 513.802 m² |

|       | Ocupación |       |            |
|-------|-----------|-------|------------|
|       | 2025      | 2024  | Cambio pbs |
| Total | 97,0%     | 96,5% | +52        |

<sup>(1)</sup> Cartera de centros comerciales en explotación durante el periodo 2024 (€ 126,5m de rentas brutas) y el periodo 2025 (€ 132,5m de rentas brutas).  
<sup>(2)</sup> Tres Aguas al 100%.

## BALANCE DE SITUACIÓN

- **LTV se sitúa en 28,9%.** La generación de caja, las desinversiones y la creación de valor han compensado en gran medida el pago de dividendos y las inversiones de capex.
- **No hay más vencimientos de deuda hasta noviembre de 2026.**
- **Tanto S&P (BBB+) como Moody's (Baa1) han reafirmado su calificación crediticia de MERLIN en 2025.**

| Rating corporativo | Perspectiva |         |
|--------------------|-------------|---------|
| S&P Global         | BBB+        | Estable |
| Moody's            | Baa1        | Estable |

| Ratios                                   | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| LTV (Incl. CT)                           | 28,9%      | 28,3%      |
| Tipo interés medio (con cobertura)       | 2,69%      | 2,46%      |
| Vencimiento medio (años)                 | 4,4        | 4,3        |
| Deuda no hipotecaria sobre deuda total   | 86,4%      | 85,7%      |
| Interés a tipo fijo                      | 100,0%     | 100,0%     |
| Posición de liquidez (€m) <sup>(1)</sup> | 1,965      | 2,364      |

| € millones                             |         |
|----------------------------------------|---------|
| GAV                                    | 12.630  |
| Deuda financiera bruta                 | 4.968   |
| Efectivo y equivalentes <sup>(2)</sup> | (1.225) |
| Deuda financiera neta                  | 3.743   |
| NTA                                    | 8.660   |

## VALORACIÓN

- **€ 12.630m de GAV, +4,7% LfL** comparado con diciembre de 2024.
- MERLIN se ha convertido en un **alpha player en un momento oportuno, ya que las revalorizaciones se ven impulsadas por los desarrollos** en todas las clases de activos, principalmente Data Centers (€ 359m revalorización).
- **Ligera expansion de los yields (+4 pbs)** durante el año en las clases de activos tradicionales.

|                                    | GAV (€ m)     | Crecimiento LfL | Rentabilidad bruta | Expansión de yield / (compresión) <sup>(3)</sup> |
|------------------------------------|---------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------------------|
| Oficinas                           | 6.591         | 1,2%            | 4,9%               | 2                                                |
| Logística                          | 1.449         | 1,2%            | 5,7%               | (5)                                              |
| Centros comerciales                | 2.133         | 2,9%            | 6,4%               | 14                                               |
| Logística WIP y suelos de Oficinas | 282           | n.a.            | n.a.               |                                                  |
| Data Centers                       | 811           | 64,1%           | 6,6%               | n.m.                                             |
| Data Centers WIP y suelo           | 556           | n.a.            | n.a.               | n.a.                                             |
| Otros                              | 116           | (38,1%)         | 2,8%               | 1                                                |
| Participaciones minoritarias       | 692           | 4,8%            | n.a.               |                                                  |
| <b>Total</b>                       | <b>12.630</b> | <b>4,7%</b>     | <b>5,3%</b>        | <b>4</b>                                         |

<sup>(1)</sup> Incluyendo efectivo (€ 1.214,9m), acciones en autocartera (€ 10,0m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 740,0m) en 2025.

<sup>(2)</sup> Incluyendo efectivo (€ 1.214,9m) y acciones en autocartera (€ 10,0m).

<sup>(3)</sup> En base a la renta pasante.

## INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 128,7m en ventas de activos no estratégicos** a una prima de doble dígito sobre la última tasación. Adicionalmente, **€ 129,7m están firmados** para ejecutarse entre 2026 y 2027.
- **Escasa actividad inversora durante FY25**, limitada a LOOM Salamanca, espacio previamente operado por la Compañía (1.931 m²), una unidad comercial en Almada y suelo para dos desarrollos adicionales de Data Centers (Madrid-Tres Cantos y Madrid-Getafe II).
- **MERLIN ha salido de su participación en Silicius** mediante un canje de activos por acciones, adquiriendo Barcelo Nura en Menorca y Madrazo 6-8-10 en Madrid
- La inversión en capex sigue centrada en los Planes **Best II & III y** en el Plan de **Infraestructura Digital** (Mega).

|                                                                                | Oficinas                                                                      | Retail                   | Logística                                                           | Data Centers                                                                                                                                  | Otros                              | € millones   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| Adquisiciones                                                                  | • LOOM Salamanca                                                              | • Unidad de Almada       |                                                                     | • Madrid Tres Cantos (Data Center) Landbank<br>• Madrid Getafe II (Data Center) Landbank                                                      | • Madrazo 6-8-10<br>• Barcelo Nura | 150,8        |
| Desarrollos y WIPs                                                             |                                                                               |                          | • A2-Cabanillas Park II C & D<br>• Lisboa-Park<br>• Valencia-Betera | • Bilbao-Arasur 3, 2 & 1 (Data Center)<br>• Madrid-Getafe (Data Center)<br>• Barcelona-PLZF (Data Center)<br>• Lisboa-VFX 1 & 2 (Data Center) |                                    | 442,6        |
| Reformas                                                                       | • Liberdade 195<br>• PE Cerro Gamos<br>• Josefa Valcárcel 48<br>• PE Churruca | • Callao 5<br>• Marineda | • A2-Alovera                                                        |                                                                                                                                               |                                    | 126,0        |
| Cartera <i>like-for-like</i> portfolio (Capex de mantenimiento) <sup>(1)</sup> |                                                                               |                          |                                                                     |                                                                                                                                               |                                    | 27,5         |
| <b>Total</b>                                                                   |                                                                               |                          |                                                                     |                                                                                                                                               |                                    | <b>746,9</b> |

<sup>(1)</sup> € 22,0m son capitalizados en el balance y € 5,5m se contabilizan en la cuenta de resultados.

---

## HECHOS POSTERIORES

- En febrero de 2026, MERLIN firmó **48 MW IT en BIO-ARA 02 (fase II)**, un año antes de entrega, en el **mayor contrato de arrendamiento de Data Centers jamás firmado en la Península Ibérica**.
- En febrero de 2026, MERLIN alquiló **18 MW IT en MAD-GET 01 (fase I)** con un **operador neocloud de primer nivel**.
- En febrero de 2026, MERLIN firmó un **contrato de arrendamiento a largo plazo de 12.908 m<sup>2</sup> con una universidad líder en PE Cerro Gamos 1&2**. El actual inquilino en PE Cerro Gamos 1 se trasladará dentro del parque empresarial, que estará prácticamente alquilado cuando se entregue en **2T26**.

---

# APÉNDICE

---

1. Cuenta de resultados consolidada

2. Balance de situación consolidado

## 1. Cuenta de resultados consolidada

| (€ miles)                                                         | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Rentas brutas</b>                                              | <b>541.856</b>   | <b>500.380</b>   |
| Oficinas                                                          | 291.831          | 287.673          |
| Logística                                                         | 85.785           | 83.663           |
| Centros comerciales                                               | 132.862          | 126.790          |
| Data Centers                                                      | 31.217           | 2.157            |
| Otros                                                             | 162              | 97               |
| <b>Otros ingresos de explotación</b>                              | <b>23.070</b>    | <b>16.363</b>    |
| <b>Total ingresos de explotación</b>                              | <b>564.926</b>   | <b>516.743</b>   |
| Incentivos                                                        | (32.033)         | (29.790)         |
| <b>Total gastos de explotación</b>                                | <b>(133.498)</b> | <b>(116.687)</b> |
| Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios | (55.093)         | (52.481)         |
| Gastos de personal                                                | (41.508)         | (33.361)         |
| Gastos generales                                                  | (20.468)         | (21.932)         |
| Gastos generales no-overheads                                     | (2.847)          | (6.109)          |
| Provisión contable para Plan Incentivos L/P                       | (13.582)         | (2.804)          |
| <b>EBITDA CONTABLE</b>                                            | <b>399.395</b>   | <b>370.266</b>   |
| Amortizaciones                                                    | (5.037)          | (4.350)          |
| Resultado enajenación inmovilizado                                | 9.313            | 5.351            |
| Provisiones                                                       | 77               | 5.337            |
| Variación valor razonable inversiones inmobiliarias               | 493.846          | (1.067)          |
| <b>EBIT</b>                                                       | <b>897.594</b>   | <b>375.537</b>   |
| Resultado financiero neto                                         | (97.542)         | (84.519)         |
| Costes amortización deuda                                         | (8.053)          | (8.081)          |
| Resultado enajenación instrumentos financieros                    | 480              | 20               |
| Variación valor razonable de instrumentos financieros             | (7.264)          | (1.076)          |
| Participación en el resultado de sociedades en equivalencia       | 28.036           | 14.073           |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                               | <b>813.251</b>   | <b>295.954</b>   |
| Impuesto sobre beneficios                                         | (27.122)         | (12.195)         |
| <b>RESULTADO DEL PERIODO</b>                                      | <b>786.129</b>   | <b>283.759</b>   |
| Minoritarios                                                      | -                | -                |
| <b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>                   | <b>786.129</b>   | <b>283.759</b>   |
| Acciones emitidas a 31 de diciembre                               | 563.724.899      | 563.724.899      |
| <b>RESULTADO POR ACCIÓN</b>                                       | <b>1,39</b>      | <b>0,50</b>      |

## 2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

| ACTIVO                                                                   | 31/12/2025        | PATRIMONIO NETO Y PASIVO                         | 31/12/2025        |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                               | <b>12.880.177</b> | <b>PATRIMONIO NETO</b>                           | <b>8.074.432</b>  |
| Inmovilizado intangible                                                  | 4.494             | Capital                                          | 563.725           |
| Inmovilizado material                                                    | 24.197            | Prima de emisión                                 | 4.146.605         |
| Inversiones inmobiliarias                                                | 11.983.699        | Reservas                                         | 2.708.167         |
| Inversiones contabilizadas por el método de la participación             | 530.570           | Acciones y participaciones en patrimonio propias | (10.033)          |
| Inversiones financieras a largo plazo                                    | 283.813           | Otras aportaciones de socios                     | 540               |
| Activos por impuesto diferido                                            | 53.404            | Dividendo a cuenta                               | (112.563)         |
|                                                                          |                   | Beneficios consolidados del ejercicio            | 786.129           |
|                                                                          |                   | Ajustes por cambios de valor                     | (8.138)           |
|                                                                          |                   | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                       | <b>5.018.414</b>  |
|                                                                          |                   | Deudas a largo plazo                             | 4.377.565         |
|                                                                          |                   | Provisiones a largo plazo                        | 12.987            |
|                                                                          |                   | Pasivos por impuesto diferido                    | 627.862           |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                                  | <b>1.388.541</b>  | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                          | <b>1.175.872</b>  |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar                            | 84.617            | Deudas a corto plazo                             | 880.875           |
| Inversiones financieras a corto plazo en compañías del grupo o asociadas | 3.196             | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar   | 284.149           |
| Inversiones financieras a corto plazo                                    | 2.758             | Otros pasivos corrientes                         | 10.848            |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes                           | 1.214.945         |                                                  |                   |
| Otros activos corrientes                                                 | 83.025            |                                                  |                   |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                                      | <b>14.268.718</b> | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>            | <b>14.268.718</b> |



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