

# **Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión consolidado



# Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

## Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

### 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



## Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 84% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 5.1, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 493.846 miles de euros, según lo descrito en la nota 7 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 11.983.699 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose 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 7 de la memoria consolidada 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 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 auditoría.

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 precio 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 la valoración 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.

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

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



---

## **Otra información: Informe de gestión consolidado**

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

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

- a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas**

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

---

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante 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 Sociedad dominante 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 Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2025 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán 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 y marcado 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 consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, 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 consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y éstas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

---

### **Informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante**

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 dominante de fecha 26 de febrero de 2026.

---

### **Periodo de contratación**

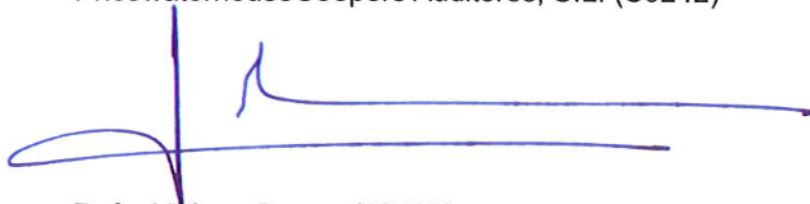
La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.



## Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado se desglosan en la nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

26 de febrero de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/00630

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

# **Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado



**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Miles de euros)

| ACTIVO                                                       | Notas         | 31/12/2025        | 31/12/2024        | PATRIMONIO NETO Y PASIVO                                   | Notas          | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
|--------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>                                  |               |                   |                   | <b>PATRIMONIO NETO:</b>                                    | <b>Nota 13</b> |                   |                   |
| Otros activos intangibles                                    |               | 4.494             | 1.025             | Capital suscrito                                           |                | 563.725           | 563.725           |
| Inmovilizaciones materiales                                  |               | 24.197            | 22.132            | Prima de emisión                                           |                | 4.146.605         | 4.259.670         |
| Inversiones inmobiliarias                                    | Nota 7        | 11.983.699        | 10.865.480        | Reservas                                                   |                | 2.708.167         | 2.529.381         |
| Inversiones contabilizadas por el método de la participación | Nota 9        | 530.570           | 586.513           | Otras aportaciones de socios                               |                | 540               | 540               |
| Inversiones financieras no corrientes-                       | Nota 10       | 283.813           | 229.934           | Ajustes por cambios de valor                               |                | (8.138)           | (20.411)          |
| Derivados                                                    |               | 229               | 1.622             | Acciones propias                                           |                | (10.033)          | (14.450)          |
| Otros activos financieros                                    |               | 283.584           | 228.312           | Dividendo a cuenta                                         |                | (112.563)         | (101.234)         |
| Activos por impuesto diferido                                | Nota 17       | 53.404            | 53.321            | Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante |                | 786.129           | 283.759           |
| <b>Total activo no corriente</b>                             |               | <b>12.880.177</b> | <b>11.758.405</b> | <b>Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>  |                | <b>8.074.432</b>  | <b>7.500.980</b>  |
|                                                              |               |                   |                   |                                                            |                |                   |                   |
|                                                              |               |                   |                   | <b>Total patrimonio neto</b>                               |                | <b>8.074.432</b>  | <b>7.500.980</b>  |
|                                                              |               |                   |                   | <b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>                                |                |                   |                   |
|                                                              |               |                   |                   | Obligaciones y otros valores negociables                   | Nota 14        | 2.532.309         | 2.781.045         |
|                                                              |               |                   |                   | Deudas a largo plazo con entidades de crédito              | Nota 14        | 1.573.449         | 1.523.202         |
|                                                              |               |                   |                   | Otros pasivos financieros                                  | Nota 15        | 271.807           | 194.763           |
|                                                              |               |                   |                   | Pasivos por impuesto diferido                              | Nota 17        | 627.862           | 607.562           |
|                                                              |               |                   |                   | Provisiones                                                | Nota 15        | 12.987            | 11.390            |
|                                                              |               |                   |                   | <b>Total pasivo no corriente</b>                           |                | <b>5.018.414</b>  | <b>5.117.962</b>  |
|                                                              |               |                   |                   |                                                            |                |                   |                   |
| <b>ACTIVO CORRIENTE:</b>                                     |               |                   |                   | <b>PASIVO CORRIENTE:</b>                                   |                |                   |                   |
| Existencias                                                  | Nota 5.2      | 55.630            | 54.005            | Obligaciones y otros valores negociables                   | Nota 14        | 820.658           | 621.361           |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar              | Notas 10 y 11 | 84.617            | 60.102            | Deudas a corto plazo con entidades de crédito              | Nota 14        | 45.945            | 4.124             |
| Otros activos financieros corrientes                         | Nota 10       | 5.954             | 11.659            | Otros pasivos financieros corrientes                       | Nota 15        | 14.272            | 7.639             |
| Otros activos corrientes                                     |               | 27.395            | 22.348            | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar             | Nota 16        | 277.046           | 189.426           |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes               | Nota 12       | 1.214.945         | 1.552.676         | Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes           | Nota 17        | 7.103             | 6.859             |
| <b>Total activo corriente</b>                                |               | <b>1.388.541</b>  | <b>1.700.790</b>  | Otros pasivos corrientes                                   | Nota 15        | 10.848            | 10.844            |
|                                                              |               |                   |                   | <b>Total pasivo corriente</b>                              |                | <b>1.175.872</b>  | <b>840.253</b>    |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                          |               | <b>14.268.718</b> | <b>13.459.195</b> | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                      |                | <b>14.268.718</b> | <b>13.459.195</b> |

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II, forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2025.

# MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2025

(Miles de euros)

|                                                                  | Notas         | Ejercicio<br>2025 | Ejercicio<br>2024 |
|------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>                                  |               |                   |                   |
| Importe neto de la cifra de negocios                             | Notas 6 y 18  | 538.963           | 494.572           |
| Otros ingresos de explotación                                    |               | 10.384            | 8.428             |
| Gastos de personal                                               | Nota 18.c     | (55.243)          | (36.199)          |
| Otros gastos de explotación                                      | Note 18.b     | (94.807)          | (96.588)          |
| Resultado por enajenación de inmovilizado                        | Nota 7        | 9.313             | 5.351             |
| Dotación a la amortización                                       |               | (5.037)           | (4.350)           |
| Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras |               | 98                | 52                |
| Provisiones                                                      | Nota 15       | 77                | 5.337             |
| Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias        | Nota 7        | 493.846           | (1.067)           |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                                  |               | <b>897.594</b>    | <b>375.536</b>    |
| Variación del valor razonable de instrumentos financieros-       | Notas 10 y 14 | (7.264)           | (1.076)           |
| Ingresos financieros                                             | Nota 18.d     | 35.369            | 42.160            |
| Resultado por enajenación de instrumentos financieros            |               | 480               | 20                |
| Gastos financieros                                               | Nota 18.d     | (140.917)         | (134.758)         |
| Participación en resultados por puesta en equivalencia           | Nota 9        | 28.036            | 14.073            |
| Diferencias de cambio                                            |               | (47)              | (1)               |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                              |               | <b>813.251</b>    | <b>295.954</b>    |
| Impuesto sobre Sociedades                                        | Nota 17       | (27.122)          | (12.195)          |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES</b>         |               | <b>786.129</b>    | <b>283.759</b>    |
| Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante                |               | 786.129           | 283.759           |
| <b>RESULTADO POR ACCIÓN OPERACIONES CONTINUADAS (en €):</b>      | Nota 13.6     |                   |                   |
| Básico                                                           |               | 1,40              | 0,56              |
| Diluido                                                          |               | 1,40              | 0,56              |

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025.



# MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

(Miles de euros)

|                                                                                      | Notas     | Ejercicio<br>2025 | Ejercicio<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS (I)</b>                                      |           | <b>786.129</b>    | <b>283.759</b>    |
| <b>OTRO RESULTADO GLOBAL:</b>                                                        |           |                   |                   |
| Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-                      |           |                   |                   |
| Por cobertura de flujos de efectivo operaciones continuadas (*)                      | Nota 13.7 | 8.233             | 1.017             |
| <b>OTRO RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>        |           | <b>8.233</b>      | <b>1.017</b>      |
| Transferencias a la cuenta de resultados operaciones continuadas                     | Nota 13.7 | 4.475             | (12.369)          |
| Efecto impositivo                                                                    |           | (435)             | 416               |
| <b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS (III)</b>                          |           | <b>4.040</b>      | <b>(11.953)</b>   |
| <b>RESULTADO GLOBAL TOTAL (I+II+III)</b>                                             |           | <b>798.402</b>    | <b>272.823</b>    |
| <b>Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante por Operaciones continuadas</b> |           | <b>798.402</b>    | <b>272.823</b>    |
| <b>Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>                             |           | <b>798.402</b>    | <b>272.823</b>    |

(\*) Importes que serán trasladados a la cuenta de resultados en años posteriores

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2025.

# MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de euros)

|                                             | Capital<br>social | Prima de<br>emisión | Reservas         | Aportaciones<br>de<br>accionistas | Resultado<br>del ejercicio | Dividendo a<br>cuenta | Ajustes<br>por<br>cambios<br>de valor | Acciones<br>propias | Patrimonio<br>atribuido a la<br>Sociedad<br>Dominante | Intereses<br>minoritarios | Total<br>patrimonio<br>neto |
|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Saldos a 31 de diciembre 2023</b>        | <b>469.771</b>    | <b>3.541.379</b>    | <b>2.729.403</b> | <b>540</b>                        | <b>(83.497)</b>            | <b>(93.673)</b>       | <b>(9.475)</b>                        | <b>(15.410)</b>     | <b>6.539.038</b>                                      | <b>-</b>                  | <b>6.539.038</b>            |
| Resultado consolidado del ejercicio 2024    | -                 | -                   | -                | -                                 | 283.759                    | -                     | -                                     | -                   | 283.759                                               | -                         | <b>283.759</b>              |
| Otro resultado global del ejercicio 2024    | -                 | -                   | -                | -                                 | -                          | -                     | (10.936)                              | -                   | (10.936)                                              | -                         | <b>(10.936)</b>             |
| Distribución del resultado ejercicio 2023   | -                 | -                   | (177.170)        | -                                 | 83.497                     | 93.673                | -                                     | -                   | -                                                     | -                         | -                           |
| Operaciones con accionistas o propietarios: |                   |                     |                  |                                   |                            |                       |                                       |                     |                                                       |                           |                             |
| Distribución de dividendos                  | -                 | (108.505)           | (3.937)          | -                                 | -                          | (101.234)             | -                                     | -                   | (213.676)                                             | -                         | <b>(213.676)</b>            |
| Ampliación de capital                       | 93.954            | 826.796             | (21.606)         | -                                 | -                          | -                     | -                                     | -                   | 899.144                                               | -                         | <b>899.144</b>              |
| Adquisición / venta de acciones propias     | -                 | -                   | (18)             | -                                 | -                          | -                     | -                                     | (59)                | (77)                                                  | -                         | <b>(77)</b>                 |
| Reconocimiento de pagos basados en acciones | -                 | -                   | 2.804            | -                                 | -                          | -                     | -                                     | -                   | 2.804                                                 | -                         | <b>2.804</b>                |
| Pagos basados en acciones                   | -                 | -                   | -                | -                                 | -                          | -                     | -                                     | -                   | -                                                     | -                         | -                           |
| Entrega de acciones retribución flexible    | -                 | -                   | (95)             | -                                 | -                          | -                     | -                                     | 1.019               | 924                                                   | -                         | <b>924</b>                  |
| <b>Saldos a 31 de diciembre 2024</b>        | <b>563.725</b>    | <b>4.259.670</b>    | <b>2.529.381</b> | <b>540</b>                        | <b>283.759</b>             | <b>(101.234)</b>      | <b>(20.411)</b>                       | <b>(14.450)</b>     | <b>7.500.980</b>                                      | <b>-</b>                  | <b>7.500.980</b>            |
| Resultado consolidado del ejercicio 2025    | -                 | -                   | -                | -                                 | 786.129                    | -                     | -                                     | -                   | 786.129                                               | -                         | <b>786.129</b>              |
| Otro resultado global del ejercicio 2025    | -                 | -                   | -                | -                                 | -                          | -                     | 12.273                                | -                   | 12.273                                                | -                         | <b>12.273</b>               |
| Distribución del resultado ejercicio 2024   | -                 | -                   | 182.525          | -                                 | (283.759)                  | 101.234               | -                                     | -                   | -                                                     | -                         | -                           |
| Operaciones con accionistas o propietarios: |                   |                     |                  |                                   |                            |                       |                                       |                     |                                                       |                           |                             |
| Distribución de dividendos                  | -                 | (113.065)           | (10.753)         | -                                 | -                          | (112.563)             | -                                     | -                   | (236.381)                                             | -                         | <b>(236.381)</b>            |
| Adquisición / venta de acciones propias     | -                 | -                   | 17               | -                                 | -                          | -                     | -                                     | (4)                 | 13                                                    | -                         | <b>13</b>                   |
| Reconocimiento de pagos basados en acciones | -                 | -                   | 12.472           | -                                 | -                          | -                     | -                                     | -                   | 12.472                                                | -                         | <b>12.472</b>               |
| Pagos basados en acciones                   | -                 | -                   | (5.390)          | -                                 | -                          | -                     | -                                     | 3.198               | (2.192)                                               | -                         | <b>(2.192)</b>              |
| Entrega de acciones retribución flexible    | -                 | -                   | (126)            | -                                 | -                          | -                     | -                                     | 1.223               | 1.097                                                 | -                         | <b>1.097</b>                |
| Otros movimientos                           | -                 | -                   | 41               | -                                 | -                          | -                     | -                                     | -                   | 41                                                    | -                         | <b>41</b>                   |
| <b>Saldos a 31 de diciembre 2025</b>        | <b>563.725</b>    | <b>4.146.605</b>    | <b>2.708.167</b> | <b>540</b>                        | <b>786.129</b>             | <b>(112.563)</b>      | <b>(8.138)</b>                        | <b>(10.033)</b>     | <b>8.074.432</b>                                      | <b>-</b>                  | <b>8.074.432</b>            |

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2025.

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Miles de euros)

| ACTIVIDADES CONTINUADAS                                                                          | Notas          | Ejercicio 2025   | Ejercicio 2024   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>                                     |                | <b>415.600</b>   | <b>316.784</b>   |
| <b>Beneficio del ejercicio antes de impuestos</b>                                                |                | <b>813.251</b>   | <b>295.954</b>   |
| <b>Ajustes al resultado-</b>                                                                     |                | <b>(414.031)</b> | <b>74.279</b>    |
| Amortización del inmovilizado                                                                    |                | 5.037            | 4.350            |
| Correcciones valorativas por inversiones inmobiliarias                                           | <b>Nota 7</b>  | (493.846)        | 1.067            |
| Variación de provisiones no corrientes                                                           |                | (77)             | (5.337)          |
| Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado                                             | <b>Nota 7</b>  | (9.313)          | (5.351)          |
| Ingresos financieros                                                                             |                | (35.369)         | (42.160)         |
| Gastos financieros                                                                               |                | 140.917          | 134.758          |
| Variación de valor razonable de instrumentos financieros                                         |                | 7.264            | 1.076            |
| Participación en los resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación | <b>Nota 9</b>  | (28.036)         | (14.073)         |
| Otros ingresos y gastos                                                                          |                | (608)            | (51)             |
| <b>Cambios en el capital corriente-</b>                                                          |                | <b>113.519</b>   | <b>31.825</b>    |
| Existencias                                                                                      |                | (1.625)          | (3.029)          |
| Deudores y otras cuentas a cobrar                                                                |                | (24.516)         | 2.496            |
| Otros activos corrientes                                                                         |                | 8.625            | (2.170)          |
| Acreedores y otras cuentas a pagar                                                               |                | 87.623           | 28.223           |
| Otros activos y pasivos                                                                          |                | 43.412           | 6.305            |
| <b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>                               |                | <b>(97.139)</b>  | <b>(85.274)</b>  |
| Pagos de intereses                                                                               |                | (127.615)        | (119.407)        |
| Cobros por intereses                                                                             |                | 33.453           | 32.929           |
| Cobros / pagos por Impuesto sobre Beneficios                                                     |                | (2.977)          | 1.204            |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                                       |                | <b>(576.309)</b> | <b>(294.378)</b> |
| <b>Cobros y pagos por inversiones-</b>                                                           |                | <b>(704.057)</b> | <b>(365.661)</b> |
| Inversiones inmobiliarias                                                                        | <b>Nota 7</b>  | (673.567)        | (292.716)        |
| Inmovilizaciones materiales                                                                      |                | (6.259)          | (18.768)         |
| Aportaciones a empresas asociadas y otras inversiones no corrientes                              |                | (19.918)         | (53.465)         |
| Activos intangibles                                                                              |                | (4.313)          | (712)            |
| <b>Cobros por desinversiones-</b>                                                                |                | <b>127.748</b>   | <b>71.283</b>    |
| Inversiones inmobiliarias                                                                        | <b>Nota 7</b>  | 127.748          | 71.283           |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>                                    |                | <b>(177.022)</b> | <b>1.069.047</b> |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>                                            |                | <b>(224.566)</b> | <b>691.791</b>   |
| Emisión de instrumentos de patrimonio                                                            | <b>Nota 13</b> | -                | 899.487          |
| Compra / Venta acciones propias                                                                  | <b>Nota 13</b> | 14               | 58               |
| Devoluciones de Prima                                                                            | <b>Nota 4</b>  | (113.065)        | (108.505)        |
| Pago Dividendos                                                                                  | <b>Nota 4</b>  | (123.316)        | (105.171)        |
| Cobro dividendos/ devoluciones prima de emisión de empresas asociadas                            | <b>Nota 9</b>  | 11.801           | 5.922            |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>                                     | <b>Nota 14</b> | <b>47.544</b>    | <b>377.256</b>   |
| Emisión de deudas con entidades de crédito                                                       |                | 130.773          | 297.987          |
| Cancelación derivados de tipo de interés                                                         |                | 352              | -                |
| Emisión de obligaciones y bonos                                                                  |                | 545.364          | 92.914           |
| Devolución de deudas con entidades de crédito                                                    |                | (28.945)         | (13.645)         |
| Devolución de obligaciones y bonos                                                               |                | (600.000)        | -                |
| <b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>                                      |                | <b>(337.731)</b> | <b>1.091.453</b> |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                                                |                | 1.552.676        | 461.223          |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                                                   |                | 1.214.945        | 1.552.676        |

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2025.



## **Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria Consolidada  
del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2025

### **1. Naturaleza y actividad del Grupo**

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

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

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a sus estatutos, es:

- 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 Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de 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 Dominante, 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.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo”), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves

industriales, naves logísticas, centros de datos, locales y centros comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Sociedad Dominante salió a Bolsa con la materialización de una ampliación de capital por importe de 125.000 miles de euros con una prima de emisión de 1.125.000 miles de euros. Merlin Properties SOCIMI, S.A. tiene sus acciones/títulos admitidos a cotización en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores españolas desde el 30 de junio de 2014.

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

Con fecha 24 de julio de 2024, la Sociedad Dominante 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 13.1).

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). 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 citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, 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, 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 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 esta Ley, siempre que a dicha

fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, 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 esta 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 esta 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 13 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 período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período 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 Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. La Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que a 31 de diciembre de 2025 se cumplen todos los requisitos.

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante 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 Dominante estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

Por otro lado, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 de las sociedades que componen el Grupo se encuentran pendientes de formulación por sus Administradores correspondientes y se esperan sean aprobadas por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2024, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2025.

Las cuentas anuales individuales, correspondientes al ejercicio 2024, del resto de las sociedades que componen el Grupo, fueron formuladas por sus Administradores correspondientes y se aprobaron por la Junta General correspondiente dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

La Sociedad no ha cambiado su nombre ni denominación en los ejercicios 2025 y 2024.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### ***2.1 Marco normativo***

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificaciones posteriores, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### ***2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas***

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha. Las cuentas anuales consolidadas se han preparado sobre la base de coste histórico excepto para aquellas partidas que se han valorado a valor razonable.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2025 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.



### 2.2.1 Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2025

- Durante el ejercicio 2025 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales:

| Normas, Modificaciones e Interpretaciones       | Descripción                                                                                                                                                                            | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Modificación NIC 21<br>Falta de convertibilidad | Esta modificación añade requisitos para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y el tipo de cambio al contado a utilizar cuando no lo es. | 1 de enero de 2025                                       |

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros consolidados, haya dejado de aplicarse.

### 2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2025

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2025, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

| <b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>                                                            | <b>Descripción</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7<br>Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros | Estas modificaciones aclararán la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros; aclaran y añaden orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses; incorporan y actualizan nuevos requerimientos de información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.                                             | 1 de enero de 2026                                              |
| Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7<br>Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza         | Los contratos que hacen referencia a la producción de electricidad dependiente de la naturaleza, también conocidos como acuerdos de compra de energía (PPA), son contratos para comprar y recibir electricidad que se produce a partir de fuentes renovables. Las modificaciones incluyen detalles sobre qué contratos de PPA pueden utilizarse en la contabilidad de coberturas y las condiciones específicas permitidas en dichas operaciones de cobertura y nuevos requisitos de divulgación. | 1 de enero de 2026                                              |
| Mejoras anuales de las normas NIIF de Contabilidad, Volumen 11                                              | El propósito de las modificaciones es evitar posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, abordando cambios en las siguientes normas:<br>• NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF";<br>• NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar";<br>• NIIF 9 "Instrumentos financieros";<br>• NIIF 10 "Estados financieros consolidados"; y<br>• NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".                                                                 | 1 de enero de 2026                                              |
| NIIF 18<br>Presentación y desglose en los estados financieros                                               | Nueva norma que sustituye a la NIC 1, los nuevos conceptos clave introducidos se relacionan con la estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias; desgloses para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros; y principios mejorados sobre agregación y disgregación de los estados financieros y notas.                                                                                                                                                     | 1 de enero de 2027                                              |
| NIIF 19<br>Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses                                              | Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos.                                                                                                                                                                                                                                          | 1 de enero de 2027                                              |
| NIC 21<br>Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria                                        | Esta modificación aclara cómo las empresas deben convertir sus estados financieros de una moneda no hiperinflacionaria a una hiperinflacionaria, que es relevante para las entidades cuya moneda de presentación sea la de una economía hiperinflacionaria, y cuya moneda funcional, o la de sus operaciones en el extranjero, sea la de una economía no hiperinflacionaria.                                                                                                                     | 1 de enero de 2027                                              |

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2026 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

### **2.3 Moneda funcional**

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

### **2.4 Comparación de la información**

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

### **2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.1). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2025.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 5.5 y 5.6).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.11).
- La gestión del riesgo financiero, en especial el riesgo de liquidez y del riesgo de cambio climático (véase Nota 23).
- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 5.13).
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (véase Nota 1).

#### **Cambios de estimación:**

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2025 sobre los hechos analizados, 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 haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

### **2.6 Principios de consolidación aplicados**

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades en las que el Grupo está expuesto, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene capacidad de influir sobre estos rendimientos a través de poder para dirigir las actividades de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero, no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior al 20% (véase Nota 9). Asimismo, se considera que existe influencia significativa en las inversiones que mantiene el Grupo con un porcentaje de participación inferior al 20% si mantiene representación en los Consejos de Administración de estas sociedades de personas vinculadas al mismo.

Con objetivo de homogeneizar los principios y criterios contables de las sociedades del Grupo con los de la Sociedad Dominante se han realizado determinados ajustes de homogeneización, entre los que destacan la aplicación de los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo y asociadas.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo y asociadas es el 31 de diciembre de cada año.

#### *2.6.1 Empresas dependientes*

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los estados financieros de las sociedades dependientes se consolidan con los de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

La participación de terceros en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan, en su caso, respectivamente en los capítulos “Intereses minoritarios” del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada y del estado del resultado global consolidado.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en la cuenta de resultados consolidada desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los Anexos I y II incluyen información relativa de las sociedades del Grupo y asociadas.

#### *2.6.2 Sociedades asociadas*

Las sociedades relacionadas en los Anexos I y II en las que Merlin Properties SOCIMI, S.A. no ejerce control, pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el estado de situación financiera consolidado adjunto en el epígrafe “Inversiones contabilizadas por el método de participación” y se valoran por el método de participación que consiste en el valor de los activos netos y el fondo de comercio si lo hubiere, correspondiente a la participación mantenida en la empresa asociada. La participación en el resultado, neto de impuestos, del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe “Participación en resultados por puesta en equivalencia” de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

#### *2.6.3 Operaciones entre empresas del Grupo*

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de las cuentas anuales consolidadas, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.



#### *2.6.4 Diferencias de primera consolidación*

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos de una sociedad dependiente se registran a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

#### *2.6.5 Combinaciones de negocios*

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan a la cuenta de resultados consolidada.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición.

La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada salvo que dicha modificación tenga lugar dentro del límite de tiempo de un año que se establece como periodo de contabilidad provisional, en cuyo caso modificará la combinación de negocios.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida.

El exceso de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no dominante en la entidad adquirida y el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación en el patrimonio previa en la entidad adquirida, sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como fondo de comercio. Si esos importes son menores que el valor razonable de los activos netos identificables de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada como una compra en condiciones ventajosas.

#### *2.6.6 Perímetro de consolidación*

Las sociedades que componen el Grupo Merlin a 31 de diciembre de 2025 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

### **2.7 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

### ***Medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias***

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Conforme a la política del Grupo, periódicamente se procede a rotar a los valoradores entre las distintas naturalezas de sus activos inmobiliarios, aspecto que se realizó en los ejercicios 2016, 2019, 2020 y por última vez en el primer semestre del ejercicio 2023.

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 con el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

El Grupo, en lo que se refiere a la rama de actividad de Centros de datos, integró en los ejercicios 2023 y 2024 a su valor razonable aquellos activos en desarrollo que entraron en operación. Así mismo en el ejercicio 2025, el Grupo ha integrado a su valor razonable los activos de la rama de actividad de Centros de datos que disponen de licencia de construcción, permisos de acceso y han comenzado las obras de construcción.

En este sentido, si bien los citados activos se encuentran en su fase inicial de actividad, cabe indicar que para estos activos se han considerado hipótesis de crecimiento en ocupaciones, rentas y márgenes normalizados en mercados maduros, así como de ritmo de consecución de las obras de ampliación de capacidad. En consecuencia, la valoración de los citados activos es sensible a la consecución de las hipótesis contempladas, pudiéndose dar cambios de valor significativos en caso de desviaciones sobre las mismas.

Por su parte, el detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a diciembre de 2025 y diciembre de 2024 según la naturaleza de los activos, así como las sensibilidades en caso de incremento o disminución de las citadas variables, se incluye en la Nota 7.

### ***Riesgo de liquidez***

La experiencia ha demostrado que el comportamiento de los consumidores y los inversores pueden cambiar rápidamente durante tiempos de incertidumbre y volatilidad, por lo que los préstamos y las decisiones de inversión deben reflejar este alto nivel de volatilidad y un potencial deterioro de las condiciones de mercado los cuales, pueden tener un impacto significativo en la posición financiera general de las compañías, que podría dividirse en el propio riesgo de liquidez de las compañías o grupos y en el riesgo de liquidez de sus clientes o riesgo de crédito.

En este contexto, a 31 de diciembre de 2025, el Grupo presenta un ratio de apalancamiento, entendido como deuda sobre el valor razonable de los activos (LTV) del 28,9% (este ratio se obtiene de dividir la deuda neta de la compañía entre el valor razonable de los activos incluyendo los costes de transacción) y una tesorería y otros activos líquidos equivalentes (incluyendo acciones propias) por

importe 1.224.977 miles de euros. El único vencimiento relevante de deuda que afronta el Grupo en los próximos doce meses se sitúa en noviembre de 2026, debido al vencimiento de un bono por importe de 800 millones de euros. No obstante, el Grupo presenta una posición de liquidez, incluida la línea de crédito corporativa no dispuesta, por importe de 1.965 millones de euros (véase Nota 14).

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante 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 a 31 de diciembre de 2025, garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2025, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones del Grupo.

### ***Riesgo de crédito***

El Grupo, 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 Dominante 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. Cambios en el perímetro de consolidación**

### **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 (véanse Notas 5, 7, 9 y 14).

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 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 Dominante, constituyó la sociedad Edged Portugal, Unipessoal Lda.

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.

## 2024

Durante el ejercicio 2024 se produjeron las siguientes variaciones del perímetro:

Con fecha 17 de diciembre de 2024 el Grupo adquirió 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. La sociedad es propietaria de un suelo de uso terciario en la ciudad de Valencia.

Con fecha 27 de noviembre de 2024, la Junta General de Global Murex Iberia, S.L., acordó la disolución y liquidación de la misma, participada por el Grupo en un 100%. Dicha operación no tuvo efectos en los Estados Financieros Consolidados.

Con fecha 27 de mayo de 2024 se produjo 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 Merlin Properties SOCIMI, S.A.). Dicha operación no tuvo efectos en los Estados Financieros Consolidados.

#### 4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, 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 dividendos                   | 9.343          |
| A reservas voluntarias         | -              |

##### Otros dividendos distribuidos

Con fecha 13 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó 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 aprobó 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 Dominante 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 |

## **5. Normas de valoración**

Los principales principios, políticas contables y normas de valoración aplicados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas y que cumplen con las NIIF vigentes a la fecha de las mismas han sido los siguientes:

### **5.1 Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, mantenido (por el dueño o por el arrendatario como un activo por derecho de uso), que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Todos los activos y derechos de uso (a través de la correspondiente concesión administrativa o derecho de superficie concedido por un organismo público) clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan enajenar estos activos en el horizonte temporal de 12 meses por lo que han decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidado.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Corresponden a los terrenos, edificios, los derechos de uso de los proyectos concesionales 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.

Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

Durante el periodo de ejecución de obras, se capitalizan los costes de ejecución. En el momento en que dicho activo entra en explotación o su valor razonable se puede determinar de forma fiable, se registra a valor razonable. Los pagos contingentes relacionados con el coste de las inversiones inmobiliarias se capitalizan como mayor valor de los mismos. En el caso de que un cambio en el pago variable sea consecuencia de la utilidad del activo, se registra el mismo como mayor valor del activo.

Los gastos posteriores se capitalizan en el importe en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento se pueda medir de manera fiable. Todos los demás costes de reparación y mantenimiento se registran como gasto cuando se incurren. Cuando se reemplaza parte de una inversión inmobiliaria, el coste del reemplazo se incluye en el importe en libros de la propiedad y se vuelve a evaluar el valor razonable.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina semestralmente, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.



Las inversiones inmobiliarias que se obtienen a través de un arrendamiento se valoran inicialmente al importe del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio (menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido), cualquier coste directo inicial incurrido por el Grupo y una estimación de los costes en que incurrirá el arrendatario para dismantelar y retirar el activo subyacente, restaurar el sitio en el que se encuentra o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre 2025, calculado en función de valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., Jones Lang LaSalle, S.A. y Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 11.854.292 miles de euros (véase Nota 7).

## **5.2 Existencias**

Se consideran existencias los terrenos que se mantienen para su venta o integración en una promoción inmobiliaria. En este sentido, el Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2025, se mantienen registrados como existencias determinados suelos adquiridos en el ejercicio 2020, los cuales forman parte de un ámbito urbanístico mayor pendiente de desarrollo y se consideran existencias al estar destinados a su venta. De conformidad con el acuerdo de venta futura alcanzado con un tercero, los suelos que resulten con uso final residencial serán traspasados a dicho tercero, una vez todas las edificabilidades correspondientes a cada uno de los usos sean finalmente asignadas por el Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito. Conforme a lo anterior, el objetivo de los terrenos será su recuperación mediante venta no siendo el objetivo del Grupo la obtención de rentas por arrendamiento sobre los mismos. En consecuencia, se han registrado como existencias al cierre del ejercicio 2025.

En relación con los mismos, el Grupo mantiene acuerdos con terceros para la venta futura de aquellos cuyo uso es residencial y por los que ha recibido, a 31 de diciembre de 2025, anticipos por importe de 19.255 miles de euros que se mantienen registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

El Grupo valora sus existencias a coste de adquisición (o a valor de mercado si este último fuera inferior), incluyendo tanto el coste de adquisición de los terrenos y solares, como los costes de urbanización, los de construcción y los de personal directamente relacionados con la actividad inmobiliaria, así como, en su caso, gastos financieros en la medida en que tales gastos corresponden al periodo de urbanización y/o construcción siempre que se trate de existencias que necesitan un tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas. En el caso de que las existencias estén registradas a un precio de coste superior a su valor de mercado se realizan las oportunas correcciones valorativas, registrando el correspondiente deterioro.

## **5.3 Inversiones contabilizadas por el método de la participación**

En este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se recoge, a 31 de diciembre de 2025, el importe correspondiente al porcentaje de los fondos propios de la sociedad participada que corresponde a la Sociedad Dominante y sobre el que se aplica el método de participación una vez homogeneizados a los criterios contables aplicados por el Grupo. Adicionalmente, y tras la aplicación del citado método, el Grupo determina si es necesario reconocer una pérdida por deterioro adicional respecto a la inversión neta del Grupo en la asociada.

## **5.4 Arrendamientos**

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Grupo evalúa nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento solo si cambian los términos y condiciones del contrato.

#### *5.4.1 Arrendatario*

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, el Grupo distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.

El precio relativo independiente de los componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento se determinarán sobre la base del precio que el arrendador, o un proveedor similar, cargaría de forma separada a una entidad por ese componente, o por uno similar. Si no existe un precio observable independiente fácilmente disponible, el Grupo estimará el precio independiente, maximizando el uso de información observable.

El Grupo ha optado por no aplicar los requerimientos de reconocimiento y valoración posterior que se indica en la NIIF 16 a aquellos arrendamientos a corto plazo y en los que el activo subyacente es de bajo valor, reconociendo los pagos por arrendamiento asociados con los arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

#### *Reconocimiento inicial*

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al coste. El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

- a. el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, medido en la fecha de comienzo, al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.
- b. los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- c. los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- d. una estimación de los costes a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costes para producir inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costes ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

En la fecha inicial, los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden los pagos siguientes por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento que no se paguen en la fecha de comienzo:

- a. pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- b. pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- c. importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;

- d. el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción;
- e. pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

#### *Medición posterior del activo por derecho de uso*

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del coste, a menos que aplique el modelo del valor razonable de la NIC 40 "Propiedades de Inversión" a sus propiedades de inversión y derechos de uso que cumplan con la definición de propiedades de inversión (véase Nota 5.1).

#### *Medición posterior del pasivo por arrendamiento*

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá un pasivo por arrendamiento:

- a. incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- b. reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
- c. midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

#### *5.4.2 Arrendador*

Un arrendador clasificará cada uno de los arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

#### *Arrendamientos financieros*

El Grupo reconoce los arrendamientos financieros en el estado de situación financiera consolidado, al inicio del arrendamiento, al valor de mercado del activo arrendado o al valor actual de las cuotas de arrendamiento mínimas, si éste último fuera menor. Para calcular el valor actual de las cuotas de arrendamiento se utiliza el tipo de interés del contrato.

El coste de los activos adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero se presenta en el estado de situación financiera consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato. Estos activos, que corresponden en su totalidad a inversiones inmobiliarias, se valoran conforme a lo establecido en la Nota 5.1.

#### *Arrendamientos operativos*

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa de la estructura con la que se disminuye el beneficio del uso del activo.

El Grupo reconocerá como un gasto los costes, incluyendo la depreciación, incurridos para obtener los ingresos del arrendamiento. Asimismo, añadirá los costes directos iniciales incurridos para obtener un arrendamiento operativo al importe en libros del activo subyacente y reconocerá dichos costes

como gasto a lo largo de la duración de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

### **5.5 Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. El Grupo clasifica sus activos financieros conforme lo desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado global o a valor razonable con cambios en el resultado del periodo, de la siguiente forma:

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado global (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

1. Activos financieros a coste amortizado: estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "ingresos financieros".
2. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen, inicial y posteriormente, a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el periodo en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.
3. Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global: Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado global". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado global" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos / (gastos) financieros".

4. Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado global: Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del coste de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado global" y nunca se reclasifican a resultados.

#### *Deterioros de activos financieros*

El Grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado global, siendo la principal partida "Clientes y otras cuentas a cobrar".

La metodología aplicada para el deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito. El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

Para los deudores comerciales, dada la composición de la cartera del Grupo, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos de deudores en los últimos 10 ejercicios, incluidos los años de crisis financiera, el Grupo ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo.

#### *Pasivos financieros*

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La deuda financiera se elimina del estado de situación financiero consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

El Grupo contabilizará los intercambios de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes, como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero que se haya cancelado y la contraprestación pagada, en la que se incluirá cualquier activo transferido distinto de efectivo o cualquier pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

En el caso de que se determine que los nuevos términos o modificaciones de un pasivo financiero no sean sustancialmente distintos a los existentes y por lo tanto se determine que la modificación no es sustancial, el pasivo financiero existente no se dará de baja en cuentas. El Grupo recalculará el importe en libros bruto del pasivo financiero y reconocerá en el resultado del ejercicio una pérdida o ganancia por modificación. El importe en libros bruto del pasivo financiero se volverá a calcular como el valor actual de los flujos de efectivo contractuales renegociados o modificados descontados al tipo de interés efectivo original del pasivo financiero.

2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

## **5.6 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.

### **5.7 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable**

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos “swap” a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores (“caps” y “floors”).

Asimismo, en la valoración de los instrumentos financieros derivados, ha de eliminarse eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Adicionalmente, con la adopción de la NIIF 13, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo Merlin.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros “inputs” (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).

Los activos y pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 valorados a valor razonable son los siguientes:

#### **Ejercicio 2025**

|                                                          | Miles de euros |                |         |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|----------------|
|                                                          | Nivel 1        | Nivel 2        | Nivel 3 | Total          |
| Instrumentos financieros derivados de pasivo (Nota 14.3) | -              | (8.260)        | -       | (8.260)        |
| Instrumentos financieros derivados de activo (Nota 14.3) | -              | 229            | -       | 229            |
|                                                          | -              | <b>(8.031)</b> | -       | <b>(8.031)</b> |

#### **Ejercicio 2024**

|                                                          | Miles de euros |                 |                 |                 |
|----------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                          | Nivel 1        | Nivel 2         | Nivel 3         | Total           |
| Instrumentos financieros derivados de pasivo (Nota 14.3) | -              | (20.941)        | (16.407)        | (37.348)        |
| Instrumentos financieros derivados de activo (Nota 14.3) | -              | 1.622           | -               | 1.622           |
|                                                          | -              | <b>(19.319)</b> | <b>(16.407)</b> | <b>(35.726)</b> |

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, el Grupo ha dado de baja el derivado asociado a la opción de compra que dicha sociedad mantenía con el mismo, clasificado como de Nivel 3 (véanse Notas 3, 7, 9 y 14).

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido traspasos de instrumentos financieros entre los diferentes niveles.

### **5.8 Acciones propias**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el estado de situación financiera consolidado, 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 Dominante 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.

### **5.9 Distribuciones a accionistas**

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad Dominante 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, la Sociedad Dominante 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 junto 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 junto 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.

### **5.10 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquellos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

### **5.11 Provisiones**

El Grupo diferencia entre:

- 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.
- 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 del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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 el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

### **5.12 Reconocimiento de ingresos**

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. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

### Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de oficinas, centros comerciales, naves logísticas y centros de datos mayoritariamente. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

### **5.13 Impuesto sobre las ganancias**

#### 5.13.1 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 el Grupo 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 imponibles 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 imponibles, 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 las entidades consolidadas van 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 activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan 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.

#### 5.13.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento 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 por ciento, 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 perceptor 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 rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece el artículo noveno 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento 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 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo 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 período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período 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.

#### **5.14 Pagos basados en acciones**

La Sociedad Dominante 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, aprobó un plan de retribución a largo plazo consistente en la entrega de un número de acciones y/u opciones sobre acciones de la Sociedad Dominante igual a 5.168.656 acciones (representativas del 0,92% del capital social de la Sociedad Dominante 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 ejercicio). 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 Dominante 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:



| <b>Métrica</b>                                                        | <b>Definición</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Ponderación</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Retorno Total del Accionista (RTA) Absoluto</b>                    | 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 %               |
| <b>EPRA NTA por acción 31/12/27 + Dividendos (2025-2027) / acción</b> | 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.<br><br>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 %               |
| <b>Data Centers - MW disponibles para alquilar a 31/12/27</b>         | 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%                |
| <b>Data Centers - Nivel de Rentas Brutas (GRI) 31/12/27</b>           | Rentas Brutas anualizadas procedentes del negocio de Data Centers en el mes de diciembre de 2027.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10 %               |
| <b>Data Centers - EBITDA 31/12/27</b>                                 | EBITDA anualizado procedente del negocio de Data Centers en el mes de diciembre de 2027.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 10 %               |
| <b>Emisiones netas de carbono</b>                                     | 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”, el Grupo 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 Montecarlo. 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 Sociedad Dominante 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 Sociedad Dominante), 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 mediación 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 Sociedad Dominante a la fecha de finalización del periodo del incentivo.

En este sentido durante el ejercicio 2025 el Grupo 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 Dominante 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 Dominante.

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 encontraba vinculado el plan (véase Nota 20), el mismo comprendía 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 Dominante, se han entregado 290.954 acciones netas a los beneficiarios de dicho plan.

#### ***5.15 Compromisos con los empleados***

De acuerdo con las reglamentaciones de trabajo vigentes, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales.

El Grupo sigue el criterio de constituir, en el momento en que un plan de reestructuración es aprobado por los Administradores, hecho público y comunicado a los trabajadores, las oportunas provisiones para hacer frente a los pagos futuros derivados de su aplicación. Dichas provisiones se calculan en función de las mejores estimaciones disponibles de los costes previstos.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2025, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

#### ***5.16 Activos y pasivos corrientes***

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser

intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

#### **5.17 Información financiera por ramas de actividad**

En relación con la NIIF 8 de segmentos operativos, los Administradores de la Sociedad Dominante identifican internamente los mismos bajo la definición de rama de actividad aspecto a considerar en la lectura de las cuentas anuales consolidadas adjuntas e información financiera relacionada.

El Grupo agrupa sus ramas de actividad atendiendo a la naturaleza de los activos en las distintas áreas en las que desarrolla su estrategia. En este sentido, cada rama de actividad es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos. Los resultados de explotación de cada rama de actividad son revisados de forma regular por la Dirección del Grupo para decidir sobre los recursos que deben asignarse a cada una de ellas, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

#### **5.18 Beneficios por acción**

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

Para el cálculo del beneficio diluido por acción el Grupo calcula los importes de las ganancias por acción diluidas para el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante y, en su caso, el resultado del ejercicio de las actividades continuadas atribuible a dichos tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

Para calcular las ganancias por acción diluidas, el Grupo toma el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto, y el promedio ponderado del número de acciones en circulación por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales.

#### **5.19 Medioambiente**

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente, véase políticas de gestión sobre el cambio climático en Nota 23.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

#### **5.20 Estados de flujos de efectivo consolidados**

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. 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.
4. 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.

## **6. Información financiera por ramas de actividad**

### ***a) Criterios***

La Dirección del Grupo ha realizado la segmentación de su negocio en las ramas de actividad que se detallan a continuación en función de la tipología de los activos que adquiere y gestiona:

- Edificios de oficinas.
- Centros comerciales.
- Activos Logísticos.
- Centros de datos.
- Otros: Activos no incluidos en las ramas de actividad anteriores, que se corresponden fundamentalmente con 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 al Grupo en general, se atribuyen como “Unidad Corporativa/Otros” a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas ramas de actividad (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

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 el Grupo considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de las ramas de actividad en relación con otros grupos que operan en dichos negocios.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha realizado su actividad en España y Portugal, asimismo, durante el ejercicio 2024 el Grupo reclasificó desde la rama de actividad de Otros a las ramas de actividad de Oficinas y Centros Comerciales determinados activos en función de su uso principal.

### ***b) Bases y metodología de la información por ramas de actividad***

La información por ramas de actividad que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo. Las políticas contables de las ramas de actividad son las mismas que las del Grupo descritas en la Nota 5.

Los ingresos ordinarios de la rama de actividad corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles a la rama de actividad más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada rama de actividad no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los gastos de cada rama de actividad se determinan por 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.

El resultado de la rama de actividad se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de las ramas de actividad son los directamente relacionados con la explotación de la misma, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos.

#### *Información de ramas de actividad*

A continuación, se presenta la información por ramas de actividad a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

| 2025                                                            | Miles de euros        |                     |               |                  |                 |                    |                |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------|------------------|-----------------|--------------------|----------------|
|                                                                 | Edificios de oficinas | Centros Comerciales | Logística     | Centros de Datos | Otros           | Unidad Corporativa | Total Grupo    |
| Ingresos ordinarios a clientes externos:                        |                       |                     |               |                  |                 |                    |                |
| Ingresos por arrendamientos                                     | 271.228               | 124.519             | 82.697        | 31.217           | 162             | -                  | 509.823        |
| Prestaciones de servicios                                       | 18.744                | 2.073               | -             | 6.760            | -               | 1.563              | 29.140         |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                     | <b>289.972</b>        | <b>126.592</b>      | <b>82.697</b> | <b>37.977</b>    | <b>162</b>      | <b>1.563</b>       | <b>538.963</b> |
| Otros ingresos de explotación                                   | 8.170                 | 294                 | 300           | 77               | 2               | 1.540              | 10.383         |
| Gastos de personal                                              | (10.576)              | (9.310)             | (3.886)       | (1.702)          | -               | (29.769)           | (55.243)       |
| Gastos de explotación                                           | (32.131)              | (14.942)            | (3.345)       | (26.215)         | (2.780)         | (15.394)           | (94.807)       |
| Resultado por enajenación de inmovilizado                       | 4.848                 | 34                  | 3.202         | -                | 1.229           | -                  | 9.313          |
| Dotación a la amortización                                      | (3.910)               | (17)                | -             | -                | (60)            | (1.050)            | (5.037)        |
| Imputación subvenciones                                         | 83                    | 16                  | -             | -                | -               | -                  | 99             |
| Dotación / Exceso de provisiones                                | -                     | -                   | -             | -                | -               | 77                 | 77             |
| Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias  | 80.853                | 58.895              | 18.573        | 358.889          | (23.364)        | -                  | 493.846        |
| <b>Resultado de explotación</b>                                 | <b>337.309</b>        | <b>161.562</b>      | <b>97.541</b> | <b>369.026</b>   | <b>(24.811)</b> | <b>(43.033)</b>    | <b>897.594</b> |
| Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros | (26)                  | -                   | 81            | -                | -               | (7.319)            | (7.264)        |
| Ingresos financieros                                            | 3.122                 | 1.173               | 24            | -                | 193             | 30.857             | 35.369         |
| Gastos financieros                                              | (26.388)              | (14)                | (5.005)       | (690)            | -               | (108.820)          | (140.917)      |
| Resultado por enajenación de instrumentos financieros           | (86)                  | -                   | -             | -                | -               | 566                | 480            |
| Participación en resultados por puesta en equivalencia          | -                     | -                   | -             | -                | -               | 28.036             | 28.036         |
| Diferencias de cambio                                           | -                     | -                   | -             | (47)             | -               | -                  | (47)           |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>                             | <b>313.931</b>        | <b>162.721</b>      | <b>92.641</b> | <b>368.289</b>   | <b>(24.618)</b> | <b>(99.713)</b>    | <b>813.251</b> |
| Impuesto sobre sociedades                                       | (5.531)               | (7.723)             | (16.888)      | -                | -               | 3.020              | (27.122)       |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                                  | <b>308.400</b>        | <b>154.998</b>      | <b>75.753</b> | <b>368.289</b>   | <b>(24.618)</b> | <b>(96.693)</b>    | <b>786.129</b> |

| A 31 de diciembre 2025                                                  | Miles de euros        |                     |                  |                  |                |                    |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|-------------------|
|                                                                         | Edificios de oficinas | Centros Comerciales | Logística        | Centros de Datos | Otros          | Unidad Corporativa | Total Grupo       |
| Inversiones inmobiliarias                                               | 6.703.894             | 2.132.809           | 1.662.961        | 1.376.434        | 107.601        | -                  | 11.983.699        |
| Inversiones financieras no corrientes-                                  | 57.815                | 25.375              | 18.249           | 37.594           | 1.554          | 143.226            | 283.813           |
| Derivados                                                               | -                     | -                   | 229              | -                | -              | -                  | 229               |
| Otros activos financieros                                               | 57.815                | 25.375              | 18.020           | 37.594           | 1.554          | 143.226            | 283.584           |
| Activos por impuesto diferido                                           | 623                   | -                   | 3.404            | -                | -              | 49.377             | 53.404            |
| Otros activos no corrientes                                             | 15.315                | 2                   | 2                | 5.131            | 1.640          | 537.171            | 559.261           |
| <b>Activo no corriente</b>                                              | <b>6.777.647</b>      | <b>2.158.186</b>    | <b>1.684.616</b> | <b>1.419.159</b> | <b>110.795</b> | <b>729.774</b>     | <b>12.880.177</b> |
| Deudores comerciales                                                    | 32.125                | 16.333              | 5.761            | 5.310            | -              | 25.088             | 84.617            |
| Otros activos financieros corrientes                                    | 65                    | 196                 | -                | -                | 145            | 5.548              | 5.954             |
| Otros activos corrientes                                                | 76.330                | 78.002              | 14.840           | 22.766           | 18             | 1.106.014          | 1.297.970         |
| <b>Activos corrientes</b>                                               | <b>108.520</b>        | <b>94.531</b>       | <b>20.601</b>    | <b>28.076</b>    | <b>163</b>     | <b>1.136.650</b>   | <b>1.388.541</b>  |
| <b>Total activo</b>                                                     | <b>6.886.167</b>      | <b>2.252.717</b>    | <b>1.705.217</b> | <b>1.447.235</b> | <b>110.958</b> | <b>1.866.424</b>   | <b>14.268.718</b> |
| Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones | 629.252               | -                   | -                | -                | -              | 3.476.506          | 4.105.758         |
| Otros pasivos no corrientes                                             | 357.298               | 261.397             | 99.206           | 133.129          | 12.743         | 48.883             | 912.656           |
| <b>Pasivo no corriente</b>                                              | <b>986.550</b>        | <b>261.397</b>      | <b>99.206</b>    | <b>133.129</b>   | <b>12.743</b>  | <b>3.525.389</b>   | <b>5.018.414</b>  |
| <b>Pasivos corrientes</b>                                               | <b>75.312</b>         | <b>43.573</b>       | <b>57.962</b>    | <b>130.205</b>   | <b>12.458</b>  | <b>856.362</b>     | <b>1.175.872</b>  |
| <b>Total pasivo</b>                                                     | <b>1.061.862</b>      | <b>304.970</b>      | <b>157.168</b>   | <b>263.334</b>   | <b>25.201</b>  | <b>4.381.751</b>   | <b>6.194.286</b>  |

A continuación, se presenta la información por rama de actividad a 31 de diciembre de 2024:

| 2024                                                            | Miles de euros        |                     |               |                  |                |                    |                |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------|------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                                                                 | Edificios de oficinas | Centros Comerciales | Logística     | Centros de Datos | Otros          | Unidad Corporativa | Total Grupo    |
| Ingresos ordinarios a clientes externos:                        |                       |                     |               |                  |                |                    |                |
| Ingresos por arrendamientos                                     | 268.530               | 119.020             | 80.786        | 2.157            | 96             | -                  | 470.589        |
| Prestaciones de servicios                                       | 13.483                | 2.195               | -             | 6.880            | -              | 1.425              | 23.983         |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                     | <b>282.013</b>        | <b>121.215</b>      | <b>80.786</b> | <b>9.037</b>     | <b>96</b>      | <b>1.425</b>       | <b>494.572</b> |
| Otros ingresos de explotación                                   | 5.695                 | 732                 | 218           | -                | 26             | 1.757              | 8.428          |
| Gastos de personal                                              | (6.881)               | (6.277)             | (2.436)       | (314)            | -              | (20.291)           | (36.199)       |
| Gastos de explotación                                           | (36.879)              | (15.393)            | (2.569)       | (15.761)         | (2.908)        | (23.078)           | (96.588)       |
| Resultado por enajenación de inmovilizado                       | 5.074                 | 8                   | (70)          | -                | 339            | -                  | 5.351          |
| Dotación a la amortización                                      | (2.747)               | -                   | -             | -                | (44)           | (1.559)            | (4.350)        |
| Imputación subvenciones                                         | 52                    | -                   | -             | -                | -              | -                  | 52             |
| Dotación / Exceso de provisiones                                | -                     | -                   | -             | -                | -              | 5.337              | 5.337          |
| Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias  | (6.587)               | (17.749)            | (36.366)      | 60.293           | (658)          | -                  | (1.067)        |
| <b>Resultado de explotación</b>                                 | <b>239.740</b>        | <b>82.536</b>       | <b>39.563</b> | <b>53.255</b>    | <b>(3.149)</b> | <b>(36.409)</b>    | <b>375.536</b> |
| Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros | -                     | -                   | 543           | -                | -              | (1.619)            | (1.076)        |
| Ingresos financieros                                            | -                     | -                   | 2             | -                | -              | 42.158             | 42.160         |
| Gastos financieros                                              | (14.014)              | -                   | (1.977)       | (1.227)          | -              | (117.540)          | (134.758)      |
| Resultado por enajenación de instrumentos financieros           | -                     | -                   | -             | -                | -              | 20                 | 20             |
| Participación en resultados por puesta en equivalencia          | -                     | -                   | -             | -                | -              | 14.073             | 14.073         |
| Diferencias de cambio                                           | -                     | -                   | -             | -                | -              | (1)                | (1)            |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>                             | <b>225.726</b>        | <b>82.536</b>       | <b>38.131</b> | <b>52.028</b>    | <b>(3.149)</b> | <b>(99.318)</b>    | <b>295.954</b> |
| Impuesto sobre sociedades                                       | (5.622)               | (4.185)             | 29            | -                | -              | (2.417)            | (12.195)       |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                                  | <b>220.104</b>        | <b>78.351</b>       | <b>38.160</b> | <b>52.028</b>    | <b>(3.149)</b> | <b>(101.735)</b>   | <b>283.759</b> |



| A 31 de diciembre 2024                                                  | Miles de euros        |                     |                  |                  |               |                    |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|------------------|---------------|--------------------|-------------------|
|                                                                         | Edificios de oficinas | Centros Comerciales | Logística        | Centros de Datos | Otros         | Unidad Corporativa | Total Grupo       |
| Inversiones inmobiliarias                                               | 6.586.397             | 2.014.249           | 1.651.459        | 569.693          | 43.682        | -                  | 10.865.480        |
| Inversiones financieras no corrientes-                                  | 43.744                | 25.268              | 10.925           | 319              | 967           | 148.711            | 229.934           |
| Derivados                                                               | -                     | -                   | 1.622            | -                | -             | -                  | 1.622             |
| Otros activos financieros                                               | 43.744                | 25.268              | 9.303            | 319              | 967           | 148.711            | 228.312           |
| Activos por impuesto diferido                                           | 983                   | -                   | 3.404            | -                | -             | 48.934             | 53.321            |
| Otros activos no corrientes                                             | 15.067                | 18                  | 2                | 5.051            | 1.674         | 587.858            | 609.670           |
| <b>Activo no corriente</b>                                              | <b>6.646.191</b>      | <b>2.039.535</b>    | <b>1.665.790</b> | <b>575.063</b>   | <b>46.323</b> | <b>785.503</b>     | <b>11.758.405</b> |
| Deudores comerciales                                                    | 29.235                | 16.368              | 5.443            | 8.750            | -             | 306                | 60.102            |
| Otros activos financieros corrientes                                    | 33                    | 196                 | -                | -                | 177           | 11.253             | 11.659            |
| Otros activos corrientes                                                | 93.216                | 65.845              | 19.743           | 13.708           | 12            | 1.436.505          | 1.629.029         |
| <b>Activos corrientes</b>                                               | <b>122.484</b>        | <b>82.409</b>       | <b>25.186</b>    | <b>22.458</b>    | <b>189</b>    | <b>1.448.064</b>   | <b>1.700.790</b>  |
| <b>Total activo</b>                                                     | <b>6.768.675</b>      | <b>2.121.944</b>    | <b>1.690.976</b> | <b>597.521</b>   | <b>46.512</b> | <b>2.233.567</b>   | <b>13.459.195</b> |
| Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones | 486.356               | -                   | 69.377           | -                | -             | 3.748.514          | 4.304.247         |
| Otros pasivos no corrientes                                             | 355.926               | 254.992             | 96.833           | 27.022           | 12.167        | 66.775             | 813.715           |
| <b>Pasivo no corriente</b>                                              | <b>842.282</b>        | <b>254.992</b>      | <b>166.210</b>   | <b>27.022</b>    | <b>12.167</b> | <b>3.815.289</b>   | <b>5.117.962</b>  |
| <b>Pasivos corrientes</b>                                               | <b>51.494</b>         | <b>32.720</b>       | <b>21.624</b>    | <b>45.887</b>    | <b>10.976</b> | <b>677.552</b>     | <b>840.253</b>    |
| <b>Total pasivo</b>                                                     | <b>893.776</b>        | <b>287.712</b>      | <b>187.834</b>   | <b>72.909</b>    | <b>23.143</b> | <b>4.492.841</b>   | <b>5.958.215</b>  |

### c) Información por área geográfica

Al presentar la información por área geográfica, el ingreso de la rama de actividad se determina tomando como criterio la ubicación geográfica de los activos. Los activos de la rama de actividad se determinan en base a la ubicación geográfica de los mismos igualmente.

A continuación, en el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios e inversiones inmobiliarias no corrientes para cada uno de los activos que posee el Grupo por área geográfica:

### Ejercicio 2025

|                      | Miles de euros              |             |                           |             |
|----------------------|-----------------------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                      | Ingresos por arrendamientos | %           | Inversiones inmobiliarias | %           |
| Comunidad de Madrid  | 247.639                     | 46%         | 6.153.629                 | 51%         |
| Cataluña             | 98.238                      | 18%         | 1.610.342                 | 13%         |
| Portugal             | 69.285                      | 13%         | 1.521.509                 | 13%         |
| Castilla la Mancha   | 31.696                      | 6%          | 700.304                   | 6%          |
| Andalucía            | 21.927                      | 4%          | 293.914                   | 3%          |
| Galicia              | 19.524                      | 4%          | 295.726                   | 3%          |
| Comunidad Valenciana | 21.862                      | 4%          | 379.969                   | 3%          |
| País Vasco           | 19.436                      | 4%          | 839.918                   | 7%          |
| Resto de España      | 12.249                      | 2%          | 188.388                   | 2%          |
| <b>Total</b>         | <b>541.856</b>              | <b>100%</b> | <b>11.983.699</b>         | <b>100%</b> |

**Ejercicio 2024**

|                      | Miles de euros              |             |                           |             |
|----------------------|-----------------------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                      | Ingresos por arrendamientos | %           | Inversiones inmobiliarias | %           |
| Comunidad de Madrid  | 243.203                     | 48%         | 5.882.323                 | 54%         |
| Cataluña             | 73.520                      | 15%         | 1.498.330                 | 14%         |
| Portugal             | 65.113                      | 13%         | 1.292.933                 | 12%         |
| Castilla la Mancha   | 31.776                      | 6%          | 676.138                   | 6%          |
| Andalucía            | 22.172                      | 5%          | 295.701                   | 3%          |
| Galicia              | 20.297                      | 4%          | 329.140                   | 3%          |
| Comunidad Valenciana | 18.759                      | 4%          | 285.775                   | 3%          |
| País Vasco           | 14.726                      | 3%          | 440.810                   | 4%          |
| Resto de España      | 10.814                      | 2%          | 164.330                   | 1%          |
| <b>Total</b>         | <b>500.380</b>              | <b>100%</b> | <b>10.865.480</b>         | <b>100%</b> |

**d) Cliente principal**

En este epígrafe se desglosa un listado de los principales arrendatarios a 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como las principales características de cada uno de ellos:

**Ejercicio 2025**

| Posición | Rótulo              | Tipo                | % s/Total de Rentas | % Acumulado | Vencimiento |
|----------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|-------------|
| 1        | CoreWeave           | Centros de Datos    | 8,8%                | 8,8%        | 2034-2035   |
| 2        | Endesa              | Oficinas            | 3,7%                | 12,5%       | 2028-2030   |
| 3        | Inditex             | Centros comerciales | 2,9%                | 15,4%       | 2026-2027   |
| 4        | Comunidad de Madrid | Oficinas            | 2,1%                | 17,5%       | 2027-2031   |
| 5        | Técnicas Reunidas   | Oficinas            | 1,7%                | 19,2%       | 2028-2032   |
| 6        | PwC                 | Oficinas            | 1,6%                | 20,8%       | 2028-2030   |
| 7        | Eurostars 4 Torres  | Oficinas            | 1,4%                | 22,2%       | 2028        |
| 8        | BPI                 | Oficinas            | 1,4%                | 23,6%       | 2031        |
| 9        | Indra               | Oficinas            | 1,3%                | 24,9%       | 2026-2033   |
| 10       | IBM                 | Oficinas            | 1,3%                | 26,2%       | 2029-2030   |

## Ejercicio 2024

| Posición | Rótulo              | Tipo                | % s/Total de Rentas | % Acumulado | Vencimiento |
|----------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|-------------|
| 1        | Endesa              | Oficinas            | 4,1 %               | 4,1 %       | 2028-2030   |
| 2        | Inditex             | Centros comerciales | 3,3 %               | 7,4 %       | 2025-2026   |
| 3        | Comunidad de Madrid | Oficinas            | 2,4 %               | 9,8 %       | 2025-2031   |
| 4        | Técnicas Reunidas   | Oficinas            | 2,3 %               | 12,1 %      | 2028-2032   |
| 5        | PwC                 | Oficinas            | 1,8 %               | 13,9 %      | 2028-2030   |
| 6        | Eurostars 4 Torres  | Oficinas            | 1,6 %               | 15,5 %      | 2028        |
| 7        | BPI                 | Oficinas            | 1,5 %               | 17,0 %      | 2031        |
| 8        | Indra               | Oficinas            | 1,5 %               | 18,5 %      | 2025-2033   |
| 9        | IBM                 | Oficinas            | 1,4 %               | 19,9 %      | 2025-2030   |
| 10       | Logista             | Logística           | 1,4 %               | 21,3 %      | 2025-2040   |

## 7. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el capítulo de Inversiones Inmobiliarias del estado de situación financiero consolidado adjunto en el ejercicio 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

|                                                     | Miles de euros    |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                     | 2025              | 2024              |
| Saldo inicial                                       | 10.865.480        | 10.639.763        |
| Adiciones del ejercicio                             | 741.315           | 292.716           |
| Retiros                                             | (116.942)         | (65.932)          |
| Variación de valor de las inversiones inmobiliarias | 493.846           | (1.067)           |
| <b>Saldo final</b>                                  | <b>11.983.699</b> | <b>10.865.480</b> |

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 493.846 miles de euros (pérdida de valor de 1.067 miles de euros en el ejercicio 2024).

Las inversiones inmobiliarias comprenden activos inmobiliarios en las ramas de actividad de oficinas, centros comerciales, logística y centros de datos, principalmente.

Las adiciones y los activos adquiridos en el ejercicio 2025 y 2024 son los siguientes:

|                      | Miles de euros |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 2025           | 2024           |
| <b>Adquisiciones</b> | <b>105.988</b> | <b>22.782</b>  |
| Oficinas             | 9.442          | 8.693          |
| Centros comerciales  | 1.718          | -              |
| Logística            | -              | -              |
| Centros de datos     | -              | 14.089         |
| Otros                | 94.828         | -              |
| <b>Adiciones</b>     | <b>635.327</b> | <b>269.934</b> |
|                      | <b>741.315</b> | <b>292.716</b> |

Las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2025 han correspondido a la compra de un local de oficinas en Madrid por 9.442 miles de euros y de un local en el Centro comercial Almada en Lisboa por importe de 1.718 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 (véanse Notas 3, 5, 9 y 14).

Las principales adiciones realizadas durante el ejercicio 2025 corresponden a la construcción de los Centros de datos situados en Madrid, Barcelona, Bilbao y Lisboa por un importe de 403 millones de euros así como a los desembolsos realizados por opciones de compra de suelos destinados a la construcción de Centros de datos por importe de 45 millones de euros y a las obras de construcción y rehabilitación, que se han realizado en el Centro Comercial Marineda en La Coruña y en edificios de oficinas, como el edificio Liberdade en Lisboa.

Las bajas del ejercicio 2025 han correspondido principalmente a la venta de dos edificios de oficinas situados en Madrid, dos naves logísticas situadas en Madrid y Vitoria y a un suelo de uso residencial situado en Zaragoza por importe conjunto de 129 millones de euros, poniendo de manifiesto una plusvalía conjunta de 9.313 miles de euros, a 31 de diciembre 2025, registrada en el epígrafe Resultado por enajenación de inmovilizado de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Las adiciones del ejercicio 2024 correspondieron principalmente al desarrollo de Centros de datos y a las obras de construcción y rehabilitación, que se realizaron en el Centro Comercial Marineda en La Coruña y edificios de oficinas como Plaza Ruiz Picasso.

Las bajas del ejercicio 2024 correspondieron principalmente a la venta de dos edificios de oficinas, varios locales comerciales y un suelo en Madrid, así como a la venta de un edificio de oficinas en Granada, poniendo de manifiesto una plusvalía de 5.351 miles de euros registrada en el epígrafe Resultado por enajenación de inmovilizado de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

A 31 de diciembre de 2025, existen activos inmobiliarios del Grupo, por un importe de 1.654.015 miles de euros (1.672.779 miles de euros en el ejercicio 2024), en garantía de diversos préstamos. A 31 de diciembre de 2025 el saldo de dichos préstamos asciende a 674.774 miles de euros (703.719 miles de euros a cierre del ejercicio 2024) (véase Nota 14). El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias. El Grupo no mantiene operaciones de arrendamiento financiero en los ejercicios 2025 y 2024.

A 31 de diciembre de 2025, todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados.

El Grupo a 31 de diciembre de 2025, mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias por importe de 245 millones de euros.

En los ejercicios 2025 y 2024 no se han capitalizado gastos financieros significativos en los costes de construcción de los inmuebles.

### Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo se clasifican como propiedades de inversión.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024, calculado en función de valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., Jones Lang LaSalle, S.A. y Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 11.854.292 miles de euros (10.742.187 miles de euros en el 2024). Dicha valoración no incluye el valor de los derechos de uso registrado por la aplicación de la NIIF 16 por importe de 53.786 miles de euros (53.965 miles de euros en 2024) ni otros activos no valorados por importe de 75.621 miles de euros (69.328 miles de euros en 2024). La valoración ha sido realizada 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). En relación con el valor razonable de los derechos de uso, el Grupo obtiene también valoraciones de terceros independientes.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión 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 rentabilidad futura ("Exit Yield") 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 rentabilidad futura ("Exit Yield") como la tasa de descuento ("TIR") se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

Los honorarios devengados por el Grupo a las sociedades de valoración por los servicios de valoración a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son como siguen:

|                             | Miles de euros |            |
|-----------------------------|----------------|------------|
|                             | 2025           | 2024       |
| Por servicios de valoración | 629            | 618        |
| <b>Total</b>                | <b>629</b>     | <b>618</b> |

### Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

**Ejercicio 2025**

|                                                  | Miles de Euros    |          |          |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------|----------|-------------------|
|                                                  | Total             | Nivel 1  | Nivel 2  | Nivel 3           |
| Valoraciones a valor razonable                   |                   |          |          |                   |
| <b>Inversiones inmobiliarias:</b>                |                   |          |          |                   |
| Oficinas-                                        |                   |          |          |                   |
| Terrenos                                         | 3.044.818         | -        | -        | 3.044.818         |
| Construcciones                                   | 3.659.076         | -        | -        | 3.659.076         |
| Centros comerciales-                             |                   |          |          |                   |
| Terrenos                                         | 749.416           | -        | -        | 749.416           |
| Construcciones                                   | 1.383.393         | -        | -        | 1.383.393         |
| Logística-                                       |                   |          |          |                   |
| Terrenos                                         | 668.698           | -        | -        | 668.698           |
| Construcciones                                   | 994.263           | -        | -        | 994.263           |
| Centros de datos-                                |                   |          |          |                   |
| Terrenos                                         | 86.569            | -        | -        | 86.569            |
| Construcciones                                   | 1.289.865         | -        | -        | 1.289.865         |
| Otros-                                           |                   |          |          |                   |
| Terrenos                                         | 73.467            | -        | -        | 73.467            |
| Construcciones                                   | 34.134            | -        | -        | 34.134            |
| <b>Total activos valorados a valor razonable</b> | <b>11.983.699</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>11.983.699</b> |

**Ejercicio 2024**

|                                                  | Miles de Euros    |          |          |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------|----------|-------------------|
|                                                  | Total             | Nivel 1  | Nivel 2  | Nivel 3           |
| Valoraciones a valor razonable                   |                   |          |          |                   |
| <b>Inversiones inmobiliarias:</b>                |                   |          |          |                   |
| Oficinas-                                        |                   |          |          |                   |
| Terrenos                                         | 2.991.865         | -        | -        | 2.991.865         |
| Construcciones                                   | 3.594.531         | -        | -        | 3.594.531         |
| Centros comerciales-                             |                   |          |          |                   |
| Terrenos                                         | 723.341           | -        | -        | 723.341           |
| Construcciones                                   | 1.290.909         | -        | -        | 1.290.909         |
| Logística-                                       |                   |          |          |                   |
| Terrenos                                         | 706.513           | -        | -        | 706.513           |
| Construcciones                                   | 944.946           | -        | -        | 944.946           |
| Centros de datos -                               |                   |          |          |                   |
| Terrenos                                         | 52.592            | -        | -        | 52.592            |
| Construcciones                                   | 517.101           | -        | -        | 517.101           |
| Otros-                                           |                   |          |          |                   |
| Terrenos                                         | 42.471            | -        | -        | 42.471            |
| Construcciones                                   | 1.211             | -        | -        | 1.211             |
| <b>Total activos valorados a valor razonable</b> | <b>10.865.480</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>10.865.480</b> |

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles. A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación es el siguiente:

### Ejercicio 2025

|                     | Metros Cuadrados (*)        |          |                 |         |           |            |                    |              |          |           | % Ocupación |
|---------------------|-----------------------------|----------|-----------------|---------|-----------|------------|--------------------|--------------|----------|-----------|-------------|
|                     | Superficie Bruta Alquilable |          |                 |         |           |            |                    |              |          |           |             |
|                     | Com. Madrid                 | Cataluña | Com. Valenciana | Galicia | Andalucía | País Vasco | Castilla la Mancha | Resto España | Portugal | Total     |             |
| Oficinas            | 867.049                     | 232.672  | -               | -       | 13.037    | -          | -                  | -            | 121.037  | 1.233.795 | 94,2%       |
| Centros comerciales | 74.606                      | 31.905   | 49.885          | 132.384 | 37.975    | 25.922     | -                  | 32.888       | 60.297   | 445.862   | 97,0% (**)  |
| Logística           | 319.196                     | 132.100  | 61.604          | -       | 139.218   | 26.774     | 699.401            | 21.579       | 78.381   | 1.478.253 | 96,4%       |
| Centros de datos    | 22.508                      | 22.131   | -               | -       | -         | 21.750     | -                  | -            | -        | 66.389    | 89,1% (1)   |
| Otros               | 8.694                       | 1.140    | -               | -       | -         | 7.708      | -                  | -            | -        | 17.542    | 89,3%       |
| Superficie Total    | 1.292.053                   | 419.948  | 111.489         | 132.384 | 190.230   | 82.154     | 699.401            | 54.467       | 259.715  | 3.241.841 | 95,6 %      |
| % Peso              | 39.9%                       | 13.0%    | 3.4%            | 4.1%    | 5.9%      | 2.5%       | 21.5%              | 1.7%         | 8.0%     | 100.0%    |             |

(\*) 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, los 3 centros de datos que tiene actualmente el Grupo en operación tienen una capacidad de procesamiento disponible de 44 MW, encontrándose comprometida a dicha fecha 39,2 MW (89,1%). El Grupo 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 del Grupo.

### Ejercicio 2024

|                     | Metros Cuadrados (*)        |          |                 |         |           |            |                    |              |          |           | % Ocupación |
|---------------------|-----------------------------|----------|-----------------|---------|-----------|------------|--------------------|--------------|----------|-----------|-------------|
|                     | Superficie Bruta Alquilable |          |                 |         |           |            |                    |              |          |           |             |
|                     | Com. Madrid                 | Cataluña | Com. Valenciana | Galicia | Andalucía | País Vasco | Castilla la Mancha | Resto España | Portugal | Total     |             |
| Oficinas            | 871.645                     | 232.622  | -               | -       | 13.037    | -          | -                  | -            | 107.322  | 1.224.626 | 93,7 %      |
| Centros comerciales | 74.606                      | 31.905   | 49.831          | 124.003 | 37.956    | 25.922     | -                  | 32.888       | 60.089   | 437.200   | 96,5% (**)  |
| Logística           | 330.389                     | 132.100  | 61.604          | -       | 139.218   | 26.774     | 681.270            | 21.579       | 45.171   | 1.438.105 | 99,4 %      |
| Centros de datos    | 22.508                      | 22.131   | -               | -       | -         | 21.750     | -                  | -            | -        | 66.389    | 81,5% (1)   |
| Otros               | 1.899                       | 1.140    | -               | -       | -         | 46         | -                  | -            | -        | 3.085     | 61,6 %      |
| Superficie Total    | 1.301.047                   | 419.898  | 111.435         | 124.003 | 190.211   | 74.492     | 681.270            | 54.467       | 212.582  | 3.169.405 | 96,7 %      |
| % Peso              | 41,1 %                      | 13,2 %   | 3,5 %           | 3,9 %   | 6,0 %     | 2,4 %      | 21,5 %             | 1,7 %        | 6,7 %    | 100,0 %   |             |

(\*) 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 2024, los 3 centros de datos que tiene actualmente el Grupo en operación tenían una capacidad de procesamiento disponible de 26 MW, encontrándose comprometida a dicha fecha 21,2 MW (81,5%). El Grupo 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 del Grupo.

### Hipótesis utilizadas en la valoración

En relación con la determinación de valor del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamientos, las tasas de rentabilidad futura ("Exit Yield") y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja de las proyecciones ("TIR").

A continuación, se muestra información cuantitativa sobre los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable.

#### **Ejercicio 2025**

|                     | Exit Yield    | Tasa de descuento |
|---------------------|---------------|-------------------|
| Oficinas            | 3,70% - 7,60% | 5,20% - 9,60%     |
| Centros comerciales | 3,92% - 7,75% | 6,20% - 9,75%     |
| Logística           | 4,75% - 6,25% | 6,50% - 9,50%     |
| Centros de datos    | 5,50% - 8,10% | 9,00% - 11,00%    |
| Otros               | 3,50% - 7,50% | 4,75% - 18,50%    |

#### **Ejercicio 2024**

|                     | Exit Yield    | Tasa de descuento |
|---------------------|---------------|-------------------|
| Oficinas            | 3,70% - 7,60% | 5,20% - 10,10%    |
| Centros comerciales | 3,92% - 7,75% | 6,25% - 9,75%     |
| Logística           | 4,75% - 6,25% | 6,50% - 9,50%     |
| Centros de datos    | 5,50% - 7,00% | 10,00% - 12,00%   |
| Otros               | 5,50% - 7,50% | 6,62% - 18,50%    |

En relación con las rentas de mercado, los importes por metro cuadrado utilizadas en la valoración han oscilado entre 3,24 euros y 66,27 euros, dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan principalmente en el IPC. Cabe indicar que el rango mínimo corresponde a un activo logístico y la máxima se trata de un activo de "retail" ubicado en una zona prime.

#### **Análisis de la sensibilidad de las hipótesis**

El efecto de la variación de un cuarto, medio y un punto en la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja de las proyecciones ("TIR"), en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

#### **31 de diciembre de 2025**

|                       | Miles de euros |           |             |                                          |           |             |
|-----------------------|----------------|-----------|-------------|------------------------------------------|-----------|-------------|
|                       | 31.12.2025     |           |             |                                          |           |             |
|                       | Activo         |           |             | Resultado antes de impuestos Consolidado |           |             |
|                       | 0,25 %         | 0,50 %    | 1 %         | 0,25 %                                   | 0,50 %    | 1 %         |
| Aumento de la TIR     | (282.124)      | (557.627) | (1.089.467) | (282.124)                                | (557.627) | (1.089.467) |
| Disminución de la TIR | 288.925        | 584.836   | 1.198.388   | 288.925                                  | 584.836   | 1.198.388   |



**31 de diciembre de 2024**

|                       | Miles de euros |           |           |                                          |           |           |
|-----------------------|----------------|-----------|-----------|------------------------------------------|-----------|-----------|
|                       | 31.12.2024     |           |           |                                          |           |           |
|                       | Activo         |           |           | Resultado antes de impuestos Consolidado |           |           |
|                       | 0,25 %         | 0,50 %    | 1 %       | 0,25 %                                   | 0,50 %    | 1 %       |
| Aumento de la TIR     | (209.144)      | (413.400) | (807.755) | (209.144)                                | (413.400) | (807.755) |
| Disminución de la TIR | 214.167        | 433.492   | 888.190   | 214.167                                  | 433.492   | 888.190   |

El efecto de la variación de un 1%, 5% y 10% en las rentas consideradas tiene el siguiente impacto en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

**31 de diciembre de 2025**

|                           | Miles de euros |           |           |                                          |           |           |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|------------------------------------------|-----------|-----------|
|                           | Activo         |           |           | Resultado antes de impuestos Consolidado |           |           |
|                           | 1 %            | 5 %       | 10 %      | 1 %                                      | 5 %       | 10 %      |
| Aumento de las rentas     | 99.097         | 495.483   | 990.967   | 99.097                                   | 495.483   | 990.967   |
| Disminución de las rentas | (99.097)       | (495.483) | (990.967) | (99.097)                                 | (495.483) | (990.967) |

**31 de diciembre de 2024**

|                           | Miles de euros |           |           |                                          |           |           |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|------------------------------------------|-----------|-----------|
|                           | Activo         |           |           | Resultado antes de impuestos Consolidado |           |           |
|                           | 1 %            | 5 %       | 10 %      | 1 %                                      | 5 %       | 10 %      |
| Aumento de las rentas     | 83.801         | 419.003   | 838.006   | 83.801                                   | 419.003   | 838.006   |
| Disminución de las rentas | (83.801)       | (419.003) | (838.006) | (83.801)                                 | (419.003) | (838.006) |

El efecto de la variación de un cuarto, medio y un punto en la tasa de rentabilidad futura ("Exit Yield") considerada, en el supuesto basado en rentabilidad calculada como el resultado de dividir el ingreso operativo neto del último año del periodo analizado entre el valor de salida estimado, en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

**31 de diciembre de 2025**

|                              | Miles de euros |           |             |                                          |           |             |
|------------------------------|----------------|-----------|-------------|------------------------------------------|-----------|-------------|
|                              | Activo         |           |             | Resultado antes de impuestos Consolidado |           |             |
|                              | 0,25 %         | 0,50 %    | 1 %         | 0,25 %                                   | 0,50 %    | 1 %         |
| Aumento de la exit yield     | (407.683)      | (780.767) | (1.439.376) | (407.683)                                | (780.767) | (1.439.376) |
| Disminución de la exit yield | 447.330        | 940.387   | 2.094.916   | 447.330                                  | 940.387   | 2.094.916   |

**31 de diciembre de 2024**

|                              | Miles de euros |           |             |                                          |           |             |
|------------------------------|----------------|-----------|-------------|------------------------------------------|-----------|-------------|
|                              | Activo         |           |             | Resultado antes de impuestos Consolidado |           |             |
|                              | 0,25 %         | 0,50 %    | 1 %         | 0,25 %                                   | 0,50 %    | 1 %         |
| Aumento de la exit yield     | (298.733)      | (572.205) | (1.055.183) | (298.733)                                | (572.205) | (1.055.183) |
| Disminución de la exit yield | 327.665        | 688.677   | 1.533.417   | 327.665                                  | 688.677   | 1.533.417   |

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de resultados consolidada adjunta es el siguiente:

| Tipo de activo      | Miles de euros |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2025           | 2024           |
| Oficinas            | 80.853         | (6.587)        |
| Centros comerciales | 58.895         | (17.749)       |
| Logística           | 18.573         | (36.366)       |
| Centros de datos    | 358.889        | 60.293         |
| Otros activos       | (23.364)       | (658)          |
| <b>Total</b>        | <b>493.846</b> | <b>(1.067)</b> |

**8. Arrendamientos operativos****8.1 Arrendamientos operativos – Arrendatario**

El Grupo en su posición de arrendatario únicamente mantiene arrendamientos a corto plazo y de bajo valor, que tras el análisis realizado de la aplicación de la NIIF 16, los reconoce como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. En el ejercicio 2025, el Grupo ha registrado un gasto, por este concepto, por importe de 895 miles de euros (850 miles de euros en el ejercicio 2024) incluidos en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

**8.2 Arrendamientos operativos - Arrendador**

La ocupación de los inmuebles destinados al arrendamiento a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

|                      | % de ocupación |      |
|----------------------|----------------|------|
|                      | 2025           | 2024 |
| Oficinas             | 94,2           | 93,7 |
| Centros comerciales  | 97,0           | 96,5 |
| Logística            | 96,4           | 99,4 |
| Centros de datos (*) | 89,1           | 81,5 |
| Otros                | 89,3           | 61,6 |

(\*) 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, los 3 centros de datos que tiene actualmente el Grupo en operación tienen una capacidad de procesamiento disponible de 44 MW, encontrándose comprometida a dicha fecha 39,2 MW (89,1%). El Grupo 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 del Grupo.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 las rentas brutas por arrendamientos, así como el valor razonable de los activos agrupados por ramas de actividad son los siguientes:

#### **Ejercicio 2025**

|                     | Miles de euros  |                   |
|---------------------|-----------------|-------------------|
|                     | Renta Bruta (a) | Valor Razonable   |
| Oficinas            | 291.831         | 6.703.894         |
| Centros comerciales | 132.862         | 2.132.809         |
| Logística           | 85.785          | 1.662.961         |
| Centros de datos    | 31.217          | 1.376.434         |
| Otros               | 161             | 107.601           |
| <b>Total</b>        | <b>541.856</b>  | <b>11.983.699</b> |

(a) Las rentas brutas indicadas en el cuadro anterior hacen referencia a los ingresos por arrendamientos (Nota 6) de los inmuebles, sin tener en cuenta las bonificaciones ni las linealizaciones de rentas.

#### **Ejercicio 2024**

|                     | Miles de euros  |                   |
|---------------------|-----------------|-------------------|
|                     | Renta Bruta (a) | Valor Razonable   |
| Oficinas            | 287.673         | 6.586.397         |
| Centros comerciales | 126.790         | 2.014.249         |
| Logística           | 83.663          | 1.651.459         |
| Centros de datos    | 2.157           | 569.693           |
| Otros               | 97              | 43.682            |
| <b>Total</b>        | <b>500.380</b>  | <b>10.865.480</b> |

(a) Las rentas brutas indicadas en el cuadro anterior hacen referencia a los ingresos por arrendamientos (Nota 6) de los inmuebles, sin tener en cuenta las bonificaciones ni las linealizaciones de rentas.

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija y, en su caso, una renta variable en función del desarrollo de la actividad de los inquilinos.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables (calculado por su valor nominal) son los siguientes:

|                        | Miles de euros   |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
|                        | 2025             | 2024             |
| Hasta un año           | 510.913          | 474.149          |
| Entre uno y cinco años | 1.084.665        | 953.816          |
| Más de cinco años      | 377.989          | 208.138          |
| <b>Total</b>           | <b>1.973.567</b> | <b>1.636.103</b> |

En el ejercicio 2025, el Grupo ha registrado un importe de 11.488 miles de euros (10.286 miles de euros en el ejercicio 2024) debido a los ingresos por arrendamiento relativos a los pagos por arrendamiento variable no dependientes de un tipo o de un índice.

## 9. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

El movimiento experimentado en los ejercicios 2025 y 2024 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

|                                      | Miles de euros |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
|                                      | 2025           | 2024           |
| Saldo inicial                        | 586.513        | 537.288        |
| Adiciones realizadas en el ejercicio | 18.852         | 41.074         |
| Retiros realizados en el ejercicio   | (91.030)       | -              |
| Dividendos                           | (11.801)       | (5.922)        |
| Resultado del ejercicio              | 28.036         | 14.073         |
| <b>Saldo final</b>                   | <b>530.570</b> | <b>586.513</b> |

En relación con las participaciones mantenidas por el método de la participación, las adiciones del ejercicio 2025 han correspondido principalmente a la suscripción de la ampliación de capital realizada por Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., lo que ha supuesto al Grupo un incremento de 9.542 miles de euros, y a la suscripción de la ampliación de capital realizada por Moregal Hotels, S.L., lo que ha supuesto al Grupo un incremento de la inversión de 9.250 miles de euros (véase Nota 3).

En relación con los retiros, 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 a un hotel en Menorca por importe conjunto de 66.948 miles de euros, neto del derivado asociado a la opción de compra que dicha sociedad mantenía con el Grupo (véase Nota 5). Dicho acuerdo fue elevado a público el 22 de diciembre de 2025 (véanse Notas 3, 7 y 14).

El resto del movimiento del ejercicio 2025 ha correspondido con el resultado obtenido por las participadas y a los dividendos repartidos por las sociedades Centro Intermodal de Logística S.A., Araba Logística, S.A. y Parking del Palau, S.A. por un importe total de 11.801 miles de euros.

En relación con las participaciones mantenidas por el método de la participación, las adiciones del ejercicio 2024 correspondieron principalmente a la suscripción de las ampliaciones de capital realizadas por Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. en el ejercicio 2024, lo que supuso al Grupo un

incremento de 40.002 miles de euros, y a la compra del 5,84% de la sociedad HCG Levante, S.L. (véase Nota 3) por importe de 1.070 miles de euros.

El resto del movimiento del ejercicio 2024 correspondió con el resultado obtenido por las participadas y al dividendo repartido por la sociedad Centro Intermodal de Logística S.A.

Las participaciones más significativas corresponden a la inversión del 48,5% en la sociedad Centro Intermodal de Logística S.A. con un valor neto consolidado de 254.281 miles de euros y a la inversión del 14,46% en la sociedad Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. con un valor neto consolidado de 222.967 miles de euros. En relación con la inversión contabilizada por el método de la participación en Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., el Grupo considera razonable el valor registrado contablemente al considerar que éste no difiere significativamente con su valor actual, dado el horizonte temporal a largo plazo de desarrollo de la inversión.

En aquellas empresas asociadas en la que el Grupo cuenta con una participación inferior al 20%, la Dirección ha evaluado los juicios significativos concluyendo que existe influencia significativa.

El detalle a 31 de diciembre de 2025 y 2024 de las inversiones contabilizadas por el método de la participación, así como el resultado atribuible al Grupo es el siguiente:

### **Ejercicio 2025**

| Sociedad asociada                    | Actividad                                                              | Domicilio | Porcentaje de Participación | Miles de euros |                               |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|----------------|-------------------------------|
|                                      |                                                                        |           |                             | Inversión      | Resultado atribuible al Grupo |
| Centro Intermodal de Logística, S.A. | Gestión de la concesión portuaria de la Zona de Actividades Logísticas | Barcelona | 48,50 %                     | 254.281        | 22.453                        |
| Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.        | Desarrollo “Operación Chamartín” y explotación inmobiliaria            | Madrid    | 14,46 %                     | 222.967        | (1.191)                       |
| Paseo Comercial Carlos III, S.A.     | Arrendamiento Centro Comercial                                         | Madrid    | 50,00 %                     | 30.653         | 2.230                         |
| Moregal Hotels, S.L.                 | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento      | Valencia  | 35,04 %                     | 10.850         | 18                            |
| Provita Centros Asistenciales, S.L.  | Servicios asistenciales                                                | Madrid    | 50,00 %                     | 2.199          | (56)                          |
| Otras participadas                   |                                                                        |           |                             | 9.620          | 4.582                         |
|                                      |                                                                        |           |                             | <b>530.570</b> | <b>28.036</b>                 |

### Ejercicio 2024

| Sociedad asociada                    | Actividad                                                              | Domicilio | Porcentaje de Participación | Miles de euros |                               |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|----------------|-------------------------------|
|                                      |                                                                        |           |                             | Inversión      | Resultado atribuible al Grupo |
| Centro Intermodal de Logística, S.A. | Gestión de la concesión portuaria de la Zona de Actividades Logísticas | Barcelona | 48,50 %                     | 238.710        | 7.411                         |
| Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.        | Desarrollo “Operación Chamartín” y explotación inmobiliaria            | Madrid    | 14,46 %                     | 214.616        | (658)                         |
| Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.    | Compraventa y arrendamiento de bienes inmobiliarios                    | Madrid    | 17,91 %                     | 91.239         | (1.850)                       |
| Paseo Comercial Carlos III, S.A.     | Arrendamiento Centro Comercial                                         | Madrid    | 50,00 %                     | 28.423         | 1.555                         |
| Provitae Centros Asistenciales, S.L. | Servicios asistenciales                                                | Madrid    | 50,00 %                     | 2.255          | (65)                          |
| Otras participadas                   |                                                                        |           |                             | 11.270         | 7.680                         |
|                                      |                                                                        |           |                             | <b>586.513</b> | <b>14.073</b>                 |

Todas las sociedades detalladas en los cuadros anteriores son consolidadas por el método de la participación.

Las magnitudes al 100% de las principales sociedades asociadas al Grupo (homogeneizadas al marco normativo aplicable al Grupo) son las siguientes:

### Ejercicio 2025

|                              | Miles de euros                       |                                  |                                     |                               |                      |               |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------|
|                              | Provitae Centros Asistenciales, S.L. | Paseo Comercial Carlos III, S.A. | Centro Intermodal de Logística S.A. | Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. | Moregal Hotels, S.L. | Otros         |
| Activos no corrientes        | 7.036                                | 128.985                          | 760.547                             | 8.454                         | 22.273               | 66.229        |
| Activos corrientes           | 10                                   | 2.912                            | 49.031                              | 2.364.069                     | 8.900                | 31.901        |
| Pasivos no corrientes        | -                                    | 67.276                           | 257.317                             | 814.459                       | -                    | 31.269        |
| Pasivos corrientes           | 2.648                                | 3.316                            | 27.961                              | 16.106                        | 208                  | 15.002        |
| <b>Activos netos</b>         | <b>4.398</b>                         | <b>61.305</b>                    | <b>524.300</b>                      | <b>1.541.958</b>              | <b>30.965</b>        | <b>51.859</b> |
| Cifra de negocios            | -                                    | 9.469                            | 87.127                              | 2.216                         | -                    | 5.705         |
| Resultado de las operaciones | (111)                                | 4.459                            | 32.107                              | (8.239)                       | 50                   | (1.913)       |

## Ejercicio 2024

|                              | Miles de euros                       |                                  |                                     |                               |                                  |               |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------|
|                              | Provitae Centros Asistenciales, S.L. | Paseo Comercial Carlos III, S.A. | Centro Intermodal de Logística S.A. | Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. | Silicius Real Estate SOCIMI S.A. | Otros         |
| Activos no corrientes        | 7.036                                | 125.608                          | 740.260                             | 7.010                         | 792.247                          | 52.823        |
| Activos corrientes           | 9                                    | 12.514                           | 42.479                              | 2.531.341                     | 18.219                           | 49.915        |
| Pasivos no corrientes        | -                                    | 78.573                           | 265.200                             | 815.173                       | 232.311                          | 13.568        |
| Pasivos corrientes           | 2.536                                | 2.703                            | 25.345                              | 238.975                       | 68.723                           | 15.974        |
| <b>Activos netos</b>         | <b>4.509</b>                         | <b>56.846</b>                    | <b>492.194</b>                      | <b>1.484.203</b>              | <b>509.432</b>                   | <b>73.196</b> |
| Cifra de negocios            | -                                    | 9.240                            | 84.121                              | 2.182                         | 31.477                           | 5.044         |
| Resultado de las operaciones | (130)                                | 3.110                            | 3.070                               | (4.550)                       | (10.329)                         | 30.474        |

Al cierre del ejercicio no se han identificado indicios de deterioro sobre el valor recuperable de las inversiones mantenidas, adicionales a los ya registrados.

## 10. Activos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de este capítulo del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 2024, atendiendo a su naturaleza es el siguiente:

*Clasificación activos financieros por categorías:*

|                                                 | Miles de euros |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                 | 2025           | 2024           |
| <b>No corriente:</b>                            |                |                |
| A valor razonable-                              |                |                |
| Derivados de tipo de interés                    | 229            | 1.622          |
| Instrumentos de patrimonio                      | 12.008         | 11.151         |
| A coste amortizado-                             |                |                |
| Créditos a terceros                             | 188.885        | 146.589        |
| Créditos a empresas asociadas                   | 13.509         | 13.745         |
| Depósitos y fianzas                             | 69.182         | 56.827         |
| <b>Total no corriente</b>                       | <b>283.813</b> | <b>229.934</b> |
| <b>Corriente:</b>                               |                |                |
| A coste amortizado-                             |                |                |
| Créditos a empresas asociadas                   | 3.196          | 4.312          |
| Créditos a terceros                             | 236            | 236            |
| Otros activos financieros                       | 2.522          | 7.111          |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 84.617         | 60.102         |
| <b>Total corriente</b>                          | <b>90.571</b>  | <b>71.761</b>  |

Para los activos financieros registrados a coste amortizado, el valor contable no difiere del valor razonable.

## Derivados

A cierre del ejercicio 2025 y 2024, dentro del epígrafe “Derivados” se registró la valoración de los derivados de tipo de interés con saldo deudor (véase Nota 14).

## Créditos terceros

En el epígrafe “Otros activos financieros no corrientes”, se encuentra registrado el préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U., accionista de la sociedad Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., por importe de 86.397 miles de euros, que devenga un interés de mercado. A 31 de diciembre de 2025, debido a la capitalización anual de intereses, el importe pendiente de pago asciende a 95.277 miles de euros de principal y 328 miles de euros de intereses. En relación con el citado crédito, el Grupo dispone de garantías por parte del acreedor asociadas al 10% de participaciones en la sociedad Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., no habiéndose identificado riesgo de crédito del deudor.

Adicionalmente, dentro de este epígrafe de Créditos a terceros a largo plazo, se encuentran registradas las linealizaciones de rentas, gastos de comercialización y gastos de implantación de inquilinos por importe de 65.473 miles de euros (52.528 miles de euros en 2024).

## Depósitos y fianzas

Dentro del epígrafe de “Depósitos y fianzas” se incluyen principalmente las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo ha depositado en el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma, por importe de 67.144 miles de euros (55.052 miles de euros a 31 de diciembre 2024). El saldo a 31 de diciembre de 2025 de las fianzas recibidas de los arrendatarios en concepto de garantía asciende a 78.528 miles de euros (70.197 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), y figura en el epígrafe “Otros pasivos financieros- no corriente” del pasivo del estado de situación financiera consolidado del ejercicio 2025 adjunto (véase Nota 15).

## Clasificación activos financieros por vencimientos:

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente:

### Ejercicio 2025

|                                               | Miles de euros |                  |                |               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|----------------|
|                                               | Menos de 1 año | Entre 1 y 5 años | Más de 5 años  | Indeterminado | Total          |
| Derivados de tipo de interés                  | -              | 229              | -              | -             | 229            |
| Instrumentos de patrimonio                    | -              | -                | -              | 12.008        | 12.008         |
| Créditos a terceros y asociadas               | 236            | 73.899           | 128.495        | -             | 202.630        |
| Depósitos y Fianzas                           | -              | -                | -              | 69.182        | 69.182         |
| Créditos a empresas asociadas                 | 3.196          | -                | -              | -             | 3.196          |
| Otros activos financieros                     | 2.522          | -                | -              | -             | 2.522          |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 84.617         | -                | -              | -             | 84.617         |
| <b>Total activos financieros</b>              | <b>90.571</b>  | <b>74.128</b>    | <b>128.495</b> | <b>81.190</b> | <b>374.384</b> |



## Ejercicio 2024

|                                               | Miles de euros |                  |                |               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|----------------|
|                                               | Menos de 1 año | Entre 1 y 5 años | Más de 5 años  | Indeterminado | Total          |
| Derivados de tipo de interés                  | -              | 1.622            | -              | -             | 1.622          |
| Instrumentos de patrimonio                    | -              | -                | -              | 11.151        | 11.151         |
| Créditos a terceros y asociadas               | 236            | 40.009           | 120.325        | -             | 160.570        |
| Depósitos y Fianzas                           | -              | -                | -              | 56.827        | 56.827         |
| Créditos a empresas asociadas                 | 4.312          | -                | -              | -             | 4.312          |
| Otros activos financieros                     | 7.111          | -                | -              | -             | 7.111          |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 60.102         | -                | -              | -             | 60.102         |
| <b>Total activos financieros</b>              | <b>71.761</b>  | <b>41.631</b>    | <b>120.325</b> | <b>67.978</b> | <b>301.695</b> |

### 11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

A 31 de diciembre 2025 y 2024 el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

|                                                            | Miles de euros |               |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                            | 2025           | 2024          |
| Cientes y efectos comerciales a cobrar                     | 50.131         | 41.900        |
| Deudores por ventas                                        | 5.477          | 4.288         |
| Empresas asociadas                                         | 623            | 636           |
| Deudores varios                                            | 1.162          | 1.165         |
| Personal                                                   | 184            | 184           |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17) | 34.212         | 19.456        |
| Deterioro de créditos comerciales                          | (7.172)        | (7.527)       |
| <b>Total</b>                                               | <b>84.617</b>  | <b>60.102</b> |

La cuenta “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2025 adjunto, incluye, fundamentalmente, los saldos a cobrar por el alquiler de las inversiones inmobiliarias, así como la parte correspondiente al corto plazo por el efecto de las linealizaciones de bonificaciones y carencias por importe de 13.796 miles de euros (11.507 miles de euros a cierre del ejercicio 2024). 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).

El análisis de la antigüedad de los saldos en mora, pero no considerados deteriorados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

|                  | Miles de euros |              |
|------------------|----------------|--------------|
|                  | 2025           | 2024         |
| Menos de 30 días | 720            | 4.814        |
| De 31 a 60 días  | 3.678          | 2.610        |
| De 61 a 90 días  | 282            | 369          |
| Más de 90 días   | 612            | 546          |
| <b>Total</b>     | <b>5.292</b>   | <b>8.339</b> |

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente, los Administradores de la Sociedad Dominante 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 y 2024 ha sido el siguiente:

|                                     | Miles de Euros  |
|-------------------------------------|-----------------|
|                                     |                 |
| <b>Saldo a 31 de diciembre 2023</b> | <b>(10.959)</b> |
| Dotaciones                          | (1.076)         |
| Reversiones/aplicaciones            | 4.378           |
| Otros                               | 130             |
| <b>Saldo a 31 de diciembre 2024</b> | <b>(7.527)</b>  |
| Dotaciones                          | (1.403)         |
| Reversiones/aplicaciones            | 1.739           |
| Otros                               | 19              |
| <b>Saldo a 31 de diciembre 2025</b> | <b>(7.172)</b>  |

Las pérdidas por créditos incobrables han ascendido a 1.200 miles de euros en el ejercicio 2025. La antigüedad de las cuentas por cobrar deterioradas es, en su mayor parte, superior a 6 meses.

La información sobre la concentración de clientes (clientes que representan una cifra significativa de las operaciones) se incluye en la información de ramas de actividad incluida en la Nota 6.

## **12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos no difiere de su valor razonable. A 31 de diciembre de 2025 el importe de los depósitos bancarios a corto plazo ha ascendido a 978 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el importe incluido en el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición, salvo por 5.135 miles de euros y 2.220 miles de euros, respectivamente.

### 13. Patrimonio neto

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

#### 13.1 Capital social

Durante el ejercicio 2025 no se han producido variaciones en el capital social de la Sociedad Dominante.

A 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 Dominante 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 nuevas acciones 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 Dominante 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 Dominante a 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 Dominante a 31 de diciembre 2025.

### 13.2 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 aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 113.065 miles de euros.

### 13.3 Reservas

El detalle de las reservas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

|                                     | Miles de euros   |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
|                                     | 2025             | 2024             |
| Reserva legal                       | 106.397          | 93.954           |
| Reservas en sociedades consolidadas | 2.264.794        | 2.105.466        |
| Otras reservas                      | 336.976          | 329.961          |
| <b>Total otras reservas</b>         | <b>2.708.167</b> | <b>2.529.381</b> |

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 (SOCIMI), 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. llevada a cabo en el ejercicio 2022 y que debía reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social principal de la Sociedad Dominante, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. A cierre del ejercicio 2025, el plazo de reinversión ha concluido y dicho compromiso de reinversión se ha cumplido en su totalidad. En relación con esta cuestión, la Sociedad Dominante ha obtenido una consulta tributaria vinculante que confirma los criterios aplicados.

Adicionalmente, el epígrafe "Otras reservas" incluye un importe de 21.565 miles de euros debido a los gastos asociados a la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2024 (véase Nota 13.1).

#### *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.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo 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 en sociedades consolidadas*

El movimiento de los ejercicios 2025 y 2024 del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" es el siguiente:

|                                     | Miles de Euros |                                                    |                          |            |
|-------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------|--------------------------|------------|
|                                     | 31/12/2024     | Incorporación de resultados del ejercicio anterior | Distribución de reservas | 31/12/2025 |
| Reservas en sociedades consolidadas | 2.105.466      | 283.759                                            | (124.431)                | 2.264.794  |

|                                     | Miles de Euros |                                                    |                          |            |
|-------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------|--------------------------|------------|
|                                     | 31/12/2023     | Incorporación de resultados del ejercicio anterior | Distribución de reservas | 31/12/2024 |
| Reservas en sociedades consolidadas | 2.286.573      | (83.497)                                           | (97.610)                 | 2.105.466  |

La distribución en ambos ejercicios corresponde al resultado de la Sociedad Dominante de los ejercicios 2024 y 2023.

#### *Dividendos*

Con fecha 13 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó 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 aprobó 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 Dominante 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.

### 13.4 Acciones propias

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

El movimiento habido durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

|                                        | Número de Acciones | Miles de euros |
|----------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                        |                    |                |
| <b>Saldo a 1 de enero de 2024</b>      | <b>1.399.124</b>   | <b>15.410</b>  |
| Adiciones                              | 29.471             | 293            |
| Retiros                                | (113.950)          | (1.253)        |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b> | <b>1.314.645</b>   | <b>14.450</b>  |
| Adiciones                              | 14.052             | 171            |
| Retiros                                | (417.456)          | (4.588)        |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2025</b> | <b>911.241</b>     | <b>10.033</b>  |

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 Dominante 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 (4 miles de euros).

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

### 13.5 Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir proporcionando rendimientos a los accionistas y beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base al ratio de endeudamiento. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

|                                                                                        | Miles de euros |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
|                                                                                        | 2025           | 2024        |
| Total endeudamiento financiero (b)                                                     | 4.967.543      | 4.914.300   |
| Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes (a) | (1.224.977)    | (1.567.126) |
| Deuda neta                                                                             | 3.742.566      | 3.347.174   |
| Patrimonio neto                                                                        | 8.074.432      | 7.500.980   |
| Total capital                                                                          | 11.816.998     | 10.848.154  |
| <b>Ratio de endeudamiento</b>                                                          | <b>32%</b>     | <b>31%</b>  |

- (a) En ambos ejercicios 2025 y 2024, se incluye el importe en acciones en autocartera como Otros activos financieros corrientes.
- (b) Importes brutos de deuda sin considerar gastos de formalización de deudas e intereses devengados y no pagados.

### 13.6 Beneficio por acción

#### Básico

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas es como sigue:

|                                                                                       | 2025        | 2024        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)                              | 562.702     | 509.857     |
| Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros) | 786.129     | 283.759     |
| <b>Ganancias / (Pérdidas) por acción básicas (euros)</b>                              | <b>1,40</b> | <b>0,56</b> |

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula como sigue:

|                                                                                                                  | Número de Acciones (Miles) |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|
|                                                                                                                  | 2025                       | 2024           |
| Acciones ordinarias al inicio del periodo                                                                        | 563.725                    | 469.771        |
| Acciones propias                                                                                                 | (911)                      | (1.315)        |
| Ajuste promedio de las acciones en circulación                                                                   | (112)                      | 41.401         |
| <b>Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación a 31 de diciembre de (miles de acciones)</b> | <b>562.702</b>             | <b>509.857</b> |

#### Diluido

De acuerdo con el párrafo 41 de la NIC 33 las acciones ordinarias potenciales se tratarán como dilusivas cuando, y sólo cuando, su conversión en acciones ordinarias podría reducir los beneficios por acción de las actividades continuadas. A 31 de diciembre de 2025, no existe un potencial efecto dilusivo derivado de la retribución variable que el Grupo tiene concedido a sus directivos y personal clave (véase Nota 20), coincidiendo el resultado básico con el diluido.

### 13.7 Ajustes por cambio de valor

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo. El movimiento del saldo de este epígrafe durante los ejercicios 2025 y 2024 se presenta a continuación:

|                                                                 | Miles de euros  |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>                          | <b>(9.475)</b>  |
| Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio | (11.352)        |
| Efecto impositivo                                               | 416             |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>                          | <b>(20.411)</b> |
| Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio | 12.708          |
| Efecto impositivo                                               | (435)           |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2025</b>                          | <b>(8.138)</b>  |

El saldo a cierre del ejercicio 2025 corresponde a la valoración de las coberturas de tipo de interés que suscribió el Grupo en los ejercicios 2020 a 2025 para cubrir la financiación contratada a tipo de interés variable para el periodo de diciembre de 2020 a marzo de 2034 (véase Nota 14).



#### 14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

|                                                | Miles de Euros   |                  |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                | 2025             | 2024             |
| <b>No corriente:</b>                           |                  |                  |
| Valorados a coste amortizado-                  |                  |                  |
| Préstamo sindicado                             | 665.000          | 665.000          |
| Gastos de formalización del préstamo sindicado | (2.079)          | (2.983)          |
| <b>Total préstamo sindicado</b>                | <b>662.921</b>   | <b>662.017</b>   |
| Préstamo no hipotecario                        | 277.769          | 145.581          |
| Préstamos hipotecarios                         | 632.313          | 703.063          |
| Gastos de formalización                        | (7.814)          | (8.400)          |
| <b>Total otros préstamos</b>                   | <b>902.268</b>   | <b>840.244</b>   |
| Obligaciones y bonos                           | 2.550.000        | 2.800.000        |
| Gastos de emisión de las obligaciones          | (17.691)         | (18.955)         |
| <b>Total obligaciones y bonos</b>              | <b>2.532.309</b> | <b>2.781.045</b> |
| <b>Total coste amortizado</b>                  | <b>4.097.498</b> | <b>4.283.306</b> |
| Valorados a valor razonable                    |                  |                  |
| Instrumentos financieros derivados             | 8.260            | 20.941           |
| <b>Total a valor razonable</b>                 | <b>8.260</b>     | <b>20.941</b>    |
| <b>Total no corriente</b>                      | <b>4.105.758</b> | <b>4.304.247</b> |
| <b>Corriente:</b>                              |                  |                  |
| Valorados a coste amortizado                   |                  |                  |
| Préstamo sindicado                             | 595              | 900              |
| Obligaciones y bonos                           | 821.631          | 621.654          |
| Préstamos hipotecarios                         | 44.128           | 2.697            |
| Línea de crédito revolving                     | 517              | 510              |
| Préstamo no hipotecario                        | 426              | 298              |
| Gastos de formalización                        | (1.046)          | (293)            |
| <b>Total Coste amortizado</b>                  | <b>866.252</b>   | <b>625.767</b>   |
| Valorados a valor razonable                    |                  |                  |
| Instrumentos financieros derivados             | 351              | (282)            |
| <b>Total a valor razonable</b>                 | <b>351</b>       | <b>(282)</b>     |
| <b>Total corriente</b>                         | <b>866.603</b>   | <b>625.485</b>   |

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

El detalle del rating de la Sociedad Dominante 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 |

## 14.1 Préstamos y créditos

El detalle de préstamos a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

### Ejercicio 2025

|                             | Miles de euros                  |                                            |                  |               |                         |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|------------------|---------------|-------------------------|
|                             | Deudas con entidades de crédito |                                            |                  |               |                         |
|                             | Préstamo inicial / Límite       | Gastos formalización de deudas (Nota 14.5) | 31.12.2025       |               | Intereses a corto plazo |
|                             |                                 |                                            | Largo plazo      | Corto plazo   |                         |
| Préstamo sindicado          | 665.000                         | (2.079)                                    | 665.000          | -             | 595                     |
| Préstamo no hipotecario     | 277.769                         | (766)                                      | 277.769          | -             | 426                     |
| Líneas de crédito revolving | 740.000                         | (3.287)                                    | -                | -             | 517                     |
| Préstamos hipotecarios      | 704.000                         | (3.834)                                    | 632.313          | 42.462        | 1.667                   |
| <b>Total</b>                | <b>2.386.769</b>                | <b>(9.966)</b>                             | <b>1.575.082</b> | <b>42.462</b> | <b>3.205</b>            |

### Ejercicio 2024

|                             | Miles de euros                  |                                            |                  |             |                         |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|------------------|-------------|-------------------------|
|                             | Deudas con entidades de crédito |                                            |                  |             |                         |
|                             | Préstamo inicial / Límite       | Gastos formalización de deudas (Nota 14.5) | 31.12.2024       |             | Intereses a corto plazo |
|                             |                                 |                                            | Largo plazo      | Corto plazo |                         |
| Préstamo sindicado          | 665.000                         | (2.983)                                    | 665.000          | -           | 900                     |
| Préstamo no hipotecario     | 202.904                         | (225)                                      | 145.581          | -           | 298                     |
| Líneas de crédito revolving | 740.000                         | (3.181)                                    | -                | -           | 510                     |
| Préstamos hipotecarios      | 704.000                         | (4.994)                                    | 703.063          | 656         | 2.041                   |
| <b>Total</b>                | <b>2.311.904</b>                | <b>(11.383)</b>                            | <b>1.513.644</b> | <b>656</b>  | <b>3.749</b>            |

Determinadas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos de la sociedad y el servicio de la deuda ("ICR") o la proporción existente entre activos libres de carga hipotecaria y la deuda no hipotecaria ("Unencumbered Ratio"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 31 de diciembre 2025 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

#### Préstamos sindicados y línea de crédito revolving de la Sociedad Dominante

Con fecha 18 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 2025 esta línea no se encuentra dispuesta. Con fecha 10 de julio de 2025, dicha línea de crédito se ha extendido hasta el 23 de abril de 2030.

Estas financiaciones tienen el mismo compromiso de mantenimiento de determinados ratios de cobertura que los bonos del Grupo 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 Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

#### *Préstamo Banco Europeo de inversiones*

Con fecha 20 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante 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 Dominante 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, el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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.

Por otro lado, con fecha 16 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante 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 el Grupo 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 Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 31 de diciembre 2025 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

#### *Préstamos no hipotecarios*

Con fecha 18 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante 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 devengando un tipo de mercado de EURIBOR + 120 puntos básicos.

Con fecha 31 de marzo de 2025 la Sociedad Dominante 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.

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 Dominante 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*

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo tenía contratados los siguientes préstamos hipotecarios:

#### **Ejercicio 2025**

| Entidad financiera | Miles de euros    |                |               |              | Garantía    |
|--------------------|-------------------|----------------|---------------|--------------|-------------|
|                    | Préstamo Original | Largo Plazo    | Corto Plazo   | Intereses    |             |
| Novo Banco         | 134.000           | 134.000        | -             | 212          | Hipotecaria |
| Caixabank          | 150.000           | 148.313        | 750           | 1.043        | Hipotecaria |
| ING                | 70.000            | -              | 41.712        | 3            | Hipotecaria |
| BBVA               | 180.000           | 180.000        | -             | 45           | Hipotecaria |
| Allianz            | 170.000           | 170.000        | -             | 363          | Hipotecaria |
| <b>Total</b>       | <b>704.000</b>    | <b>632.313</b> | <b>42.462</b> | <b>1.666</b> |             |

#### **Ejercicio 2024**

| Entidad financiera | Miles de euros    |                |             |              | Garantía    |
|--------------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|-------------|
|                    | Préstamo Original | Largo Plazo    | Corto Plazo | Intereses    |             |
| Novo Banco         | 134.000           | 134.000        | -           | 228          | Hipotecaria |
| Caixabank          | 150.000           | 149.063        | 656         | 1.427        | Hipotecaria |
| ING                | 70.000            | 70.000         | -           | 7            | Hipotecaria |
| BBVA               | 180.000           | 180.000        | -           | 37           | Hipotecaria |
| Allianz            | 170.000           | 170.000        | -           | 342          | Hipotecaria |
| <b>Total</b>       | <b>704.000</b>    | <b>703.063</b> | <b>656</b>  | <b>2.041</b> |             |

Con fecha 26 de abril de 2019 el Grupo formalizó un acuerdo de novación modificativa del préstamo hipotecario suscrito el 4 de diciembre de 2015 con ING Bank N.V. por la sociedad dependiente Merlin Logística S.L.U. El vencimiento de la financiación, inicialmente fijado en 2020, se pospuso hasta 2026. Esta financiación devenga un tipo de interés de EURIBOR a tres meses + 100 puntos básicos e incorpora un mecanismo de ajuste de coste financiero basado en el cumplimiento de cuatro criterios de sostenibilidad. Con fecha 26 de marzo de 2021 se modificó el contrato de financiación hipotecaria, ampliando el importe del préstamo en 2,1 millones de euros hasta un importe total de 70 millones de euros. Durante el ejercicio 2025, el Grupo, debido a la desinversión de dos naves en garantía de dicho préstamo (véase Nota 7) ha amortizado un importe de 28,3 millones de euros quedando el principal pendiente en 41,7 millones de euros.

Esta financiación incluye 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 Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Adicionalmente contempla determinadas condiciones ligadas al cumplimiento de los siguientes factores asociados al medio ambiente y sostenibilidad: i) capex sostenible, ii) certificaciones LEED y BREAM, iii) certificaciones AIS y iv) consumo de energía verde, que pueden suponer determinados ahorros en la carga financiera.

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo evaluó la naturaleza de la refinanciación acometida del préstamo de ING anterior, concluyendo que la misma no representa una modificación sustancial (test del 10%). En consecuencia, la diferencia entre el valor de la deuda antigua a coste amortizado y la deuda nueva actualizada al tipo de interés efectivo de la deuda antigua, fue registrado como un menor gasto financiero por importe de 2.291 miles de euros, en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019. Dicho importe revertirá en la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios siguientes de acuerdo con el tipo de interés efectivo de la deuda. En el ejercicio 2025 la aplicación del coste amortizado en relación con estos conceptos ha supuesto un gasto financiero de 421 miles de euros (364 miles de euros en 2024).

Con fecha 27 de julio de 2023 la Sociedad Dominante 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 Dominante formalizó un préstamo con Allianz con garantía hipotecaria sobre una cartera de 4 edificios de oficinas en Madrid. El préstamo tiene un importe de 170 millones de euros, con un plazo de 10 años y devenga un tipo de interés fijo del 4,523%.

Con fecha 17 de enero de 2024, la Sociedad Dominante 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.

Con fecha 28 de junio de 2024, el Grupo formalizó un préstamo con Novo Banco, S.A., con garantía hipotecaria sobre una cartera de 5 edificios de oficinas en Lisboa. El préstamo tiene un importe de 134 millones de euros, con vencimiento en 2031 y un margen de 125 puntos básicos.

A 31 de diciembre de 2025, todos los préstamos hipotecarios del Grupo 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 Dominante han evaluado que

dichos ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

#### *Vencimientos de la deuda*

El detalle por vencimientos del principal de estos préstamos es el siguiente:

#### **Ejercicio 2025**

|               | Miles de euros                               |                           |                  |
|---------------|----------------------------------------------|---------------------------|------------------|
|               | Préstamos<br>Sindicados y otros<br>préstamos | Préstamos<br>Hipotecarios | Total            |
| 2026          | -                                            | 42.462                    | 42.462           |
| 2027          | -                                            | 1.313                     | 1.313            |
| 2028          | 725.000                                      | 1.500                     | 726.500          |
| 2029          | -                                            | 1.781                     | 1.781            |
| 2030          | 29.000                                       | 182.156                   | 211.156          |
| Más de 5 años | 188.769                                      | 445.563                   | 634.332          |
|               | <b>942.769</b>                               | <b>674.775</b>            | <b>1.617.544</b> |

#### **Ejercicio 2024**

|               | Miles de euros                               |                           |                  |
|---------------|----------------------------------------------|---------------------------|------------------|
|               | Préstamos<br>Sindicados y otros<br>préstamos | Préstamos<br>Hipotecarios | Total            |
| 2025          | -                                            | 656                       | 656              |
| 2026          | -                                            | 70.750                    | 70.750           |
| 2027          | -                                            | 1.313                     | 1.313            |
| 2028          | 725.000                                      | 1.500                     | 726.500          |
| 2029          | -                                            | 1.781                     | 1.781            |
| Más de 5 años | 85.581                                       | 627.719                   | 713.300          |
|               | <b>810.581</b>                               | <b>703.719</b>            | <b>1.514.300</b> |

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

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2025 y 2024 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero por intereses correspondiente a los préstamos ha ascendido a 58.867 miles de euros en 2025 (69.287 miles de euros en 2024) y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 adjunta.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha imputado un gasto de 2.834 miles de euros (2.690 miles de euros en el ejercicio 2024) en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (véase Nota 18.d).

## 14.2 Emisión de obligaciones

Con fecha 12 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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, el Grupo obtuvo el consentimiento de sus bonistas para la conversión de todos sus bonos en bonos verdes acorde al Marco de Financiación Verde publicado por el Grupo 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, el Grupo renovó el denominado Marco de Referencia de Financiación Verde.

Con fecha 2 de febrero de 2024, el Grupo 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, el Grupo ha repagado el bono correspondiente a dicho vencimiento por importe de 600 millones de euros.

Con fecha 4 de septiembre de 2025, el Grupo 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 el Grupo 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 préstamo sindicado y la línea de crédito revolving.

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

### Ejercicio 2025

| Vencimiento     | Nominal<br>(Millones de euros) | Cupón          | Cotización   | Rentabilidad | Mercado    |
|-----------------|--------------------------------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Noviembre 2026  | 800                            | 1,875 %        | MS +44 p.b.  | 2,64 %       | Luxemburgo |
| Julio 2027      | 500                            | 2,375 %        | MS +36 p.b.  | 2,55 %       | Luxemburgo |
| Septiembre 2029 | 400                            | 2,375 %        | MS +46 p.b.  | 2,91 %       | Luxemburgo |
| Junio 2030      | 500                            | 1,375 %        | MS +74 p.b.  | 3,26 %       | Luxemburgo |
| Septiembre 2033 | 550                            | 3,500 %        | MS +107 p.b. | 3,85 %       | Luxemburgo |
| Diciembre 2034  | 600                            | 1,875 %        | MS +114 p.b. | 4,00 %       | Luxemburgo |
|                 | <b>3.350</b>                   | <b>2,201 %</b> |              |              |            |

## Ejercicio 2024

| Vencimiento     | Nominal<br>(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 |
|                 | <b>3.400</b>                   | <b>1,912 %</b> |              |              |            |

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 Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

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 resultados consolidada del ejercicio 2025 adjunta. Los intereses devengados y no pagados a 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 resultados consolidada en 2025 han ascendido a 5.220 miles de euros (5.390 miles en 2024).

### 14.3 Derivados

El detalle a 31 de diciembre de 2025 y 2024 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

|                              | Miles de Euros |               |
|------------------------------|----------------|---------------|
|                              | 2025           | 2024          |
| <b>No corriente:</b>         |                |               |
| De tipo de interés de activo | (229)          | (1.622)       |
| De tipo de interés de pasivo | 8.260          | 20.941        |
| Otros (Notas 5 y 9)          | -              | 16.407        |
| <b>Total No corriente</b>    | <b>8.031</b>   | <b>35.726</b> |
| <b>Corriente:</b>            |                |               |
| De tipo de interés           | 351            | (282)         |
| <b>Total Corriente</b>       | <b>351</b>     | <b>(282)</b>  |

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, el Grupo utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del EURIBOR según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

Estos instrumentos financieros se han clasificados como de Nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7. 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, el Grupo ha dado de baja el derivado asociado a la opción de compra que dicha sociedad mantenía con el mismo, clasificado como de Nivel 3 (véanse Notas 3, 5, 7 y 9). En este sentido el Grupo ha registrado un gasto por importe de 7.256 miles de euros registrados en el



epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

El detalle de los instrumentos financieros derivados incluidos en el estado de situación financiera consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

#### **Ejercicio 2025**

|                                    | Miles de euros    |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                    | Activo Financiero | Pasivo Financiero |
| <b>No corriente:</b>               |                   |                   |
| De tipo de interés                 | (229)             | 8.260             |
| <b>Corriente:</b>                  |                   |                   |
| De tipo de interés                 | -                 | 351               |
| <b>Total derivados reconocidos</b> | <b>(229)</b>      | <b>8.611</b>      |

#### **Ejercicio 2024**

|                                    | Miles de euros    |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                    | Activo Financiero | Pasivo Financiero |
| <b>No corriente:</b>               |                   |                   |
| De tipo de interés                 | (1.622)           | 20.941            |
| <b>Corriente:</b>                  |                   |                   |
| De tipo de interés                 | -                 | (282)             |
| <b>Total derivados reconocidos</b> | <b>(1.622)</b>    | <b>20.659</b>     |

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

Adicionalmente, en el ejercicio 2024, el Grupo contrató una cobertura de tipo de interés para cubrir el préstamo hipotecario con Novo Banco hasta su vencimiento en junio de 2031 por un nocional de 134 millones de euros y un coste fijo del 2,553%.

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

Los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo y sus valores razonables son los siguientes:

## Ejercicio 2025

|                                      | Interés<br>Contratado | Miles de euros     |                            |                  |                  |                |                     |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------------|
|                                      |                       | Valor<br>Razonable | Nocional vivo a cada fecha |                  |                  |                |                     |
|                                      |                       |                    | 2025                       | 2026             | 2027             | 2028           | Años<br>posteriores |
| Sindicado Sociedad Dominante         | 2,537 %               | 7.341              | 665.000                    | 665.000          | 665.000          | -              | -                   |
| No hipotecario Sociedad Dominante    | 2,356 %               | 221                | 160.000                    | 160.000          | 160.000          | 100.000        | 100.000             |
| Hipotecarios Sociedad Dominante      | 2,469 %               | 44                 | 329.063                    | 328.313          | 327.000          | 325.500        | 323.719             |
| Hipotecario otras filiales españolas | 0,310 %               | (229)              | 41.712                     | -                | -                | -              | -                   |
| Hipotecario Portugal                 | 2,553 %               | 654                | 134.000                    | 134.000          | 134.000          | 134.000        | 134.000             |
|                                      |                       | <b>8.031</b>       | <b>1.329.775</b>           | <b>1.287.313</b> | <b>1.286.000</b> | <b>559.500</b> | <b>557.719</b>      |

## Ejercicio 2024

|                                      | Interés<br>Contratado | Miles de euros     |                            |                  |                  |                  |                     |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|
|                                      |                       | Valor<br>Razonable | Nocional vivo a cada fecha |                  |                  |                  |                     |
|                                      |                       |                    | 2024                       | 2025             | 2026             | 2027             | Años<br>posteriores |
| Sindicado Sociedad Dominante         | 2,537 %               | 10.958             | 665.000                    | 665.000          | 665.000          | 665.000          | -                   |
| No hipotecario Sociedad Dominante    | 2,512 %               | 883                | 60.000                     | 60.000           | 60.000           | 60.000           | -                   |
| Hipotecarios Sociedad Dominante      | 2,363 %               | 6.208              | 329.719                    | 329.063          | 328.313          | 327.000          | 325.500             |
| Hipotecario otras filiales españolas | 0,310 %               | (1.622)            | 67.900                     | 67.900           | -                | -                | -                   |
| Hipotecario Portugal                 | 2,553 %               | 2.893              | 134.000                    | 134.000          | 134.000          | 134.000          | 134.000             |
|                                      |                       | <b>19.320</b>      | <b>1.256.619</b>           | <b>1.255.963</b> | <b>1.187.313</b> | <b>1.186.000</b> | <b>459.500</b>      |

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos instrumentos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Los derivados que son altamente efectivos de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación, son los asociados a la nueva financiación sindicada, al préstamo bilateral con Banco Sabadell, a los préstamos hipotecarios con BBVA, Caixabank y Novo Banco y al préstamo no hipotecario de Mediobanca, por lo que sus cambios de valor se registran en patrimonio.

El Grupo ha registrado en el patrimonio neto el importe del valor razonable de los derivados que cumplen los requisitos de eficacia, considerando solamente el efecto fiscal en los derivados asociados a la financiación hipotecaria de Novo Banco. En el resto de derivados, el Grupo no ha considerado efecto fiscal alguno debido al acogimiento al régimen SOCIMI. En el epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de resultados consolidada el Grupo ha registrado como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura por ineficiencia y por las cancelaciones, un ingreso de 54 miles de euros en 2025 (ingreso de 501 miles de euros en 2024).

Con la adopción de la NIIF 13 el Grupo ha realizado un ajuste en las técnicas de valoración para la obtención del valor razonable de sus derivados. El Grupo incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos, considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio de estos instrumentos financieros.

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros el Grupo ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada por la probabilidad de impago y por la pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato. De esta forma, se ha estimado el CVA (Credit Value Adjustment) o riesgo de crédito de la contrapartida y el DVA (Debt Value Adjustment) o riesgo de crédito propio.

La exposición actual y esperada en el futuro se estima en base a la simulación de escenarios de movimientos en las variables del mercado, como son las curvas de tipos de interés, tipo de cambio y volatilidades en función de las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo a cada una de las contrapartes, en caso de que los derivados financieros contratados con estas se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. Para las valoraciones de los derivados a valor razonable el Grupo tiene contratado los servicios de un experto independiente.

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 resultados 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%     | (22.400)       | 22.385          | 15                                       |
| Disminución tasa de riesgo de crédito en 5% | 23.053         | (23.038)        | (15)                                     |

#### **Ejercicio 2024**

| Escenario                                   | Miles de euros |                 |                                          |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------------------------|
|                                             | Pasivo         | Patrimonio Neto | Resultado antes de impuestos Consolidado |
| Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%     | (25.732)       | 25.385          | 347                                      |
| Disminución tasa de riesgo de crédito en 5% | 26.568         | (26.217)        | (351)                                    |

#### **14.4 Conciliación del valor en libros de los pasivos originados por actividades de financiación**

El desglose de las actividades de financiación y su impacto en los flujos de caja del Grupo, en importes no descontados, durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

## Ejercicio 2025

|                              | Miles de euros |                     |                      |                     |                         |                  |           |
|------------------------------|----------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------------|-----------|
|                              | 31/12/2024     | Con impacto en caja |                      | Sin impacto en caja |                         |                  |           |
|                              |                | Principal<br>Deuda  | Intereses<br>pagados | Reclasificaciones   | Intereses<br>devengados | Otros<br>ajustes |           |
|                              |                |                     |                      |                     |                         |                  |           |
| Préstamos a largo plazo      | 1.513.644      | 132.188             | -                    | (70.750)            | -                       | -                | 1.575.082 |
| Préstamos a corto plazo      | 3.895          | (28.945)            | (56.832)             | 70.750              | 56.281                  | (2)              | 45.147    |
| Líneas crédito revolving c/p | 510            | -                   | (2.579)              | -                   | 2.587                   | -                | 518       |
| Bonos l/p                    | 2.800.000      | 550.000             | -                    | (800.000)           | -                       | -                | 2.550.000 |
| Bonos c/p                    | 621.654        | (600.000)           | (65.000)             | 800.000             | 64.978                  | -                | 821.632   |
|                              | 4.939.703      | 53.243              | (124.411)            | -                   | 123.846                 | (2)              | 4.992.379 |

## Ejercicio 2024

|                              | Miles de euros   |                     |                   |                     |                      |               |                  |
|------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|---------------------|----------------------|---------------|------------------|
|                              | 31/12/2023       | Con impacto en caja |                   | Sin impacto en caja |                      |               |                  |
|                              |                  | Principal Deuda     | Intereses pagados | Reclasificaciones   | Intereses devengados | Otros ajustes |                  |
|                              | 31/12/2023       |                     |                   |                     |                      |               | 31/12/2024       |
| Préstamos a largo plazo      | 1.224.615        | 290.407             | -                 | (1.369)             | -                    | (9)           | 1.513.644        |
| Préstamos a corto plazo      | 4.378            | (2.350)             | (66.182)          | 1.369               | 66.681               | (1)           | 3.895            |
| Líneas crédito revolving c/p | 525              | -                   | (2.621)           | -                   | 2.606                | -             | 510              |
| Bonos l/p                    | 3.300.000        | 100.000             | -                 | (600.000)           | -                    | -             | 2.800.000        |
| Bonos c/p                    | 20.966           | 889                 | (65.000)          | 600.000             | 64.799               | -             | 621.654          |
|                              | <b>4.550.484</b> | <b>388.946</b>      | <b>(133.803)</b>  | <b>-</b>            | <b>134.086</b>       | <b>(10)</b>   | <b>4.939.703</b> |

Adicionalmente, en el marco de los contratos de cobertura de tipo de interés suscritos (ver nota 14.3), el saldo neto de las liquidaciones ha ascendido a 1.932 miles de euros en el ejercicio 2025 (14.395 miles de euros en el ejercicio 2024).

### 14.5 Gastos de formalización de deudas

El movimiento habido en los gastos de formalización de deuda durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

| Miles de euros                          |               |                                                         |                                     |                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|
|                                         | 31/12/2024    | Imputación a la cuenta de resultados – Coste amortizado | Impacto cuenta de resultados NIIF 9 | Activaciones de gastos de formalización | 31/12/2025    |
| Financiaciones sin garantía hipotecaria | 6.390         | (1.671)                                                 | -                                   | 1.415                                   | 6.134         |
| Préstamos hipotecarios resto de activos | 4.993         | (741)                                                   | (421)                               | -                                       | 3.831         |
| Obligaciones y Bonos                    | 19.248        | (5.220)                                                 | -                                   | 4.637                                   | 18.665        |
|                                         | <b>30.631</b> | <b>(7.632)</b>                                          | <b>(421)</b>                        | <b>6.052</b>                            | <b>28.630</b> |

| Miles de euros                          |               |                                                         |                                     |                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|
|                                         | 31/12/2023    | Imputación a la cuenta de resultados – Coste amortizado | Impacto cuenta de resultados NIIF 9 | Activaciones de gastos de formalización | 31/12/2024    |
| Financiaciones sin garantía hipotecaria | 7.363         | (1.713)                                                 | -                                   | 740                                     | 6.390         |
| Préstamos hipotecarios resto de activos | 2.996         | (613)                                                   | (364)                               | 2.974                                   | 4.993         |
| Obligaciones y Bonos                    | 16.663        | (5.390)                                                 | -                                   | 7.975                                   | 19.248        |
|                                         | <b>27.022</b> | <b>(7.716)</b>                                          | <b>(364)</b>                        | <b>11.689</b>                           | <b>30.631</b> |

## 15. Otros pasivos corrientes y no corrientes

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

|                                           | Miles de euros |               |                |               |
|-------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                                           | 2025           |               | 2024           |               |
|                                           | No Corriente   | Corriente     | No Corriente   | Corriente     |
| Otras provisiones                         | 12.987         | -             | 11.390         | -             |
| Fianzas y depósitos recibidos             | 103.034        | 11.032        | 91.152         | 4.805         |
| Otras deudas                              | 69.286         | 3.240         | 73.820         | 2.834         |
| Otros (Nota 9)                            | -              | -             | 16.407         | -             |
| Deudas con empresas del Grupo y asociadas | 99.487         | -             | 13.384         | -             |
| Otros pasivos corrientes                  | -              | 10.848        | -              | 10.844        |
| <b>Total</b>                              | <b>284.794</b> | <b>25.120</b> | <b>206.153</b> | <b>18.483</b> |

En el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas" se recoge la provisión que el Grupo ha realizado debido al compromiso que tiene con la asociada Edged Spain, S.L. en base a la utilidad futura de los Centros de datos (véase Nota 19) y que el Grupo reconoce como mayor

En el epígrafe "Otras provisiones", se recogen, las provisiones por la valoración del riesgo asociado a una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas del ejercicio de la actividad del Grupo, 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 a la entrega de opciones dentro del Plan de incentivos 2025-2027 por importe de 1.109 miles de euros (véanse Notas 5 y 20).

Asimismo, se registran en el epígrafe "Otras provisiones" los pasivos por deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente.

Con fecha 10 de enero de 2022, la Agencia Tributaria comunicó a la Sociedad Dominante, 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, el Grupo registró una provisión de 5.862 miles de euros en el epígrafe "Provisiones" de la cuenta de resultados consolidada de ese ejercicio. 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante de los importes relativos a las actas anteriormente descritas.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad Dominante 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 resultó un importe a ingresar a la Agencia Tributaria por parte de la Sociedad Dominante de 2.234 miles de euros, que comprendían a cuota tributaria e intereses de demora.

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.

La Sociedad Dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. En virtud de dicho régimen, las plusvalías que se obtengan por la venta de activos tributarán a un tipo del 0% siempre y cuando se cumplan determinados requisitos (básicamente que los activos hayan permanecido como mínimo 3 años en propiedad de la SOCIMI). Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general mientras que para el resto de ejercicios el tipo será del 0%. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una estimación sobre el tipo fiscal aplicable a la plusvalía fiscal de los activos adquiridos con anterioridad a su incorporación al régimen SOCIMI (calculada a partir del valor razonable de los activos que se obtiene de las tasaciones a la fecha de la combinación de negocios y a 31 de diciembre de 2025), registrando el pasivo por impuesto diferido correspondiente.

En relación con las inversiones inmobiliarias adquiridas con posterioridad a la incorporación de la Sociedad Dominante o sus sociedades dependientes al régimen SOCIMI, los Administradores de la Sociedad Dominante no estiman que vaya a tener lugar la enajenación de las mismas en un plazo inferior a tres años por lo que no han se han registrado el pasivo por impuesto diferido correspondiente a las variaciones en el valor razonable ocurridas desde su adquisición al ser el tipo fiscal aplicable el 0%.

## 16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

|                                                          | Miles de euros |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                          | 2025           | 2024           |
| <b>Corriente:</b>                                        |                |                |
| Proveedores                                              | 178.543        | 116.530        |
| Proveedores empresas del grupo y asociadas               | 3.711          | 502            |
| Acreedores varios                                        | 28.340         | 10.448         |
| Remuneraciones pendientes de pago                        | 16.248         | 12.778         |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17) | 30.649         | 26.253         |
| Anticipos de clientes                                    | 19.555         | 22.915         |
|                                                          | <b>277.046</b> | <b>189.426</b> |

El importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

En los ejercicios 2025 y 2024, el Grupo no cuenta con contratos de confirming de proveedores.

### 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 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     | 45   | 43   |
| Ratio de operaciones pagadas            | 46   | 44   |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 40   | 39   |

|                        | Miles de euros |         |
|------------------------|----------------|---------|
|                        | 2025           | 2024    |
| Total pagos realizados | 647.898        | 443.227 |
| Total pagos pendientes | 93.569         | 68.042  |

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 "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

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.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido de 60 días.

|                                                      | 2025          | 2024          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Volumen monetario (miles de euros)                   | 509.944       | 360.676       |
| <i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i> | <i>78,7 %</i> | <i>81,4 %</i> |
| Número de facturas                                   | 38.815        | 33.314        |
| <i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>         | <i>84,3 %</i> | <i>78,3 %</i> |

## 17. Administraciones Públicas y situación fiscal

### a) Saldos mantenidos con las Administración Públicas

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

#### Ejercicio 2025

|                                                    | Miles de euros   |               |                  |               |
|----------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|                                                    | Activos fiscales |               | Pasivos fiscales |               |
|                                                    | No<br>Corrientes | Corrientes    | No<br>Corrientes | Corrientes    |
| Hacienda Pública por retenciones y otros conceptos | -                | 28.484        | -                | 27.678        |
| Hacienda Pública por IVA                           | -                | 5.728         | -                | 2.558         |
| Créditos fiscales                                  | 53.404           | -             | -                | -             |
| Hacienda Pública por impuesto corriente            | -                | -             | -                | 7.103         |
| Organismos de la Seguridad Social Acreedores       | -                | -             | -                | 413           |
| Pasivos por impuesto diferido                      | -                | -             | 627.862          | -             |
|                                                    | <b>53.404</b>    | <b>34.212</b> | <b>627.862</b>   | <b>37.752</b> |



## Ejercicio 2024

|                                                    | Miles de euros   |               |                  |               |
|----------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|                                                    | Activos fiscales |               | Pasivos fiscales |               |
|                                                    | No Corrientes    | Corrientes    | No Corrientes    | Corrientes    |
| Hacienda Pública por retenciones y otros conceptos | -                | 19.187        | -                | 23.882        |
| Hacienda Pública por IVA                           | -                | 269           | -                | 2.013         |
| Créditos fiscales                                  | 53.321           | -             | -                | -             |
| Hacienda Pública por impuesto corriente            | -                | -             | -                | 6.859         |
| Organismos de la Seguridad Social Acreedores       | -                | -             | -                | 358           |
| Pasivos por impuesto diferido                      | -                | -             | 607.562          | -             |
|                                                    | <b>53.321</b>    | <b>19.456</b> | <b>607.562</b>   | <b>33.112</b> |

### b) Conciliación del resultado por impuesto sobre sociedades en relación al tipo impositivo aplicable

A 31 de diciembre de 2025 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes. A fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, el Grupo no ha registrado un activo por impuesto diferido por este concepto, al estar sujeto, en general, a un tipo fiscal del 0% por estar acogida la Sociedad Dominante y la mayor parte de las sociedades dependientes al régimen SOCIMI.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto consolidado de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

|                                                      | Miles de euros |                |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                      | 2025           | 2024           |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>                  | <b>813.251</b> | <b>295.954</b> |
| <b>Impuesto al tipo impositivo en España del 25%</b> | <b>203.313</b> | <b>73.989</b>  |
| Efecto impositivo de importes no deducibles          |                |                |
| Deterioro del valor del Fondo de Comercio            | (5.790)        | (5.790)        |
| Aplicación NIC 40 (amortización y revalorización)    | (148.743)      | (23.768)       |
| Amortización intangibles                             | (1.391)        | (1.712)        |
| Plan de opciones a empleados                         | (3.395)        | (2.103)        |
| Dividendos pagados a accionistas                     | 21.660         | 20.474         |
| Otros ajustes                                        | (10.178)       | (665)          |
| <b>Subtotal</b>                                      | <b>55.476</b>  | <b>60.425</b>  |
| Diferencia en tipos impositivos por régimen SOCIMI   | (24.689)       | (47.531)       |
| Diferencia en tipos impositivos extranjeros          | (3.665)        | (699)          |
| <b>Impuesto sobre sociedades</b>                     | <b>27.122</b>  | <b>12.195</b>  |

La Sociedad Dominante y una parte relevante de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. Tal y como se indica en la Nota 5.13, la tributación de este régimen se construye sobre un tipo del 0%, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

En relación con la aplicación de la NIC 40 (amortización y revalorización), los importes se refieren al efecto impositivo de la variación en el valor de las inversiones inmobiliarias (IAS 40- modelo valor razonable) y de los gastos de amortización de las inversiones inmobiliarias no recogidos en el resultado antes de impuestos de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

En este sentido, cabe destacar que para aquellas inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes acogidas previamente al régimen SOCIMI, en la medida que los Administradores de la Sociedad Dominante estiman y manifiestan que las inversiones inmobiliarias no se venderán con anterioridad a 3 años, al ajuste por valor razonable efectuado en 2025 y 2024 se le debe aplicar una tasa fiscal del 0% por lo que el pasivo por impuesto diferido es también nulo.

En relación con Otros ajustes, se recogen los resultados de las sociedades integradas por el método de la participación.

**c) Conciliación del resultado del gasto por impuesto**

|                                                                        | Miles de euros |               |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                                        | 2025           | 2024          |
| <i>Impuesto corriente</i>                                              |                |               |
| Impuesto corriente sobre el beneficio del ejercicio                    | 7.316          | 6.288         |
| Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores                 | 139            | 147           |
| <b>Total gasto por impuesto corriente</b>                              | <b>7.455</b>   | <b>6.435</b>  |
| <i>Impuesto diferido</i>                                               |                |               |
| Impuesto diferido revalorización activos a su valor razonable (NIC 40) | 22.836         | 3.052         |
| Otras Disminuciones/(Incrementos) en activos por impuestos diferidos   | (633)          | 10.729        |
| Otras (Disminuciones)/Incrementos en pasivos por impuestos diferidos   | (2.536)        | (8.021)       |
| <b>Total gasto / (beneficio) por impuestos diferidos</b>               | <b>19.667</b>  | <b>5.760</b>  |
| <b>Total gasto / (beneficio) por impuesto sobre las ganancias</b>      | <b>27.122</b>  | <b>12.195</b> |

El impuesto diferido por la revalorización de activos a su valor razonable corresponde al efecto impositivo de las sociedades dependientes no SOCIMIS (residentes en Portugal, las cuales cumplen los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley de SOCIMI para ser considerados como activos aptos a los efectos del citado régimen. El importe resultante es el resultado de aplicar al incremento de valor el tipo fiscal que los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que será aplicable a la plusvalía.

Las disminuciones en activos por impuesto diferido registradas en el ejercicio 2024 correspondieron principalmente al efecto de la sentencia de 19 de enero de 2024 del Tribunal Constitucional, que anulaba 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 y 2021 a 2022 así como a la desactivación de deducciones por reinversión caducadas a cierre del ejercicio 2024.

**d) Activos por impuesto diferidos registrados**

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

**Ejercicio 2025**

|                                                    | Miles de euros                 |                   |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
|                                                    | Registradas<br>Importe en Base | Crédito<br>Fiscal |
| <i>Bases imponibles negativas:</i>                 |                                |                   |
| Ejercicio 2009                                     | 59.924                         | 14.981            |
| Ejercicio 2010                                     | 1.650                          | 413               |
| Ejercicio 2011                                     | 86.402                         | 21.600            |
| Ejercicio 2014                                     | 13.313                         | 3.328             |
| Ejercicio 2018                                     | 718                            | 180               |
| Ejercicio 2019                                     | 1.662                          | 416               |
| Ejercicio 2020                                     | 8.307                          | 2.077             |
| Ejercicio 2022                                     | 1                              | -                 |
| Ejercicio 2023                                     | 32.259                         | 8.065             |
| Ejercicio 2025                                     | 1.281                          | 275               |
| <b>Total bases imponibles negativas</b>            | <b>205.517</b>                 | <b>51.335</b>     |
| <b>Otros impuestos diferidos registrados</b>       | <b>8.280</b>                   | <b>2.069</b>      |
| <b>Total activo por impuesto diferido activado</b> | <b>213.797</b>                 | <b>53.404</b>     |

El epígrafe “Otros impuestos diferidos registrados” incluye principalmente las deducciones fiscales pendientes de aplicar, principalmente, por reinversión.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado por considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

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 |
| <i>Bases imponible negativas:</i>      |                 |
| Ejercicio 2009                         | 50.170          |
| Ejercicio 2010                         | 5.458           |
| Ejercicio 2011                         | 1.214           |
| Ejercicio 2012                         | 1.676           |
| Ejercicio 2013                         | 440             |
| Ejercicio 2014                         | 17.987          |
| Ejercicio 2016                         | 456             |
| Ejercicio 2017                         | 2.199           |
| Ejercicio 2018                         | 1.236           |
| Ejercicio 2019                         | 2.845           |
| Ejercicio 2020                         | 6.149           |
| Ejercicio 2021                         | 6.828           |
| Ejercicio 2022                         | 6.138           |
| Ejercicio 2023                         | 27.534          |
| Ejercicio 2024                         | 8.405           |
| Ejercicio 2025                         | 6.047           |
| <b>Total bases imponible negativas</b> | <b>144.782</b>  |

#### e) Pasivos por impuesto diferido

Tal y como se ha indicado anteriormente, los pasivos por impuesto diferido surgen, principalmente, de las combinaciones de negocio realizadas en los últimos ejercicios y de las sociedades dependientes no SOCIMIS (residentes en Portugal, las cuales cumplen los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley de SOCIMI para ser consideradas como activos aptos a los efectos del citado régimen).

El movimiento a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

|                                                                    | Miles de euros |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Total pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre 2023</b>   | <b>613.190</b> |
| Incremento de valor de las inversiones inmobiliarias               | 3.352          |
| Bajas por ventas                                                   | (8.437)        |
| Diferencias temporarias                                            | (543)          |
| <b>Total pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre 2024</b>   | <b>607.562</b> |
| Incremento (disminución) de valor de las inversiones inmobiliarias | 22.836         |
| Bajas por ventas                                                   | (332)          |
| Diferencias temporarias                                            | (2.204)        |
| <b>Total pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre 2025</b>   | <b>627.862</b> |

Según se indica en la Nota 17-b el incremento de valor de las inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes sujetas a régimen SOCIMI generan diferencias temporarias a tasa fiscal del 0%, motivo por el que no se ha reconocido pasivo por impuesto diferido alguno.

***f) 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 Dominante 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. Las sociedades dependientes tienen sujetos a comprobación los ejercicios 2021 a 2024 del Impuesto sobre Sociedades y 2022 a 2025 del IVA y retenciones a cuenta del IRPF e IRNR, así como los ejercicios 2023 al 2026 en relación con el IAE y el IBI.

Los Administradores de la Sociedad Dominante 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.

***g) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada por ley 16/2012 y 11/2021***

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de parte de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

## 18. Ingresos y gastos

### a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de los ingresos ordinarios del Grupo relativos a los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

|                                        | Miles de euros |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
|                                        | 2025           | 2024           |
| Ingresos por arrendamientos            | 509.823        | 470.589        |
| Ingresos por prestaciones de servicios | 29.140         | 23.983         |
|                                        | <b>538.963</b> | <b>494.572</b> |

### b) Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada adjunta relativo a los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

|                                                                     | Miles de euros |               |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                                     | 2025           | 2024          |
| Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento            | 54.229         | 52.326        |
| Gastos generales-                                                   |                |               |
| Servicios profesionales                                             | 12.579         | 13.014        |
| Gastos de oficina                                                   | 2.768          | 2.783         |
| Seguros                                                             | 607            | 600           |
| Otros                                                               | 4.514          | 5.534         |
| Costes asociados a la adquisición, ventas de activos y financiación | 1.919          | 5.971         |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones                      | 864            | 155           |
| Otros gastos de gestión corriente                                   | 16.553         | 16.100        |
| Otros gastos                                                        | 774            | 105           |
|                                                                     | <b>94.807</b>  | <b>96.588</b> |

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha obtenido unos ingresos por repercusión a los inquilinos de gastos de los inmuebles en arrendamiento por importe de 111.010 miles de euros (100.876 miles de euros durante el ejercicio 2024).

### c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal en los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

|                                               | Miles de euros |               |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                               | 2025           | 2024          |
| Sueldos, salarios y asimilados                | 36.831         | 29.243        |
| Indemnizaciones                               | 153            | 34            |
| Seguridad Social                              | 3.963          | 3.603         |
| Otros gastos sociales                         | 714            | 515           |
| Plan de Incentivos largo plazo (Notas 5 y 20) | 13.582         | 2.804         |
|                                               | <b>55.243</b>  | <b>36.199</b> |

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el importe registrado en el epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" incluye un importe de 17.768 y 12.225 miles de euros, respectivamente, en concepto de provisión de la retribución variable a corto plazo.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2025 y 2024 ha sido de 292 y 276 personas, respectivamente.

La distribución por categorías al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es la siguiente:

**Ejercicio 2025**

|                     | Mujeres    | Hombres    | Total      |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Dirección           | 1          | 28         | 29         |
| Mandos Intermedios  | 32         | 53         | 85         |
| Otros Profesionales | 109        | 72         | 181        |
|                     | <b>142</b> | <b>153</b> | <b>295</b> |

**Ejercicio 2024**

|                     | Mujeres    | Hombres    | Total      |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Dirección           | 1          | 28         | 29         |
| Mandos Intermedios  | 32         | 51         | 83         |
| Otros Profesionales | 108        | 73         | 181        |
|                     | <b>141</b> | <b>152</b> | <b>293</b> |

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

| Categorías          | 2025     | 2024     |
|---------------------|----------|----------|
| Dirección           | -        | -        |
| Mandos Intermedios  | 1        | 1        |
| Otros Profesionales | 5        | 5        |
|                     | <b>6</b> | <b>6</b> |

#### **d) Ingresos y gastos financieros**

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de resultados consolidada adjunta es el siguiente:

|                                             | Miles de euros   |                 |
|---------------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                             | 2025             | 2024            |
| <b>Ingresos financieros:</b>                |                  |                 |
| Intereses de créditos                       | 1.914            | 1.910           |
| Intereses de depósitos y cuentas corrientes | 30.778           | 37.354          |
| Otros ingresos financieros                  | 2.677            | 2.896           |
|                                             | 35.369           | 42.160          |
| <b>Gastos financieros:</b>                  |                  |                 |
| Intereses de préstamos y otros              | (135.938)        | (130.214)       |
| Otros gastos financieros                    | (4.979)          | (4.544)         |
|                                             | (140.917)        | (134.758)       |
| <b>Resultado financiero</b>                 | <b>(105.548)</b> | <b>(92.598)</b> |

En el ejercicio 2025, los gastos financieros incluyen, principalmente, los intereses correspondientes a la deuda con entidades financieras y obligaciones detallada en la Nota 14 por importes de 58.867 miles de euros y 64.978 miles de euros, respectivamente (69.287 y 64.799 miles de euros respectivamente en el ejercicio 2024). Adicionalmente, los importes antes referidos no incluyen la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 8.053 miles de euros (8.080 miles de euros en el ejercicio 2024), por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (véase Nota 14.5), así como los gastos financieros asociados a los derivados de tipo de interés por importe de 4.040 miles de euros (ingresos de 11.953 miles de euros en el ejercicio 2024) y al gasto financiero por actualización de pasivos en aplicación de la NIIF 16 (véase Nota 7) por importe de 4.052 miles de euros (3.442 miles de euros en el ejercicio 2024).

En el ejercicio 2025, los ingresos financieros generados por los depósitos bancarios a corto plazo y las cuentas corrientes remuneradas ha ascendido a 30.778 miles de euros (37.354 miles de euros en el ejercicio 2024).



### e) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación al resultado de los ejercicios 2025 y 2024 ha sido la siguiente:

| Sociedad                                                | Miles de euros |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                         | 2025           | 2024           |
| <b>Integración global:</b>                              |                |                |
| Merlin Properties SOCIMI, S.A.                          | 109.914        | 59.118         |
| Merlin Retail, S.L.                                     | 46.609         | 13.409         |
| Merlin Oficinas, S.L.                                   | 50.499         | 46.353         |
| Merlin Logística, S.L.                                  | 322.785        | 40.433         |
| Varitelia Distribuciones, S.L.U.                        | 15.519         | 7.094          |
| La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.               | (308)          | 5.234          |
| Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.           | 4.669          | 740            |
| Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.              | 86.018         | 29.750         |
| Sevisur Logística, S.A.                                 | (8.412)        | 4.544          |
| The Exhibitions Company, S.A.                           | (676)          | (1.155)        |
| Innovación Colaborativa, S.L.                           | 8.468          | 2.764          |
| Promosete Invest. Inmobiliaria, S.A.                    | 1.905          | 2.452          |
| Praça do Marquês - Servicios auxiliares, S.A.           | 5.143          | 4.086          |
| MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.                | 1.257          | 1.244          |
| MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.            | 1.405          | 2.419          |
| MP Monumental, S.A.                                     | 3.782          | 5.449          |
| MP Torre A, S.A.                                        | 994            | (159)          |
| Forum Almada – Gestao Centro Comercial, Lda             | 40.616         | 29.813         |
| Torre dos Oceanus Investimentos Imobiliários, S.A.      | 2.535          | 1.947          |
| Torre Arts Investimentos Imobiliários, S.A.             | 7.107          | 5.158          |
| Torre Fernão Magalhães Investimentos Imobiliários, S.A. | 1.995          | 2.215          |
| VFX Logística, S.A.                                     | 53.657         | (5.752)        |
| MPLIB - Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.     | 2.506          | 12.222         |
| Otras sociedades                                        | 106            | 308            |
| <b>Método de la participación:</b>                      |                |                |
| Centro Intermodal de Logística, S.L.                    | 22.453         | 1.555          |
| Paseo Comercial Carlos III, S.A.                        | 2.230          | 7.411          |
| Provitae, S.L.                                          | (56)           | (65)           |
| Silicius Real Estate SOCIMI S.A.                        | (209)          | (1.850)        |
| Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.                           | (1.191)        | (658)          |
| Otras participadas                                      | 4.809          | 7.680          |
| <b>Total</b>                                            | <b>786.129</b> | <b>283.759</b> |

### 19. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran operaciones vinculadas aquellas realizadas por la Sociedad Dominante o sus Sociedades Dependientes con consejeros, con accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la Sociedad Dominante, o con cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad, adoptadas de conformidad con el Reglamento (CE) 1606/2002 del

Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad Dominante o entidades de su Grupo, y las partes vinculadas es el siguiente:

### **Ejercicio 2025**

| Parte vinculada                          | Naturaleza de la relación | Miles de euros |              |                |                |
|------------------------------------------|---------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
|                                          |                           | Ingreso        | Gasto        | Activo         | Pasivo         |
| Banco Santander, S.A. (a)                | Financiación (*)          | 2.188          | 488          | -              | 100.000        |
| Banco Santander, S.A. (a)                | Tesorería                 | -              | -            | 152.692        | -              |
| Banco Santander, S.A. (b)                | Arrendamiento             | 744            | -            | -              | 364            |
| Banco Santander, S.A. (b)                | Servicios                 | -              | 114          | -              | -              |
| Pº Comer. Carlos III, S.A. (d)           | Financiación              | 382            | -            | 13.398         | -              |
| Provitae Centros Asistenciales, S.L. (e) | Financiación              | 31             | -            | 1.322          | -              |
| Edged Spain, S.L. (g)                    | Servicios                 | -              | 5.062        | 12.489         | 99.497         |
|                                          |                           | <b>3.345</b>   | <b>5.664</b> | <b>179.901</b> | <b>199.861</b> |

(\*) El Pasivo corresponde a parte de la línea de crédito corporativa correspondiente al Banco Santander, no dispuesta a 31.12.2025

### **Ejercicio 2024**

| Parte vinculada                          | Naturaleza de la relación | Miles de euros |              |                |                |
|------------------------------------------|---------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
|                                          |                           | Ingreso        | Gasto        | Activo         | Pasivo         |
| Banco Santander, S.A. (a)                | Financiación (*)          | 3.026          | 413          | -              | 100.000        |
| Banco Santander, S.A. (a)                | Tesorería                 | -              | -            | 111.249        | -              |
| Banco Santander, S.A. (b)                | Arrendamiento             | 794            | -            | -              | 375            |
| Banco Santander, S.A. (b)                | Servicios                 | -              | 116          | -              | -              |
| Banco Santander, S.A. (c)                | Ampliación de capital     | -              | 1.250        | -              | -              |
| Pº Comer. Carlos III, S.A. (d)           | Financiación              | 436            | -            | 13.056         | -              |
| Provitae Centros Asistenciales, S.L. (e) | Financiación              | 42             | -            | 1.262          | -              |
| Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (f)    | Financiación              | -              | -            | -              | 450            |
| Edged Spain, S.L. (g)                    | Servicios                 | -              | 2.511        | 11.408         | 13.384         |
|                                          |                           | <b>4.298</b>   | <b>4.290</b> | <b>136.975</b> | <b>114.209</b> |

(\*) El Pasivo corresponde a parte de la línea de crédito corporativa correspondiente al Banco Santander, no dispuesta a 31.12.2024

### **Transacciones realizadas con accionistas significativos**

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

#### **a) Operaciones de financiación**

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo 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 (véase Nota 14).

El Grupo mantiene, a 31 de diciembre de 2025, saldos bancarios depositados en Banco Santander, S.A. por importe de 152.692 miles de euros (111.249 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) que incluyen las cuentas a nombre de la compañía asociada Edged Spain, S.L.U. por importe de 24 miles

de euros (924 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y Edged Portugal, Unip. L.D.A. por importe de 15 miles de euros (sociedad constituida en el ejercicio 2025).

Durante el ejercicio 2025, el gasto financiero incurrido en operaciones con el Banco Santander, S.A, ha ascendido a 488 miles de euros (413 miles de euros en el ejercicio 2024), que incluyen 112 miles de euros de gastos en comisiones de avales y 27 miles de euros de gastos de gestión de cuentas corrientes (16 y 42 miles de euros en el ejercicio 2024, respectivamente).

El Grupo Banco Santander, S.A. tiene concedidas líneas de avales al Grupo MERLIN por importe de 25.395 miles de euros (3.069 miles de euros en el ejercicio 2024).

Respecto a los ingresos de 2.188 miles de euros (3.026 miles de euros en el ejercicio 2024) corresponden con la remuneración ordinaria de las cuentas corrientes que mantiene MERLIN Properties SOCIMI, S.A. en Banco Santander.

#### ***b) Operaciones arrendamiento y de prestación de servicios***

El Grupo, durante el ejercicio 2025, ha mantenido 3 contratos de arrendamiento con el Grupo Banco Santander en distintos inmuebles de oficinas y centros comerciales. La duración de los contratos de alquiler abarca un periodo de hasta 5 años y en el ejercicio 2025 han generado un ingreso por importe de 744 miles de euros (794 miles de euros en 2024), que incluye ingresos por arrendamiento, así como de plazas de aparcamiento y cesiones de espacio para cajeros en centros comerciales. Las fianzas depositadas en garantía de dichos contratos ascienden a 364 miles de euros (376 miles de euros en 2024).

Adicionalmente, el Grupo 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 y de agente del dividendo por 34 miles de euros.

#### ***c) Ampliación de capital de la Sociedad Dominante***

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 13.1).

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.

### **Transacciones realizadas con sociedades contabilizadas por el método de participación**

#### **d) Paseo Comercial Carlos III S.A.**

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante, y respecto a la asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A. (propietaria de un centro comercial en Madrid), mantiene vigente un préstamo por importe de 13.398 miles de euros.

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 igual a 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) Provítæ Centros Asistenciales, S.L.**

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante mantiene vigente un préstamo 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), concedido el 10 de enero de 2002 a la compañía asociada Provítæ Centros Asistenciales, S.L. tenedora de un suelo en Villajoyosa. 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 Dominante no mantiene obligaciones pendientes de desembolsar.

#### **g) Edged Spain, S.L.**

En virtud de los contratos entre MERLIN y sus sociedades dependientes propietarias de los Centros 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 el Grupo MERLIN ha registrado en el ejercicio 2025, 5.062 miles de euros de gasto, 12.489 miles de

euros de activo y 99.487 miles de euros de pasivo, respectivamente (2.511 miles de euros, 11.408 miles de euros y 13.384 miles de euros en el ejercicio 2024).

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

|                                     | Miles de Euros |               |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
|                                     | 2025           | 2024          |
| <b>Accionistas significativos</b>   | <b>57.690</b>  | <b>52.086</b> |
| Banco Santander, S.A.               | 57.690         | 52.086        |
| <b>Administradores y Directivos</b> | <b>3.096</b>   | <b>2.966</b>  |
| Administradores                     | 1.840          | 1.757         |
| Directivos                          | 1.256          | 1.209         |
|                                     | <b>60.786</b>  | <b>55.052</b> |

## **20. Información sobre Administradores**

Los Administradores de la Sociedad Dominante 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 Dominante 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           |
|                             | <b>8.198</b>   | <b>6.791</b> |

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 consolidado 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 Dominante, hay establecidas cláusulas de blindaje que suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 12.100 miles de euros a 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 Caveró 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 Toper                | Consejero independiente        | 161            | 103          |
| Julia Bayón Pedraza              | Consejero dominical            | 149            | 97           |
| Fernando López Muñoz             | Consejero dominical            | 24             | -            |
|                                  |                                | <b>8.182</b>   | <b>6.780</b> |

Con fecha 16 de mayo de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, 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 Dominante, 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 Dominante.

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 Dominante.

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 Toper como consejera independiente, así como el de Doña Julia Bayón Pedraza, como consejera dominical en representación del accionista Banco Santander, S.A.

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante están cubiertos por las “Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos” contratadas por la Sociedad Dominante 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 Dominante, 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 Dominante 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, aprobó un plan de retribución a largo plazo consistente en la entrega de un número de acciones y/u opciones sobre acciones de la Sociedad Dominante igual a 5.168.656 acciones (representativas del 0,92% del capital social de la Sociedad Dominante 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 ejercicio). 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 Dominante 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:

| <b>Métrica</b>                                                        | <b>Definición</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Ponderación</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Retorno Total del Accionista (RTA) Absoluto</b>                    | 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 %               |
| <b>EPRA NTA por acción 31/12/27 + Dividendos (2025-2027) / acción</b> | 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.<br><br>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 %               |
| <b>Data Centers - MW disponibles para alquilar a 31/12/27</b>         | 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%                |
| <b>Data Centers - Nivel de Rentas Brutas (GRI) 31/12/27</b>           | Rentas Brutas anualizadas procedentes del negocio de Data Centers en el mes de diciembre de 2027.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10 %               |
| <b>Data Centers - EBITDA 31/12/27</b>                                 | EBITDA anualizado procedente del negocio de Data Centers en el mes de diciembre de 2027.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 10 %               |
| <b>Emisiones netas de carbono</b>                                     | 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”, el Grupo 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 Montecarlo. 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 Sociedad Dominante 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 Sociedad Dominante), 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 mediación 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 Sociedad Dominante a la fecha de finalización del periodo del incentivo.

En este sentido durante el ejercicio 2025 el Grupo 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 Dominante igual a 3.491.767 acciones (representativas del 0,74% del capital social de la Sociedad Dominante 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 Dominante 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:

| <b>Métrica</b>                                                     | <b>Definición</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Ponderación</b> |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>RTA Absoluto<br/>RTA Relativo</b>                               | 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.<br><br>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%                |
| <b>EPRA NTA 31/12/24 +<br/>Dividendos (2022-2024) /<br/>acción</b> | 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%                |
| <b>Emisiones netas de<br/>carbono</b>                              | 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%                |
| <b>Entorno y sociedad</b>                                          | 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 Dominante, se han entregado 290.954 acciones netas a los beneficiarios de dicho plan.

## **21. Retribución a los auditores**

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 Dominante y de su grupo consolidado para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales, individuales y consolidadas correspondientes a los ejercicios 2024, 2025 y 2026.

En el ejercicio 2025 y 2024, los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de las distintas sociedades que componen el Grupo, prestados por el auditor principal PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y las entidades vinculadas a los mismos han ascendido a los siguientes importes:

|                                                    | Miles de euros |            |
|----------------------------------------------------|----------------|------------|
|                                                    | 2025           | 2024       |
| <b>Servicios de auditoría</b>                      | <b>633</b>     | <b>622</b> |
| Otros servicios relacionados con la auditoría:     |                |            |
| Otros servicios de verificación                    | 201            | 84         |
| <b>Total servicios de auditoría y relacionados</b> | <b>834</b>     | <b>706</b> |
| Servicios exigidos por la normativa aplicable      |                |            |
| Servicios de asesoramiento fiscal                  | -              | -          |
| Otros servicios                                    | -              | 38         |
| <b>Total otros servicios</b>                       | <b>-</b>       | <b>38</b>  |
| <b>Total</b>                                       | <b>834</b>     | <b>744</b> |

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 auditoría se incluye además de la auditoría anual estatutaria, los servicios por revisiones de periodos intermedios.

## **22. Información sobre medioambiente**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo 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 consolidada de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

## **23. Exposición al riesgo**

### ***Factores de riesgo financiero***

Las actividades del Grupo 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 del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está coordinada por la Alta Dirección del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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, el Grupo 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 el Grupo 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.

MERLIN 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 mismos así como por las fianzas que el Grupo mantiene asociadas a los contratos de arrendamiento. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2025, la ocupación media de la cartera de activos es del 95,6%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 3,6 años (ponderado por las rentas brutas).

### **Riesgo de crédito**

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

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

El Grupo 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.

El Grupo 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.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2025.

### **Ejercicio 2025**

|                                                 | Miles de euros   |                                   |                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
|                                                 | Menos de 3 meses | Más de 3 meses y menos de 6 meses | Más de 6 meses y menos de 1 año | Más de 1 año (*) | Total            |
| Créditos a terceros y asociadas                 | -                | -                                 | 3.432                           | 202.394          | 205.826          |
| Instrumentos de patrimonio                      | -                | -                                 | -                               | 12.008           | 12.008           |
| Fianzas y depósitos                             | -                | -                                 | -                               | 69.182           | 69.182           |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 38.078           | 33.847                            | 12.693                          | -                | 84.617           |
| Otros activos financieros corrientes            | 2.522            | -                                 | -                               | -                | 2.522            |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes  | 1.214.945        | -                                 | -                               | -                | 1.214.945        |
| <b>Total</b>                                    | <b>1.255.545</b> | <b>33.847</b>                     | <b>16.125</b>                   | <b>283.584</b>   | <b>1.589.100</b> |

(\*) No se incluyen derivados

## Ejercicio 2024

|                                                 | Miles de euros   |                                   |                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
|                                                 | Menos de 3 meses | Más de 3 meses y menos de 6 meses | Más de 6 meses y menos de 1 año | Más de 1 año (*) | Total            |
| Créditos a terceros y asociadas                 | -                | -                                 | 4.549                           | 160.334          | 164.882          |
| Instrumentos de patrimonio                      | -                | -                                 | -                               | 11.151           | 11.151           |
| Fianzas y depósitos                             | -                | -                                 | -                               | 56.827           | 56.827           |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 28.326           | 23.110                            | 8.666                           | -                | 60.102           |
| Otros activos financieros corrientes            | 7.111            | -                                 | -                               | -                | 7.111            |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes  | 1.552.676        | -                                 | -                               | -                | 1.552.676        |
| <b>Total</b>                                    | <b>1.588.113</b> | <b>23.110</b>                     | <b>13.215</b>                   | <b>228.312</b>   | <b>1.852.749</b> |

(\*) no se incluyen derivados

### Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 1.214.945 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 el Grupo 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.

El Grupo, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria. A 31 de diciembre de 2025 el fondo de maniobra del Grupo es positivo en un importe de 212.669 miles de euros.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo 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 el Grupo, 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 el Grupo la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir los excedentes de tesorería.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez a 31 de diciembre de 2025. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros brutos, sin considerar emisiones de bonos, por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

### **Ejercicio 2025**

|                                                                                                   | Miles de euros |                |                    |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                   | Menos de 1 mes | De 1 a 3 meses | De 3 meses a 1 año | Más de 1 año     | Total            |
| Pasivos financieros con entidades de crédito                                                      | 188            | -              | 42.274             | 1.575.082        | 1.617.544        |
| Otros pasivos no corrientes- fianzas y garantías                                                  | -              | -              | -                  | 103.034          | 103.034          |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública) | 58.946         | 127.002        | 60.449             | -                | 246.397          |
| <b>Total</b>                                                                                      | <b>59.134</b>  | <b>127.002</b> | <b>102.723</b>     | <b>1.678.116</b> | <b>1.966.975</b> |

### **Ejercicio 2024**

|                                                                                                   | Miles de euros |                |                    |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                   | Menos de 1 mes | De 1 a 3 meses | De 3 meses a 1 año | Más de 1 año     | Total            |
| Pasivos financieros con entidades de crédito                                                      | 94             | -              | 563                | 1.513.643        | 1.514.300        |
| Otros pasivos no corrientes- fianzas y garantías                                                  | -              | -              | -                  | 91.152           | 91.152           |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública) | 38.518         | 85.152         | 39.503             | -                | 163.173          |
| <b>Total</b>                                                                                      | <b>38.612</b>  | <b>85.152</b>  | <b>40.066</b>      | <b>1.604.795</b> | <b>1.768.625</b> |

### **Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable**

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política del Grupo consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo. Para obtener este objetivo, el Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. A 31 de diciembre de 2025, el porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 100%. El efecto de las variaciones en los tipos de interés se detalla en la Nota 14.3.

### **Riesgo de tipo de cambio**

La política del Grupo 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. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. A 31 de diciembre de 2025, todas las filiales y asociadas del Grupo tienen como moneda funcional el euro.

### **Riesgo fiscal**

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes 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 Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 5.13) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante 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 del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores

fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que a 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 y modificaciones posteriores, las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, 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 5.13).

En el caso que la Sociedad Dominante 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.

### ***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 Dominante del Grupo, 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 del Grupo 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 cualquier 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, el Grupo 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 del Grupo consideran, entre otros factores, elementos tales como la obtención de certificados de eficiencia energética de la máxima calificación (véase Nota 7), de climatización, iluminación, energía solar, riego de zonas verdes, accesibilidad, etc.

A la hora de certificar los activos, el Grupo 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 de la cartera de activos 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, naves logísticas y centros de datos. Respecto a la ISO 14001, en 2025 se alcanzaron 92 edificios certificados, con una superficie de 1.362.094 m<sup>2</sup>, 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 1.309.897 m<sup>2</sup>, 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).

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, el Grupo 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. Activos verdes con objetivos de carbono embebido incorporados
3. Inversiones en Eficiencia Energética
4. Inversiones en Energía Renovable
5. Inversiones en mecanismos de control y prevención de la contaminación
6. Inversiones en mecanismos de transporte con bajas emisiones de carbono
7. Inclusión de data centers

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 20).

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 TCFD<sup>1</sup>.

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 ejercicio 2025, los objetivos de descarbonización incluidos en su “Camino a Neto Cero” han sido validados y aprobados por la iniciativa SBTi.

## **24. Hechos posteriores**

En el mes de febrero de 2026, el Grupo ha firmado un contrato de alquiler de 48 MW IT en el Centro de datos situado en Bilbao, un año antes de la entrega.

En el mes de febrero de 2026, el Grupo ha firmado un contrato de alquiler de 18 MW IT en el Centro de datos situado en Madrid.

En el mes de febrero de 2026, el Grupo ha firmado un contrato de arrendamiento a largo plazo de 12.908 m2 en el Parque Empresarial Cerro Gamos, con una universidad líder.

---

<sup>1</sup> Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

## Anexo I - Empresas del Grupo y asociadas 2025

| Sociedad                                    | Actividad / Domicilio                                                                                                                                        | Participación | Miles de Euros |             |         |                         |                  |                      |                 |           | Método Consolidación | Auditor |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------|---------|-------------------------|------------------|----------------------|-----------------|-----------|----------------------|---------|
|                                             |                                                                                                                                                              |               | Capital        | Resultado   |         | Resto de Fondos Propios | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Valor en libros |           |                      |         |
|                                             |                                                                                                                                                              |               |                | Explotación | Neto    |                         |                  |                      | 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 Logistic, 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            | -                    | 34.102          | (26.346)  | 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 %         | 27             | (3.930)     | (4.497) | 5.101                   | 631              | -                    | 30.868          | (30.237)  | Integración Global   | PwC     |

| Sociedad                                                          | Actividad / Domicilio                                                                                                                                                   | Participación | Miles de Euros |             |         |                         |                  |                      |                 |           | Método Consolidación | Auditor      |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------|---------|-------------------------|------------------|----------------------|-----------------|-----------|----------------------|--------------|
|                                                                   |                                                                                                                                                                         |               | Capital        | Resultado   |         | Resto de Fondos Propios | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Valor en libros |           |                      |              |
|                                                                   |                                                                                                                                                                         |               |                | Explotación | Neto    |                         |                  |                      | 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 %         | 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 |
| Torre Dos Oceanus Investimentos 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 |

| Sociedad                                                | Actividad / Domicilio                                                                                                          | Participación | Miles de Euros |             |         |                         |                  |                      |                 |           | Método Consolidación    | Auditor      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------|---------|-------------------------|------------------|----------------------|-----------------|-----------|-------------------------|--------------|
|                                                         |                                                                                                                                |               | Capital        | Resultado   |         | Resto de Fondos Propios | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Valor en libros |           |                         |              |
|                                                         |                                                                                                                                |               |                | Explotación | Neto    |                         |                  |                      | Coste           | Deterioro |                         |              |
| Forum Almada II, S.A.                                   | 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 Investimentos 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 Investimentos 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 – Investimentos 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 | 48,50 %       | 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              | 44,44 %       | 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                         | 33,00 %       | 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)                        | 25,14 %       | 1.750          | (1.261)     | (841)   | 14.068                  | 14.977           | 4.847                | 2.257           | -         | 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                            | 14,46 %       | 570.191        | 13.250      | (8.239) | (42.897)                | 519.055          | -                    | 227.032         | (4.065)   | Método de participación | EY           |
| HCG Levante, S.L.                                       | Administración y gestión de bienes inmuebles en régimen de arrendamiento / Calle Travessera de Gracia, 30, Barcelona           | 5,84 %        | 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                                   | 35,04 %       | 7.572          | (7)         | 50      | 8.149                   | 15.771           | -                    | 10.835          | -         | Método de participación | N/A          |

| Sociedad                          | Actividad / Domicilio                                                                       | Participación | Miles de Euros |             |      |                         |                  |                      |                 |           | Método Consolidación    | Auditor |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------|------|-------------------------|------------------|----------------------|-----------------|-----------|-------------------------|---------|
|                                   |                                                                                             |               | Capital        | Resultado   |      | Resto de Fondos Propios | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Valor en libros |           |                         |         |
|                                   |                                                                                             |               |                | Explotación | Neto |                         |                  |                      | Coste           | Deterioro |                         |         |
| 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     |
| Edged Portugal, Unipessoal L.D.A. | Prestación de servicios de centros de proceso de datos / Avda. Dom João, 45, Lisboa         | 50 %          | -              | -           | -    | -                       | -                | -                    | -               | -         | Método de participación | N/A     |

## Anexo II - Empresas del Grupo y asociadas 2024

| Sociedad                                    | Actividad / Domicilio                                                                                                                                        | Participación | Miles de Euros |             |         |                         |                  |                      |                 |           | Método Consolidación | Auditor |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------|---------|-------------------------|------------------|----------------------|-----------------|-----------|----------------------|---------|
|                                             |                                                                                                                                                              |               | Capital        | Resultado   |         | Resto de Fondos Propios | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Valor en libros |           |                      |         |
|                                             |                                                                                                                                                              |               |                | Explotación | Neto    |                         |                  |                      | 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         | 19.777      | 18.544  | 372.168                 | 414.924          | 12.146               | 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         | 30.115      | 29.536  | 767.292                 | 829.625          | 26.502               | 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         | 28.180      | 12.379  | 325.721                 | 372.390          | 9.616                | 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         | 4.797       | 4.332   | 10.763                  | 32.315           | 3.857                | 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         | 28          | (2.232) | 104.845                 | 119.314          | 925                  | 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            | (1.155)     | (1.161) | 886                     | (95)             | -                    | 4.287           | (4.287)   | Integración Global   | N/A     |
| Gescentesta, S.L.U.                         | Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid                                                                                                 | 100 %         | 3              | 253         | 208     | 2.304                   | 1.515            | -                    | 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         | 3.936       | 4.357   | 19.310                  | 38.513           | 4.123                | 56.788          | -         | Integración Global   | PwC     |
| Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.          | Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia                                                                                                       | 100 %         | 2.790          | -           | (357)   | 21.845                  | 24.278           | -                    | 25.090          | (812)     | 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             | -           | 3.454   | 20.624                  | 24.151           | -                    | 25.485          | (1.335)   | 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         | 6.886       | (736)   | 13.506                  | 31.213           | -                    | 202.979         | (171.767) | 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          | 626         | (2.071) | 5.018                   | 6.250            | 12.244               | 34.102          | (27.852)  | 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 %         | 27             | (5.158)     | (5.760) | 10.880                  | 5.147            | -                    | 30.868          | (25.721)  | Integración Global   | PwC     |

| Sociedad                                                          | Actividad / Domicilio                                                                                                                                                   | Participación | Miles de Euros |             |         |                         |                  |                      |                 |           | Método Consolidación | Auditor      |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------|---------|-------------------------|------------------|----------------------|-----------------|-----------|----------------------|--------------|
|                                                                   |                                                                                                                                                                         |               | Capital        | Resultado   |         | Resto de Fondos Propios | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Valor en libros |           |                      |              |
|                                                                   |                                                                                                                                                                         |               |                | Explotación | Neto    |                         |                  |                      | 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 %         | 163            | (9)         | (374)   | 1.169                   | 958              | -                    | 1.603           | (648)     | 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 %         | 3              | 116         | 116     | -                       | 119              | -                    | 3               | -         | 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          | 1.134       | 362     | 5.990                   | 7.402            | 188                  | 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             | 910         | 32      | 414                     | 496              | -                    | 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             | 2.704       | (20)    | 25.554                  | 25.584           | 12                   | 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             | (644)       | (1.656) | 10.860                  | 9.254            | -                    | 21.601          | -         | 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          | (6.448)     | (7.265) | 61.880                  | 59.665           | -                    | 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            | 1.625       | 861     | 7.593                   | 8.654            | 1.221                | 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         | 3.707       | 3.999   | 61.317                  | 81.209           | 841                  | 56.361          | -         | 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 %         | 50             | 2.104       | 1.065   | 3.319                   | 4.434            | 838                  | 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              | 20.000      | 10.594  | 94.390                  | 104.989          | -                    | 89.453          | -         | Integración Global   | PwC Portugal |
| Forum Almada II, S.A.                                             | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa                                                                           | 100 %         | 10.000         | 13.320      | 9.559   | 84.178                  | 103.737          | -                    | 344.112         | -         | 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 %         | 100            | 3.844       | 3.017   | 78.153                  | 81.270           | 2.267                | 80.281          | -         | Integración Global   | PwC Portugal |

| Sociedad                                                | Actividad / Domicilio                                                                                                          | Participación | Miles de Euros |             |          |                         |                  |                      |                 |           | Método Consolidación    | Auditor      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------|----------|-------------------------|------------------|----------------------|-----------------|-----------|-------------------------|--------------|
|                                                         |                                                                                                                                |               | Capital        | Resultado   |          | Resto de Fondos Propios | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Valor en libros |           |                         |              |
|                                                         |                                                                                                                                |               |                | Explotación | Neto     |                         |                  |                      | Coste           | Deterioro |                         |              |
| Torre Fernao Magalhaes Investimentos Imobiliários, S.A. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa                                  | 100 %         | 100            | 1.608       | 1.042    | 12.370                  | 13.512           | 1.193                | 13.055          | -         | Integración Global      | PwC Portugal |
| MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.     | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa                                  | 100 %         | 2.000          | 10.549      | 7.519    | 50.716                  | 60.235           | -                    | 56.808          | -         | 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          | 5.603       | 1.548    | 26.393                  | 36.639           | -                    | 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          | (46)        | (130)    | (1.675)                 | 4.509            | -                    | 5.061           | (2.807)   | 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                       | 32               | -                    | 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 | 48,50 %       | 18.920         | 26.715      | 17.737   | 130.084                 | 166.741          | 5.922                | 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              | 44,44 %       | n.d.           | 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                         | 33,00 %       | 1.698          | 235         | 252      | 392                     | 2.342            | -                    | 2.137           | (1.199)   | Método de participación | BDO          |
| Araba Logística, S.A.                                   | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Álava s/n Rivabellosa (Álava)                        | 25,14 %       | 1.750          | 12.003      | 11.513   | 22.001                  | 35.264           | -                    | 2.257           | -         | 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                            | 14,46 %       | 504.197        | (5.440)     | (4.550)  | (38.347)                | 461.300          | -                    | 217.490         | (2.874)   | Método de participación | EY           |
| HCG Levante, S.L.                                       | Administración y gestión de bienes inmuebles en régimen de arrendamiento / Calle Travessera de Gracia, 30, Barcelona           | 5,84 %        | 64             | (61)        | (61)     | 14.351                  | 14.354           | -                    | 1.070           | -         | Método de participación | N/A          |
| Moregal Hotels, S.L.                                    | Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Alameda de Colón, 9, Málaga                                   | 7,32 %        | 5.307          | (46)        | (16)     | 1.179                   | 6.470            | -                    | 1.585           | (3)       | 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                               | 17,80 %       | 31.394         | 4.736       | (10.329) | 288.128                 | 309.193          | -                    | 88.572          | -         | 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          |