



INFORME DE GESTIÓN

Estado de Información No Financiera

31 de diciembre de 2025



Índice de contenidos

Carta del CEO	5
1. Nuestro modelo de negocio	8
1.1 MERLIN Properties. Vanguardia en Gestión de Activos Terciarios en la Península Ibérica	8
1.2 Nuestra Misión, Visión y Valores	10
1.3 Estructura de MERLIN	11
1.4 Actividades de negocio	11
1.5 Principales hitos y objetivos corporativos	22
2. Nuestra Propuesta Estratégica para el desarrollo sostenible	23
2.1 Entorno (sector)	23
2.2 El horizonte estratégico de MERLIN	26
2.3 Evolución previsible	27
2.4 El compromiso de MERLIN con la gestión sostenible	27
2.5 Una Inmersión Profunda en la Materialidad de la Sostenibilidad	34
3. Fundamentos y prácticas de una gestión responsable	40
3.1 Estructura de gobernanza	41
3.2 Gestión proactiva de riesgos	48
3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar	62
4. Gestión del cambio climático y eficiencia operacional, nuestra huella ecológica	68
4.1 Criterios y conceptos clave del reporte de desempeño ambiental	69
4.2 Sistemas de gestión ambiental y energética	72
4.3 Desarrollo y operación de activos sostenibles	73
4.4 Avances Sostenibles en la cartera de MERLIN	76
4.5 Descarbonización de la cartera de MERLIN Properties	83
4.5.1 Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 1 y 2	85
4.5.2 Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 3	91
4.6 Certificación de la Huella de Carbono	93
4.7 Validación de los compromisos de MERLIN por terceros independientes	94
4.8 Ratings de sostenibilidad	99
4.9 Protección de la biodiversidad	101
5. Creación de talento	103
5.1 Fidelización de empleados	104
5.1.1 Composición de la plantilla	106
5.1.2 Promedio de contratos	110
5.1.3 Bajas por tipología, sexo, edad y clasificación profesional	111

5.1.4	Capacitación	112
5.2	Compensación de los empleados	114
5.2.1	Análisis de la brecha salarial	115
5.2.2	Remuneraciones de consejeros no ejecutivos	118
5.3	Organización del trabajo	118
5.3.1	Organización del trabajo	119
5.3.2	Total horas de absentismo	119
5.3.3	Medidas de conciliación familiar	120
5.3.4	Implantación de Políticas de desconexión laboral	120
5.4	Seguridad, salud y bienestar de los empleados	121
5.5	Relaciones sociales	122
5.5.1	Organización del diálogo social	122
5.5.2	Balance de los convenios colectivos	123
5.5.3	Mecanismos para promover la implicación de los trabajadores en la gestión	124
5.5.4	Empleados con discapacidad	125
5.6	Diversidad e igualdad de oportunidades	125
6.	Gestión de Grupos de Interés	129
6.1	Modelo de gestión de los grupos de interés	129
6.1.1	Rentabilidad para el accionista	131
6.1.2	Acciones propias	131
6.1.3	Evolución bursátil	132
6.1.4	Política de dividendos	132
6.2	Cadena de suministro	133
6.3	Maximización del bienestar de los usuarios de los activos	134
6.4	Desarrollo y relación con el entorno	141
6.4.1	Mejora de las ciudades	141
6.4.2	Iniciativas de índole social	144
6.4.3	Medición de la distribución de las contribuciones a la comunidad de MERLIN	146
7.	Gestión del Capital	150
7.1	Información Fiscal	150
7.1.1	Estrategia Fiscal	150
7.1.2	Beneficios obtenidos por país e Impuestos sobre beneficios pagados	152
7.1.3	Contribución Tributaria Total	153
7.2	Financiación Verde	159
7.2.1	Estrategia financiera	159
7.2.2	Liquidez y recursos de capital	159

7.2.3	Marco de financiación verde	164
8.	Sobre este Informe	169
8.1	Bases para la elaboración de este informe	169
8.2	Información de relevancia en materia de sostenibilidad de MERLIN Properties	172
8.3	Tabla de contenidos de la Ley 11/2018	175
a.	Índice de contenidos GRI	184
b.	Índice de contenidos EPRA SBPR	200
	Anexo I. Reporte del desempeño ambiental de acuerdo con las SBPR de EPRA	202
	Anexo II. Metodología de cálculo de emisiones de GEIs de Alcance 3	225
	Anexo III. Detalle del alcance del reporte sobre desempeño ambiental	231
	Anexo IV. Reporte de riesgos climáticos según metodología TCFD	240
	Gobernanza	241
	Estrategia	244
	Gestión de riesgos	245
	Anexo V. Reconciliación de las Medidas Alternativas de Rendimiento	255
	Anexo VI. Hechos relevantes post-cierre	269
	Anexo VII. Informe de Revisión Independiente	##

El contenido mínimo del Informe de Gestión Consolidado, según lo requerido en la Ley 1/2010, de 2 de julio, de Sociedades de Capital y por el Código de Comercio, está incorporado en este Estado de Información no Financiera.

Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se encuentra íntegramente en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y en la página web de la Sociedad (www.merlinproperties.com)

Asimismo, el Informe Anual de Gobierno Corporativo ha sido comunicado como Otra Información Relevante (OIR) ante la CNMV.

Informe Anual de Remuneraciones al Consejo

El Informe Anual de Remuneraciones al Consejo se encuentra íntegramente en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y en la página web de la Sociedad (www.merlinproperties.com)

Asimismo, el Informe Anual de Remuneraciones al Consejo ha sido comunicado como Otra Información Relevante (OIR) ante la CNMV.

Carta del CEO



Estimados accionistas y grupos de interés de MERLIN Properties,

Este ejercicio ha brindado la oportunidad a MERLIN Properties Socimi, S.A. (en adelante, “MERLIN Properties”, “MERLIN” o la “Compañía”) de demostrar su fortaleza en su negocio tradicional y empezar a mostrar las bondades de su apuesta por el negocio de los data centers. A lo largo de 2025 las métricas financieras y operativas clave de MERLIN han evolucionado al alza, logrando un crecimiento interanual en casi todas ellas.

MERLIN Properties ha logrado unas rentas brutas en 2025 de 542 millones de euros, fruto del crecimiento tanto de las rentas en términos comparables o

“like-for-like” (+3,5% versus 2024). La ocupación de la cartera de activos se ha situado en 95,6% a 31 de diciembre de 2025. El año también ha sido notable en términos de generación de flujo de caja, habiéndose situado el FFO en 327 millones de euros, lo que equivale a un aumento de 5,1%. Finalmente, el nivel de endeudamiento de la Compañía sigue en niveles bajos, situándose en el 28,9% a 31 de diciembre.

Me complace presentarles el Informe de Gestión y Estado de información no financiera 2025 (en adelante, “EINF”), en los que recogemos toda la información relevante para nuestros grupos de interés en materia medioambiental, de gobierno corporativo y social del ejercicio y damos a conocer nuestros principales planes a futuro.

Avances en materia medioambiental

MERLIN continúa aspirando a los más altos niveles de sostenibilidad y eficiencia en su cartera. Para ello, integra la sostenibilidad en todo el ciclo de vida de los activos y respalda este compromiso a través de la obtención de certificaciones en este ámbito.

En abril de 2022, MERLIN lanzó su estrategia “Camino a neto cero”, una hoja de ruta que incluye la mejora del desempeño ambiental no sólo de la Compañía y de aquellos activos sobre los que esta tiene control operacional, sino de los principales agentes responsables de las emisiones de MERLIN a lo largo de toda su cadena de valor, incluyendo proveedores e inquilinos. Esta estrategia tiene 5 ejes de actuación:

- Reducción del carbono operacional: 85% de reducción del carbono operacional desde la línea base (2018) hasta 2028.
- Reducción del carbono embebido en todos los nuevos desarrollos y reformas.
- Compensación de emisiones residuales: compensación de la huella inevitable a través de iniciativas propias debidamente certificadas.
- Reducción de emisiones de alcance 3: involucrar a los inquilinos a través de cláusulas verdes en los nuevos contratos y con iniciativas pioneras tales como la reducción de la renta para aquellos inquilinos que certifiquen que su operativa es neto cero.
- Energía renovable: abastecimiento de energía 100% renovable y generación de energía fotovoltaica a través del proyecto “Sun”, que consiste en instalar paneles fotovoltaicos en las cubiertas de los activos.

El progreso en la implementación del “Camino a neto cero” está siendo muy notable. Los objetivos de reducción de huella de carbono operacional ya se han alcanzado este 2025 y la Compañía está trabajando en reformular los objetivos a largo plazo, aprovechando, además, la incorporación de los data centers. En cuanto a la huella de carbono embebido, la Compañía ha medido esta huella originada en el proceso constructivo en todos los desarrollos y grandes reformas del ejercicio y hemos establecido límites máximos para desarrollos futuros, cumpliendo con nuestro compromiso con nuestros accionistas. En cuanto a la compensación, MERLIN ha adquirido 200 hectáreas de terreno en el municipio de Serradilla del Llano de Salamanca (en adelante, el “Bosque MERLIN”). Se trata de una zona de alto valor ecológico y paisajístico que fue afectada en julio de 2022 por el mayor incendio registrado en la provincia de Salamanca en el siglo XXI, que arrasó más de 8.000 hectáreas. La restauración de las 200 hectáreas previstas permitirá al ecosistema absorber aproximadamente 168.035 toneladas de CO₂ en un periodo de 50 años. En 2025 también hemos avanzado con nuestra pionera “cláusula verde” con 423 contratos firmados a final de 2025, bonificando en el precio de la renta a nuestros arrendatarios si operan de forma eficiente su espacio privativo. Y en el proyecto de instalación de placas fotovoltaicas en cubierta seguimos avanzando, habiendo cerrado el ejercicio con 18,9 MW de potencia instalada, habiendo autoconsumido el 5,6% de la energía consumida por la Compañía.

En cuanto a los datos de desempeño ambiental, 2025 ha sido un buen ejercicio. El consumo energético de la cartera de activos en términos comparables o “like-for-like” ha sido de 113.375 MWh, lo que representa un aumento del +2,3% con respecto a 2024. Hemos progresado significativamente en los objetivos de descarbonización de la cartera, siendo la huella de carbono de la corporación de 8.848 toneladas de CO₂ equivalentes, una disminución del 2% en comparación con 2024. Hemos finalizado con éxito el programa de certificación de la cartera bajo los estándares más exigentes de LEED o BREEAM. También hemos verificado nuestros sistemas de gestión ambiental y sistema de gestión energética, logrando las ISOs 14.001 y 50.001 para el 41 % de la cartera.

Los buenos datos mencionados anteriormente han obtenido su refrendo en los ratings de sostenibilidad o “scorings”. En concreto, en 2025, MERLIN ha participado y obtenido excelentes calificaciones en siete índices de sostenibilidad: GRESB (sector inmobiliario), CDP (cambio climático), S&P Global (general), Sustainalytics (riesgos ESG), MSCI (general), Vigeo Eiris (general) e ISS ESG (ESG).

Avances en materia de gobierno corporativo

MERLIN tiene un sistema de gobierno robusto, en línea con sus valores de ética, cumplimiento y transparencia, respaldado a través de la validación de terceras partes independientes. Los principales hitos alcanzados en 2025 han sido los siguientes:

- Aprobación de una nueva Política de Uso Responsable de sistemas de Inteligencia Artificial que regula el proceso de gobernanza de los sistemas de IA, habiendo implementado un proceso interno de homologación y contratación.
- Durante el ejercicio 2025, MERLIN ha continuado con la mejora del Sistema de gestión de Riesgos con especial atención a los riesgos climáticos y la exposición de los activos a eventos extraordinarios.
- Mantenimiento de las certificaciones UNE 19.601 Sistemas de Gestión de Compliance Penal e ISO 37.001 Sistemas de gestión Antisoborno, cuyo alcance abarca todas las sociedades del Grupo.
- Mantenimiento de las certificaciones ISO 27.001 Seguridad de la Información y el Esquema Nacional de Seguridad (en su nivel alto).

En cuanto a la gestión de riesgos, en 2025, se ha aprobado por parte del Consejo de Administración de MERLIN la lista de los riesgos, financieros y no financieros, más significativos y del nivel de tolerancia establecido para cada uno a partir de la información proporcionada por la Comisión de Auditoría y Control.

Avances en materia social

MERLIN crea valor para la sociedad a través del apoyo a diversas iniciativas y actividades, teniendo un impacto final en el desarrollo de las comunidades que le rodean en distintas dimensiones. Esta contribución se aborda desde una doble perspectiva. Por un lado, a nivel corporativo y por otro a nivel de sus distintos activos.

En 2025 el Grupo ha donado un total de 252.178 euros en aportaciones directas y 206.552 euros efecto multiplicador a través de la colaboración de 37 empleados y consejeros. Estas contribuciones en conjunto han dado apoyo a 93 fundaciones. Por otro lado, MERLIN contribuye al desarrollo local a través de sus activos, apoyando distintas iniciativas y actividades, la cuales se organizan en cuatro áreas: formación, acción social, promoción de la cultura y el desarrollo local y la concienciación.

MERLIN ha medido su contribución a la sociedad a través del modelo B4SI (previamente LBG - *London Benchmarking Group*) en España, el cual es reconocido internacionalmente.

A cierre de 2025, la plantilla de MERLIN estaba integrada por 295 profesionales. MERLIN gestiona la relación con sus empleados bajo los más estrictos estándares laborales, cumpliendo con los principios recogidos en la Declaración de la OIT relativa a los principios y derechos fundamentales en el trabajo. Actualmente la Política de Capital Humano, el Plan de Igualdad, el Manual de Procesos de Recursos Humanos y el Manual del Empleado establecen los principios rectores de la gestión del Capital Humano en la Compañía.

A este equipo humano debemos los hitos alcanzados por la Compañía en 2025. Ha sido un año de gran avance en el camino de descarbonización de la Compañía, de fortalecimiento de la estructura de gobierno corporativo y de avances en materia social, a través de las distintas iniciativas que tanto a nivel corporativo como a nivel de activos como a nivel local se implementan en nuestro día a día.

Un cordial saludo,



Ismael Clemente Orrego

CONSEJERO DELEGADO

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

1. Nuestro modelo de negocio

1.1 MERLIN Properties. Vanguardia en Gestión de Activos Terciarios en la Península Ibérica.

MERLIN Properties es la SOCIMI líder en España y Portugal, y está entre los 10 mayores REITs de Europa

MERLIN Properties SOCIMI, S.A., en adelante “MERLIN”, “MERLIN Properties” o “el Grupo”, uno de los principales grupos inmobiliarios cotizados en la Bolsa española (IBEX-35), tiene como actividad principal la adquisición y gestión de activos inmobiliarios terciarios en la Península Ibérica.

El Grupo es una sociedad anónima acogida al régimen SOCIMI. Su principal actividad es la adquisición, gestión activa, operación y rotación selectiva de activos inmobiliarios comerciales de calidad en el segmento de inversión «Core» y «Core Plus», principalmente en España y, en menor medida, en Portugal. El Grupo se centra en el mercado de oficinas, naves logísticas, centros comerciales y centros de datos (data centers).

MERLIN Properties cuenta con un equipo de profesionales que realizan las tareas de gestión de la cartera de activos en propiedad, con el objetivo de maximizar la eficiencia operativa y rentabilidad de cada activo.

El objetivo de rentabilidad de MERLIN Properties está basado en la remuneración sostenible al accionista consistente en el reparto anual de dividendos y la creación de valor¹ a través del incremento del EPRA NTA de la sociedad.

Desempeño en 2025. Principales magnitudes

MERLIN, en su firme compromiso con la transparencia y la responsabilidad ante sus grupos de interés, presenta en este informe un detallado registro de su desempeño en sostenibilidad, abarcando las tres vertientes: económica, ambiental y social. Esta actualización reafirma nuestro compromiso con la rendición de cuentas y la comunicación abierta sobre el impacto y progreso en estas áreas clave.

En este ejercicio, MERLIN ha aprovechado para fortalecer su capacidad de resiliencia identificando oportunidades de crecimiento y así mitigar los efectos de retos como la inflación o el debilitamiento de la economía en su negocio, a través de su apuesta por la digitalización y la sostenibilidad como un motor de transformación. A lo largo de 2025 las métricas financieras y operativas clave de MERLIN han confirmado su senda de recuperación, logrando un crecimiento interanual significativo. Ejemplo de ello son las rentas LfL (+3,5% vs 2024) y la generación de flujo de caja (327 millones de euros de FFO, +5,1% vs 2024).

¹ Nota: MERLIN Properties, como miembro de EPRA (European Public Real Estate Association), sigue los estándares de mejores prácticas a la hora de reportar, lo que permite al inversor comparar con mayor facilidad determinadas medidas que son específicas del sector inmobiliario. Las medidas se publican de forma semestral y se encuentran detalladas en el Anexo V. De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), las medidas alternativas del rendimiento se describen en el Anexo V.

MERLIN define la creación de valor como el aumento de la rentabilidad para el accionista derivado del incremento del EPRA NTA y del beneficio operativo como consecuencia del incremento de la ocupación o de la renta de los activos en cartera.

Desempeño económico

0,58 € p.a.	15,36 € p.a.	29%
(+5,1% vs 2024)	(+7,3% vs 2024)	(+62 pbs vs 2024)
FFO	EPRA NTA	RATIO DE ENDEUDAMIENTO (LTV)

Desempeño ambiental

Dow Jones Sustainability Index	167 ACTIVOS	5,974 KgCO2eq/m²
	(+3,7% vs 2024)	(- 2 % vs 2024)
MIEMBRO DEL EUROPE INDEX POR QUINTO AÑO CONSECUTIVO Y POR TERCERA VEZ EN EL WORLD INDEX	CON CERTIFICACIÓN LEED o BREEAM ²	INTENSIDAD DE EMISIONES ALCANCES 1 Y 2 LOCATION BASED DE GASES DE EFECTO INVERNADERO EN ACTIVOS “LIKE FOR LIKE” GESTIONADOS
113.375 MWh	714.933 m³	7.540 t
(+2,3% vs 2024)	(+6,3% vs 2024)	(- 3,6 % vs 2024)
CONSUMO ENERGÉTICO EN ACTIVOS “LIKE FOR LIKE” GESTIONADOS	CONSUMO DE AGUA EN ACTIVOS LIKE FOR LIKE GESTIONADOS	RESIDUOS GENERADOS EN ACTIVOS “LIKE FOR LIKE”

Desempeño Social

295	574 M€	3,0 M€
(+0,7% vs 2024)	(+9,5% vs 2024)	(-66,0% vs 2024)
EMPLEADOS	VALOR DISTRIBUIDO A LOS GRUPOS DE INTERÉS ³	IMPACTO ECONÓMICO HUELLA SOCIAL ⁴

² No se incluyen los activos certificados de Barcelona-Zal Port.

³ Dentro de este concepto se incluye el pago de salarios, pagos a proveedores, pagos a gobiernos, inversiones en comunidades y gastos operativos. Corresponde al indicador 201-1 incluido en los Estándares GRI.

⁴ Según metodología B4SI (previamente London Benchmarking Group).

Cartera de MERLIN Properties

MERLIN gestiona una cartera diversificada que abarca alrededor de 3,2 millones de m² de espacio alquilable en el mercado de oficinas, naves logísticas, centros comerciales y data centers.

CARTERA GLOBAL

12.630 M€	3.241.840 m²	95,6 %
(LfL +4,7% vs 2024)	92,0% ESPAÑA	(-116 pbs vs 2024)
VALOR BRUTO DE LOS ACTIVOS (GAV)	8,0% PORTUGAL	TASA DE OCUPACIÓN
542 M€	327 M€	3,6 años
(+8,3% vs 2024)	(5,1% vs 2024)	PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO
RENTA BRUTA	FFO	

1.2 Nuestra Misión, Visión y Valores

La misión de MERLIN es destacar como la principal SOCIMI en la Península Ibérica con el compromiso de crear valor a largo plazo y a generar dividendos sostenibles y en aumento para nuestros accionistas. Todo esto se lleva a cabo en un contexto donde los valores de transparencia, ética y responsabilidad empresarial y social son fundamentales.

Ética y responsabilidad corporativa	Resultados económicos	Respeto al medio ambiente y al equilibrio urbanístico
Objetividad e Integridad	Respeto a los Derechos Humanos	Protección de activos

1.3 Estructura de MERLIN

La estrategia y funcionamiento del Grupo se caracterizan por:

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

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

- Un Consejo de Administración (Consejo) formado por 12 consejeros, teniendo el asesoramiento de la Comisión de Auditoría y Control (CAC), de la Comisión de Nombramientos y de Retribuciones (CNR) y de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación (CSI). Adicionalmente, dispone de un Comité de Planificación y Coordinación (CPC).

El Consejo de Administración de MERLIN, sometido a reelección individual cada dos años y conformado principalmente por consejeros independientes, se dedica a la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y pautas generales para la dirección del Grupo. El Consejo es responsable de la estrategia a largo plazo y de monitorizar su implementación.

- Una Dirección General, compuesta por el Consejero Delegado (CEO) y por el Director General (COO), en dependencia directa del Consejo y, a su vez, miembros de éste.
- Un Comité de Inversiones formado por el equipo gestor⁵.

1.4 Actividades de negocio

MERLIN Properties es propietaria de una cartera de activos inmobiliarios valorada en 12.630 millones de euros, compuesta principalmente por 111 edificios de oficinas, 111 naves logísticas, 13 centros comerciales, 3 data centers y suelos para el desarrollo de naves logísticas y data centers. La cartera cuenta con más de 3,2 millones de metros cuadrados en alquiler (S.B.A.) que generan 542 millones de euros de rentas brutas anuales.

⁵ Se entiende por Equipo Gestor: <https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/equipo-gestor/>
Nota: el número de activos puede diferir de las Tablas EPRA (Anexo 3).



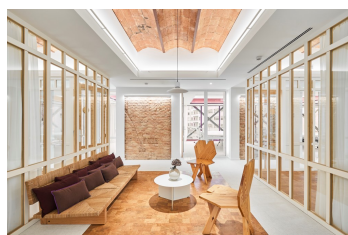
OFICINAS

6.591 M€ GAV

111 ACTIVOS

1.234 m de m² SBA

292 M€ RENTAS BRUTAS⁶



LOOM

15 ESPACIOS⁷ y 3.609 puestos

36.330 m² de SBA

OCUPACIÓN: 85 %



DATA CENTERS

3 ACTIVOS

89,1% alquilado

64 MW - Capacidad total Fase I



LOGÍSTICA

1.449 M€ GAV

111 ACTIVOS

1.478 m de m² SBA

86 M€ RENTAS BRUTAS



ZAL PORT (48,5%)⁸

56 ACTIVOS

765 m de m² SBA

78 M€ RENTAS BRUTAS



DATA CENTERS PIPELINE

254 MW - Capacidad total (Fase II)

2.586 MW - Capacidad total (Upsize + Pipeline)



CENTROS COMERCIALES

2.133 M€ GAV

13 ACTIVOS

446 m de m² SBA

133 M€ RENTAS BRUTAS



TRES AGUAS (50%)⁸

1 ACTIVO

68 m de m² SBA

10 M€ RENTAS BRUTAS

⁶ Rentas brutas. Nota 8.2. Arrendamientos operativos-arrendador.

⁷ De los 15 espacios, 13 son propiedad de MERLIN.

⁸ 100% del activo.

Oficinas

MERLIN consolida un año más su posición de liderazgo en el mercado de oficinas, superando los niveles operativos previos a la crisis de la pandemia en indicadores clave, tanto financieros como operativos, como refleja el crecimiento en rentas de la cartera “Like-for-like” (+3,5%), un release spread positivo (0,4%) y superando la indicación dada al mercado a principios de año en cuanto a la tasa de ocupación (94,2%).

6.591 M€	111	1,2 M de m²
GAV	ACTIVOS	SBA
292 M€	94,2%	+3,5%
RENTAS BRUTAS	TASA DE OCUPACIÓN	GRI LFL

Hitos 2025

Ocupación en niveles récord

- La ocupación en oficinas ha acabado en niveles récord (94,2%) gracias a la calidad de la cartera y los esfuerzos comercializadores de la Compañía. También récord en cuanto a SBA ocupada (1,162 millones de m²).
- Cabe destacar la recuperación de la ocupación en la A-1 en la cual ha aumentado la ocupación casi 80.000 m² desde 2018, lo que implica un 18% de incremento de ocupación en la zona.
- Entre las incorporaciones y renovaciones más destacadas del año se encuentran:
 - Renovación de 43.515 m² con Técnicas Reunidas en PE Adequa, Madrid
 - Renovaciones de 18.039 m² con BNP Paribas y Huawei en Art, Lisboa
 - Nuevo alquiler y renovación de 13.647 m² con BBVA en PE Las Tablas, Madrid
 - Renovación de 10.107 m² con American Express en Partenon 12-14, Madrid
 - Nuevo alquiler de 7.751 m² con Cunef en PE Churruga, Madrid
 - Nuevo alquiler de 3.693 m² con PKF Attest en Castellana 280, Madrid
 - Nuevo alquiler de 3.685 m² con Accenture en Castellana 85, Madrid

Posicionamiento de LOOM entre los mejores operadores del sector de oficinas flexibles

- Por tamaño, LOOM se coloca entre los 5 operadores más grandes del mercado, con 36.330 m² en operación distribuidos en 15 espacios.
- Por valoración de usuarios, LOOM es el operador mejor valorado del mercado en "reviews" en Google, con una nota media de 4,83.

- Por posicionamiento de precio, LOOM se sitúa en el segmento de cinco estrellas, siendo el operador que ofrece más metros cuadrados por puesto (10) y eso se refleja en haber cerrado el año con un ADR de €500.

Finalización y entrega de nuevas oficinas

- Se ha finalizado y entregado Josefa Valcárcel 48, que se ha arrendado en su totalidad a Naturgy.
- En el desarrollo del Parque Empresarial Cerro de los Gamos, se ha entregado el tercer edificio. Se ha firmado un contrato de arrendamiento con una universidad privada para el arrendamiento de los edificios 1 y 2, previo traslado al edificio 3 del actual ocupante del 1.

Nuevo inquilino en la cartera: IE University

- Se ha firmado un contrato de arrendamiento con IE University por la totalidad de Castellana 278 (ca. 20.000 m²), una vez lo libere el ICEX.

Nuevos desarrollos

- Se ha firmado un contrato llave en mano con Técnicas Reunidas para desarrollar Adequa 4 (21.500 m²), consolidando Adequa como sede global de Técnicas Reunidas. Las obras de construcción del edificio comenzaran en 2026 y está previsto entregar el edificio en el 1T28.
- Se ha comenzado con la demolición del edificio de Plaza Ruiz Picasso II.
- Se han comenzado las obras de Alfonso XI, Libertad 195 y Málaga-Marítimo 26.

Continuación del proyecto de Renazca

- El Proyecto RENAZCA tiene como objetivo impulsar un plan de renovación integral del complejo de Azca, ubicado en el corazón de la ciudad, creando un lugar para el disfrute de todos los ciudadanos y la consiguiente reactivación de la zona, con el fin de que sea un destino en la ciudad de Madrid y un ejemplo de buenas prácticas en sostenibilidad.
- Se ha finalizado la primera fase del proyecto con la aprobación por unanimidad del Proyecto Básico que se entregará al Ayuntamiento de Madrid en 1T26.

Contratos con Cláusulas Verdes

- Incremento en el número de contratos que incorporan cláusulas verdes, reforzando el compromiso de MERLIN con la sostenibilidad y la eficiencia operativa.
- El número de contratos con cláusulas verdes asciende a 190 contratos (+58% versus 2024).

Herramientas de Gestión Avanzadas

- Conexión a la Central Receptora de Alarmas: 40 oficinas ya están integradas, mejorando la seguridad y la monitorización.

Objetivos futuros

Continuación de los desarrollos

- Este 2026 se continuará con las obras en la oficina de Alfonso XI, en Madrid, de Libertad 195, en Lisboa y de Málaga-Marítimo 26. Se comenzarán con las obras en Adequa 4.
- Asimismo, se prevé el comienzo de las obras del proyecto de Renazca en el primer trimestre de 2027.

Crecimiento en los mercados "core" y expansión a otras geografías de LOOM

- LOOM aumentará la huella con la apertura de un nuevo espacio en la icónica plaza de Callao.
- LOOM tiene identificado un "pipeline" para crecer en otras ciudades como Málaga, Valencia o Lisboa.

Incremento de contratos con cláusulas verdes

- Como parte del compromiso de sostenibilidad del Grupo, MERLIN apuesta por las cláusulas verdes en los alquileres. Estas consisten en una bonificación en la renta de hasta 50 puntos básicos en caso de que el inquilino cumpla con una serie de hitos y comparta sus datos de consumo.

Logística

MERLIN es líder indiscutible en el mercado logístico de toda la Península, gracias al tamaño, la calidad de su cartera y la rápida respuesta del Grupo a las nuevas necesidades de sus clientes. Durante 2025, se ha obtenido un release spread del +5,8%, un crecimiento en rentas comparables del +1,5% y se ha alcanzado prácticamente la plena ocupación (96%).

1.449 M€	111	1,5 M de m²
GAV	ACTIVOS	SBA
86 M€	96,4%	+1,5%
RENTAS BRUTAS	TASA DE OCUPACIÓN	GRI LFL

Hitos 2025

Plena ocupación alcanzada

- La cartera logística de MERLIN se mantiene con altos niveles de ocupación, consolidando una vez más su posición como líder indiscutible del mercado ibérico. Entre las incorporaciones y renovaciones más destacadas del año se encuentran:
 - Nuevo alquiler de 72.717 m² con Mercedes Benz en Vitoria Jundiz I

- Renovación de 58.990 m² con Media Mark en A4-Pinto II
- Renovación de 47.211 m² con Logista en A2-Cabanillas Park II A
- Renovaciones de 45.170 m² con DSV y Rangel en Lisboa Park A
- Nuevos alquileres de 33.210 m² con Worten y Noatum en Lisboa Park B
- Nuevo alquiler de 30.585 m² con Airbus en Sevilla-ZAL

Continuación de los desarrollos logísticos

- Desarrollo íntegro de Lisboa Park: Se ha entregado la nave B a Noatum y a Worten (33.210 m²) y continúan las obras para entregar la fase I (33.208 m²) de la nave C (ca. 102.000 m²)
- Desarrollo íntegro de Cabanillas Park II: Se ha entregado la nave Cabanillas Park II D (18.131 m²) a Grupo Total y continúan las obras de construcción de la nave Cabanillas Park II C.
- Finalización de la nave 4.4.2 en Sevilla Zal. Se prevé que se entregue a XPO en febrero 2026.
- Inicio de las obras de la primera nave en Valencia-Bétera Park (25.344 m²), se prevé su entrega en 3Q26.

Cláusulas Verdes

El número de contratos con cláusulas verdes asciende a 37 contratos (+95% versus 2024).

Objetivos futuros

Continuación de los nuevos desarrollos

En 2026, MERLIN continuará fortaleciendo su cartera logística con los siguientes avances:

- Finalización del desarrollo del parque logístico A2-Cabanillas Park II.
- Inicio de las obras de dos nuevas naves logísticas en Sevilla ZAL, con uno de los proyectos a medida para un operador.
- Avance en las obras logísticas de Lisboa Park y en Valencia-Bétera.
- Inicio de las obras en San Fernando III.

Incremento de contratos con cláusulas verdes

- Como parte del compromiso de sostenibilidad del Grupo, MERLIN apuesta por las cláusulas verdes en los alquileres. Estas consisten en una bonificación en la renta de hasta 50 puntos básicos en caso de que el inquilino cumpla con una serie de hitos y comparta sus datos de consumo.

Centros Comerciales

Los centros comerciales de MERLIN continúan siendo una referencia en el sector inmobiliario español y portugués, con una ubicación privilegiada en núcleos urbanos y dominantes en áreas con elevado PIB per cápita, que permite al Grupo mantener la solidez demostrada en ejercicios anteriores. Durante 2025, se ha obtenido un release spread del +6,7%, un crecimiento en rentas comparables del +4,7% y se ha incrementado la ocupación (97,0%, +21 pbs). Afluencias (+5,0%) y ventas (+10,7%) por encima de niveles pre-covid.

2.133 M€	13	446 m de m²	11,0%
GAV	ACTIVOS	SBA	TASA DE ESFUERZO
133 M€	97,0%	+4,7%	
RENTAS BRUTAS	TASA DE OCUPACIÓN	GRI LFL	

Hitos 2025

Reposicionamiento de Callao 5

En 2025, MERLIN ha continuado con las obras de rehabilitación total del emblemático inmueble situado en Callao 5. Este proyecto incluye:

- Remodelación completa de usos, instalaciones y formatos, transformando este icónico edificio en uno de los activos más valiosos y representativos de Madrid.
- Se encuentra 80% alquilado.
- Finalización del 100% del área comercial y desarrollo del proyecto de restauración y apertura de Levis y FNAC.

Finalización de la Reforma del Centro Comercial Marineda City

Como el centro comercial más grande de Galicia, ahora bajo control total de MERLIN, Marineda City ha sido sometido a una reforma integral que incluye:

- Ampliación del espacio comercial para atraer nuevas marcas (ca. 26.000 m²).
- Creación de un nuevo destino de socialización y experiencias únicas para los usuarios.
- Un mix de inquilinos excelente:
 - Marcas premium tales como Scalpers, Haagen Dazs, Veritas, Ktuin, Starbucks, Druni o Vicio
 - Tiendas "flagship" tales como Druni (800 m²), Kiabi (1.500m²) o Half Price (2.200m²)
 - Tiendas nuevas de operadores existentes que necesitaban más metros cuadrados para implantar sus nuevos conceptos. Algunos ejemplos como Sprinter que ha pasado de 700m² a 1.300m², JD Sports de 700m² a 1.200m², Futbol emotion de 200m² a 800m²
 - Oferta variada de alimentación: Mercadona, Veritas, Primaprix
 - Nuevo concepto de ocio de 7.300m² a abrir en 3Q26, único en el norte de España
- Consolidación del activo frente a competencia actual y futura

- Actualmente, cerca del 95% de la superficie ampliada ya está alquilada con nuevas firmas, consolidando el posicionamiento de Marineda City como un referente comercial en Galicia y el noroeste peninsular

Modernización de la gestión de la cartera de centros comerciales

Durante 2025, MERLIN ha continuado realizando una profunda modernización en la gestión de sus centros comerciales, situándolos a la vanguardia de la innovación y la sostenibilidad.

- **Innovación**

MERLIN apuesta por sistemas de procesamiento de datos de última generación, diseñados para:

- Ofrecer experiencias diferenciales a usuarios y clientes.
- Crear un ecosistema y una comunidad vibrante alrededor de los centros comerciales.

- **Sostenibilidad**

Con el Proyecto SUN, MERLIN promueve prácticas sostenibles a través de las instalaciones fotovoltaicas:

- 6 centros ya cuentan con instalaciones a finales de 2025.

Certificaciones LEED:

- Callao ha obtenido LEED Platinum

Reaprovechamiento de las aguas pluviales en Marineda:

- Entre las iniciativas impulsadas por MERLIN destaca la reutilización de aguas pluviales, una solución que posiciona a la compañía como uno de los actores más avanzados en gestión hídrica en el sector de centros comerciales en España.
- El sistema, ya implantado en Marineda City, permite aprovechar el agua de lluvia para diversos usos internos del centro tras superar todos los requisitos técnicos y sanitarios establecidos por Augas de Galicia, convirtiéndolo en un proyecto pionero. Esta iniciativa supone un paso clave en la reducción del consumo de agua, la optimización de recursos y la adaptación a escenarios de mayor estrés hídrico.

- **Herramientas de Gestión Avanzadas**

- CRM Centralizado: Implementación de Salesforce en todos los centros comerciales, permitiendo una gestión unificada y eficiente.
- Conexión a la Central Receptora de Alarmas: Dos centros comerciales ya están integrados, mejorando la seguridad y la monitorización.

Consolidación y ampliación de la presencia de operadores destacados

MERLIN refuerza su posición como propietario de referencia para operadores clave del sector. Entre las nuevas firmas destacadas que se han incorporado a su cartera en 2025 se encuentran:

- Marineda: Half Price, Jysk, Joma, Create, Vicio, Tesla, Guaw, Ohgar!, el Pulpo, Geek Atmosphere, Cero de Costa
- Arenas: US Polo, Hadrena (Giga y Eclipse), y Utage Sushi, Cooligan y Divain
- X-Madrid: Spark Island, Lynk & Co y Panda Game

- Arturo Soria Plaza: Ecoalf y Brubaker
- Saler: La Ramona y Kebah!
- Tres Aguas: So Real Park
- La Vital: Alvaro Moreno
- Porto Pi: Dorsia

Además, MERLIN puede presumir de contar con todos los arrendatarios premiados en el Congreso 2025 de la Asociación Española de Centros Comerciales, como MediaMarkt, Chalito, Cines Yelmo y Herbolarios Navarro.

Conviene destacar la plena ocupación de la cartera (97%) gracias a la continua gestión innovadora del equipo de centros comerciales.

Implementación y roll-out del programa Residuo Cero

Desde MERLIN Properties hemos desarrollado un proyecto integral de gestión de residuos alineado con los principios de la economía circular. Esta iniciativa busca optimizar el uso de recursos, minimizar la generación de residuos y fomentar su valorización, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento normativo y la trazabilidad en toda la cadena de gestión. El enfoque adoptado prioriza la reducción en origen, la segregación por tipologías y la valorización como vía preferente frente a la eliminación, con el objetivo de reducir riesgos ambientales y operativos.

El proyecto se sustenta en información objetiva, cuantitativa y verificable, auditada externamente, lo que permite una evaluación rigurosa del desempeño ambiental. En el primer semestre de 2025, los resultados obtenidos reflejan un alto nivel de eficacia: los centros comerciales Artea y Marineda alcanzaron un 100% de valorización de residuos, mientras que Porto Pi logró un 98,24%. Estos datos, extraídos de declaraciones oficiales, evidencian el compromiso de la organización con una gestión responsable y eficiente. A cierre de 2025, hemos certificado 6 centros comerciales.

Además, se ha trabajado intensamente en la formación y concienciación de proveedores y operadores, promoviendo una cultura de sostenibilidad compartida. Este compromiso transversal ha sido clave para consolidar una operativa alineada con los objetivos ambientales y sociales de la empresa, reforzando su papel como agente activo en la transición hacia un modelo económico más sostenible.

Éxito Rotundo en el Congreso 2025 de la AECC

MERLIN fue galardonado con dos importantes premios:

1. **Mejor pequeña campaña de Marketing:** Arturo Soria Plaza
2. **Mejor implantación de estrategia ESG corporativa:** programa de residuo cero

Cláusulas Verdes

El número de contratos con cláusulas verdes ha crecido significativamente, alcanzando un total de 196 contratos (+125% versus 2024).

Objetivos futuros

Incremento de contratos con cláusulas verdes

- Como parte del compromiso de sostenibilidad del Grupo, MERLIN apuesta por las cláusulas verdes en los alquileres. Estas consisten en una bonificación en la renta de hasta 50 puntos básicos en caso de que el inquilino cumpla con una serie de hitos y comparta sus datos de consumo.

Continuación de la implementación de un Sistema de Conteo Digital

La cartera de MERLIN ha incorporado un sistema de conteo digital de personas en tiendas, implementado y en 2026 se incorporarán los últimos centros que son Almada y Centro Oeste. Este sistema proporciona datos clave para optimizar la experiencia comercial y operativa.

Roll-out del Programa Residuo Cero

MERLIN continúa trabajando en la extensión de su exitoso Programa Residuo Cero, avanzando en la certificación ambiental de su cartera y reafirmando su compromiso con la sostenibilidad. En 2026, se certificará el último centro comercial del Programa: Arenas.

Mejora del Specialty Leasing

- **Refuerzo del área de Specialty Leasing mediante la incorporación de un nuevo equipo**, orientado a optimizar la comercialización de espacios temporales y maximizar la rentabilidad de las áreas comunes.
- **Diseño e implementación de un programa interno de gestión de espacios comunes**, con procesos estandarizados que mejoran la planificación, el control operativo y la experiencia de marcas y visitantes.

Herramientas de Gestión Avanzadas

Se sigue trabajando en la conexión a la Central Receptora de Alarmas del resto de la cartera. Este año se conectará Marineda.

Proyecto Piloto: Nueva planta de compostaje en Marineda

- **Implantación de una nueva planta de compostaje en Marineda**, destinada a transformar los residuos orgánicos in situ y convertirlos en un recurso comercializable, sustituyendo el coste de gestión externa por un modelo de valorización y venta del compost.
- **Proyecto piloto con vocación de escalabilidad**, diseñado para, en caso de éxito, replicarse progresivamente en el resto de la cartera, impulsando la sostenibilidad y la eficiencia económica a nivel global.

Data Centers

En 2021, MERLIN lanzó una nueva línea de negocio, data centers (Plan Mega), una categoría de activos con 4 ubicaciones estratégicas en la Península Ibérica para desarrollar centros de datos de última generación.

Hitos 2025

Fase I: Plena ocupación en BCN-PLZF y en Bilbao-Arasur

- BCN01-PLZF. En octubre 2024, se firmó un contrato de alquiler con un operador de inteligencia artificial por un único lote de 15 MW IT en el data center de Barcelona-Zona Franca, que se encuentra alquilado al 100% de su capacidad total de diseño
- BIL-ARASUR 03. 100% del centro alquilado a su capacidad total de diseño. En 2025 se firmó un contrato de alquiler con un operador de inteligencia artificial por un único lote de 18 MW IT en el data center.

Fase II: Comienzo de las obras

- Ya han comenzado las obras en el data center de Lisboa y se ha recibido la licencia de obra del tercer edificio del campus de Bilbao-Arasur. Progresan adecuadamente las obras del segundo edificio de Bilbao-Arasur, con previsión de entrega en el 4T26

Certificaciones aprobadas

Los data centers cuentan con 6 certificaciones aprobadas, de las cuales 3 se han obtenido en el año 2025:

1. ISO 9001: Certificación obtenida para Edged Spain (Aenor)
2. ISO 14001: Sin discrepancias identificadas en la auditoría interna (Aenor)
3. ISO 50001: Sin discrepancias identificadas en la auditoría interna (Aenor)

Obtenidas en 2025:

1. ISO 27001: Sin discrepancias identificadas en la auditoría interna (Aenor)
2. ENS nivel Alto: Sin discrepancias (Aenor)
3. PCI-DSS: Sin discrepancias (Integrity 360)

Objetivos futuros

Fase I: Terminación de las obras

- Se espera recibir el suministro eléctrico en el 4T26 de MAD-Getafe 01 (20MW IT)

Fase II: Continuación de las obras

- Entrega y puesta en marcha de Bilbao-ARA 02 (48 MW) en el 4T26

Repotenciación BCN

- Está todo entregado a cliente, a falta de la repotenciación que proporcionará al activo 6 MW adicionales de potencia IT llegando a 22 MW IT

Certificaciones futuras

- NIS 2 (focalizada en seguridad IT, ciberseguridad y seguridad física): Pendiente de transposición a España, estamos adaptados para la consecución lo más rápidamente posible en el momento que se transponga
- ISO 45001 (Focalizada en prevención de riesgos laborales, reducción de riesgo y entornos seguros)

- Adaptación a la SOC 2 tipo II. A lo largo del 2026 adaptaremos el modelo de cumplimiento al estándar de las SOC 2 tipo II

1.5 Principales hitos y objetivos corporativos

MERLIN Properties demuestra y refuerza su posición de liderazgo en la Península Ibérica, reportando excelentes resultados.

Durante 2025, MERLIN ha reportado unos excelentes resultados en las métricas financieras y operativas clave. De este modo, MERLIN ha cerrado el ejercicio 2025 con unos ingresos totales de 564,9 millones de euros (incluyendo rentas brutas de €542 millones), crecimiento *like for like* del +3,5% (vs 2024), un EBITDA⁹ de €415,8 millones y un beneficio operativo (FFO) de €327 millones (58 céntimos de euro por acción). A cierre del ejercicio 2025, el valor bruto de los activos se sitúa en 12.630 millones de euros.

MERLIN continúa reforzando su posición en el mercado español y portugués, con una cartera diversificada de activos de altísima calidad que apuesta por la integración de soluciones diferenciales y que aporten valor añadido a los usuarios de sus activos con la sostenibilidad y la innovación como dos de sus pilares fundamentales.

⁹ EBITDA sin LTIP y sin gastos no overheads.

2. Nuestra Propuesta Estratégica para el desarrollo sostenible

2.1 Entorno (sector)

Situación de la Sociedad

Coyuntura Económica

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

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

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

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

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

Situación del mercado de alquiler por zona geográfica

Madrid

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

Barcelona

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

Lisboa

Lisboa continúa consolidándose como uno de los mercados inmobiliarios más dinámicos del sur de Europa, apoyado en el crecimiento del turismo, la mejora del consumo privado y el aumento del interés inversor internacional. En el segmento retail, las rentas prime High Street se situaron en torno a 155 €/m²/mes en 2025, con niveles de ocupación cercanos al 100% en los principales ejes comerciales, reflejando una fuerte demanda por ubicaciones prime y escasez estructural de oferta. El mercado retail portugués mostró además sólidos indicadores operativos, con ocupaciones cercanas al 96,6% en centros comerciales. En términos macro, el crecimiento del consumo de los hogares y el dinamismo del turismo continúan actuando como motores del mercado inmobiliario en la ciudad. Paralelamente, Lisboa sigue ganando protagonismo en el mercado ibérico como destino de inversión y expansión de operadores internacionales.

Situación del mercado de alquiler por rama de actividad de negocio

Oficinas

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

Logística

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

Centros Comerciales

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

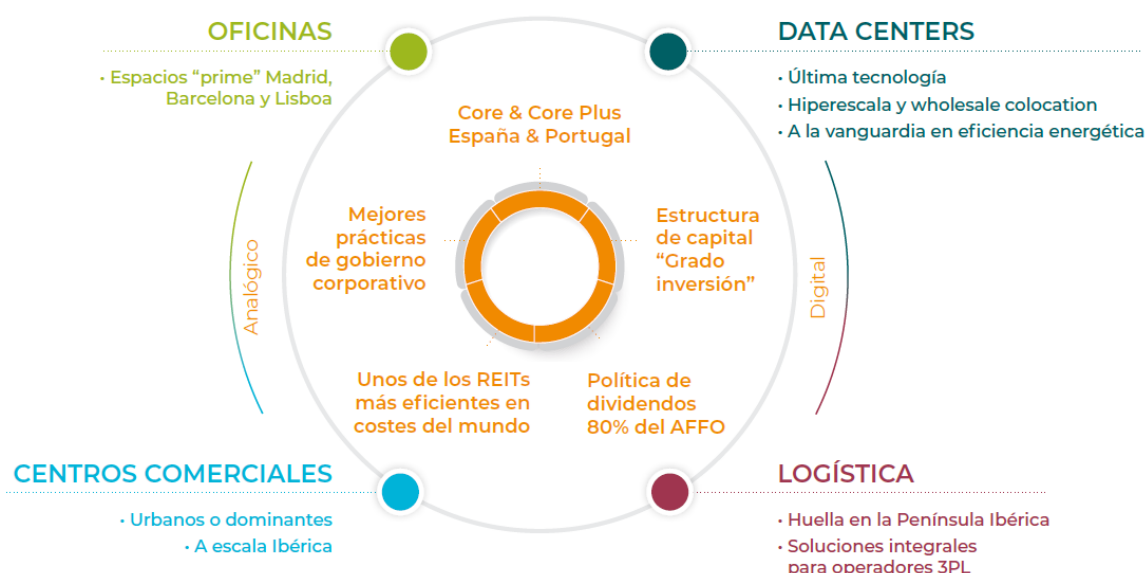
Centros de datos

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

2.2 El horizonte estratégico de MERLIN

La estrategia de MERLIN se centra en la generación de un rendimiento sostenible para los accionistas mediante la adquisición, desarrollo, gestión especializada y rotación selectiva de activos inmobiliarios patrimoniales, principalmente en el mercado español y, en menor medida, en Portugal.

En línea con este propósito, MERLIN se ha establecido la meta de retribuir al accionista mediante una política de dividendos que abarque el 80% del AFFO generado durante el ejercicio. Para alcanzar este objetivo, la Compañía ha definido un mix específico en las diversas ramas de su actividad, enfocándose en inversiones continuas en activos Core y Core Plus en los mercados de España y Portugal. Paralelamente, se compromete a mantener la eficiencia en costes y aplicar las mejores prácticas en materia de gobierno corporativo.



Con ese fin, y fundamentándose en las mejores prácticas del sector, el Grupo opera en cuatro áreas estratégicas clave:

- **Gestión interna de la cartera:** MERLIN apuesta por la internalización de la gestión de sus inmuebles por un equipo de primer nivel con una dilatada experiencia en el sector inmobiliario. De este modo, se maximiza la eficiencia operativa y rentabilidad de cada activo en todas las fases de su ciclo de vida.
- **Rentabilidad a través del reposicionamiento de activos:** MERLIN se enfoca en alcanzar el máximo potencial de cada activo a través de su reposicionamiento, maximizando el valor de su cartera y generando un mayor retorno para el accionista.
- **Entrada en una nueva categoría de activos:** data centers.
- **La sostenibilidad, clave en los activos:** MERLIN continúa aspirando a los más altos niveles de sostenibilidad y eficiencia en su cartera. Para ello, integra la sostenibilidad en todo el ciclo de vida de los activos y respalda este compromiso a través de la obtención de certificaciones en este ámbito.

2.3 Evolución previsible

En ausencia de externalidades, en las tres categorías de activos principales (oficinas, naves logísticas y centros comerciales) se prevé que se mantengan los niveles de ocupación, a la vez que las rentas se seguirán viendo ligeramente beneficiadas por la inflación al estar los contratos de arrendamiento indexados al IPC.

En febrero 2026, MERLIN firmó un contrato de alquiler por 48 MW IT en BIO-ARA 02, un año antes de la finalización del activo, el mayor contrato jamás firmado en la Península Ibérica. Asimismo, firmó un contrato de alquiler por 18 MW IT en MAD-GET 01 con un operador neocloud.

Se espera alcanzar unas rentas brutas de €66 millones para 2026.

2.4 El compromiso de MERLIN con la gestión sostenible

MERLIN ejerce una gestión responsable en su actividad, asegurando la consecución sostenible de objetivos a largo plazo y la generación de valor compartido para sus grupos de interés. Esta práctica se apoya en la estricta obediencia de la legislación vigente y en la adhesión a estándares internacionales de referencia, reflejando su compromiso con la excelencia operativa y la responsabilidad corporativa.

En este contexto, el compromiso primordial de MERLIN es alcanzar una rentabilidad sostenible que asegure el éxito de su proyecto empresarial, considerando las expectativas de sus grupos de interés. Además, se busca un crecimiento que no perjudique el desempeño ambiental de la organización, minimizando cualquier impacto en el entorno. Se prioriza la integración de la sostenibilidad en los procesos de desarrollo y reposicionamiento de activos como una estrategia central.

La hoja de ruta de MERLIN en materia de sostenibilidad

Política de sostenibilidad

MERLIN Properties concibe la sostenibilidad como un impulsor clave para generar valor en el entorno en el que opera, especialmente a través de sus activos. Los principios fundamentales que guían la hoja de ruta de MERLIN en materia de sostenibilidad son los siguientes:



La Política de Sostenibilidad ha sido aprobada por el Consejo de Administración de MERLIN Properties. El Consejo de Administración, mediante sus Comisiones delegadas, especialmente a través de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación, ejerce la supervisión para garantizar la correcta implementación y cumplimiento de todos los principios de actuación y compromisos establecidos.

También se han creado una serie de políticas específicas que crean el marco normativo interno para implementar el compromiso de MERLIN con la gestión sostenible. Todas estas políticas están disponibles en la web corporativa y son las siguientes:

- Política de sostenibilidad y responsabilidad social corporativa.
- Política de respeto a los derechos humanos.
- Política de relaciones con los grupos de interés.
- Política de biodiversidad.

Principios de actuación

- **Gobierno responsable y comportamiento ético:** MERLIN se compromete, en el desarrollo de sus actividades, con el cumplimiento de los más altos estándares, garantías y transparencia en la gestión y toma de decisiones del Grupo, así como con el éxito del negocio, salvaguardando la ética y la integridad en las operaciones.
- **Transparencia con los grupos de interés:** MERLIN considera prioritario proporcionar información íntegra, correcta y veraz acerca de la evolución del Grupo y de las actividades que desarrolla, así como a mantener suficientes canales de relación con sus grupos de

interés, manteniendo una comunicación activa con ellos y dando respuesta a sus principales demandas y expectativas.

- **Validación externa independiente de los compromisos adquiridos:** MERLIN persigue refrendar sus compromisos a través de la obtención de validaciones externas, que garanticen la integración efectiva de la sostenibilidad tanto en su gestión interna como en sus activos y den credibilidad a la implantación práctica de los compromisos adquiridos, en la toma de decisiones y las actividades del Grupo.

Camino a Neto Cero



A raíz del pacto de 2,0 °C realizado en la COP21¹⁰, MERLIN anunció el compromiso de convertirse en una empresa carbono neto cero para 2030, alineado con los objetivos basados en la ciencia (SBTi), reportando los riesgos bajo las recomendaciones del TCFD¹¹ y comprometidos con los ODS establecidos por la ONU.

Estrategia de descarbonización

La estrategia de descarbonización de MERLIN tiene tres vectores: reducir emisiones en el día a día de la operativa de la cartera de activos, evitar emisiones futuras en la cartera de activos mediante la reducción de la huella de carbono del ciclo de vida de un activo cuando es desarrollado o reformado y compensar la huella de carbono inevitable de MERLIN.

1. **Reducción del carbono operacional de alcance 1 y 2.** En 2022, MERLIN lanzó su plan de descarbonización denominado “Camino a neto cero”, una hoja de ruta que incluye la mejora del desempeño no solo del propio Grupo y de aquellos activos sobre los que éste tiene control operacional, sino de los principales agentes responsables de las emisiones de MERLIN a lo largo de toda su cadena de valor, incluyendo proveedores e inquilinos. El plan de descarbonización contemplaba una serie de iniciativas para lograr los objetivos:

¹⁰ Convención sobre Cambio Climático de París.

¹¹ Task Force on Climate-related Financial Disclosures.

Estrategia:



El objetivo que se marcó la Compañía es la reducción en un 85% del carbono operacional medido en intensidad (KgCO_2/m^2) de la cartera comparable o "like-for-like" desde el año base (2018) hasta 2028, para los alcances 1 y 2, en metodología "market based".

En 2025, MERLIN ha aumentado la intensidad de la huella de carbono de la cartera comparable para los alcances 1 y 2, un 13,1%, con respecto a 2024, y un 51,1% con respecto al año base, en metodología "location based".

2. Reducción de emisiones de alcance 3: involucrar a los inquilinos a través de cláusulas verdes en los nuevos contratos y con iniciativas pioneras tales como la reducción de la renta a aquellos inquilinos que certifiquen que su operativa es neto cero.

Desde el 1 de enero de 2023 entró en vigor la nueva cláusula verde en todos los contratos, por la cual todos aquellos inquilinos que se quieran beneficiar de una reducción en la renta deberán compartir sus datos de consumo a través de una plataforma tecnológica (Deepki). Esta cláusula verde, incorpora una serie de hitos, que, en caso de cumplirlos, podrán beneficiar al inquilino con una reducción en la renta de hasta 50 puntos básicos.

A cierre de 2025, contamos con alrededor de 423 contratos que incorporan la cláusula verde.

3. Reducción del carbono embebido en desarrollos y reformas: Desde 2022, MERLIN estableció un procedimiento para la medición de la huella de carbono embebido en desarrollos y reformas. En concreto, en el caso de adjudicaciones de CAPEX por importes superiores a € 3 millones, en la propuesta de adjudicación, se deberá incluir el cálculo de la huella de carbono embebido en dicho proyecto adjudicado. Este procedimiento implica añadir un criterio adicional en materia de sostenibilidad de cara a la selección de proveedores. Desde 2024, MERLIN ha establecido unos límites máximo de huella de carbono embebido en desarrollos y reformas superiores a € 3 millones, que son los siguientes:

- Oficinas: $500 \text{ kgCO}_2/\text{m}^2$
- Centros comerciales: $500 \text{ kgCO}_2/\text{m}^2$
- Logística: $400 \text{ Kg CO}_2/\text{m}^2$

4. Compensación de emisiones residuales: compensación de la huella inevitable a través de iniciativas propias debidamente certificadas centradas en soluciones basadas en el medio ambiente y con impacto positivo en comunidades locales y/o subdesarrolladas.

En 2025, MERLIN ha adquirido 200 hectáreas de terreno en el municipio de Serradilla del Llano de Salamanca (en adelante, el "Bosque MERLIN"). Se trata de una zona de alto valor ecológico y paisajístico que fue afectada en julio de 2022 por el mayor incendio registrado en la provincia de Salamanca en el siglo XXI, que arrasó más de 8.000 hectáreas. La restauración de las 200 hectáreas previstas permitirá al ecosistema absorber aproximadamente 168.035 toneladas de CO_2 en un periodo de 50 años.

5. Energía renovable: abastecimiento de energía 100% renovable y generación de energía fotovoltaica a través del Project SUN, que consiste en instalar paneles fotovoltaicos en las cubiertas de los activos.

Durante el ejercicio 2025 la capacidad total instalada asciende a 18,9 MW. Actualmente el porcentaje total de autoconsumo es del 5,6%. Asimismo, en este ámbito, MERLIN ha alcanzado el 100% de activos bajo control operacional con consumo de electricidad renovable con certificado de garantía de origen.

Estrategia de Descarbonización - transición hacia la neutralidad

MERLIN Properties mantiene un firme compromiso con la descarbonización de su cartera, la reducción progresiva del consumo de recursos y la promoción de la economía circular, pilares fundamentales de su estrategia ESG. Como parte de esta visión, el Plan de Descarbonización aprobado establece el objetivo de que todo su cartera de activos sea neutro en emisiones de carbono, contribuyendo así a la consecución de los objetivos establecidos en el Acuerdo de París de 2015.

Plan estratégico de descarbonización

Como se comentaba anteriormente, MERLIN desarrolló un Plan de Descarbonización tras analizar individualmente cada activo y evaluar su estado actual y su potencial de mejora en el desempeño ambiental y de esta forma reducir su huella de carbono. El agregado de este análisis a nivel cartera de activos es el Camino a neto Cero de MERLIN, publicado en abril de 2022.

El potencial de mejora se estima en función de la implementación de medidas y el desarrollo de inversiones en los activos que podemos agrupar de la siguiente forma:

- (i) Abastecimiento energético del activo con fuentes de energía renovable.
- (ii) Renovación y mejora de los sistemas de climatización y ventilación.
- (iii) Automatización de la gestión energética de los activos a través de sistemas BMS.
- (iv) Medidas específicas de ahorro energético (MAEs).
- (v) Obtención de certificaciones de prestigio que contribuyen a la eficiencia energética (LEED, BREEAM, AIS, Well, Wiredscore).

El Capex asociado al Plan de Descarbonización correspondiente a las medidas mencionadas anteriormente en 2025 ha sido de €10,3 millones, mientras que el importe previsto para los próximos 5 años asciende a €59,8 millones.

(€ millones)	2025	2026-2030
Renovación y mejora de los sistemas de climatización y ventilación	0,8	8,3
Automatización BMS	1,7	11,5
MAEs	3,5	25,4
Certificaciones	0,7	2,7
Fotovoltaico	1,5	2,6

Otros	2,1	9,3
Total	10,3	59,8

Adicionalmente, como se ha comentado anteriormente, en las reformas y desarrollos superiores a € 3 millones, se invierte en el proceso constructivo un Capex destinado a instalar los mejores equipamientos para eficientar el desempeño ambiental de los activos durante todo su ciclo de vida. El Capex asociado a eficientar el desempeño ambiental en las reformas y desarrollos de MERLIN ha sido de €75,8 millones en 2025, mientras que el importe previsto para los próximos 5 años asciende a €701,1 millones.

(€ millones)	2025	2026-2030
Capex “verde” en obras y desarrollos	75,8	701,1

Finalmente, este ejercicio 2025, la Comisión de Sostenibilidad e Innovación ha establecido un precio interno al carbono de € 100/TnCO₂. Para el establecimiento de este precio interno se han tenido en cuenta los precios existentes en el European Union Emissions Trading System (EU ETS), la tasa alemana y un benchmark sectorial.

Este precio interno de carbono introduce un criterio adicional en la toma de decisiones, el coste energético, ya que se incorpora como un coste adicional en los análisis de inversión para evaluar la rentabilidad de un proyecto.

El funcionamiento del precio interno de carbono es el siguiente:

- En desarrollos y reformas. Se calculará el coste teórico de la huella de carbono embebida y será un factor más a tener en cuenta en las decisiones de inversión.
- En el día a día de los activos. Se calculará el coste teórico de la huella de carbono operacional y será un KPI más a la hora de evaluar el desempeño global de un activo concreto.

Con este precio interno de carbono, el coste de la huella de carbono de MERLIN en 2025 ha sido el siguiente:

 Alcance 1 y 2	Location-based			Market-based		
	PIC (€)	Tons	Coste (€)	PIC (€)	Tons	Coste (€)
Huella de carbono operacional	100	11.132	1.113.244	100	2.356	235.617
Huella de carbono embebida	100	58.146	5.814.600			0

Gestión del agua

MERLIN es consciente de la importancia de un consumo eficiente y responsable de un recurso tan valioso como el agua, que, además, particularmente en España, por sus condiciones climáticas, atraviesa épocas de escasez.

Es por ello que el consumo del agua está contemplado tanto en la política de sostenibilidad de la Compañía como en la política de biodiversidad.

MERLIN tiene en cuenta la importancia de la racionalización y reducción del consumo de agua en sus activos, instalando dispositivos de ahorro en los puntos de consumo, buscando el aprovechamiento de fuentes alternativas de agua y maximizando la eficiencia de los sistemas de riego instalados en las zonas ajardinadas de las distintas carteras.

Como líneas de actuación prioritarias se establecen:

- Integrar sistemas urbanos de drenaje sostenibles
- Implementar sistemas de riego que permitan un mayor ahorro de agua y que resulten lo más adecuados posibles para cada tipo de ajardinamiento
- Incorporar instalaciones de agua reciclada y tratada para riego, pluviales y/o grises, siempre que sea posible

Adicionalmente, la cláusula verde de los contratos de arrendamiento de MERLIN incluye una serie de medidas de actuación para el arrendatario, en sus proyectos de implantación:

- i. inodoros con la opción de doble descarga de 3 y 6 litros;
- ii. grifos equipados con sensores de movimiento o botones pulsadores y válvulas limitadoras de caudal y
- iii. urinarios con bajo consumo de agua o botones pulsadores.

Finalmente, en línea con la política ambiental y en el marco de la estrategia de sostenibilidad de MERLIN, la Compañía se propone de cara a 2030 alcanzar el objetivo de reducir su intensidad de huella hídrica (m³ consumidos /m² de superficie) en un 10% desde el año base, siendo este 2025, para la cartera de activos “like-for-like”.

2.5 Una Inmersión Profunda en la Materialidad de la Sostenibilidad

Como muestra del compromiso con la sostenibilidad y utilizándolo como herramienta estratégica, MERLIN ha realizado una actualización del análisis de Doble Materialidad realizado en ejercicios pasados.

La Doble Materialidad es un ejercicio crítico para la Compañía, ya que permite identificar los temas más relevantes que deben abordarse mediante planes de acción y objetivos específicos, los cuales deben ser integrados en el Plan de Sostenibilidad, uno de los pilares fundamentales del Plan estratégico.

El objetivo del análisis es identificar y priorizar los aspectos más relevantes para MERLIN, tanto desde la perspectiva de los impactos generados sobre el entorno ambiental y socioeconómico, como de los riesgos y oportunidades que afectan a la Compañía. Estos aspectos se han clasificado siguiendo la estructura ESG (ambiental, social y gobernanza) y alineados con los temas definidos por las Normas Europeas de Información sobre Sostenibilidad (NEIS). **La actualización se ha llevado a cabo tomando como referencia las simplificaciones introducidas por EFRAG en las NEIS**, en su versión más reciente en el momento de reporte, es decir, las NEIS en su versión de noviembre de 2025 (pendientes de ser aprobados en Acto Delegado por la Comisión Europea).

Asimismo, se ha realizado una consulta paralela con nuestros principales grupos de interés como pieza clave para integrar sus percepciones y expectativas con respecto a nuestra gestión de la sostenibilidad, percepción la cual se ha incorporado de forma directa en la actualización del análisis de Doble Materialidad.

A continuación, se detalla el proceso seguido para la actualización de nuestra Doble Materialidad:

CONTEXTO DEL SECTOR Y ANÁLISIS DEL MODELO DE NEGOCIO

En esta primera fase de trabajo se ha llevado a cabo un análisis de contexto tanto del sector en el que opera MERLIN como del propio modelo de negocio de la Compañía. Este ejercicio ha permitido obtener una visión preliminar y estructurada de los asuntos que deben tenerse en cuenta tanto en la posterior identificación de Impactos, Riesgos y Oportunidades, así como en su posterior evaluación correspondiente.

Para ello, se han considerado diversas fuentes de información y perspectivas complementarias, entre las que destacan:

- Tendencias del sector en materia de sostenibilidad, identificadas a través de informes sectoriales y otras fuentes especializadas.
- Análisis del ecosistema competitivo del sector.
- Valoración de criterios y expectativas de organismos prescriptores (MSCI, SASB, entre otros).
- Revisión del marco regulatorio aplicable.
- Cadena de valor de MERLIN.

Los principales hallazgos derivados de este análisis de contexto indican que, en términos generales, el entorno en el que opera MERLIN no ha experimentado cambios sustanciales respecto al periodo anterior. En consecuencia, se prevé que los resultados de esta actualización sean relativamente coherentes con los obtenidos en el ejercicio previo.

IDENTIFICACIÓN DE TEMAS, SUBTEMAS, IMPACTOS, RIESGOS Y OPORTUNIDADES (IROS):

En primer lugar, para la identificación de temas y subtemas, se ha optado por simplificar la estructura previa y alinearla con la propuesta en el Apéndice A del NEIS 1, siguiendo la última versión disponible de noviembre de 2025. Este enfoque, busca facilitar el ejercicio de Doble Materialidad y, a su vez, mejorar la comparabilidad de nuestros resultados con las prácticas del mercado, incorporando además aquellos temas adicionales específicos de MERLIN (entity-specific). Como resultado, se ha definido un listado compuesto por **14 temas**, siendo dos de estos, específicos de la compañía.

Los temas seleccionados para analizar han sido los siguientes:

Medioambiente

- Adaptación al cambio climático.
- Eficiencia energética y reducción de emisiones.
- Contaminación del entorno.
- Uso y gestión de recursos.
- Biodiversidad y capital natural.
- Gestión de residuos.

Social

- Condiciones laborales de los empleados.
- Seguridad en la cadena de valor.
- Contribución a la sociedad y relación con comunidades locales.
- Relación con los clientes y usuarios.

Gobernanza

- Ética empresarial y gobernanza.
- Corrupción, soborno y blanqueo de capitales.
- Ciberseguridad y tratamiento de datos.
- Digitalización e innovación.

A nivel de estructura, los principales cambios con respecto al ejercicio previo han sido los siguientes:

- El tema de **Salud y seguridad laboral** se integra ahora como subtema dentro de **Condiciones laborales de los empleados**.
- Se ha eliminado el tema **Gestión de riesgos del negocio**, dado que su contenido se encuentra indirectamente cubierto por el análisis de riesgos en el resto de los temas.
- Se ha actualizado la redacción de algunos títulos, como **Seguridad en la cadena de valor** (anteriormente Cadena de valor) y **Gestión de residuos** (antes Gestión de residuos y economía circular).

Asimismo, se han excluido ciertos subtemas del Apéndice A del NEIS 1 por considerarse no aplicables al modelo de negocio de MERLIN Properties.

Una vez definida la estructura de temas, se ha procedido a actualizar el listado de Impactos, Riesgos y Oportunidades (IROs). Para ello se tomó como base el inventario anterior —resultado de reuniones internas exhaustivas con los directivos de cada línea de negocio—, al que se añadieron los nuevos aspectos aplicables al ejercicio 2025 y se eliminaron o modificaron aquellos IROs obsoletos o afectados por cambios en el contexto operativo. Esta metodología permite asegurar la trazabilidad interanual y reflejar las variaciones del entorno.

El resultado del ejercicio anterior estaba compuesto por un listado de 49 impactos, 24 riesgos y 31 oportunidades. La actualización del análisis en 2025 contiene un listado de 47 impactos, 30 riesgos y 29 oportunidades, entendiendo este proceso como un trabajo continuo de identificación, análisis y priorización.

Es relevante señalar que en esta identificación se ha considerado la cadena de valor completa. Asimismo, para cada IRO se han determinado los grupos de interés afectados, el alcance operativo para MERLIN y las geografías correspondientes.

En cuanto a los riesgos, se ha alineado el análisis de Doble Materialidad con la Matriz de Riesgos Corporativos, reforzando así la coherencia metodológica y la interoperabilidad entre ejercicios.

PRIORIZACIÓN DE IMPACTOS, RIESGOS Y OPORTUNIDADES

La valoración de los IROs se ha realizado mediante una metodología que incorpora las métricas de alcance, probabilidad, remediabilidad y escala para los impactos (ajustadas según su carácter positivo o negativo, actual o potencial), así como las métricas de valoración económica, probabilidad y escala para riesgos y oportunidades.

Adicionalmente, se ha considerado la temporalidad de todos los impactos potenciales -corto plazo (hasta 12 meses), medio plazo (entre 12 y 36 meses) y largo plazo (más de 36 meses)-, así como de los riesgos y oportunidades, evaluando en cada caso el momento en el que podrían materializarse y puntuado sus métricas en consecuencia.

La metodología de evaluación de riesgos y oportunidades se ha alineado con el Mapa de Riesgos de MERLIN, lo que refuerza la consistencia entre ejercicios.

Como elemento esencial del proceso, se han incorporado nuevamente las percepciones y expectativas de los principales grupos de interés, tanto internos como externos, obtenidas a través de cuestionarios y entrevistas.

Grupos de interés internos

Se ha consultado mediante cuestionarios a los empleados de MERLIN.

Grupos de interés externos

Se ha consultado mediante cuestionarios a bancos, proveedores y clientes-inquilinos, mientras que por otro lado se han llevado a cabo entrevistas para consultar a los accionistas.

A cada grupo de interés se le ha asignado un peso proporcional a la relevancia de sus expectativas para MERLIN, incorporando este input de forma cuantitativa en la métrica de escala.

TRATAMIENTO DE DATOS Y RESULTADOS

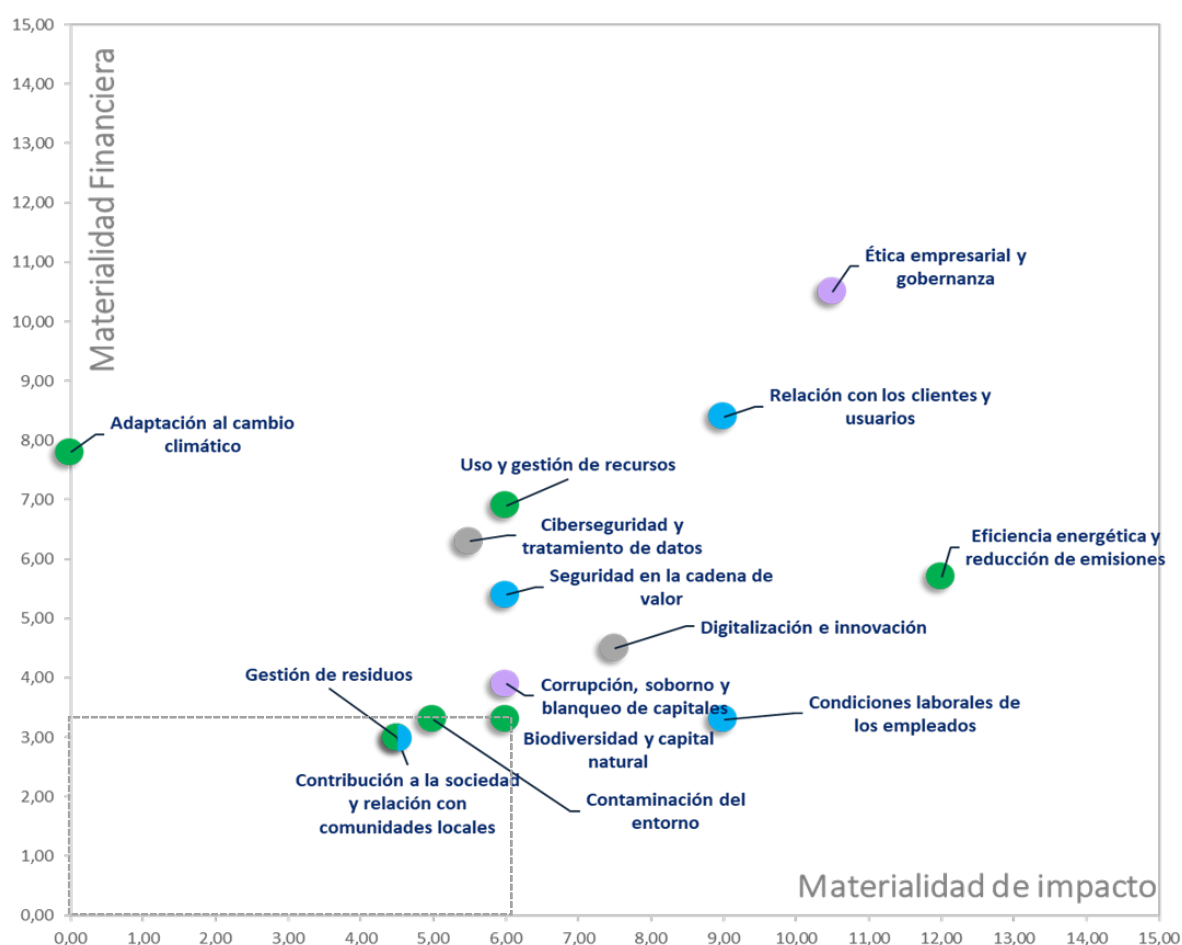
El resultado de todas las fases previas es un listado de IROs y temas ESG materiales y no materiales para la compañía, determinado a partir de un umbral de materialidad coherente y validado por el auditor.

Umbral impacto	6,05
Umbral financiero	3,48

Los resultados han sido elaborados por una consultora especializada en sostenibilidad y posteriormente revisados y validados por el Departamento de Sostenibilidad MERLIN y el auditor externo.

A continuación, se recoge la priorización de los temas ESG más relevantes para MERLIN en el ejercicio 2025, desde la perspectiva de impacto, financiera o ambas.

	Tema	Puntuación Materialidad de impacto	Semáforo impacto materialidad	Puntuación Materialidad financiera	Semáforo materialidad financiera	Material
E	Adaptación al cambio climático	0	●	7,8	●	Material
	Eficiencia energética y reducción de emisiones	12	●	5,7	●	Material
	Contaminación del entorno	5	●	3,3	●	No material
	Uso y gestión de recursos	6	●	6,9	●	Material
	Biodiversidad y capital natural	6	●	3,3	●	No material
	Gestión de residuos	4,5	●	3	●	No material
S	Condiciones laborales de los empleados	9	●	3,3	●	Material
	Seguridad en la cadena de valor	6	●	5,4	●	Material
	Contribución a la sociedad y relación con comunidades locales	4,5	●	3	●	No material
	Relación con los clientes y usuarios	9	●	8,4	●	Material
G	Ética empresarial y gobernanza	10,5	●	10,5	●	Material
	Corrupción, soborno y blanqueo de capitales	6	●	3,9	●	Material
Entity Specific	Ciberseguridad y tratamiento de datos	5,5	●	6,3	●	Material
	Digitalización e innovación	7,5	●	4,5	●	Material



En comparación con el ejercicio anterior, destacan los siguientes cambios:

De los 14 temas analizados durante el ejercicio de actualización de la Doble Materialidad, únicamente han resultado no materiales los siguientes cuatro temas:

- Contaminación del entorno.
- Biodiversidad y capital natural.
- Gestión de residuos.
- Contribución a la sociedad y relación con comunidades locales.

En comparación con el ejercicio anterior, se han considerado no materiales los temas “Gestión de residuos” y “Contaminación del entorno”, ya que el impacto de los IROs identificados para ambos temas se centra en, únicamente, algunos agentes cadena valor y suponen un impacto muy residual para MERLIN desde el punto de vista de riesgos y oportunidades.

Pese a que ciertos requerimientos de la Ley 11/2018 se refieren a materias que, conforme al análisis de doble materialidad realizado, no han sido consideradas materiales para Merlin, la Compañía continuará divulgando voluntariamente información sobre dichos aspectos, con el objetivo de dar cumplimiento a las citadas exigencias legales.

Durante 2026, MERLIN continuará avanzando en la actualización del análisis de Doble Materialidad, consolidando la metodología, mejorando los procesos de identificación y priorización de IROs y

garantizando el cumplimiento de la normativa vigente, con el objetivo de reflejar adecuadamente la evolución del contexto y de la compañía.

3. Fundamentos y prácticas de una gestión responsable

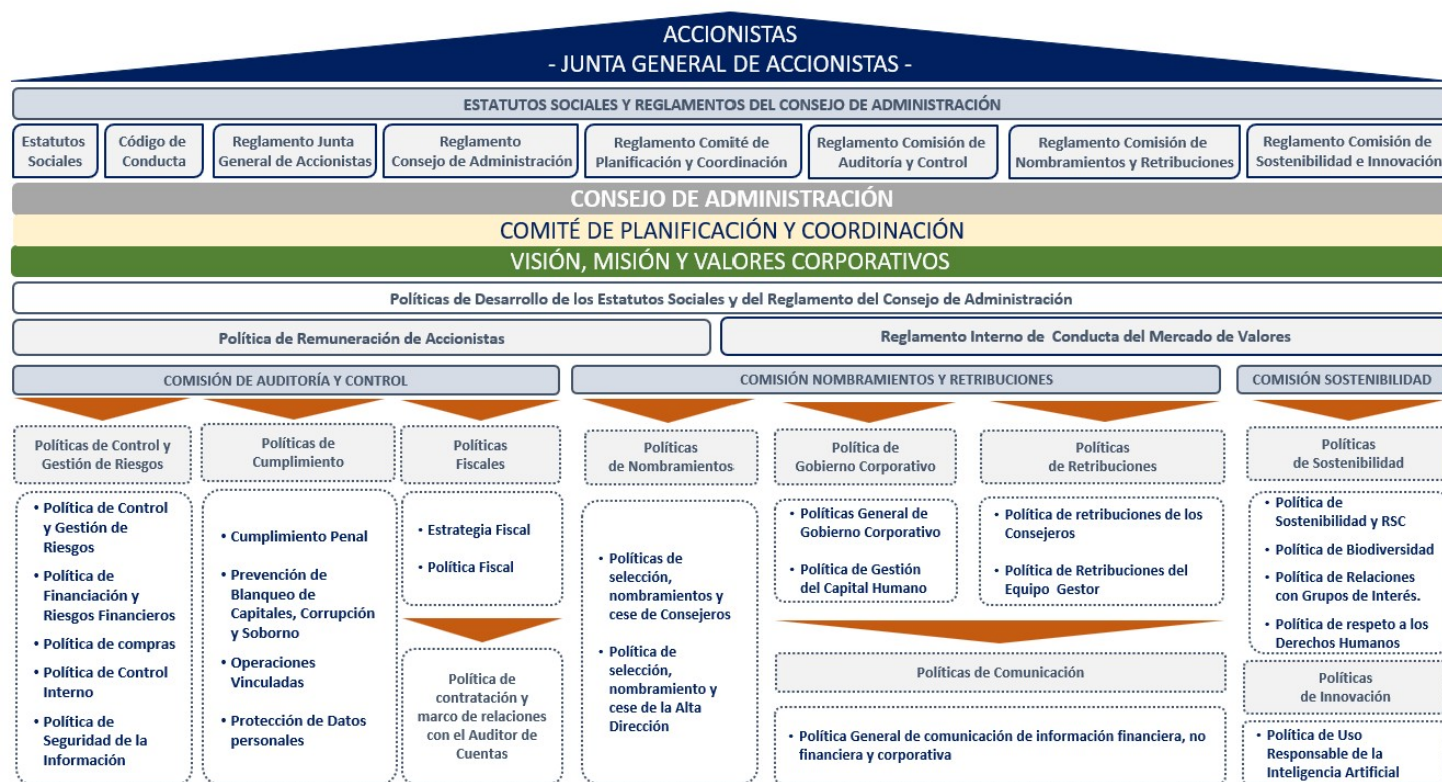
MERLIN tiene un sistema de gobierno robusto, en línea con sus valores de ética, cumplimiento y transparencia, respaldado a través de la validación de terceras partes independientes.

HITOS EN 2025	OBJETIVOS FUTUROS
• Aprobación de una nueva Política de Remuneraciones de los consejeros para el periodo 2025-2027 basada en los mejores estándares y prácticas de mercado. • Aprobación de una nueva Política de Uso Responsable de sistemas de Inteligencia Artificial que regula el proceso de gobernanza de los sistemas de IA, habiendo implementado un proceso interno de homologación y contratación. • El Consejo de Administración ha llevado a cabo el Plan de Trabajo 2025 que incluía las oportunidades de mejora identificadas en la Evaluación del Consejo y de sus Comisiones realizada internamente en 2024. • Durante el ejercicio 2025, MERLIN ha continuado con la mejora del Sistema de gestión de Riesgos con especial atención a los riesgos climáticos y la exposición de los activos a eventos extraordinarios. • En el transcurso del 2025, se ha avanzado en la implementación de un nuevo modelo de control interno GRC en una nueva herramienta (Workiva) que ayudará a fortalecer la integridad y eficiencia de los procesos de control interno de MERLIN (SCIIF y SCIIS).	• Continuar en el proceso de mejora continua del Sistema de Gobierno, alineándolo con las mejores prácticas internacionales. • Desarrollo e implementación de las oportunidades de mejora identificadas en la Evaluación del Consejo 2025, realizada internamente y liderada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. • Continuar con el trabajo de análisis de riesgos de terceras partes con el objetivo de extender las mejores prácticas de integración, supervisión y control de la cadena de suministro. • Establecer un sistema integral de gestión de la ciberseguridad que cumpla con los requisitos de la Directiva NIS2, refuerce la capacidad de prevenir, detectar, responder y recuperarse de incidentes que afecten a los servicios esenciales de la organización • Mantenimiento de las certificaciones UNE 19.601 Sistemas de Gestión de Compliance Penal e ISO 37.001 Sistemas de gestión Antisoborno, cuyo alcance abarca todas las sociedades del Grupo. • Mantenimiento de las certificaciones ISO 27.001 Seguridad de la Información y el Esquema Nacional de Seguridad (en su nivel alto).

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO		
	2025	EVOLUCIÓN 2024-2025
Consejeros independientes ¹²	6/12	-7% (8/14)
Mujeres en el Consejo de Administración	5/12	-1% (6/14)
Consejeros no ejecutivos con experiencia en el sector	3/10	-12% (5/12)
Consejeros independientes con 4 o más mandatos (mandatos de 2 años)	5/6	8% (6/8)
Alcance de la formación en ética y cumplimiento (empleados formados)	100 %	— %

MERLIN ha desarrollado un Sistema de Gobierno que recoge los principios que guían la forma de actuar de la Sociedad, de todas las sociedades del Grupo y de los profesionales que las componen.

3.1 Estructura de gobernanza



¹² Según el artículo 529 duodecimos de la Ley de Sociedades de Capital se entiende como consejero independiente aquél que, designado en atención a sus condiciones personales y profesionales, puede desempeñar sus funciones sin verse condicionado por sus relaciones con la Sociedad o su Grupo, sus accionistas significativos o directivos.

Todos los Reglamentos del Consejo, sus Comisiones y de la Junta General, así como las principales políticas vertebradoras del Sistema de Gobierno de MERLIN, así como un resumen de las restantes se encuentran publicados en la página web corporativa <https://ir.MERLINproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/>

MERLIN toma como referencia el “**Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas**” de la CNMV, así como las recomendaciones de buen gobierno de reconocimiento y aceptación general en los mercados. Durante 2025, el Consejo de Administración ha aprobado las siguientes **actualizaciones del Sistema de Gobierno**:

Política de Remuneración de Consejeros 2025 - 2028

La Junta General de Accionistas de 2025, celebrada en pasado 30 de abril de 2025, aprobó como punto separado del orden del día, la Política de remuneraciones para los ejercicios 2025 – 2028, que el Consejo de Administración de MERLIN aprobó en su sesión de 26 de marzo de 2025, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La Política de Remuneraciones busca atraer, retener y comprometer a los mejores profesionales y lograr así los objetivos a largo plazo de la Compañía, incorporando las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

La retribución variable está alineada tanto con los intereses de los accionistas como con los de la sociedad en su conjunto, incorporando objetivos vinculados con la estrategia de sostenibilidad de la Compañía.

- Vinculación de un elevado porcentaje de la retribución a los resultados de la Compañía (“pay for performance”).
- Retribución Variable a Corto Plazo (STIP), donde el peso de las métricas financieras representa al menos el 80% y las métricas no financieras, como máximo, el 20%. Con 2 años de diferimiento del pago del 50% e inclusión de objetivos vinculados a sostenibilidad (10%).
- Plan de Incentivo a Largo Plazo 2025-2027: Incentivo basado en acciones. La totalidad del incentivo está vinculado a performance con un periodo de medición de objetivos de 3 años. Vinculado en un porcentaje relevante a métricas alineadas con el retorno del accionista y con objetivos relacionados la nueva rama de actividad de Centros de Datos y otros vinculados a sostenibilidad (10%). Con obligación de retención de las acciones que se entreguen hasta que transcurran dos años desde la primera fecha de abono.

Política de Uso Responsable de Sistemas de Inteligencia Artificial

El Consejo de Administración de MERLIN aprobó el 18 de diciembre de 2025 la Política de Uso responsable de la Inteligencia Artificial, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y a propuesta de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación, que establece los principios básicos de actuación que deben regir el diseño, el desarrollo y la aplicación de las herramientas de inteligencia artificial de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento y con sus valores éticos, definidos en el Código de Conducta, así como, con lo previsto en otra normativa interna que resulte de aplicación.

MERLIN utilizará los sistemas de inteligencia artificial de forma responsable, transparente, segura y fiable. Para ello, asume y promueve unos principios básicos de actuación que deben presidir sus actividades relativas al diseño, desarrollo, aplicación y uso de herramientas de inteligencia artificial en el trabajo de manera segura e innovadora y también creativa y efectiva.

Política de Control y Gestión de Riesgos

El Consejo de Administración de MERLIN aprobó el 30 de abril de 2025, una actualización de la Política de Control y Gestión de Riesgos a propuesta de la Comisión de Auditoría y Control, que incluye una serie de correcciones técnicas de adaptación a las novedades Gobierno Corporativo MERLIN, entre las que se incluye una mejor definición de las 3 líneas de defensa según órganos de control actuales (OCP, OCN, OCI, CISO, DPO) y la adaptación al nuevo Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control del ejercicio 2024 (Guía Técnica CNMV 2024):

- Catálogo de riesgos dentro del ámbito de supervisión de la CAC
- Coordinación en identificación y control de riesgos entre comisiones (CNR & CSI)
- Análisis anual de la lista de riesgos según umbrales definidos por Consejo de Administración
- Revisión anual con Directores de líneas de Negocio de riesgos de ramas de actividad
- Nuevo catálogo de categoría de riesgos, incluyendo estratégicos, tecnológicos, climáticos y emergentes.

La primera versión de esta Política fue aprobada en 2016 (y revisada posteriormente en 2018, 2019, 2021 y 2022).

Respecto a la **descripción de la estructura organizativa interna se puede** resumir en:

- Un **Consejo de Administración formado por 12 consejeros**. El consejo de Administración de MERLIN, compuesto por una mayoría de consejeros independientes, centra su actividad en la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y directrices generales que debe seguir el Grupo. El Consejo es responsable de la estrategia a largo plazo y de monitorizar su implementación.
- Un **Comité de Planificación y Coordinación** formado por 4 consejeros, incluyendo al Presidente, al Consejero Delegado y al Consejero Coordinador, con funciones de preparación,

coordinación, propuesta y revisión preliminar del orden del día y propuestas de acuerdos que deben someterse al Consejo, sin funciones ejecutivas y sin funciones de supervisión ni control.

- Un **Consejero Coordinador**, que presidirá el Consejo en caso de ausencia del Presidente, y en su caso, del Vicepresidente y que coordina a los consejeros externos y se informa y conoce las preocupaciones de los inversores y accionistas. Así mismo, juega un papel relevante en la gestión del Sistema interno de comunicación (Canal Ético).
- Una **Comisión de Auditoría y Control (CAC)**, constituida por 5 consejeros, una **Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR)**, con 5 consejeros y una **Comisión de Sostenibilidad e Innovación (CSI)**, con 4 consejeros, todas ellas formadas en su mayoría por independientes, y todas ellas de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de asesoramiento, información y propuesta dentro de su ámbito de actuación.
- Un **Consejero Delegado (CEO)** en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste, encargado del desarrollo de la estrategia y las operaciones de la Sociedad.
- Una **Dirección General (COO)** en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste, encargado de la dirección y ejecución de las operaciones de la Sociedad.
- Un **Comité de Inversiones** formado por el equipo gestor.

Composición y función del Consejo de Administración

El Consejo, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, velará para que, en la composición de este órgano, los consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los Consejeros ejecutivos y que los independientes sean mayoría. Asimismo, velará por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de consejeras.

De acuerdo con el artículo 15.5 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de consejero independiente previstos en el artículo 5 del Reglamento del Consejo.

Durante el ejercicio 2025 la composición del Consejo de Administración ha sufrido distintas variaciones debidas al triste fallecimiento de D. Emilio Novela Berlín (consejero independiente) el 16 de mayo de 2025, la dimisión de D^a Ana García Fau (consejera independiente) con efectos 1 de abril de 2025 y la dimisión de D. Juan Antonio Alcaraz García (consejero dominical) con efectos 13 de noviembre de 2025 y nombramiento de D. Fernando López Muñoz (consejero dominical) por cooptación en esa misma fecha, resultando en un Consejo de Administración compuesto por:



D. José Luis de Mora Gil-Gallardo
Presidente del Consejo



D. Ismael Clemente
Consejero Delegado / CEO



D. Miguel Ollero
Consejero Ejecutivo / COO



D. Donald Johnston
Consejero independiente



Dña. María Luisa Jordá
Consejera independiente



D. Fernando Ortiz
Consejero independiente



Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Consejera Dominical



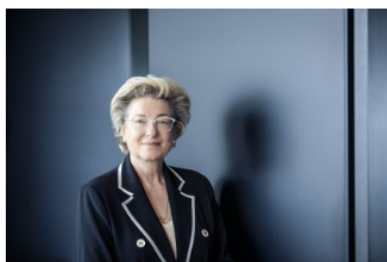
Dña. Pilar Caveró Mestre
Consejera independiente



D. Juan María Aguirre Gonzalo
Consejero independiente



D. Fernando López Muñoz
Consejero Dominical



Dña. Inès Archer-Toper
Consejera independiente



Dña. Julia Bayón Pedraza
Consejera Dominical



Dña. Mónica Martín de Vidales
Secretaría (no Consejera)



D. Ildefonso Polo del Mármol
Vicesecretario (no Consejero)

12
miembros

42%
consejeras

50%
independientes

61
Años edad media
Entre 55 y 70

7,1
Años de antigüedad
media en cargo

92%
Asistencia presencial
14 reuniones

Puede encontrar más información sobre la composición, selección, evaluación y retribución del Consejo de Administración en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, disponible en la web corporativa (<https://ir.MERLINproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales/>), así como en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es). Asimismo, el perfil de cada miembro del Consejo de Administración de MERLIN, incluyendo información sobre su formación, experiencia laboral y de gestión, antigüedad en el cargo pueden consultarse en la página web corporativa (<https://ir.MERLINproperties.com/gobierno-corporativo/consejo-de-administracion/>)

Matriz de competencias del Consejo de Administración:

Nombre	Tipo*	Género	1er Nomb.	COMPETENCIAS									
				Alta Dirección	Otros Consejos	Real Estate	Finanzas & M&A	Auditoría y Control de Riesgos	Digital / Tecnología	Legal	RR.HH. compensación	Experiencia Internacional	Sostenibilidad
José Luis de Mora (P)	P		2024	X	X		X	X	X		X	X	
Ismael Clemente (CEO)	E		2014	X	X	X	X	X	X	X		X	X
Miguel Ollero (COO)	E		2014	X	X	X	X	X	X			X	X
Donald Johnston	I		2014	X	X		X	X			X	X	
Maria Luisa Jordá	I		2014	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Fernando Ortiz	I		2014	X	X		X			X	X	X	X
Inés Archer-Toper	I		2024	X	X	X	X	X			X	X	
Francisca Ortega	D		2016	X	X		X	X					X
Pilar Caverio	I		2016	X	X					X	X	X	X
Juan Maria Aguirre	I		2016	X	X	X	X	X					X
Julia Bayón	D		2024	X	X		X	X		X		X	
Fernando López	D		2024	X	X		X	X		X		X	

*Nota: P (Presidente), E (Ejecutivo), I (Independiente), D (Dominical)

Selección, evaluación y retribución de los miembros del Consejo

- Los criterios de selección de los integrantes del Consejo de Administración están establecidos en la **Política de selección de consejeros** (aprobada por el Consejo de Administración, a iniciativa de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) que garantiza que las propuestas de nombramiento de consejeros, que se realizan individualmente, se fundamenten en criterios objetivos y centrados en sus cualidades profesionales, favoreciendo la diversidad de género, de experiencias, de edad y de conocimientos. Dentro de los criterios de selección no se tienen en cuenta aspectos tales como género, raza, etnia, religión ni nacionalidad.

- La **Comisión de Nombramientos y Retribuciones** prima que los cargos recaigan en personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación y compromiso con su función, garantizando el adecuado equilibrio del Consejo de Administración en su conjunto.
- Siguiendo las recomendaciones del **Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas**, la Sociedad realiza con carácter tri-anual, y conforme se indica en las recomendaciones de buen gobierno corporativo de sociedades cotizadas, con el auxilio de un consultor externo para evaluar el funcionamiento y composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones.

En este sentido, en los ejercicios, 2017, 2020 y 2023, la Sociedad contó con el asesoramiento de un consultor externo independiente (Egon Zehnder, KPMG e EY, respectivamente). Por otro lado, en los ejercicios 2018, 2019, 2021, 2022, 2024 y 2025, no se ha estimado necesario contar con un consultor externo para volver a evaluar el funcionamiento del Consejo y de sus Comisiones, por lo que la Sociedad realizó un proceso de autoevaluación mediante un cuestionario personal, individual y anónimo dirigido a todos los consejeros, en los que se solicitaba a los mismos su apreciación en relación a la composición, competencias y funcionamiento del Consejo de Administración y sus Comisiones, así como en relación al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad.

Así, y sin perjuicio de que la última evaluación del Consejo de Administración realizada en enero de 2025 resultara, en términos generales, satisfactoria y señalara una gran fortaleza del consejo, capacidad y compromisos acreditado para poner en marcha recursos para solventar dificultades, el Consejo de Administración mantiene una actuación proactiva general de mejora de la gobernanza de la Sociedad, analizando de manera recurrente medidas para reforzar y mejorar el gobierno corporativo de la Sociedad.

Respecto a la evaluación del 2025, esta se ha realizado internamente y liderada por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, cuyo Plan de Trabajo 2026 se ha aprobado en el Consejo de Administración de 12 de febrero de 2026 y que contiene diversas medidas para mejorar el tamaño, composición y selección de los miembros del Consejo de Administración y de sus Comisiones, así como distintas medidas para ganar en eficiencia y eficacia en la toma de decisiones.

- La retribución de los miembros del Consejo de Administración del Grupo y del equipo gestor está fundamentada en los principios de transparencia, coherencia, competitividad, rentabilidad y sostenibilidad y capacidad de atraer a los mejores profesionales, tal y como recoge su Política de Retribuciones de Consejeros.
- Bajo estos principios y la consideración de factores como el entorno económico, los resultados de la Sociedad, la estrategia del grupo, las exigencias legales, las recomendaciones de buen gobierno corporativo y las mejores prácticas de mercado, incluyendo métricas ligadas a la sostenibilidad, se fija la retribución de los distintos miembros del Consejo.
- Anualmente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones establece los objetivos de tipo cuantitativo y cualitativo, así como financieros y no financieros que determinarán la retribución para el ejercicio 2025 (STIP o Short Term Incentive Plan). Entre los objetivos no financieros del ejercicio 2025, que pesan un 20% sobre el total, se encuentran objetivos de sostenibilidad (10%) como la reducción de las emisiones de CO².

3.2 Gestión proactiva de riesgos

MERLIN cuenta con un Sistema de Gestión de Riesgos, que se fundamenta en los principios, elementos clave y metodología establecidos en el **Marco COSO** (“Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission”).

Este sistema tiene como finalidad minimizar la variabilidad de los resultados financieros (rentabilidad) y, en consecuencia, maximizar el valor económico del Grupo. Su enfoque radica en la inclusión del riesgo y la incertidumbre en el proceso de toma de decisiones, con el propósito de proporcionar una seguridad razonable en el logro de los objetivos estratégicos definidos. Esto asegura a los accionistas, así como a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de seguridad adecuado para preservar el valor generado.

Basándose en una perspectiva integradora de la Gestión de Riesgos, MERLIN ha adoptado un enfoque metodológico fundamentado en el Marco de Gestión de Riesgos Empresariales, el cual está integrado con la estrategia y el desempeño (**COSO ERM 2017**).

Este enfoque resalta la relevancia de la gestión de riesgos empresariales en la planificación estratégica y su inclusión en todos los niveles de la organización. Reconoce que el riesgo tiene impacto en la estrategia y el desempeño en todas las áreas, departamentos y funciones de la empresa.

La Política de Control y Gestión de Riesgos (<https://ir.MERLINproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/>) fue inicialmente aprobada por el Consejo de Administración en febrero de 2016, y actualizada en su última versión en abril de 2025, a propuesta de la Comisión de Auditoría y Control.

Conforme a lo establecido en la política corporativa, MERLIN procede a la identificación y supervisión de los riesgos asociados a su actividad, abordando de manera integral los riesgos que afectan tanto al Grupo como a las entidades subsidiarias en las que tiene participación.

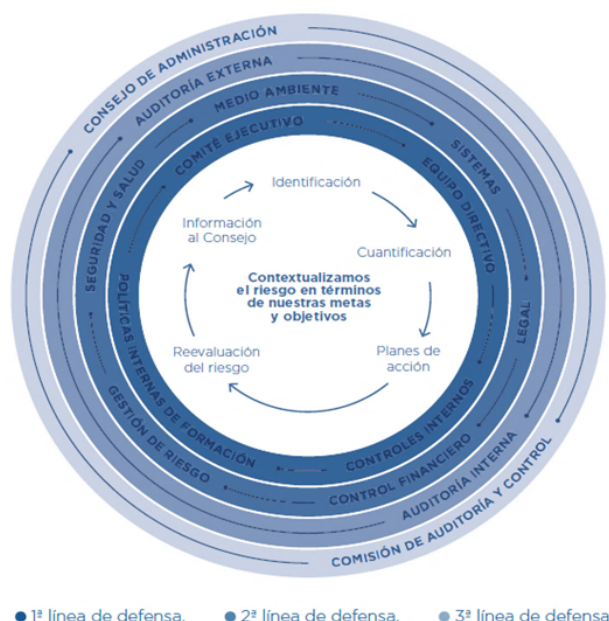
Esta política establece los principios fundamentales de acción, definiendo la gestión de riesgos como un proceso continuo. Se basa en la identificación y evaluación de los posibles riesgos del Grupo, partiendo de los objetivos estratégicos y comerciales. Además, implica la definición de planes de acción y controles para los riesgos más críticos, así como la supervisión constante de la eficacia de dichos controles y la evolución del riesgo residual dentro de los umbrales de tolerancia aprobados por el Consejo de Administración.

La Gestión de Riesgos en MERLIN es un procedimiento dirigido por el Consejo de Administración y la Alta Dirección, y constituye una responsabilidad compartida por cada individuo en la organización, en concordancia con sus respectivos ámbitos de actuación.

La supervisión de la gestión de riesgos por parte de la Comisión de Auditoría y Control faculta a la Dirección para administrar de manera efectiva la incertidumbre y los riesgos inherentes, lo que resulta en una mejora significativa de la capacidad para crear valor.

Con respaldo de la dirección de Auditoría Interna, **la Comisión lleva a cabo esta supervisión empleando una metodología específica de gestión de riesgos**. Esto se realiza mediante la vigilancia y evaluación de la identificación de riesgos, así como de su valoración, los cuales inciden en los objetivos particulares de cada una de las áreas. A través del desarrollo del plan, evalúa y concluye sobre la suficiencia y efectividad de los controles implantados por el Grupo, emitiendo, en su caso, recomendaciones.

Modelo de gestión de riesgos de MERLIN

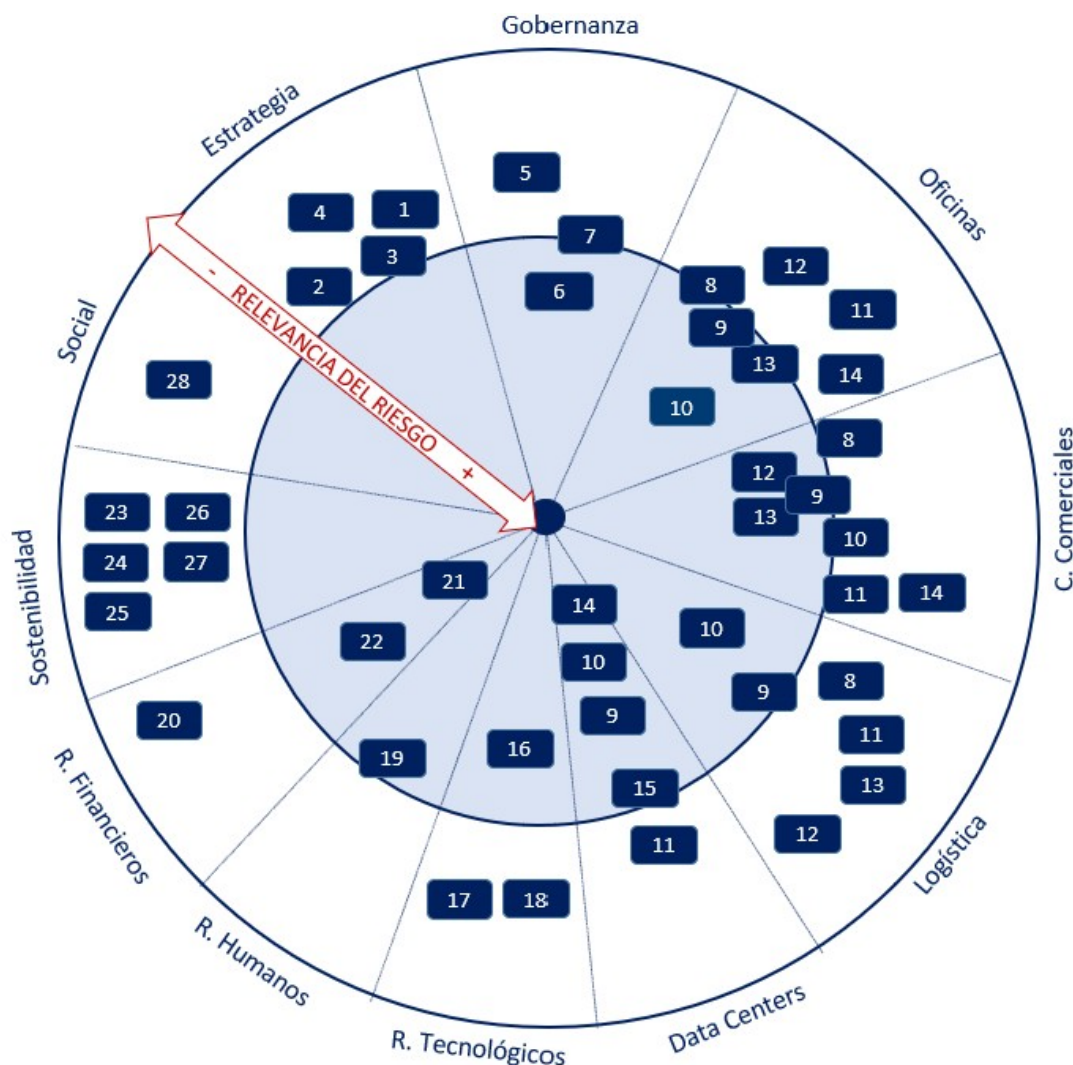


En 2025, MERLIN ha actualizado la identificación y valoración de los principales riesgos corporativos de MERLIN mediante:

- ✓ **Comparativa de los principales competidores** del sector y revisión de la documentación corporativa en materia de riesgos y sostenibilidad.
- ✓ **Reuniones de trabajo con el personal clave de MERLIN para identificar riesgos** o actualizar / ajustar / calibrar los ya existentes para adaptarlos a la realidad del negocio, al plan de MERLIN y a la situación actual del entorno y mercado.
- ✓ **Agrupación y clasificación de todos los riesgos identificados** en base a las categorías de reporting (Negocio, Recursos, ESG y Estrategia) del Sistema de Gestión de Riesgos.
- ✓ **Revisión de la matriz de doble materialidad de MERLIN** y análisis de la consistencia de los IROs identificados y evaluados, así como con los aspectos críticos de reporte GRI y los ODS.
- ✓ **Revisión del riesgo físico climático** mediante el análisis de mapas de impacto y escenarios de clima a través de software especializado.
- ✓ **Valoración de los riesgos identificados (COO/Audit/MRL) en base a los criterios de impacto y probabilidad definidos**, así como con el resto de los atributos identificados:
 - Impacto: estratégico, financiero, legal y reputacional.
 - Probabilidad: temporalidad y ocurrencia.
- ✓ **Actualización y digitalización del Mapa de Riesgos en GRC Workiva.**

Así, en el 2025, el Mapa de Riesgos de MERLIN se actualizó de manera periódica para reflejar en cada semestre la percepción de los principales directivos y órganos de gobierno de la Sociedad ante los riesgos a los que se enfrenta el Grupo.

En este sentido, el Mapa de Riesgos Corporativos de MERLIN, actualizado por última vez por la Comisión de Auditoría y Control en enero de 2026 y aprobado por el Consejo de Administración en febrero de 2026, cuenta con un total de 28 riesgos clave, tal y como se muestra a continuación:



En el Sistema de Gestión de Riesgos de MERLIN, **se ha realizado una evaluación exhaustiva de todos los riesgos considerando su Impacto y Probabilidad**, así como en **términos de temporalidad** (corto plazo, cercano, medio plazo, lejano y largo plazo). Esto ha generado un indicador del riesgo residual para el periodo actual. Además, se han identificado KPIs para informes, junto con KRIs (indicadores adelantados), y se han designado responsables tanto para el *reporting* como para implementar o desarrollar las medidas de mitigación identificadas para cada uno de estos riesgos.

- Entre los riesgos a **corto plazo** destacan los relacionados con los retrasos en la puesta en marcha de Data Centers por retrasos en el suministro de la energía, retrasos y sobre costes en las obras de Capex, la gestión de las renovaciones de contratos y comercializaciones de activos nuevo y/o en desarrollo.
- Por otro lado, **entre los riesgos más a largo plazo**, destacan aquellos relacionados con los cambios de comportamiento en los consumidores (teletrabajo, *e-commerce*, etc.), el riesgo de obsolescencia en los activos más tecnológicos, la falta de atracción y de retención del talento, los riesgos relacionados con el cambio climático (falta de tracción de terceros para la reducción de huella, ineficiencia en las inversiones de eficiencia energética, desastres naturales), así como los relacionados con los incumplimientos normativos (GDPR, PRL, etc.).

Nº	Categoría / Descripción del Riesgo	S/ 25/2025	Criticidad	Probabilidad	Impacto
Estrategia					
1	Definición del modelo de negocio	↔			
2	Adaptación a un cambio de ciclo inmobiliario	↔			
3	Retraso en las desinversiones para captación de recursos	↔			
4	Comunicación y trazabilidad de la estrategia en objetivos a largo plazo	↔			
Governance					
5	Desarrollo inadecuado del sistema de gobierno corporativo de MERLIN	↔			
6	Falta de liderazgo y estrategia de TI	↔			
7	Planes de sucesión del personal clave (dirección y plantilla)	↑			
Negocio					
			OF CC LG DC		
8	Pérdida de valor de los activos	↔			
9	Nivel de ocupación de los activos	↔			
10	Retrasos y sobrecostos en CAPEX	↑			
11	Repercusión de gastos repercutibles (servicios y suministros)	↔			
12	Disminución del margen operativo de inquilinos	↔			
13	Calidad crediticia de los inquilinos	↔			
14	Retrasos por falta de suministro de energía	↔			
15	Riesgos de obsolescencia de los activos por nueva tecnología	↑			
Recursos					
16	Brechas de ciberseguridad	↔			
17	Falta de digitalización y automatización de procesos	↔			
18	Falta de formalización de políticas y procedimientos TI	↔			
19	Falta de atracción / retención del talento (pérdida de atractivo)	↔			
20	Gestión Inversiones / Desinversiones estratégicas	↔			
21	Condiciones macroeconómicas de España y Portugal	↔			
22	Incremento coste financiación de la compañía	↑			
Sostenibilidad					
23	(Preferencia) Cambio en expectativas y requerimientos de clientes	↔			
24	(Costes) Incrementos de costes de reparación (eventos extraordinarios)	↔			
25	Falta o inexistencia de due diligence medioambiental en inversiones	↔			
26	Coste creciente de las materias / suministros por sostenibilidad	↔			
27	Sostenibilidad cadena de suministro	↔			
Social					
28	Protección salud de los usuarios de los activos	↔			

Así los distintos riesgos claves identificados se clasifican en distintos ejes claves para la consecución de los objetivos del Grupo, tales como:

- **Riesgos Estratégicos y de Gobernanza:** Estos riesgos impactan en los objetivos estratégicos del liderazgo y la posición de referencia (ser SOCIMI y ser la SOCIMI de referencia). También influyen en los valores fundamentales de transparencia, ética y responsabilidad, afectando la formulación y ejecución de la estrategia del grupo: la definición del modelo de negocio, la adaptación a cambios en el ciclo inmobiliario, posibles retrasos en desinversiones estratégicas, deficiencias en el desarrollo del sistema de gobernanza, y los planes de sucesión para personal clave, entre otros aspectos.
- **Riesgos de Negocio:** tienen un impacto directo en los objetivos estratégicos de generar valor a largo plazo y mantener un dividendo sostenible y en ascenso. Estos objetivos dependen en gran medida de los diversos activos del grupo, que están distribuidos en distintos segmentos de negocio como oficinas, centros comerciales, logística y data centers. Algunos ejemplos de estos riesgos incluyen la depreciación del valor de los inmuebles, retrasos en el suministro de energía, demoras y gastos adicionales en inversiones de capital (Capex), repercusión de gastos a los arrendatarios, y la reducción de los márgenes de los arrendatarios, entre otros aspectos.

- **Riesgos de Recursos:** Estos riesgos tienen un impacto en los objetivos estratégicos de mantener un dividendo sostenible y en crecimiento, así como en los valores de transparencia, ética y responsabilidad. Para alcanzar estos objetivos, se basan principalmente en los diversos recursos tanto internos como externos disponibles para el Grupo (recursos humanos, tecnológicos y financieros). Ejemplos de estos riesgos incluyen las condiciones macroeconómicas en España y Portugal, la dificultad para atraer y retener talento, la dependencia en figuras clave y su compensación, vulnerabilidades en ciberseguridad, así como la innovación tecnológica, entre otros aspectos.
- **Riesgos Sociales y de Sostenibilidad:** Estos riesgos afectan la sostenibilidad a largo plazo del Grupo y su relación con los diferentes grupos de interés. Se basan principalmente en las diversas acciones y políticas implementadas para garantizar la sostenibilidad de sus activos. Algunos ejemplos de estos riesgos incluyen el impacto físico derivado del aumento de costos por eventos excepcionales, los gastos asociados con la transición debido a cambios en las expectativas y preferencias de los clientes, así como la sostenibilidad de la cadena de suministro. Estos aspectos son críticos para los distintos grupos de interés del Grupo, como clientes, proveedores, la sociedad en general, inversores y accionistas, así como los organismos reguladores, y abordan aspectos como la protección de la salud de los usuarios de los activos.

Riesgos Emergentes

Los elevados niveles de incertidumbre sobre la situación política global, el comercio internacional y las políticas económicas han caracterizado el entorno internacional durante todo el año 2025. En los últimos meses se ha prolongado la tendencia global de moderación de la inflación, por lo que se prevé que continúe el proceso de desinflación global, apoyado por la moderación de los precios del petróleo y por el menor incremento previsto de los aranceles (aunque no se pueden descartar repercusiones adicionales de éstos en la inflación).

En España, el crecimiento del PIB se revisa al alza en 2025 y en 2026 –hasta el 2,9% y el 2,2%, respectivamente, antes de experimentar una ligera desaceleración en 2027 hasta el 1,9%. La revisión al alza se debe a un dinamismo de demanda interna y, en particular, del consumo privado y de la inversión. En contraposición, la demanda externa neta contribuyó negativamente al crecimiento del producto). Todo ello, supone un avance del PIB hacia tasas más próximas al crecimiento potencial de la economía española, estimado en el entorno del 2%.

La economía española presenta resiliencia ante los riesgos externos, pero se espera una moderación del crecimiento en 2026-2027 y un entorno macroeconómico menos expansivo, con elevados riesgos, derivados de las incertidumbres causadas por la evolución del escenario arancelario mundial y de las tensiones geopolíticas, que continúan sin resolverse.

Por su parte, la inversión inmobiliaria en España superó los 18.450 millones de euros en 2025, un 31% más que el año anterior y el mejor año de inversión inmobiliaria desde 2018. El cuarto trimestre destaca como el tercero mejor de la serie histórica. De cara al próximo año se prevé un crecimiento del 5-10% de la inversión en línea con el dinamismo de este 2025. Las rentabilidades prime muestran signos de estabilización, con algunos ajustes puntuales en ciertos sectores y un renovado interés inversor por segmentos core y ubicaciones prime.

Tras un ejercicio caracterizado por la volatilidad y los desafíos macroeconómicos, las previsiones para 2026 apuntan a una mejora sustancial en las condiciones del entorno operativo. La consolidación de los fundamentos de mercado —impulsada por un crecimiento económico sostenido en las principales economías, la distensión de las tensiones comerciales, la moderación de las presiones inflacionistas y la tendencia a la baja de los tipos de interés— configura un escenario más equilibrado y previsible. No obstante, la intersección de dinámicas económicas, tecnológicas y sociales continúa

redefiniendo el contexto global, situando especialmente al sector inmobiliario comercial ante un proceso de transformación estructural de gran alcance y elevado potencial.

En este sentido, y siguiendo las mejores prácticas de riesgos (COSO ERM, ISO 31000, ESRB, frameworks de GRESB y MSCI), la Comisión de Auditoría y Control de MERLIN ha tenido en cuenta explícitamente la identificación de Riesgos Emergentes en la elaboración del Mapa de Riesgos Corporativo.

Los siguientes **Riesgos Emergentes** son eventos de extremadamente baja probabilidad, pero de impacto muy significativo que operan fuera de los modelos estadísticos convencionales y las narrativas de mercado dominantes, caracterizándose por tres elementos clave: rareza (imprevisibilidad histórica), impacto extremo (cambio brusco de valoraciones y flujos de capital) y racionalización retrospectiva:

Riesgos Climáticos

- **Evento Climático Extremo en la Fachada Mediterránea:** Episodio climático severo (inundación, DANA extrema, ola de calor prolongada) que afecta gravemente a la costa española mediterránea. lo que podría suponer una revisión inmediata de los mapas de riesgo por aseguradoras, subida extrema de primas o retirada de cobertura en determinadas zonas, así como mayor presión regulatoria para una adaptación acelerada de las inversiones.
- **Cambio normativo brusco por “agua y calor” en ciudades:** Aceleración de episodios combinados de olas de calor extremas y estrés hídrico en grandes áreas metropolitanas, lo que dispararía la presión política para introducir normas urbanísticas, ambientales más estrictas y muy rápidamente.

Riesgos Geopolíticos

- **Escalada tensiones geopolítica mundial con consecuencias reales:** Incremento súbito de tensiones o sanciones (Europa del Este, Oriente Medio, Indo-Pacífico) que alteran comercio, energía y flujos de capital, pudiendo llegar a un conflicto abierto global.
- **Aterrizaje Forzado de China con efectos globales:** Desorden en el ajuste del sector inmobiliario y financiero chino, con crisis de confianza en su crecimiento y en parte de su sistema bancario. Lo que podría suponer una caída de demanda de materias primas, menor turismo chino y retroceso de su inversión directa en Europa, junto con aversión global al riesgo.

Riesgos Financieros

- **Congelamiento repentino del crédito global:** Shock de confianza en bancos regionales o vehículos de crédito privado que paraliza la financiación del sector inmobiliario en semanas, pese a una macro relativamente estable. Lo que podría suponer cierres de ventanas de financiación, ampliación abrupta de spreads, endurecimiento de covenants y menor apetito por refinanciar activos no core.
- **Fragmentación financiera europea:** Reaparece la brecha entre países “core” y “periféricos”, los *spreads* soberanos se expanden y la transmisión de la política del BCE deja de ser homogénea. Lo que podría suponer que los financiadores del norte redujesen su exposición a España, un incremento de las primas de riesgo, un coste de capital más alto y retraso de decisiones de inversión internacionales, especialmente en oficinas y retail secundarios

- **Crisis de Confianza en Fondos Core / Core+ Europeos:** Un vehículo core o core+ con exposición significativa a oficinas/retail europeos entra en problemas de liquidez, valoración o gobernaza. Este riesgo podría implicar una suspensión de reembolsos, descuentos en transacciones secundarias y cuestionamiento generalizado de las valoraciones usadas en el segmento institucional.

Riesgos Regulatorios, Fiscales, Políticos (España y UE)

- **Ruptura Fiscal-Política en España:** Tensión fuerte entre Gobierno central y Comunidades Autónomas y Ayuntamientos (déficit, financiación autonómica, vivienda) que se podría traducir en cambios fiscales y normativos rápidos y descoordinados con subidas impositivas selectivas (IBI, tasas turísticas, recargos a grandes tenedores), nuevas figuras fiscales sobre inmobiliario o cambios en plusvalías municipales sin periodo de transición.
- **Polarización política en España y reacción contra SOCIMIS:** SOCIMIS y grandes fondos pasan a ser foco central del debate sobre accesibilidad a la vivienda y “especulación”, ganando peso en campañas electorales. Cambios en el régimen fiscal de SOCIMIS, menor atractivo de estructuras españolas, desplazamiento de capital a otros países de la UE y posibles descuentos estructurales en cotizaciones y NAV de vehículos cotizados.
- **Eficiencia energética como nuevo límite de liquidez:** Endurecimiento de la normativa de eficiencia energética y taxonomía, con fechas de corte que afectan tanto a nuevos como a existentes. Activos con baja calificación que dejan de ser financiables o elegibles para ciertos inversores institucionales, necesidad de capex intensivo para mantener liquidez y valor.
- **Cuellos de botella en nuevos desarrollos:** Costes, Mano de Obra y Licencias. Combinación de altos costes de construcción, falta de mano de obra cualificada y tiempos de tramitación urbanística aún más largos. Proyectos que se retrasan años, desviaciones de coste y cancelaciones de desarrollos clave para la estrategia. Oferta nueva muy limitada en ubicaciones core, presión al alza sobre rentas de producto existente y pérdida de credibilidad de ciertos business plans a ojos de inversores internacionales.

Riesgos Tecnológicos y Energéticos

- **Ciberataques con impacto significativo en el mundo físico:** Ataque significativo a infraestructuras financieras, redes eléctricas o transporte que interrumpe operaciones físicas en ciudades clave. Caídas de sistemas de pagos, apagones locales, colapso de movilidad urbana y afectación directa a edificios que dependen de sistemas centralizados sin redundancia. Prima inmediata para activos con seguridad, redundancia y autosuficiencia (energía, comunicaciones, gestión técnica), y descuento para edificios vulnerables o con BMS obsoletos.
- **Escasez de energía como restricción inmobiliaria:** Limitaciones reales de capacidad eléctrica (redes saturadas, retrasos en refuerzos) en hubs de oficinas, logística o data centers en España. Imposibilidad de contratar nueva potencia, topes de densidad energética, retrasos en conexiones y priorización regulatoria de ciertos usos sobre otros.
- **IA y Teletrabajo 2.0 - Vacío Selectivo de Oficinas:** Segunda ola de automatización vía IA que permite reducir oficinas físicas y reimpulsa modelos híbridos más agresivos en ciertos sectores. Menor demanda de plantas tradicionales, consolidación de sedes y necesidad de menos metros por empleado, especialmente en edificios B/B– y ubicaciones periféricas.

Identificación de Otros Riesgos y Planes de acción

MERLIN desarrolla planes de acción a través de políticas, procedimientos y controles, adaptados a los distintos riesgos que impactan o puedan afectar a la empresa. En este contexto, el Grupo ha definido y catalogado una serie de controles con diversas características, asignando a cada uno un responsable y evaluando de forma regular el riesgo y su componente residual después de la ejecución y documentación del control. Además, se han establecido planes específicos de mejora enfocados en riesgos considerados relevantes en las áreas operativas, estratégicas, de cumplimiento y de informes.

Por su parte, **la Comisión de Auditoría y Control, de acuerdo con las competencias establecidas en su propio Reglamento es la encargada de supervisar todo lo relativo a los distintos tipos de riesgo a los que se enfrenta MERLIN**, incluyendo riesgos financieros o económicos, pasivos contingentes, otros riesgos (a) fuera de balance, (b) operativos, (c) sociales, medioambientales y tecnológicos, (d) riesgos de gobernanza y gestión del talento, (e) legales, y (f) políticos y reputacionales, lo anterior en colaboración con la Comisión de Sostenibilidad e Innovación y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en materias de competencia.

La Comisión de Auditoría y Control se compromete activamente con el proceso de gestión y control del riesgo, promoviendo e implementando las políticas, procedimientos y estructuras de control que considere necesarias para garantizar la integridad y la eficacia de dicho proceso

Así mismo, **la Comisión de Auditoría y Control debe evaluar, al menos anualmente, la lista de los riesgos, financieros y no financieros**, más significativos y el nivel de tolerancia establecido para cada uno a partir de la información proporcionada por la Dirección.

Por su parte, **la Comisión de Nombramientos y de Retribuciones y la Comisión de Sostenibilidad e Innovación**, en coordinación con la Comisión de Auditoría y Control, serán responsables en la identificación y supervisión de riesgos de gobierno, medioambientales y sociales, dentro del ámbito de actuación de cada uno.

Por su parte, el **Operating Committee (OpCo)** es el responsable de la gestión diaria de riesgo, que incluye la identificación, evaluación y mitigación de los riesgos, así como el diseño e implementación de los planes de acción y evaluación del sistema de control interno, garantizando su efectividad operacional.

La Dirección General de la compañía, así como la Dirección Financiera y el resto de las Direcciones de Negocio de la compañía, en sus reuniones periódicas, analizan la situación y evolución de los principales riesgos que afectan al Grupo, tomando medidas correctoras cuando lo estiman necesario.

En este sentido, **la Comisión de Auditoría y Control mantiene, con carácter anual, una reunión con los responsables de las distintas ramas de actividad** en la que éstos explican las tendencias del negocio y los riesgos asociados, y en la que se refuerza la idea de que es a los responsables de las unidades de negocio a quienes corresponde de modo directo gestionar eficazmente los riesgos, como el principio de que es conveniente que exista un responsable asignado para cada riesgo identificado.

A continuación, se enumeran, a modo de resumen, las principales medidas de mitigación implantadas en la gestión de los otros riesgos considerados como relevantes:

Riesgos identificados	Planes de Acción
Gestión de riesgos de negocio	
- Definición del modelo de negocio - Nivel de ocupación de los activos / Comercialización de activos en desarrollo o reforma / Renovación de contratos - Fluctuación del nivel de rentas (ciclo inmobiliario; competencia nuevos desarrollos) - Concentración de rentas y solvencia en top 10 inquilinos - Capacidad de repercusión de inflación (IPC) a inquilinos - Retrasos y sobrecostos en las inversiones (mayores costes de materiales, demora de plazos, licencias, etc.) - Disminución del margen operativo de inquilinos y operadores (incremento de costes internos y materias primas) - Capacidad de alcanzar el mix de tipología de activos deseado (localización, rotación y obsolescencia de activos) - Cambios en comportamientos de usuarios (menor uso de oficinas; teletrabajo y modelos híbridos) - Permanencia excesiva de activos non core; retraso en las desinversiones para captación de recursos	Reuniones del Consejo de Administración exclusivamente estratégicas en las que se repasa el modelo de negocio, los riesgos y se analizan las distintas alternativas estratégicas en función del momento económico y ciclo inmobiliario. Seguimiento de factores externos de la economía real con impacto en el valor de los activos; esto es, factores que afectan a la demanda (renegociaciones de alquileres, salida imprevista de inquilinos, potencial oferta futura, etc.), así como factores que afectan a la rentabilidad y valoración de los activos (tipos de interés, yields del mercado inmobiliario). Valoración independiente de activos de periodicidad semestral, plan de rotación de valoradores, revisión de las valoraciones por el auditor externo, así como comprobación interna de la valoración: seguimiento de las tasas de descuento aplicadas en la valoración y de las alternativas de inversión. Seguimiento continuo de indicadores de negocio (ocupación, renta, vacíos, like for like, release spread, etc.) de los contratos por cada inquilino / operador, de la concentración de rentas brutas por los mayores inquilinos, del riesgo de crédito de los principales inquilinos y diseño de planes de contingencia para una eventual salida de un gran inquilino. Implantación de un equipo interno de Comercialización que da servicio a todos los segmentos de negocio, en los procesos de captación, comercialización y renovación de contratos en los activos. Plan de Inversiones quinquenal que permitirá reposicionar la calidad de un determinado número de inmuebles, que contribuirán al aumento de las rentas brutas y maximización de rentabilidad del portfolio existente. Programa de desinversiones non core, aprobado por Consejo de Administración y de seguimiento mensual.

Riesgos identificados	Planes de Acción
Gestión del cambio climático y eficiencia operacional	
• (Objetivos) Incumplimiento en compromiso de reducción de emisiones GEI o errores en su medición (Alcance 1 - 2). • (Objetivos) Falta de tracción / compromiso de terceros en la reducción de huella en activos del Grupo (Alcance 3). • (Preferencia) Cambio en las expectativas y requerimientos de los clientes en materia de sostenibilidad, innovación y medioambiente. • (Costes) Incrementos de costes de reparación y mantenimiento (por tormentas, nevadas, inundaciones, olas de calor). • Inadecuada gestión de los insumos (luz, gas y agua) y los residuos de un activo. • (Inversiones) Ineficiencia en las inversiones de eficiencia energética / obsolescencia de los activos y sustitución por activos con menores emisiones. • Coste creciente de las materias primas / suministros por requerimiento de sostenibilidad. • Existencia de proveedores con bajos estándares de calidad y ESG (scoring de proveedores) • Falta de due diligence medioambiental en la adquisición de activos.	• Certificación sostenible de activos: seguimiento del objetivo de tener la práctica totalidad de sus activos certificados LEED y BREEAM, así como mantenimiento de las certificaciones de accesibilidad en Centros. • Validación externa independiente de las emisiones GEI (alcance 1 y 2); según certificado de AENOR. • Eficiencia energética: iniciativas ligadas a la eficiencia (MAEs), entre las que destaca el Proyecto Fotovoltaico SUN. • Reporte en índices de sostenibilidad: (GRESB, CDP y DowJones Sustainability Index), analizando las puntuaciones obtenidas y estableciendo Planes de acción de mejora continua. • Estudio, diseño e implantación de una cláusula verde en los contratos de arrendamiento, por la que los arrendatarios que compartan información energética y disminuyan su huella de carbono, se verán beneficiados de descuentos en la renta. • Instalación de medidores en todos los activos (y en espacios de arrendatarios) que nos permitan conocer los consumos energéticos en tiempo real. • Comité de Sostenibilidad (reportando a la Comisión de Sostenibilidad e Innovación), con reuniones quincenales, para dar seguimiento continuo a todas las actuaciones en sostenibilidad del Grupo. • Identificación de las iniciativas de Capex sostenible, que permiten mejorar la eficiencia energética de los activos. • Procedimiento de contratación de OPEX y CAPEX, exigiendo cuestionario sobre cuestiones ESG a proveedores de obras de más de 150 mil euros y cálculo de huella embebida para más de 3 millones de euros. • Análisis de los riesgos físicos climáticos de los activos inmobiliarios, mediante la aplicación de Mitiga – EarthScan. • Mejora de la eficiencia y control del desempeño operacional de los activos mediante el proyecto de centralización de los BMS de los activos (BMS/CIC).

Riesgos identificados	Planes de Acción
Creación de talento	
- Falta de atracción de nuevo talento (pérdida de atractivo). - Falta de retención del talento existente (motivación, ambición, retribución, plan de carrera). - Inadecuada estructura, composición y dimensionamiento de la plantilla (negocio vs soporte). - Falta o inexistencia de planes de formación adecuados. - Incumplimiento de la normativa de Prevención de Riesgos Laborales (PRL) con los empleados. - Inexistencia de comunicación y trazabilidad de la estrategia en objetivos a largo plazo - Gestión inadecuada (o inexistencia) de los planes de sucesión del personal clave (alta dirección y resto plantilla). - Incumplimiento de los planes de inclusión, diversidad e igualdad.	Aprobación de una nueva Política de Retribución a Largo Plazo (2025-2028) que introduce algunas modificaciones para adecuarla a las mejores prácticas del mercado. Plan de incentivos de retribución a corto plazo STIP 2025: con un peso de los objetivos ligados a la sostenibilidad de un 10%. Retribución variable a largo plazo (LTIP 2025-2027) alineada con la consecución de objetivos vinculados con los planes estratégicos de la Compañía a largo plazo y los intereses de los accionistas, no estando garantizada, y siendo suficientemente flexible como para no abonar, o abonar parcialmente, este componente si no se alcanzan los objetivos definidos. Evaluación del personal en base a criterios objetivos de cara a una remuneración adecuada de la valía profesional, experiencia, dedicación y responsabilidad de cada empleado. Plan de Igualdad registrado y Protocolo de actuación ante el acoso sexual, divulgados en toda la empresa. Plan de prevención de riesgos laborales externalizado, con especial énfasis en prevención de accidentes laborales en las obras de rehabilitación de inmuebles.
Gestión de Grupos de Interés	
- Inadecuada gestión del impacto de la actividad RSC (Corporativo / Centros). - Inadecuada gestión del impacto (físico y social) de nuestros activos en las comunidades locales. - Incumplimiento de la tributación local (IBI, IAE, tasas, vados, tasas medioambientales) y su impacto en las comunidades locales. - Incumplimiento de la normativa de PRL con terceros. - Protección de la salud (wellbeing) de los usuarios de los activos. - Gestión inadecuada de la protección de datos y privacidad de los usuarios de los activos.	Medición del impacto social continuo mediante la metodología B4SI que nos permite cuantificar el impacto de todas las actuaciones con implicaciones sociales. Implantación de Controles Generales (Estrategia y Política Fiscal), así como de un Reglamento de la Dirección Fiscal, y de un Protocolo de Revisión del cumplimiento de la ley 16/2012. Coordinador de Seguridad y Salud nombrado en todas las obras con proyecto y Coordinador de actividades empresariales en todas aquellas obras que lo requieran, así como seguimiento mensual de la siniestralidad. Implantación de servicios (MERLIN HUB, Huertos urbanos, etc.), así como inversiones en HVAC para la mejora de la movilidad, experiencia y protección de la salud de nuestros usuarios.

Riesgos identificados	Planes de Acción
Gestión del Capital	
- Incremento del coste de financiación de la compañía (rating, subida tipos, etc.). - Volumen deuda a c/p. - Cumplimiento de covenants financieros - Gestión Inversiones / desinversiones estratégicas. - Acceso a Financiación Sostenible (incumplimientos KPIs requeridos). - Condiciones macroeconómicas de España y Portugal.	Política financiera estricta, mediante un seguimiento continuo de los mercados de deuda (hipotecaria, bancaria corporativa, bonos), seguimiento del nivel de apalancamiento, plazos y coste medio de la deuda, mantenimiento de líneas de crédito abiertas e informes del auditor externo sobre el cumplimiento de covenants. Un ejemplo de esta planificación financiera ha sido la ampliación de capital realizada en julio de 2024 para la obtención de financiación para la rama de actividad de los Data Centers. Procedimiento de inversión y estructuras de control: documentación del funcionamiento de los modelos financieros, implantación de controles de modificaciones y de integridad en todos los modelos. Reconversión de toda la deuda corporativa a financiación verde (Bonos y deuda corporativa), sujeta al cumplimiento de determinados KPIs ESG -Sostenibles. Seguimiento del entorno político y regulador: reporte periódico de nuevas normativas sectoriales, análisis de borradores de nuevas regulaciones anticipando impactos y contacto permanente con asesores especializados

Compromiso con la Seguridad de la Información y Ciberseguridad

En MERLIN mantenemos un firme compromiso con la seguridad de la información y la resiliencia digital como pilares fundamentales para la sostenibilidad del negocio y la confianza de nuestros grupos de interés. Este compromiso se materializa en la adopción de un enfoque estratégico basado en las mejores prácticas del mercado y en la mejora continua, que ha permitido evolucionar hacia un modelo de seguridad maduro, medible y orientado a la gestión del riesgo.

Marco de Gobierno y Control de la Seguridad

La seguridad de la información en MERLIN se articula a través de un modelo corporativo de gobierno y control, alineado con la estrategia de la compañía y orientado a la gestión del riesgo.

Este modelo se sustenta en un marco normativo interno, cuyo eje principal es la **Política de Seguridad de la Información y de Ciberseguridad**, aprobada por el Consejo de Administración, que establece los principios, responsabilidades y directrices aplicables a todas las unidades de negocio del Grupo y se revisa periódicamente. Dicha política se encuentra disponible para los stakeholders en:

<https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/>

Como parte de este marco, y en respuesta a la evolución tecnológica y regulatoria, el Consejo de Administración también ha aprobado una **Política de Uso Responsable de la Inteligencia Artificial**, que define criterios de seguridad, ética, privacidad y control para el uso de soluciones basadas en IA, garantizando su alineación con la normativa aplicable y con los valores corporativos.

La supervisión del modelo corresponde al **Comité de Seguridad de la Información**, integrado por miembros de la alta dirección, que revisa periódicamente la evolución del riesgo y asegura la integración de la seguridad de la información en la toma de decisiones corporativas.

Cumplimiento Normativo y Certificaciones

La compañía cuenta con un Sistema de Gestión de la Seguridad de la Información (SGSI) certificado conforme a la norma **UNE-EN ISO/IEC 27001:2022**, lo que acredita la solidez y madurez del enfoque implantado.

Asimismo, la compañía cuenta con la certificación del **Esquema Nacional de Seguridad (ENS) en categoría Alta**, reforzando el cumplimiento de los requisitos legales, regulatorios y contractuales más exigentes en materia de protección de la información.



En paralelo, MERLIN continúa avanzando en la adaptación a las obligaciones derivadas de la **Directiva NIS2**, anticipándose a los nuevos requerimientos regulatorios en materia de ciberseguridad.

Estrategia de Seguridad y Modelo Operativo

MERLIN dispone de un **Plan Estratégico de Seguridad a tres años**, actualmente en ejecución y aprobado por los órganos de gobierno, que define las líneas de actuación prioritarias para reforzar de forma progresiva la protección de la información y de los sistemas tecnológicos, así como la madurez global del modelo de ciberseguridad.

Para garantizar su ejecución eficaz, MERLIN cuenta con una Oficina Técnica de Seguridad (OTS) como función operativa especializada, responsable de coordinar la ejecución de la estrategia de seguridad, asegurar la correcta implantación de los controles definidos en el SGSI y proporcionar soporte continuo a las distintas áreas de la organización.

Gestión Integral del Riesgo y Terceras Partes

Durante el último ejercicio, MERLIN ha continuado reforzando su enfoque de gestión integral del riesgo de seguridad de la información. Como parte de esta evolución, se ha implantado un proceso específico para la gestión de riesgos de ciberseguridad en terceras partes, que permite evaluar de forma homogénea a proveedores y socios de negocio en función de su criticidad y del impacto potencial sobre la organización. Este proceso incluye la definición de requisitos de seguridad proporcionales al riesgo, su integración en los procesos de contratación y el seguimiento periódico

del nivel de cumplimiento y madurez de las terceras partes, reforzando la seguridad de la cadena de suministro digital.

Monitorización, Métricas y Reporting al Consejo

MERLIN ha consolidado sus capacidades de monitorización continua y control del riesgo de ciberseguridad mediante la implantación de un Cuadro de Mando de Ciberseguridad, que consolida indicadores clave sobre el estado de la seguridad, la evolución del riesgo y el grado de avance de los planes de acción.

Este cuadro de mando constituye la base del reporting periódico a la alta dirección y al Consejo de Administración, a través de la Comisión de Auditoría y Control, a la que el CISO acude periódicamente, proporcionando una visión clara, objetiva y actualizada del nivel de exposición al riesgo y facilitando una toma de decisiones alineada con el apetito de riesgo de la organización.

Gestión de Incidentes, Continuidad y Resiliencia Operativa

MERLIN dispone de un proceso formal de gestión de incidentes de seguridad y ciberseguridad, que abarca la detección temprana de amenazas, la contención y erradicación de incidentes y la recuperación de los servicios afectados.

Este proceso se complementa con un **Plan de Continuidad de Negocio**, orientado a garantizar la continuidad de las operaciones críticas ante escenarios disruptivos, y con planes de contingencia y recuperación tecnológica que se revisan y prueban periódicamente. Adicionalmente, la compañía cuenta con una póliza de ciberseguro que refuerza su capacidad de respuesta ante incidentes relevantes.

Auditoría, Control y Mejora Continua

La mejora continua constituye un pilar esencial del modelo de seguridad de la información de MERLIN. Con este objetivo, la compañía somete periódicamente sus sistemas y procesos a auditorías internas y externas que permiten verificar la adecuación y eficacia del marco de control implantado.

Este enfoque se complementa con la realización de pruebas técnicas de seguridad, tales como análisis de vulnerabilidades y ejercicios de pentesting, que permiten identificar de forma proactiva oportunidades de mejora y asegurar la adaptación permanente de los controles a un entorno de amenazas en constante evolución.

Concienciación y Cultura de Seguridad

Conscientes de que la seguridad de la información requiere el compromiso de toda la organización, MERLIN ha establecido un **programa anual de formación y concienciación en ciberseguridad, obligatorio para todos los empleados**, con independencia de su función o antigüedad. Este programa incluye iniciativas orientadas a promover comportamientos seguros y a consolidar una cultura de seguridad sólida y transversal, integrada en el día a día de la organización.

MERLIN entiende la ciberseguridad como un esfuerzo continuo y una responsabilidad compartida. Gracias a este enfoque integral, la compañía refuerza la protección de la confidencialidad, integridad, disponibilidad, autenticidad y trazabilidad de la información que gestiona, contribuyendo a un entorno digital seguro, resiliente y confiable para todos sus grupos de interés.

3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una conducta Empresarial Ejemplar

MERLIN reafirma su sólido compromiso con la ética, la transparencia y la generación de valor para sus grupos de interés en el ejercicio de su actividad.

El **Código de Conducta** de MERLIN constituye el compendio que refleja el compromiso de la empresa con los fundamentos de la ética empresarial y la transparencia en todas sus áreas de operación. Este documento establece un conjunto de principios y directrices de comportamiento destinados a asegurar que todos los profesionales del Grupo actúen de manera ética y responsable durante el desarrollo de su actividad.

Cada año, todos los profesionales reciben **formación obligatoria sobre el Código de Conducta y también se les proporcionan periódicamente comunicaciones internas sobre la existencia y funcionamiento del Canal Ético**. Además, la adhesión al Código de Conducta es un requisito obligatorio para todos los recién incorporados. Adicionalmente, en los contratos suscritos por MERLIN con proveedores y arrendatarios, se incluyen disposiciones que hacen referencia tanto a las políticas de cumplimiento de la empresa como a su Código de Conducta.

El Canal Ético de MERLIN (<https://www.merlinproperties.com/sistema-interno-de-informacion/>), es una herramienta cuyo objetivo es proporcionar un medio seguro, anónimo y confidencial para que cualquier persona pueda comunicar cualquier irregularidad o incumplimiento relacionado con malas prácticas en el seno de la organización, cometidas en relación a las exigencias, valores y principios del Código de Conducta, a las responsabilidades del Modelo de Prevención de Riesgos Penales del Grupo, así como a la legislación vigente en materia de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas así como en el ámbito del acoso laboral.

MERLIN quiere ser diligente en la protección de los informantes. En este sentido, ya en 2023, **MERLIN externalizó la gestión del Canal Ético (“Sistema Interno de Comunicación”) con BDO para garantizar la máxima confidencialidad acerca de la identidad del informante**, así como el cumplimiento de la legislación vigente en el tratamiento de las comunicaciones recibidas.

Así, cualquier tercero que se relacione con MERLIN y que tenga indicios razonables de alguna irregularidad podrá comunicarlo a MERLIN a través de este Canal. Los Profesionales de MERLIN, estarán, en todo caso, obligados a informar cualquier indicio razonable de alguna irregularidad. Este canal está a disposición de todos los colaboradores internos y está igualmente accesible al público en general a través de la página web corporativa de la empresa.

La adaptación a la legislación vigente ha supuesto una modificación del **Código de Conducta** y del **Procedimiento de comunicación del Canal**, habiendo aprobado el Consejo de Administración una Política específica al respecto (**Política del Sistema Interno de Información**) en la que se establece que las consultas e incidencias serán tramitadas siempre de manera confidencial, equitativa, íntegra, objetiva, independiente y honesta. Se garantiza la independencia, imparcialidad y ausencia de conflictos de interés asegurando la objetividad en todas las partes del proceso.

Tal y como se establece en el **Procedimiento de comunicación del Canal**, una vez recibidas dichas Comunicaciones, el **Agente Gestor Externo** (BDO), realizará el correspondiente informe, enviando el acuse de recibo de la Comunicación al Informante, en el plazo de 7 días naturales desde su recepción.

Una vez que el Agente Gestor Externo haya concluido la investigación de la Comunicación, preparará un informe donde se reflejen las investigaciones realizadas, así como las conclusiones de estas. Dicho informe será remitido al responsable del Sistema de Información (Director de Auditoría Interna) a través del Canal Ético en el plazo máximo de 7 días laborables desde que se recibe la Comunicación.

El responsable del Sistema de Información remitirá el informe a la Comisión delegada del Consejo de Administración que resulte asignada, la cual, podrá nombrar a un agente gestor interno (en adelante, el “**Agente Gestor Interno**”), que procederá a la investigación de los hechos, pudiendo contactar con las personas afectadas y requerir cualquier información adicional necesaria.

El Agente Gestor Interno deberá remitir su informe y conclusiones de la investigación realizada a la Comisión delegada del Consejo de Administración que hubiera resultado asignada en un plazo máximo de treinta (30) días naturales desde su nombramiento como Agente Gestor Interno.

La Comisión del Consejo de Administración que hubiera resultado asignada analizará, en una sesión de la misma, el informe y conclusiones remitidos por el Agente Gestor Interno y elaborará su propio informe en el que incluirá su decisión sobre las de medidas y acciones a adoptar (el “**Informe de la Comisión Asignada**”). El Informe de la Comisión Asignada reflejará, en cualquier caso, el detalle de la investigación realizada, la tipología de la Comunicación recibida, el estado de su resolución y la conclusión alcanzada.

El plazo máximo para dar respuesta a las actuaciones de investigaciones no podrá superar los 3 meses, excepto si la investigación es compleja que se podrá aplazar hasta los 6 meses.

Si la Comisión Asignada viera la necesidad de aplicar el **Sistema Disciplinario del Grupo**, el Informe de la Comisión Asignada se (a) comunicará a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (siempre que esta no fuera la Comisión Asignada) y al Responsable de Recursos Humanos, para su conocimiento e informe previo a la implantación de las mismas (que corresponderá al Responsable de Recursos Humanos) y (b) se elevará al Consejo de Administración, para su conocimiento.

No obstante, si la Comunicación recogiera Irregularidades o las medidas fueran de tal importancia que la competencia para la decisión de medidas o acciones fuera del Consejo de Administración, la Comisión Asignada elevará directamente su Informe al Consejo de Administración para su decisión sobre la forma de proceder.

Tras la determinación de las medidas a adoptar, el Director de Auditoría Interna junto con el Responsable de Recursos Humanos informará a la persona afectada de la resolución de la Comunicación.

Durante 2025 se han recibido 5 denuncias (7 en 2024) de las cuales, una fue presentada por error al estar dirigida a otra entidad y otra correspondía a empleados de dos empresas externas, actuando MERLIN únicamente como empresa intermediaria en este caso. **De las denuncias tramitadas, ninguna ha dado lugar a procedimientos sancionadores contra empleados y ninguna ha sido relativa a casos de vulneración de derechos humanos.**

	2025	2024
Conflicto de interés	2	0
Cuestiones laborales	3	4
Derechos humanos	0	0
Blanqueo de capitales	0	2
Corrupción y soborno	0	0
Medioambientales	0	1
Total	5	7

Así mismo, durante 2025, MERLIN no ha estado inmersa en ningún procedimiento penal contra la Sociedad, directivos o miembros de la organización y no ha recibido ninguna sanción por casos de corrupción o soborno.

La integridad y el cumplimiento riguroso de las normativas vigentes son componentes inseparables de una conducta ética. Desde sus inicios, MERLIN ha establecido órganos, políticas y procedimientos que aseguran esta integridad en todos los niveles. En esta línea, el Grupo ha desarrollado un modelo de control interno integrado, eficaz y alineado con las mejores prácticas, orientado a garantizar el cumplimiento de los requisitos asociados a las normativas prioritarias. En la actualidad, dispone de las siguientes herramientas:

- **Modelo de Prevención de Delitos (MPDD)**, que cubre todas las actividades y sociedades sobre las que MERLIN tiene control operacional.
- **Mecanismos para la prevención del blanqueo de capitales:** MERLIN dispone de los mecanismos de conformidad con los requerimientos establecidos por la normativa de prevención de blanqueo de capitales, que incluyen un Manual de prevención, auditorías anuales externas en la materia, un OCI (Órgano de Control Interno), una Política de Admisión de clientes y una Unidad Técnica en materia de prevención del Blanqueo. Todos estos mecanismos han sido adaptados para cubrir la actividad de Portugal.
- **Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF):** En el ámbito del control financiero, MERLIN cuenta con un modelo eficaz y fiable, basado en la identificación de riesgos clave y en la selección de los procesos relevantes para la información financiera, y cuya metodología y procedimientos se encuentran documentados en el Manual del SCIIF.
- **Sistema de Control Interno de la Información sobre Sostenibilidad (SCIIS):** En el ámbito del control de la información no financiera, MERLIN cuenta con un modelo eficaz y fiable, basado en la identificación de riesgos clave y en la selección de los procesos relevantes para la información no financiera, y cuya metodología y procedimientos se encuentran documentados en los distintos Manuales de cada indicador del SCIIS.
- **Mecanismos para la protección de datos personales:** El Grupo dispone de mecanismos para garantizar el correcto tratamiento de los datos personales como la existencia de un DPO (*Data Protection Officer*) y la Política de Protección de Datos Personales.
- Adicionalmente, cabe destacar en 2025, la continuación de la formación global a toda la plantilla de **Formación en Cumplimiento Normativo** dirigida a todos los profesionales del Grupo, mediante una semana de concienciación en temas compliance y una prueba obligatoria de conocimiento. La formación en Compliance se añadió, ya en 2022 al proceso de incorporación de los nuevos empleados y la formación global se centra en temas relacionados con el Código de Conducta, la Sostenibilidad, las políticas de respeto a los Derechos Humanos y la Política de Protección de Datos personales.

Medidas contra el fraude y la corrupción

De acuerdo con lo establecido en sus Estatutos Sociales, MERLIN busca que tanto su comportamiento como el de las personas vinculadas a la empresa se ajusten no solo a la legislación en vigor y a su sistema de gobierno corporativo, sino también a principios éticos y de responsabilidad social ampliamente aceptados. En esta línea, MERLIN ha implementado un **Sistema de Gestión de Compliance Penal**, cimentado en el compromiso firme de la empresa con valores y principios que rechazan y prohíben cualquier tipo de actividad ilícita.

Estos principios están reflejados en el **Código de Conducta**, aprobado por el Consejo de Administración en 2015 y actualizado en 2023. Estos principios se aplican a empleados, directivos y

órganos de gobierno de la organización, transmitiendo un mensaje sólido de rechazo absoluto y de tolerancia cero hacia cualquier conducta ilícita que vulnere las políticas, valores y principios del Grupo.

La **Política de Cumplimiento Penal** fortalece el compromiso de la empresa con la gobernanza corporativa en línea con sus valores y principios. Además, establece un riguroso control en la organización sobre los órganos de administración, directivos y empleados del Grupo, con el propósito de minimizar al máximo la posibilidad de prácticas indebidas o incumplimientos normativos en el ejercicio de sus actividades.

Respecto al **Sistema de Cumplimiento** de MERLIN:

- La **certificación del Sistema de Gestión de Compliance de MERLIN se ha renovado en 2025 bajo la Norma UNE 19.601 para todas las sociedades del Grupo, incluyendo Portugal**. La norma UNE 19.601, está orientada a reducir la exposición de la organización al riesgo penal y a fomentar una cultura de prevención de delitos.
- **Así mismo, en 2025 el Sistema Anticorrupción y soborno de MERLIN se renovó bajo el certificado de la norma internacional ISO 37.001**. La norma ISO 37.001 es el estándar internacional que especifica los requisitos y proporciona una guía para establecer, implementar, mantener, revisar y mejorar un sistema de gestión antisoborno.



Ambas certificaciones, **acreditan que el Modelo de Prevención y Detección de Delitos de MERLIN, cumple con los requisitos de la Norma y además es eficaz**, en una apuesta por la mejora continua para incorporar los más altos estándares de cumplimiento.

Dentro del Modelo de Prevención y Detección de Delitos de MERLIN, se integra un Mapa de Riesgos o Delitos Penales asociados a la naturaleza de las operaciones del Grupo. Este mapa identifica, documenta y pone en práctica más de 90 controles relacionados con dichos delitos. Esta implementación refleja que la organización ha establecido los mecanismos y controles necesarios dentro del ámbito del Cumplimiento Penal.

Respeto a los derechos humanos

El Consejo de Administración, ya en 2022, aprobó la **Política de respeto a los derechos humanos** con el fin de manifestar claramente el compromiso del Grupo con los derechos humanos reconocidos tanto en la legislación nacional como internacional. Además, la política define los principios que serán implementados por el Grupo para llevar a cabo la debida diligencia en asuntos relacionados con los derechos humanos. Esta diligencia se ajusta a los Principios Rectores sobre empresas y derechos humanos, a las directrices de la OCDE para empresas multinacionales, a los principios respaldados por el Pacto Mundial de Naciones Unidas, a la Declaración tripartita de principios sobre empresas multinacionales y política social, a los convenios establecidos por la Organización Internacional del Trabajo, así como a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) adoptados por la Organización de las Naciones Unidas. Este enfoque también está en concordancia con el Código de

Conducta de la Sociedad, y considera otros documentos o textos que puedan complementar o reemplazar a los mencionados anteriormente.

En este sentido, MERLIN y su Grupo asumen el compromiso de guiar su actuación sobre la base de los siguientes principios:

- Rechazar prácticas discriminatorias o que menoscaben la dignidad de las personas por razón de su edad, género, estado civil, nacionalidad, religión, discapacidad, raza o etnia, o cualquier otra circunstancia personal.
- Rechazar el trabajo infantil y el trabajo forzoso u obligatorio.
- Respetar la libertad sindical, de asociación y negociación colectiva.
- Proteger la salud de los trabajadores y ofrecer un empleo digno.
- Respetar los derechos de las comunidades locales y otros grupos de interés.
- Respeto al medio ambiente y protección de los recursos naturales.
- Integridad, tolerancia cero con la corrupción.
- Implantar procedimientos de supervisión y control, que permitan identificar, con la debida diligencia, posibles situaciones de riesgo de vulneración de los derechos humanos, y establecer mecanismos para prevenir y mitigar dichos riesgos.

Para la consecución de los objetivos y compromisos señalados, MERLIN asume y promueve los siguientes principios básicos de actuación que deben presidir su actuación y la del Grupo en todos los ámbitos:

- a) Promover una cultura de respeto de los derechos humanos y acciones destinadas a la sensibilización de los profesionales del Grupo, así como de los proveedores, contratistas y terceras personas con los que se mantengan relaciones profesionales;
- b) Identificar los potenciales impactos que las operaciones y actividades realizadas por el Grupo, directamente o a través de un tercero, pueden generar a los derechos humanos;
- c) Evaluar la eficacia del sistema de diligencia debida mediante indicadores de seguimiento, con especial foco en aquellas actividades en las que pudiera existir mayor riesgo de conculcación de los derechos humanos. Esta evaluación se apoyará en los sistemas de control interno del Grupo;
- d) **Mecanismos de denuncia y reclamación, con suficientes garantías y con procedimientos adecuados de resolución**, para atender los potenciales casos de conculcación de los derechos humanos. MERLIN tiene habilitado un Canal Ético (Sistema Interno de Comunicación) en la dirección <https://www.merlinproperties.com/sistema-interno-de-informacion/> al que pueden remitir cualquier indicio de cualquier irregularidad en la actuación o conducta de los empleados, directivos o colaboradores de las sociedades del Grupo que puedan implicar un incumplimiento del Código de Conducta o ser susceptible de ser considerado como acto de discriminación, corrupción, extorsión, soborno o susceptible de ser considerado como otro tipo de delito. Durante 2025, MERLIN no ha recibido ninguna denuncia por la vulneración de derechos humanos (tampoco en 2024).
- e) **Reaccionar, adoptando diligentemente las medidas que procedan, en caso de detectar una vulneración de los derechos humanos en las operaciones del Grupo** o en las de sus clientes o proveedores, e informar de ello a las autoridades competentes para que emprendan las

acciones oportunas cuando dicha conculcación pueda ser constitutiva de una infracción administrativa, penal o de cualquier otra índole.

En particular, en lo que concierne a su **Cadena de Suministro**, MERLIN promoverá activamente que los proveedores con los cuales las sociedades del Grupo mantengan relaciones comerciales demuestren un riguroso respeto por los Derechos Humanos reconocidos en la legislación tanto internacional como nacional en cada uno de los países donde operen.

MERLIN reconoce la importancia de sus proveedores como colaboradores fundamentales en el cumplimiento de esta Política, entendiendo que comparten una responsabilidad conjunta con el Grupo. **En este sentido, la empresa sigue trabajando para la implantación efectiva de un Código de Conducta para proveedores basado en el respeto a los derechos humanos, el respeto al medioambiente y la ética de negocio a lo largo de toda su cadena de suministro.**

Específicamente, se procurará que los compromisos establecidos por MERLIN sean también adoptados por los proveedores, siempre preservando su autonomía de gestión. Este enfoque se llevará a cabo siguiendo las prácticas y procedimientos contemplados en la normativa del Grupo.

En consonancia con su Política de Compras, MERLIN lleva a cabo evaluaciones de aspectos ESG (ambientales, sociales y de gobierno corporativo) a sus proveedores críticos. Estas evaluaciones comprenden el análisis de Derechos Fundamentales e incluyen directrices destinadas a que los proveedores, dentro del ámbito de sus responsabilidades, asuman la protección de los Derechos Humanos al establecer relaciones contractuales con la empresa.

MERLIN procurará que sus socios comerciales conozcan y respeten los principios y compromisos asumidos en la presente política.

Así, durante el ejercicio 2025, **MERLIN solicitó información a 72 (97 en 2024) proveedores por licitaciones para mejora y rehabilitación de activos (CAPEX) de más de 150.000 euros (115 pedidos de compras - más de 250 en 2024)**, abarcando información y detalle en las áreas medioambientales, sociales y de cumplimiento normativo, entre las que se encontraban cuestiones relativas al cumplimiento de los derechos humanos (políticas, demandas, etc.) para cada tercera parte evaluada.

4. Gestión del cambio climático y eficiencia operacional, nuestra huella ecológica

La sostenibilidad ambiental del Grupo es un aspecto clave para asegurar el cumplimiento de sus objetivos a todos los niveles y para elevar su creación de valor, teniendo esta como pilares clave la gestión activa del cambio climático y la eficiencia en el uso de recursos.

HITOS EN 2025	RETOS FUTUROS
- Continuidad en el Dow Jones World Sustainability Index – World por tercer año y Europa por quinto año. - Renovación del “Framework” de financiación verde incluyendo límites máximos de huella de carbono embebido en futuros desarrollos y reformas. - Medición de la huella de carbono embebido en reformas y desarrollos que superen los € 3 millones. - El centro Comercial Marineda renovó por quinto año consecutivo la certificación de “Residuo Cero”, los Centros comerciales de Artea y Porto Pi la han renovado por segundo año consecutivo y los Centros comerciales de Larios, Saler y X-Madrid la han obtenido este año por primera vez. - Puesta en marcha del BMS (Building Management System) centralizado para toda la cartera de inmuebles. - Adjudicación de bosque en Serradilla del Llano (Salamanca) con capacidad y características para compensar la totalidad de la huella de carbono inevitable de MERLIN.	- Reformulación del camino a neto cero para incluir la rama de actividad de centros de datos. - Incremento de la implementación de la cláusula verde en los contratos. - Proyecto de implantación de la iniciativa Residuo Cero en más centros comerciales.

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO				
	Datos en términos Like for Like		Datos en términos absolutos	
	Dato 2025	Evolución 2024-2025	Dato 2025	Evolución 2024-2025
Consumo de energía (GJ)	408.151	+2,3%	704.990	+54,5%
Consumo de energía (MwH)	113.375	+2,3%	195.831	+54,5%
Emisiones de gases de efecto invernadero (tCO2eq) Market-based	1.965	-25,8%	2.356	-20,4%
Emisiones de gases de efecto invernadero (tCO2eq) Location-based	8.848	-2,0%	11.132	+13,1%
Captación de agua (m3)	714.933	+6,3%	741.326	+6,5%
Residuos (ton)	7.540	-3,6%	7.641	-2,7%
% de energía autoconsumida	5,6 %	21,0%	3,5 %	21,4%
% de la cartera (en GAV) bajo certificación LEED, BREEAM	n/a		94,6 %	+5,1%
% de la cartera certificada en ISO 14001 y 50001	66 %		41 %	

4.1 Criterios y conceptos clave del reporte de desempeño ambiental

a) Metodología

MERLIN incluye información sobre el desempeño ambiental de su cartera de activos de acuerdo con la metodología establecida por EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (3ª versión, 2017) y en base a los Índices GRI (Global Reporting Initiative).

b) Perímetro reportado

Categorías de activos

MERLIN reporta información de desempeño ambiental de las carteras de oficinas, naves logísticas, centros comerciales y data centers, excluyendo del cómputo los activos que cuentan con una participación minoritaria.

Tipo de control sobre la superficie

Para una mejor gestión del desempeño en materia de eficiencia de consumo de energía, captación de agua y huella de carbono en sus activos, MERLIN divide los datos de este tipo de indicadores según el tipo de inmueble que se trate:

- Activos sobre los que el Grupo ejerce control operacional. Se trata a nivel general de activos “multi-inquilino” en los que el Grupo evalúa de forma continua su impacto medioambiental.
- Activos sobre los que el Grupo no ejerce control operacional. En estos activos, de tipo “mono-inquilino”, aunque MERLIN es el titular de algunos de los contratos de suministro, las tareas de gestión de los consumos recaen sobre el arrendatario del activo.

- Sede corporativa de MERLIN y los espacios LOOM arrendados por el Grupo.

Particularmente, en el indicador medioambiental de gestión de residuos, MERLIN reporta la información en términos del conjunto de activos en los que es responsable de la gestión de residuos, ya que, en algunos casos, dicha gestión es asumida por las comunidades de propietarios.

Datos reportados

El Grupo ha establecido los siguientes criterios para el reporte de la información teniendo en cuenta los criterios anteriormente establecidos y el estado del activo:

	Energía	Agua	Residuos	Certificaciones
Activos en explotación año completo ¹³	✓	✓	✓	✓
Activos en explotación parte del año ¹⁴	✓	✓	✓	✓/x
WIP ¹⁵	x	x	x	✓
Suelo ¹⁶	x	x	x	x

Los datos de desempeño ambiental se reportan tanto en términos absolutos como en términos relativos, conocidos como intensidad, esto es, consumos o emisiones absolutas divididas por la superficie sobre la que se reportan los consumos o emisiones.

Atendiendo a estas consideraciones, el cálculo de los indicadores medioambientales se realiza teniendo en cuenta el porcentaje de SBA (Superficie Bruta Alquilable):

- En el caso de los activos que se encuentran en explotación parte del año, para medir las intensidades, la SBA del activo se pondera por el tiempo que ha estado en explotación.
- En los casos de activos que estén constituidos como comunidad de propietarios, se ha aplicado la cuota de participación a los datos de consumos de energía y agua. En estos casos, la superficie considerada en los cálculos representa la parte proporcional a la cuota de participación de MERLIN en el activo.
- En el caso del cálculo de las intensidades de energía y agua se considera la SBA total de los activos excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de la gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso sólo se considera la superficie de dichas zonas comunes.

¹³ Activos que se encuentran en explotación durante el ejercicio fiscal completo.

¹⁴ Activos que se encuentran en explotación parte del ejercicio fiscal, en el caso de que el activo se encuentre en explotación al final del ejercicio se reportan la información de certificaciones.

¹⁵ WIP: Activos en proceso de construcción o rehabilitación/reforma.

¹⁶ Solares o terrenos adquiridos por el Grupo en los que aún no se ha comenzado a edificar.

Los datos reportados representan el siguiente porcentaje de cobertura sobre la SBA total de cada categoría de activos:

	Energía % SBA	Agua % SBA	Residuos % SBA	Certificaciones % SBA
Oficinas	76%	81%	65%	97%
Activos Logísticos	59%	31%	11%	89%
Centros comerciales	99%	99%	87%	100%
Data Centers	100 %	67 %	100 %	54%

Perímetro absoluto y perímetro comparable ("like-for-like")

Tomando como base la Guía EPRA sBPR, MERLIN da respuesta a una serie de indicadores o KPIs en materia medioambiental (integrados en los EPRA Sustainability Performance Measures). Estos KPIs abarcan información en materia de consumo de energía, emisiones de GEI o Gases de Efecto Invernadero, captación de agua y generación de residuos¹⁷.

Estos KPIs se dividen en dos tipos: KPIs en términos totales o absolutos y KPIs en términos comparables (Like for Like). Los KPIs absolutos están calculados en términos totales de la cartera de activos, mientras que los KPIs Like for Like están calculados considerando únicamente los activos que hayan estado en explotación de forma continuada durante los últimos tres años.

Los datos de desempeño ambiental se reportan incluyendo el grado de cobertura de cada KPI. La cobertura se define como la proporción de activos en los que hay disponibilidad de información para el cálculo del respectivo KPI con respecto al total activos, calculado tanto como por número de activos como por superficie de los activos.

MERLIN utiliza el criterio de cálculo de sus emisiones de GEI, atendiendo al control operacional y cuota de participación según el activo que establece el referencial GHG Protocol¹⁸, tomando como criterio el método basado en el mercado (market-based method) según el cual, los datos de los factores de emisión derivados del consumo eléctrico deben ser obtenidos de las comercializadoras a las que se ha adquirido la electricidad. De la misma manera MERLIN también calcula sus emisiones de GEI tomando como criterio el método basado en la localización (location-based method) según el cual, asigna el factor de emisión promedio de la red local a los datos del consumo eléctrico.

En cuanto al tipo de emisiones, se reportan el Alcance 1, 2 y 3, tal y como se describe a continuación:

1) **Alcance 1**, donde se incluyen las emisiones directas de GEI:

- Asociadas al consumo de combustibles en instalaciones fijas de activos con control operacional.
- Asociadas a emisiones fugitivas de gases refrigerantes de efecto invernadero.

¹⁷ La definición completa de los mencionados KPIs figura en detalle en el capítulo 8.b. "Índice de contenidos EPRA sBPR" de este EINF.

¹⁸ GHG Protocol (Green House Gas Protocol) establece los marcos estandarizados globales para medir y gestionar las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de las operaciones del sector público y privado, las cadenas de valor y las acciones de mitigación.

2) **Alcance 2**, se incluyen emisiones indirectas de GEI:

- Asociadas al consumo de energía eléctrica en instalaciones.
- Asociadas al consumo de energía térmica en instalaciones.

3) **Alcance 3**, emisiones directas del consumo de combustibles en instalaciones fijas de los activos sin control operacional y las indirectas que son consecuencia de las actividades de la empresa en fuentes que no son propiedad ni están controladas por la misma (*ver Anexo II del presente informe*).

4.2 Sistemas de gestión ambiental y energética

MERLIN, en su papel de responsable de la gestión de sus carteras, y bajo el enfoque de mejora continua, dispone de un Sistema Integrado de Gestión (SIG) para las normas internacionales ISO 14001:2015 (Sistema de Gestión Ambiental (SGA)) y para la norma internacional ISO 50001:2018 (Sistema de Gestión Energética (SGE)), siendo ambos referenciales certificados por una entidad de certificación acreditada.

El Sistema de Gestión Ambiental respalda sus buenas prácticas en materia ambiental y su sistemática para identificar y cumplir todos los requisitos legales de carácter ambiental que son de aplicación, así como para identificar y gestionar los riesgos ambientales asociados, poniendo de manifiesto su compromiso con la mejora continua en materia medioambiental.

Por otra parte, el Sistema de Gestión Energética permite mejorar la eficiencia energética, reducir los consumos, mejorar en las operaciones y actividades y reducir las emisiones asociadas a la actividad de MERLIN, demostrando su compromiso con la eficiencia energética bajo la premisa de mejora continua.

En 2015, MERLIN inició un ambicioso plan para implantar estos sistemas de gestión y superar con éxito los procesos de certificación respecto a ISO 14001 (gestión medioambiental) e ISO 50001 (gestión energética), ampliando así el número de activos inmobiliarios con al menos una de las dos certificaciones.

Este plan abarca tanto inmuebles de oficinas como centros comerciales, naves logísticas y centros de procesamiento de datos. Respecto a la ISO 14001, en 2025 se alcanzaron 92 edificios certificados, que cuentan con una superficie de 1.362.094 m², 4 edificios menos respecto a 2024 (debido a edificios que pasan a ser monoinquilino y se suman algunos activos situados en Portugal).

Asimismo, el Grupo ha dado continuidad al proceso de implementación de un Sistema de Gestión Energética bajo la norma ISO 50001 iniciado en 2017, estando actualmente certificados 89 edificios, que cuentan con una superficie de 1.309.897 m², 4 menos respecto a 2024 (debido a edificios que pasan a ser monoinquilino y se suman algunos activos situados en Portugal).

En los activos incluidos en el Sistema de Gestión Energética bajo la norma ISO 50001 el objetivo energético es reducir un 8% el consumo energético respecto del valor obtenido en 2021 (96,71 kWh/m² ocupado), fundamentado en la implantación de MAEs (medidas de ahorro energético).

El Grupo se acoge al principio de precaución, a través del Sistema de Gestión Ambiental, donde se identifican los impactos ambientales más significativos de sus actividades y se establecen los mecanismos necesarios para su identificación, evaluación y control.

El grupo destina 7,63 FTEs ("Full-time employees", 2,58% de la plantilla) a la prevención de riesgos ambientales, teniendo en cuenta la dedicación de los órganos de gobierno, la alta dirección, y los equipos de prevención y gestión.

Respecto a la cobertura por posibles riesgos ambientales el Grupo cuenta con seguro de Responsabilidad Civil que cubre expresamente la responsabilidad civil derivada de la contaminación o polución de la atmosfera, del suelo o de las aguas, siempre que dichas acciones nocivas se hayan producido como consecuencia de una causa accidental, súbita, imprevisible, inesperada y no intencionada.

Quedan asimismo cubiertos los gastos de retirada, limpieza o eliminación de las sustancias contaminantes de los que deba legalmente responder MERLIN por contaminación a situaciones o instalaciones de terceros.

En el ejercicio 2025, tras un análisis, el Grupo no ha considerado necesario contar con provisiones para cubrir los posibles riesgos ambientales.

4.3 Desarrollo y operación de activos sostenibles

El compromiso con la integración de la sostenibilidad en todo el ciclo de vida de sus activos siempre ha sido un aspecto clave para MERLIN y se ha mantenido constante en las distintas fases de la vida de los mismos:

Adquisición de nuevos terrenos o inmuebles

En sus procesos de *due diligence* en sus nuevas inversiones en terrenos e inmuebles, MERLIN considera en su evaluación aspectos de sostenibilidad ambiental y social, como por ejemplo las características constructivas del inmueble, la eficiencia energética del activo, su alineamiento con la estrategia del Grupo en lo que respecta a la movilidad sostenible, o el estado de cumplimiento legal y sanciones. Asimismo, como punto de partida, la estrategia del Grupo prioriza la ubicación de activos en entornos urbanos, lo que de por sí evita la afección a áreas protegidas o críticas desde el punto de vista de su valor ecológico.

En este sentido MERLIN se compromete con:

- 100 % de activos de oficinas y centros comerciales situados a menos de 10 minutos/1km de un medio de transporte público.
- 100 % de activos situados fuera de áreas protegidas o de alto valor ecológico.
- 100 % de adquisiciones que integren criterios ambientales y sociales.

MERLIN ha avanzado con estos compromisos logrando que el acceso al 100% de sus oficinas y centros comerciales en transporte público sea una realidad, así como la ubicación de sus activos en áreas urbanas sin afección a áreas protegidas o de alto valor ecológico. Asimismo, MERLIN continúa trabajando en que sus adquisiciones integren criterios ambientales y sociales en línea con las certificaciones LEED y BREEAM. Finalmente, a través del precio del carbono interno se estima el coste teórico de la huella de carbono operacional y embebida de un activo durante el proceso de *due diligence*.

Desarrollos y reposicionamientos

En el marco de sus desarrollos y reposicionamientos, MERLIN incorpora criterios de sostenibilidad en la fase de diseño, incrementando así el valor generado en el proyecto desde la etapa inicial del mismo. También establece requerimientos en materia de sostenibilidad a contratistas, orienta los proyectos para la certificación de sus activos en base a esquemas de construcción sostenible y reduce y mitiga los impactos negativos derivados de la ejecución de las obras. En esta fase, el Grupo sustituye o instala equipos, sistemas y dispositivos eficientes en el consumo de recursos.

MERLIN ha desarrollado una política que establece la obligación de calcular la huella embebida para aquellos proyectos superiores a 3 millones de euros, así como un scoring en desempeño de aspectos ESG para los proveedores con los que se vaya a desarrollar un proyecto superior a 150 mil euros. En 2025 se ha calculado la huella embebida de diez proyectos, casi todos ellos por debajo de los límites establecidos en la estrategia de descarbonización de la Compañía.

La estrategia de descarbonización de MERLIN establece que para el carbono embebido en nuevos desarrollos, MERLIN se compromete a no superar el límite máximo establecido:

- Oficinas: 500 kg CO₂/m².
- Logística: 400 kg CO₂/m².
- Centros comerciales: 500 kg CO₂/m².

El análisis del ciclo de vida posibilita una evaluación exhaustiva y meticulosa del desempeño ambiental de las edificaciones a lo largo de todas sus fases, desde la extracción de materias primas hasta su disposición final. De este modo, se pueden comparar diversas alternativas de diseño, materiales y tecnologías, lo que contribuye a una toma de decisiones más fundamentada y a la optimización del rendimiento ambiental durante su vida útil. Además, los análisis de ciclo de vida ofrecen la oportunidad de identificar áreas donde se pueden implementar estrategias de economía circular, como la reutilización, el reciclaje o la remanufactura, con el fin de optimizar el uso de recursos y minimizar los residuos a lo largo del ciclo de vida del edificio.

En la siguiente tabla se muestran los análisis de ciclo de vida desarrollados durante el año 2025.

	Nº de activos	Carbono embebido (kgCO ₂ /m ²)	Límite política de descarbonización (kgCO ₂ /m ²)
PE Cerro de los Gamos. Edificios II y III	2	196	500
PE Las Tablas Edificio 2	1	36	500
Data Center Arasur II	1	933	
Lisboa Park. Lote 11. Urbanización.	1	17	400
Valencia - Bétera	1	457	400
PE Churruca. Edificios 2, 3 y 4	3	279	500
Alfonso XI	1	370	500

MERLIN también busca sinergias entre sus activos, a través de la minimización y reutilización de los residuos generados en sus trabajos de reposicionamiento. A este respecto, cabe destacar la reutilización de materiales de obra o instalaciones de edificios, o el reaprovechamiento del suelo técnico en uno de los edificios del PE Cerro de los Gamos que por necesidades era necesario desmontar, y se ha trasladado a otro de los edificios de dicho parque empresarial (aproximadamente 7.200 m²), las puertas de acero inoxidable, el suelo técnico y el rack de Alfonso XI que se han instalado en un edificio en María de Portugal y en nuestras propias oficinas de Castellana 257, quedándose almacenados el resto a la espera de colocación cuando proceda.

En este punto, tal y como recoge su hoja de ruta, el Grupo quiere incentivar la economía circular entre sus contratistas en los procesos de desarrollo y reposicionamiento, para lo que incluirá en los procesos de licitación estos criterios en la valoración de las ofertas presentadas.

En materia de biodiversidad, en los desarrollos y reposicionamientos, MERLIN estudia el valor ecológico del entorno y propone medidas para preservarlo; prioriza las especies vegetales autóctonas en las zonas ajardinadas de los distintos activos, evitando las especies exóticas. Asimismo, si bien se encuentra implícito en su estrategia de expansión, el Grupo evita la

deforestación en sus desarrollos y reposicionamientos al adquirir terrenos en entornos urbanos o con usos previos.

A este respecto, MERLIN se compromete a:

- 100 % de los activos desarrollados/reposicionados con certificación de construcción sostenible.
- 100 % de los proveedores críticos evaluados en aspectos ESG.

En relación con estos compromisos, MERLIN ha avanzado certificando la práctica totalidad de sus desarrollos y reposicionamientos bajo LEED o BREEAM.

Gestión de los inmuebles en operación

En la gestión de sus activos, MERLIN emplea estrategias centradas en la supervisión continua y gestión proactiva de los consumos. Implementa medidas destinadas a optimizar dichos consumos, colabora estrechamente con inquilinos y operadores, y minimiza los efectos adversos en términos de sostenibilidad de sus activos. Además, evalúa a sus proveedores conforme a criterios de sostenibilidad y certifica sus activos mediante sistemas reconocidos que posibilitan la medición de su rendimiento en materia de sostenibilidad.

Dado que la fase operativa es aquella en la cual MERLIN dispone de una mayor capacidad de acción, el Grupo concentra sus esfuerzos en potenciar al máximo la incorporación de aspectos de sostenibilidad en esta etapa. Actualmente, es relevante resaltar las siguientes iniciativas de sostenibilidad implementadas en la cartera de activos en operación:

- Monitorización el desempeño ambiental activo a activo en toda la cadena de mando, y trimestralmente se establecen planes de acción concretos.
- Aprobación de un plan de inversiones para la instalación de equipos (luz, clima, etc.) que mejoran el desempeño de los activos.
- Inclusión de cláusulas verdes para incentivar la eficiencia energética en la operativa del inquilino. Son 423 contratos los que cuentan con la cláusula verde, con algunos inquilinos arrendados en más de un activo.
- MERLIN continúa con la instalación de paneles fotovoltaicos en activos de sus ramas de actividad (oficinas, centros comerciales, naves logísticas y data centers) en el marco del **Project Sun**, con el que aspira a posicionarse como un actor esencial en la transición energética, siendo el mayor promotor de energía autogenerada de su sector. Con la consecución de los objetivos del pasado año, el proyecto asciende a 18,9 MW instalados, que consiguen una tasa de autoconsumo total del 5,6%. En 2025, se han ejecutado proyectos en un total de 10 activos (4 oficinas, 2 centros comerciales, 4 naves logísticas).
- Asimismo, en este ámbito, MERLIN ha alcanzado el 100% de activos bajo control operacional con consumo de electricidad renovable con certificado de garantía de origen.
- MERLIN ha comenzado con la adquisición de gas renovable con certificados de garantía de origen. En este 2025 hemos evitado la emisión de más del 42% de las emisiones de Alcance 1 de fuentes fijas de MERLIN.
- Con el objetivo de mejorar la economía circular de sus activos, MERLIN realiza diversas iniciativas para la optimización del uso de materiales, la minimización en la generación de residuos y la gestión más adecuada de los residuos producidos. En este sentido, todos los activos (oficinas y centros comerciales) poseen sistemas de clasificación de residuos.

4.4 Avances sostenibles en la cartera de MERLIN

Siguiendo rigurosamente las prácticas de vanguardia en el ámbito de la sostenibilidad y con el propósito de garantizar la comparabilidad con los datos proporcionados por otras compañías del sector, MERLIN elabora el informe acerca del rendimiento medioambiental de su cartera de acuerdo con las EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (3ª versión, 2017)¹⁹.

Para más información sobre el desempeño ambiental de la cartera de MERLIN, así como de la metodología utilizada puede consultar el “Anexo I. Reporte del desempeño ambiental de acuerdo con las recomendaciones de las SBPR (Sustainability Best Practice Recommendations) de EPRA”.

Principales indicadores de desempeño medioambiental de la cartera de MERLIN²⁰

	2023				2024				2025			
	Absoluto		Lfl		Absoluto		Lfl		Absoluto		Lfl	
 Energía	416.102 GJ		398.742 GJ		456.176 GJ		398.897 GJ		704.990 GJ		408.151 GJ	
	115.584 Mwh		110.762 Mwh		126.715 Mwh		110.805 Mwh		195.831 Mwh		113.375 Mwh	
	0,244	GJ/m ²	0,275	GJ/m ²	0,235	GJ/m ²	0,275	GJ/m ²	0,243	GJ/m ²	0,276	GJ/m ²
	0,068	Mwh/m ²	0,076	Mwh/m ²	0,065	Mwh/m ²	0,076	Mwh/m ²	0,068	Mwh/m ²	0,077	Mwh/m ²
 Agua	695.407 m ³		678.156 m ³		696.399 m ³		672.518 m ³		741.326 m ³		714.933 m ³	
	0,476	m ³ /m ²	0,498	m ³ /m ²	0,442	m ³ /m ²	0,494	m ³ /m ²	0,475	m ³ /m ²	0,524	m ³ /m ²
 Residuos	6.989 tons		6.989 tons		7.854 tons		7.822 tons		7.641 tons		7.540 tons	

Respecto al consumo energético de los activos *Like for Like*²¹, se ha producido un ligero aumento en comparación con 2024 del 2,3% principalmente originado por el incremento de la ocupación en las oficinas, de la actividad en la logística y de la afluencia en los centros comerciales. Además tanto las necesidades de calefacción como de refrigeración han sido superiores a las del año pasado. Hemos de tener en cuenta que hemos ampliado y reformado el Centro Comercial Marineda cuya apertura tuvo lugar a finales de octubre del año pasado. También mencionar el consumo de gasóleo en grupos electrógenos derivado del apagón nacional que sufrimos el 28 de abril y que en el caso de MERLIN

¹⁹ Las directrices de EPRA (European Public Real Estate Association) sBPR en su tercera y última versión correspondiente al año 2017 toman como punto de partida los Estándares GRI (Global Reporting Initiative). Dichos estándares constituyen el estándar de reporting en materia de sostenibilidad más importante a nivel mundial; no obstante, al estar dirigidos a un amplio abanico de compañías, tienen un carácter genérico y amplio, que no llega en ciertos casos a cubrir las particularidades específicas del sector del Real Estate. En consecuencia, la Guía EPRA sBPR proporciona criterios de reporte muy específicos que concretan los requisitos establecidos por los Estándares GRI. Siguiendo las recomendaciones de la Guía EPRA sBPR, en el Anexo I se incluyen una serie de tablas en las que se desglosan de forma completa los datos de desempeño ambiental de la cartera.

²⁰ Los indicadores medioambientales reportados en la infografía solo incluyen información de los activos sobre los que MERLIN ejerce un control operacional.

²¹ Se incluyen aquellos activos que hayan estado en explotación de forma continua durante los últimos tres años.

ha supuesto el 2% del consumo de combustible. El consumo de la cartera absoluta ha subido un 54,5% por la entrada en operación de los data centers este 2025.

En relación con la **intensidad energética, en la cartera Like for Like** ha sido un 0,2 % superior respecto a 2024.

En relación con los **datos de desempeño de agua, en términos Like for Like, el volumen de captación de agua** en 2025 en los activos en los que MERLIN ejerce control operacional ha sido de 714.933 m³ divididos entre consumos en los activos de oficinas (41%), naves logísticas (10%) y centros comerciales (49%). En comparación con 2024, se ha producido un incremento del 6,3% debido principalmente al incremento en el consumo de agua de varios arrendatarios de naves logísticas y al levantamiento de las restricciones por sequía en Cataluña.

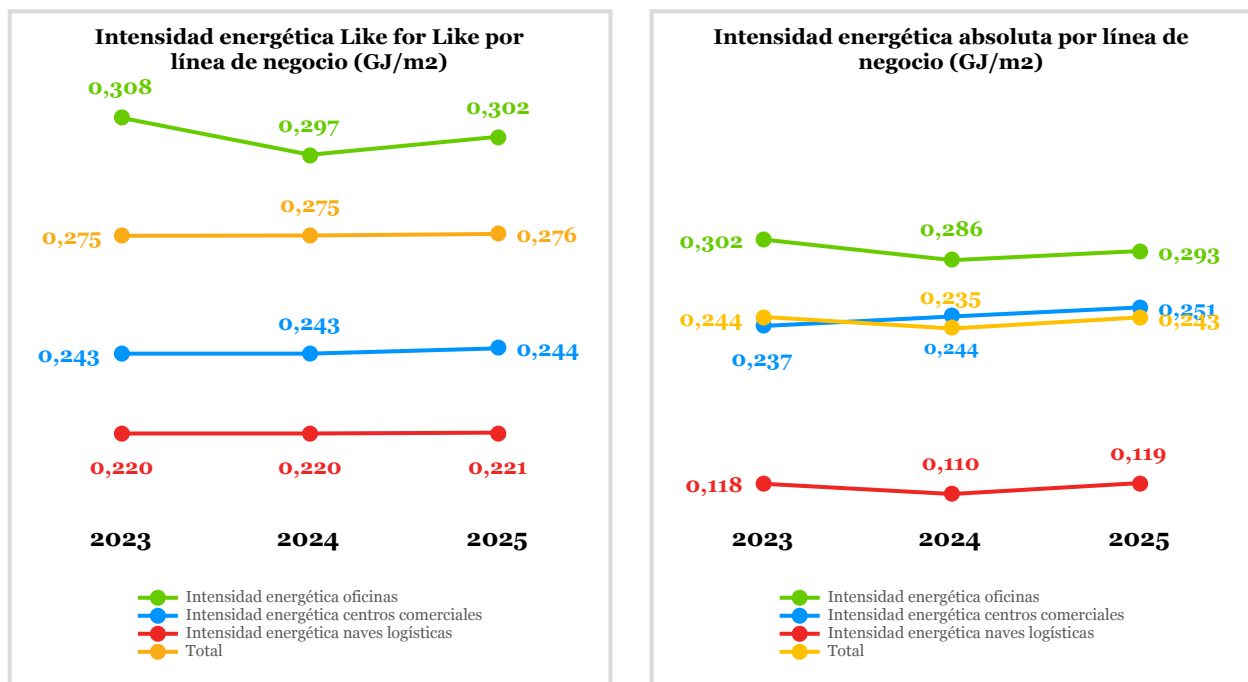
El descenso **en residuos Like for Like** se corresponde principalmente con la excelente segregación y gestión de los residuos en los centros comerciales así como en la implementación de los planes de minimización de residuos.

Consumo de energía

MERLIN recopila información relativa al consumo de energía en distintos ámbitos dentro de su cartera, incluyendo aquellos bajo control operacional, sin control operacional, en sus instalaciones en la sede central ubicada en Madrid, así como en el espacio de LOOM de Huertas. Esta recopilación incluye el consumo detallado de electricidad, combustibles como gas natural y gasoil, y el uso de sistemas de calefacción y refrigeración urbana (District Heating & Cooling).

CONSUMO DE ENERGÍA DE ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL²²

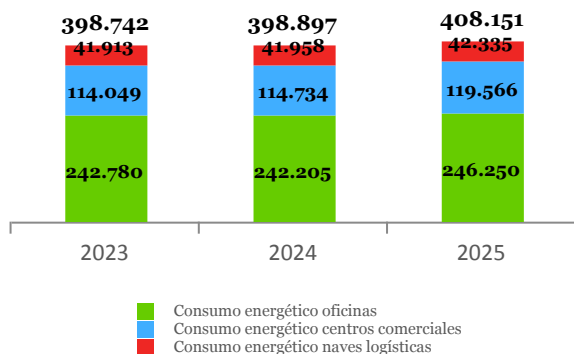
En relación con los activos sobre los que MERLIN tiene la capacidad para controlar y evaluar sus niveles de consumo de energía, la Compañía dispone de información en términos absolutos del 62% de la cartera en términos de superficie, un 6% más que en 2024.



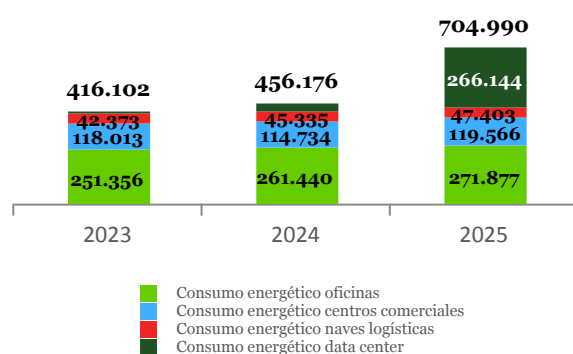
²² En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

Respecto a la categoría de los Data Center, la intensidad energética en relación con la potencia eléctrica contratada (kW) en 2025 fue de 0,714.

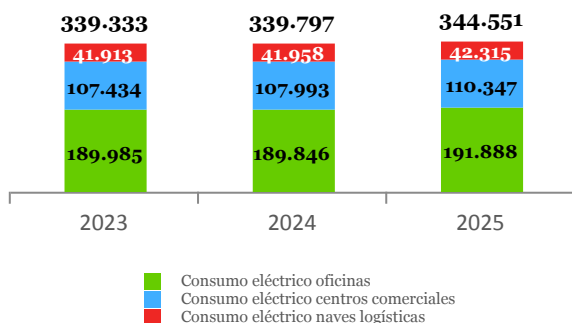
Consumo energético Like for like por línea de negocio (GJ)



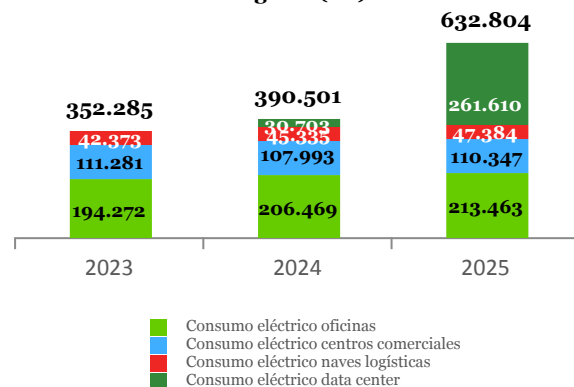
Consumo energético absoluto por línea de negocio (GJ)



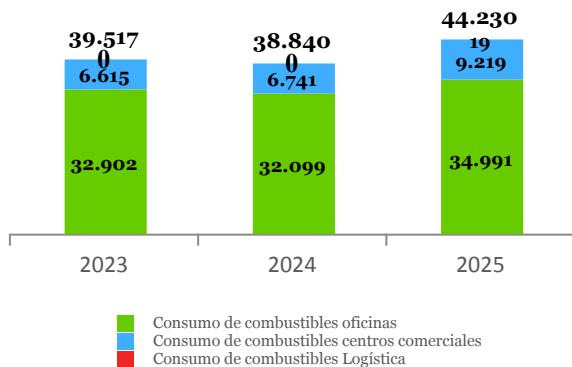
Consumo eléctrico like for like por línea de negocio (GJ)



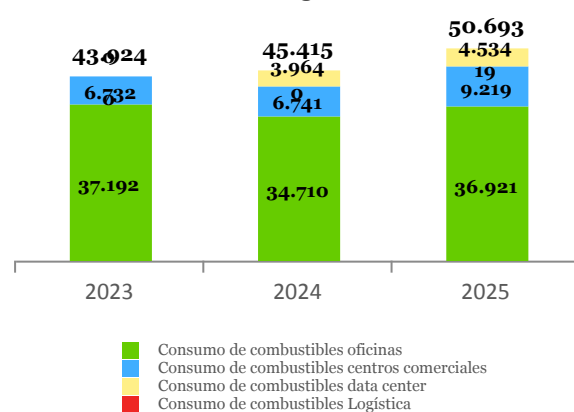
Consumo eléctrico absoluto por línea de negocio (GJ)

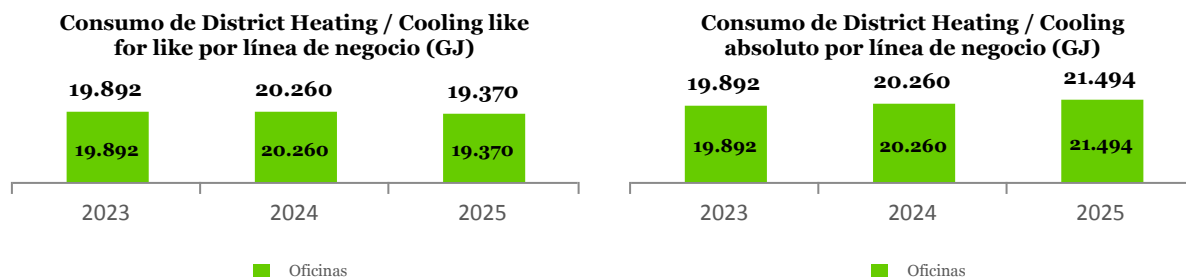


Consumo de combustibles like for like por línea de negocio (GJ)



Consumo de combustible absoluto por línea de negocio (GJ)





MERLIN ha continuado apostando por la energía renovable a través de la producción y autoconsumo de energía fotovoltaica en sus activos y ampliando el número de activos que se suministran con energía renovable con garantía de origen. En 2025²³, el consumo de electricidad proveniente de fuentes renovables representó un 99,98% del total de consumo eléctrico bajo su control operacional.

Además, MERLIN adquiere para algunos activos Certificados de Energía Renovable (REC) como parte de sus certificaciones LEED y BREEAM. Gracias a esta adquisición de energía verde, en 2025, el Grupo ha obtenido un total de 40.309 GJ, con un valor aproximado de 20.295 \$.

Captación de agua

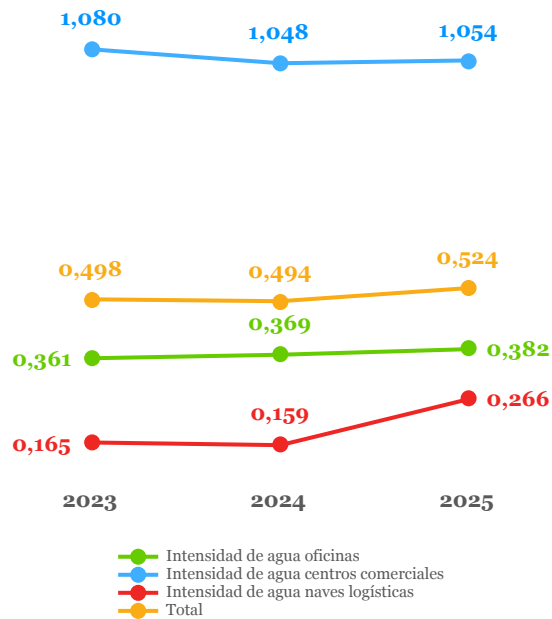
En materia de captación de agua en activos bajo gestión, MERLIN dispone de información del 59% de la cartera en términos de superficie.

CAPTACIÓN DE AGUA DE LOS ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL²⁴

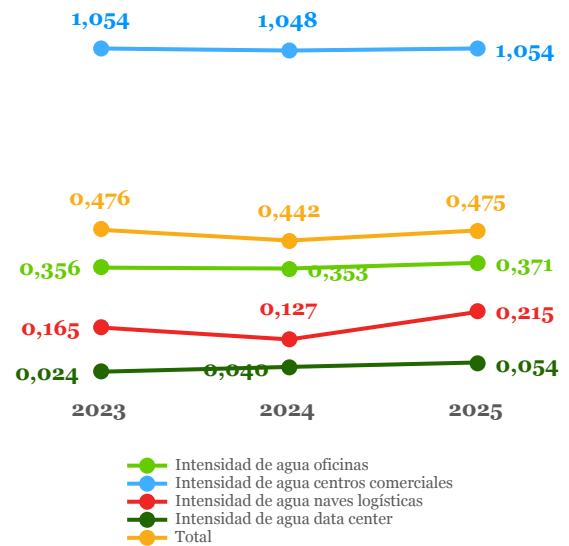
²³ El consumo de electricidad restante (104 GJ, un 0,02 % del total de consumo de electricidad) corresponde al consumo de electricidad procedente de comercializadoras de electricidad convencional.

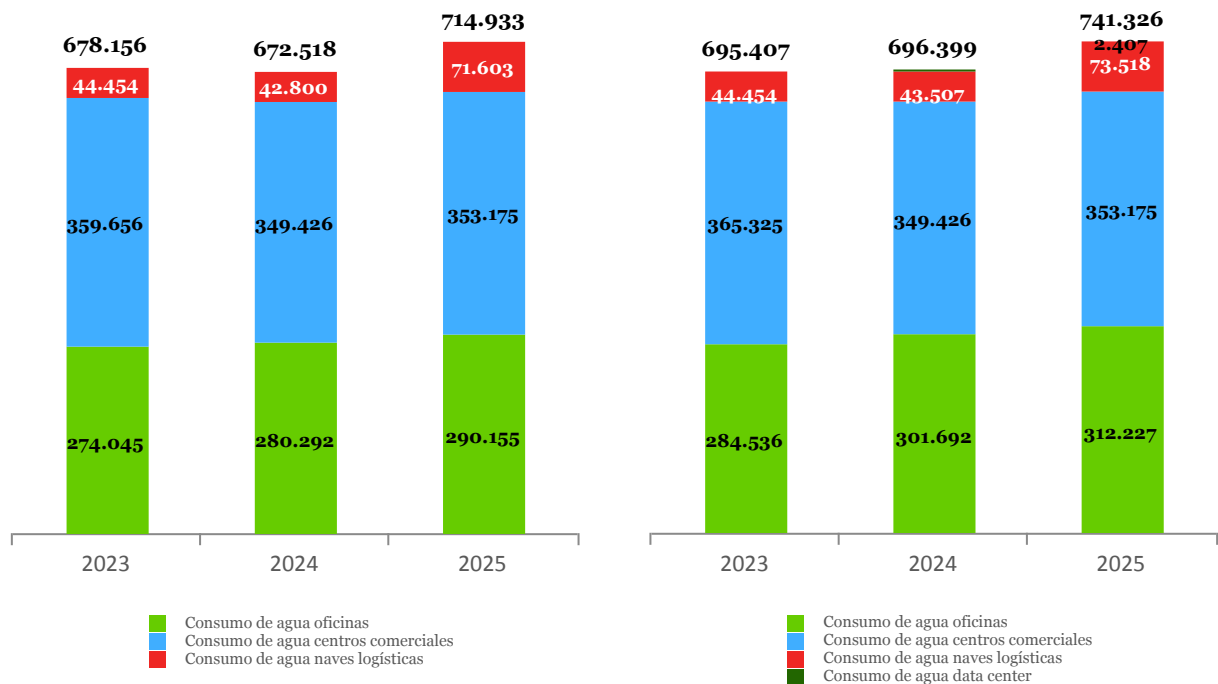
²⁴ En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

Intensidad de agua captada Like for like (m3/m2) y Agua captada Like for like (m3) por línea de negocio



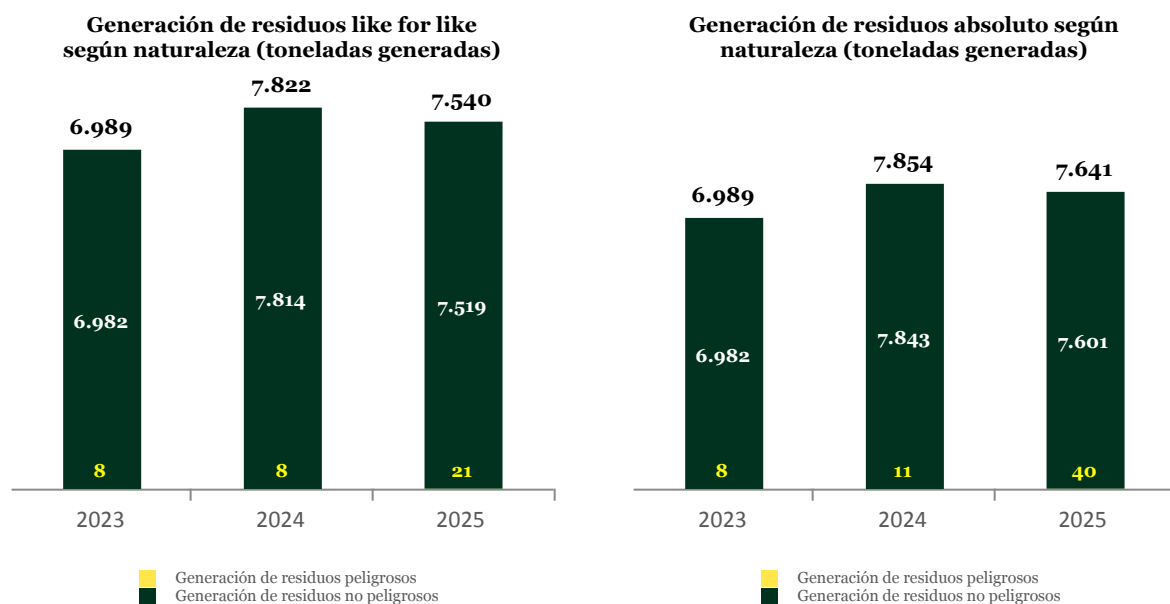
Intensidad de agua captada en terminos absolutos (m3/m2) y Agua captada en terminos absolutos (m3) por línea de negocio





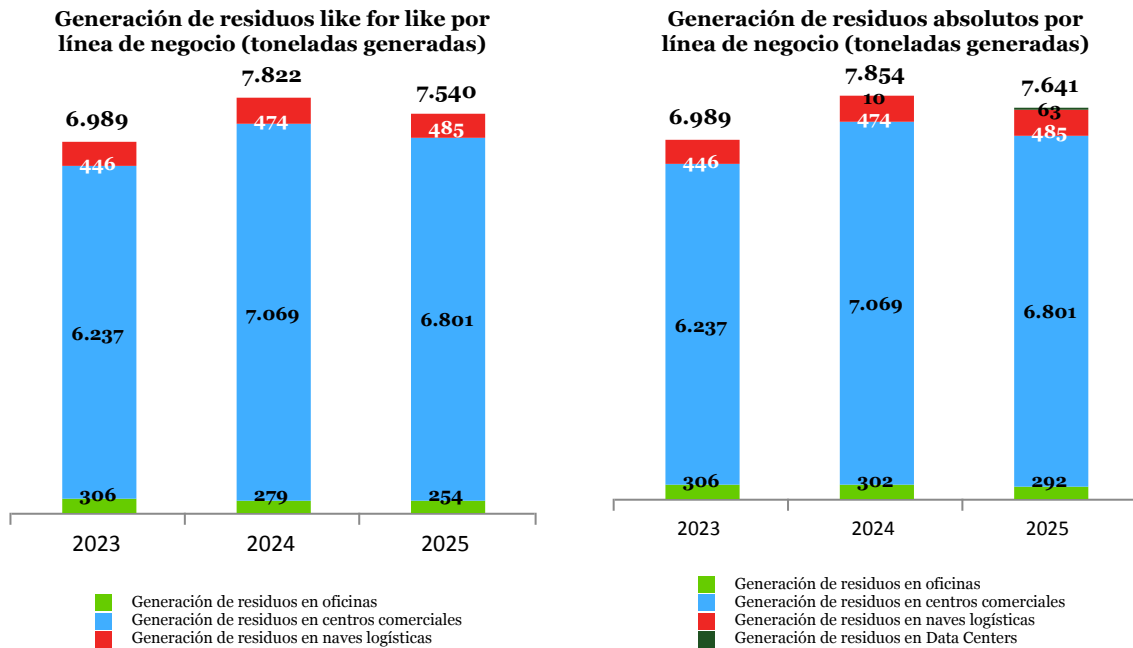
Gestión de residuos

Dentro del contexto del Sistema de Gestión Ambiental ISO 14001, MERLIN emplea un enfoque sistemático para la gestión de residuos de su cartera, implementando la segregación de residuos en su origen basada en sus características, lo que incluye una apropiada clasificación entre residuos peligrosos y no peligrosos. Debido a la naturaleza de las actividades llevadas a cabo por el Grupo, la cantidad de residuos peligrosos generados²⁵ en sus activos es significativamente inferior, en términos de peso, en comparación con los residuos no peligrosos.

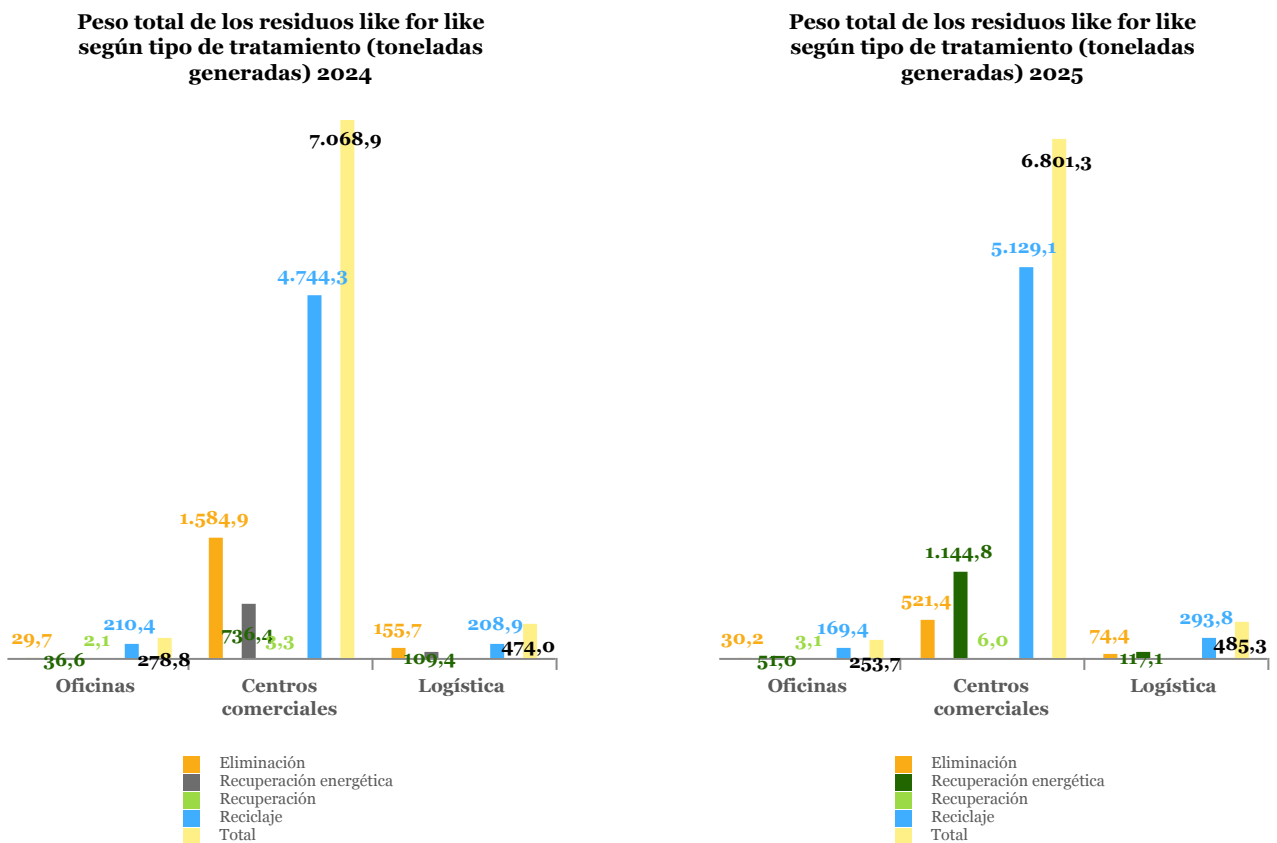


²⁵ El incremento en la cantidad de residuos peligrosos tiene su origen principalmente en los trabajos de sustitución de iluminación en el centro comercial Marinada pasando a ser todo led. Las luminarias sustituidas se han gestionado como residuos peligrosos. También se ha producido un incremento en la categoría Data Center por el aumento de su actividad.

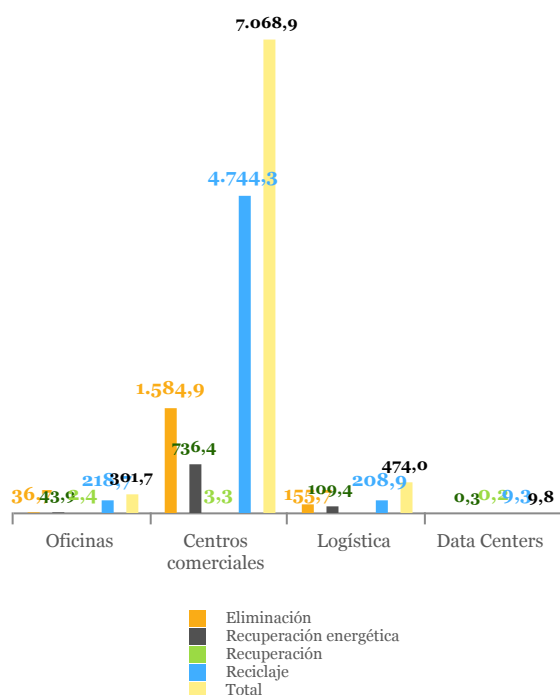
MERLIN dispone de información acerca del destino final del 100% de los residuos generados bajo su control en su cartera. Adicionalmente, casi la totalidad de los residuos gestionados atraviesan algún proceso de valorización. A continuación, se detallan las cantidades de residuos sometidos a diversos tipos de tratamiento, especificados por cartera.



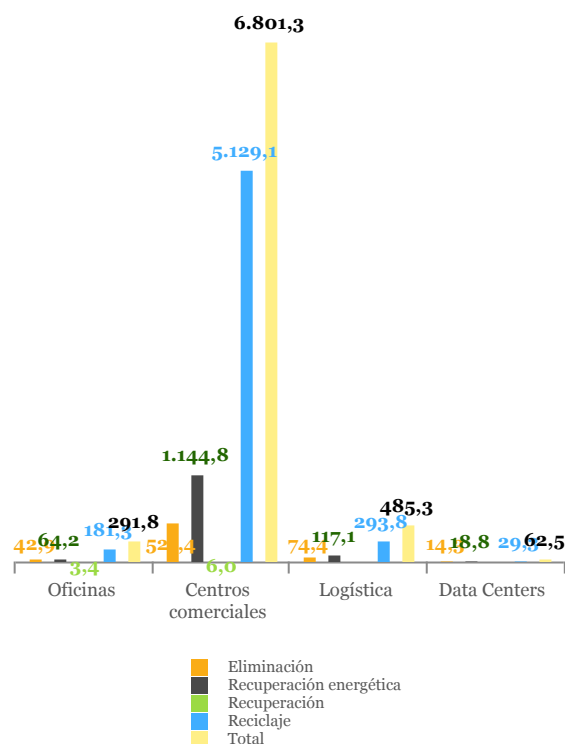
El aumento *Like for Like* se corresponde principalmente con la contratación de la gestión de determinada tipología de residuos con un gestor autorizado y que con anterioridad se gestionaban a través de las retiradas municipales. De esta manera se mejora en la gestión y correcta segregación de los residuos generados para así poder valorizarlos.



Peso total de los residuos absolutos según tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2024



Peso total de los residuos absolutos según tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2025



La empresa tiene previsto continuar en los próximos periodos con su enfoque de mejora continua en la gestión de residuos con el objetivo de aumentar la cantidad de residuos destinados a procesos de recuperación y reciclaje, además de asegurar la reducción al mínimo de residuos no clasificados o dispuestos en vertederos. Vale la pena resaltar, en este contexto, el mantenimiento este año de la certificación "Residuo Cero" otorgada por AENOR en los centros comerciales de Marinada, Porto Pi y Artea y la incorporación a esta certificación de los centros comerciales Larios, Saler y X-Madrid.

En relación al desperdicio de alimentos, no es un aspecto material para MERLIN debido a la naturaleza de sus operaciones.

4.5 Descarbonización de la cartera de MERLIN Properties

La trayectoria desarrollada por MERLIN en estos años ha posibilitado que la empresa esté en condiciones de definir su meta de reducción de emisiones o 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 de MERLIN constituye un plan integral que abarca la optimización del rendimiento no solo de la empresa en sí y de los activos directamente controlados, sino también de los actores primordiales responsables de las emisiones asociadas a MERLIN a lo largo de toda su cadena de valor, lo que engloba a proveedores e inquilinos.

En el ejercicio 2025, MERLIN actualizó el criterio utilizado para el cálculo de las emisiones. Siguiendo las directrices de GHG Protocol se ha tomado como criterio el método basado en la ubicación (*location based method*²⁶).

 Emisiones tCO ₂ eq	2023 LfL	2024 LfL	2025 LfL
Location-based Alcances 1 y 2	10.029	9.026	8.848
Alcance 1	2.552	2.631	1.937
Alcance 2	7.478	6.395	6.910
Intensidad KgCO₂eq/m²	6,911	6,219	5,974

 Emisiones tCO ₂ eq	2023 Absoluto	2024 Absoluto	2025 Absoluto
Location-based Alcances 1 y 2	10.315	9.843	11.132
Alcance 1	2.558	2.944	2.328
Alcance 2	7.757	6.898	8.804
Intensidad KgCO₂eq/m²	6,448	5,672	5,698
Alcance 3	133.674	162.515	258.693

Así mismo, MERLIN sigue reportando sus emisiones bajo el método basado en el mercado (*market-based method*²⁷).

 Emisiones tCO ₂ eq	2023 Absoluto	2024 Absoluto	2025 Absoluto
Market-based Alcances 1 y 2	2.679	2.960	2.356
Alcance 1	2.558	2.944	2.328
Alcance 2	121	16	28
Intensidad KgCO₂eq/m²	1,675	1,577	1,207
Alcance 3	N/D	N/D	N/D

²⁶ Location based method: El método basado en la localización no tiene en cuenta los instrumentos ni los contratos, y asigna el factor de emisión promedio de la red local a todo el uso externo, independientemente de su procedencia.

En ambos métodos, las emisiones de Alcance 1 se han calculado considerando los factores recomendados por el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) de España. Asimismo, las emisiones de Alcance 2 *location-based* correspondientes al consumo de electricidad se han calculado considerando el factor de emisión del mix eléctrico para los países de España y Portugal. El factor de emisión del mix eléctrico es un ratio que representa la intensidad de emisiones de CO₂ con respecto a la generación de la electricidad que se consume. Por tanto, se trata de un indicador de la relevancia de las fuentes energéticas bajas en carbono en el conjunto de la producción eléctrica del país. Las emisiones de alcance 2 *location-based* correspondientes al consumo de *District Heating* se han obtenido a partir del factor de emisión facilitado por cada una de las suministradoras y las emisiones correspondientes al consumo de *District Cooling* se han obtenido considerando el consumo específico de electricidad necesario para el servicio de agua fría y el factor de emisión del mix eléctrico español.

²⁷ Location based method: El método basado en la localización no tiene en cuenta los instrumentos ni los contratos, y asigna el factor de emisión promedio de la red local a todo el uso externo, independientemente de su procedencia.

En ambos métodos, las emisiones de Alcance 1 se han calculado considerando los factores recomendados por el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) de España. Asimismo, las emisiones de Alcance 2 *location-based* correspondientes al consumo de electricidad se han calculado considerando el factor de emisión del mix eléctrico para los países de España y Portugal. El factor de emisión del mix eléctrico es un ratio que representa la intensidad de emisiones de CO₂ con respecto a la generación de la electricidad que se consume. Por tanto, se trata de un indicador de la relevancia de las fuentes energéticas bajas en carbono en el conjunto de la producción eléctrica del país. Las emisiones de alcance 2 *location-based* correspondientes al consumo de *District Heating* se han obtenido a partir del factor de emisión facilitado por cada una de las suministradoras y las emisiones correspondientes al consumo de *District Cooling* se han obtenido considerando el consumo específico de electricidad necesario para el servicio de agua fría y el factor de emisión del mix eléctrico español.

4.5.1. Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 1 y 2

A continuación, se presenta el detalle de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) vinculadas al consumo de electricidad, combustibles (gas natural y gasoil), así como a los sistemas de calefacción y refrigeración urbana (District Heating & Cooling), incluyendo también las recargas de gases refrigerantes en los sistemas de refrigeración. Estos datos abarcan tanto los activos bajo control operacional, además de la sede central de MERLIN en Madrid y el espacio de LOOM en Huertas.

Para más información sobre el desempeño ambiental de la cartera de MERLIN así como de la metodología utilizada puede consultar el **“Anexo I. Reporte del desempeño ambiental de acuerdo con las recomendaciones de las SBPR (Sustainability Best Practice Recommendations) de EPRA”**.

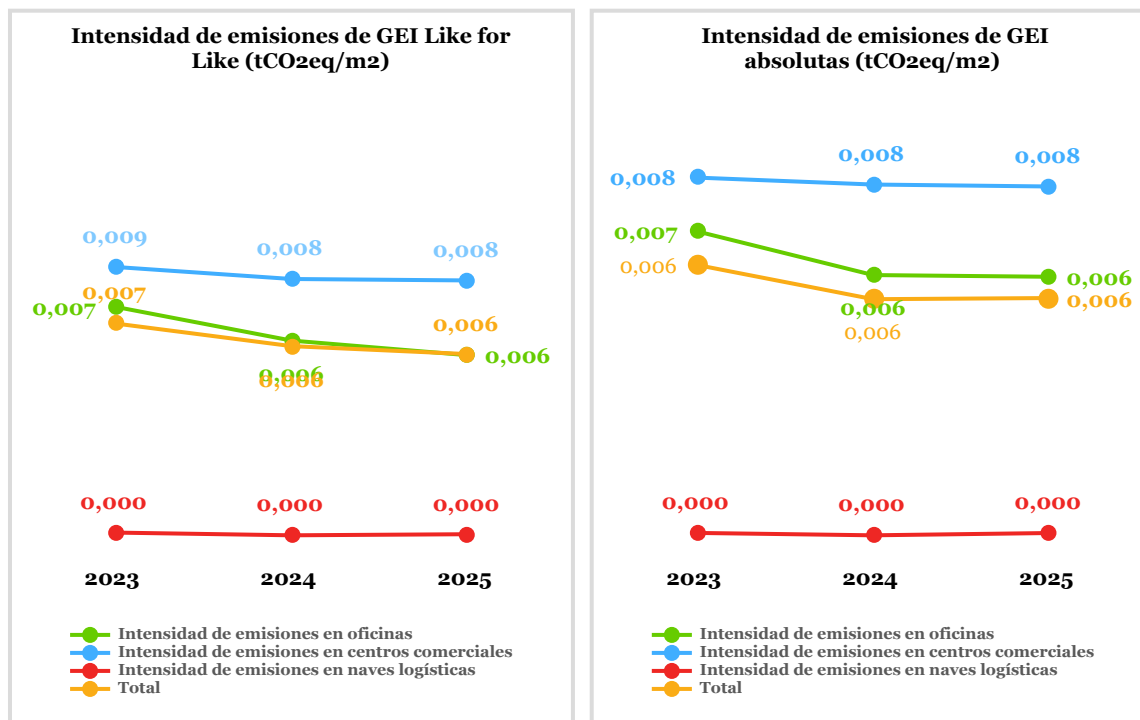
Emisiones de GEI en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional (*location-based*)

En primer lugar, tomando como referencia un enfoque de cálculo *location-based* y considerando la cartera *Like for Like*, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 ha sido de 8.848 tCO₂eq, un 2% menos que en 2024. En relación con la cartera en términos absolutos, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 *location-based* fueron de 11.132 tCO₂eq, un 13% menos respecto a 2024. Por alcances, 2.328 tCO₂eq corresponden a emisiones de Alcance 1²⁸ y las 8.804,29 tCO₂eq restantes a emisiones de Alcance 2²⁹.

²⁸ Incluye consumo de combustibles y recargas de gases refrigerantes.

²⁹ Incluye consumo de electricidad y de *District Heating & Cooling*.

KPIs – EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI) ALCANCES 1³⁰ Y 2 EN LOS ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL³¹ LOCATION BASED

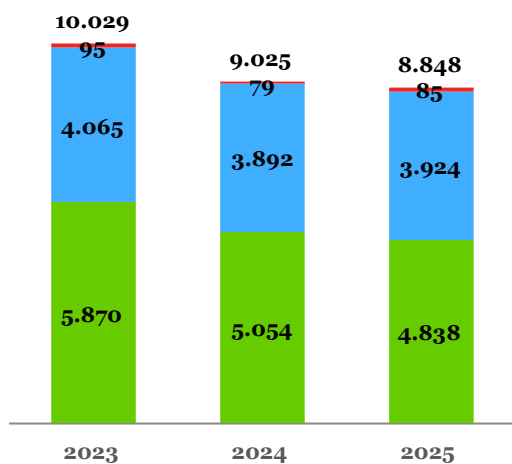


Respecto a la categoría de los Data Center, la intensidad de emisiones de GEI en relación con la potencia eléctrica contratada (kW) en 2025 fue de 0,004 GJ/kW.

³⁰ Dado que, en ambos métodos, las emisiones de Alcance 1 se han calculado considerando los factores recomendados por el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) de España, en este apartado no se incluyen los datos de Alcance 1, ya reportados bajo el enfoque market based.

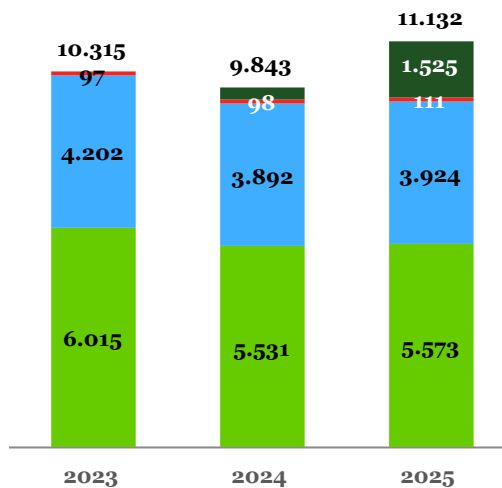
³¹ Las emisiones de GEI de Alcances 1 y 2 reportadas a continuación se corresponden a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre su gestión. En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

Emisiones de GEI Like for Like (tCO₂eq) por línea de negocio



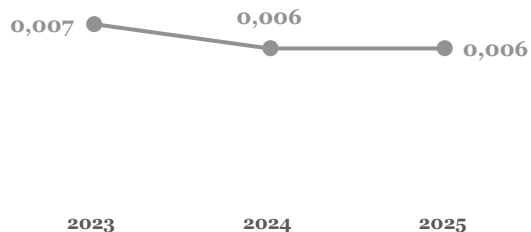
■ Emisiones GEI en naves logísticas
■ Emisiones de GEI en centros comerciales
■ Emisiones de GEI en oficinas

Emisiones de GEI absolutas (tCO₂eq) por línea de negocio

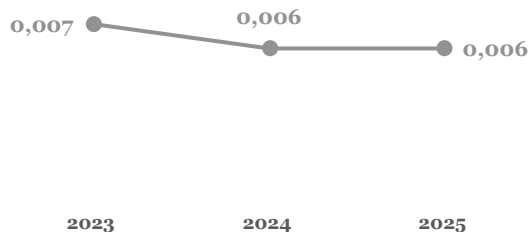


■ Emisiones de GEI en oficinas
■ Emisiones de GEI en centros comerciales
■ Emisiones de GEI en naves logísticas
■ Emisiones de GEI en data center

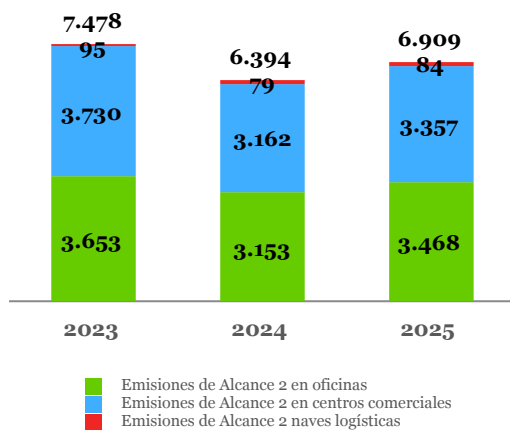
Intensidad de emisiones de GEI Like for Like (tCO₂eq/m²) totales



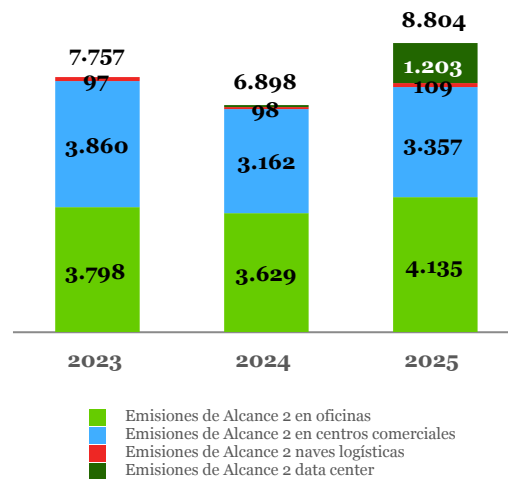
Intensidad de emisiones de GEI absolutas (tCO₂eq/m²) totales



Emisiones GEI Like for Like de Alcance 2 por línea de negocio (tCO₂eq)



Emisiones GEI absolutas de Alcance 2 por línea de negocio (tCO₂eq)



Emisiones de GEI en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional (*market-based*)

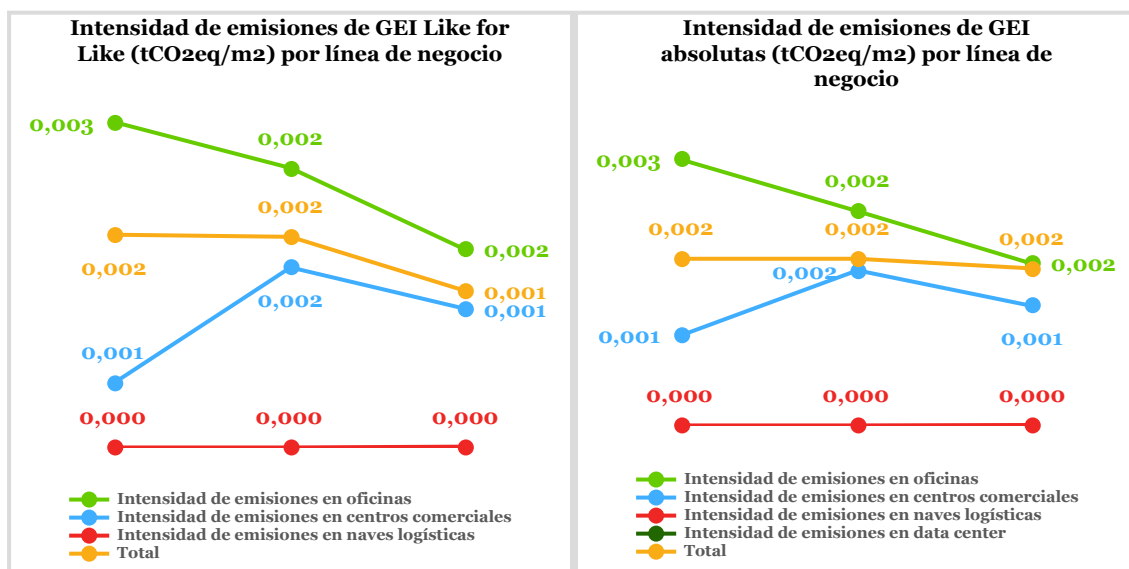
En primer lugar, tomando como referencia un enfoque de cálculo market-based y considerando la cartera Like for Like, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 en 2025 ha sido de 1.964 tCO₂eq, un 25,8% menos que en 2024.

En relación con la cartera en términos absolutos, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 market-based en 2025 fue de 2.356 tCO₂eq, un 20,4% menos respecto a 2024. Por alcances, 2.328 tCO₂eq corresponden a emisiones de Alcance 1³² y las 28 tCO₂eq restantes a emisiones de Alcance 2³³.

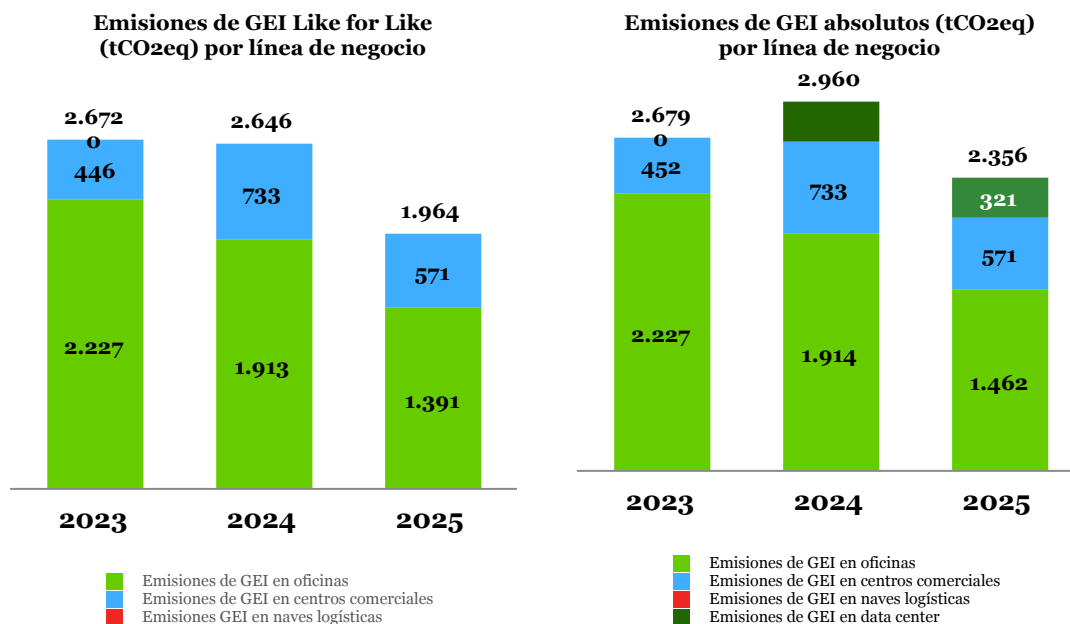
³² Incluye consumo de combustibles y recargas de gases refrigerantes.

³³ Incluye consumo de electricidad y de *District Heating & Cooling*.

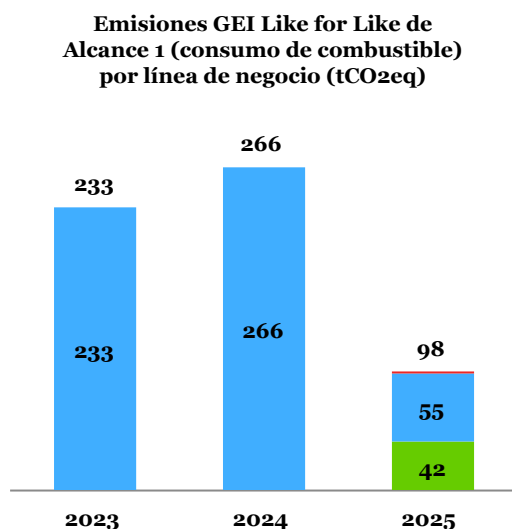
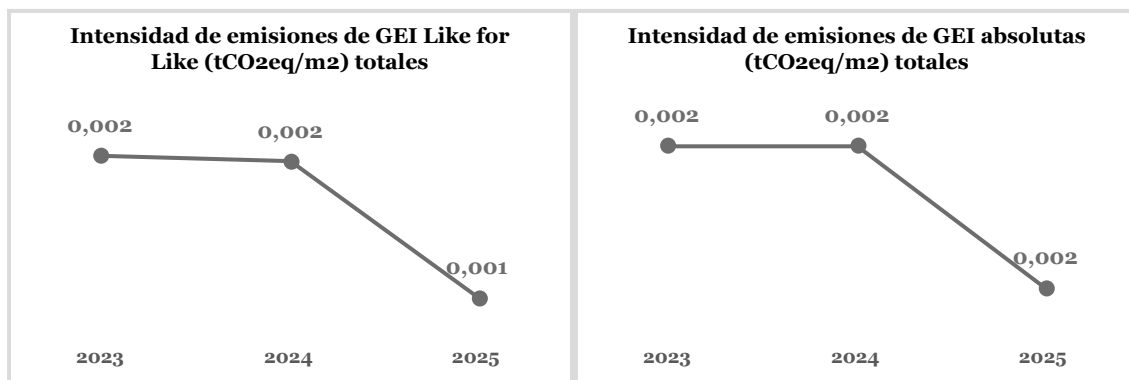
KPIs – EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI) ALCANCES 1 Y 2 EN LOS ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL³⁴ MARKET-BASED



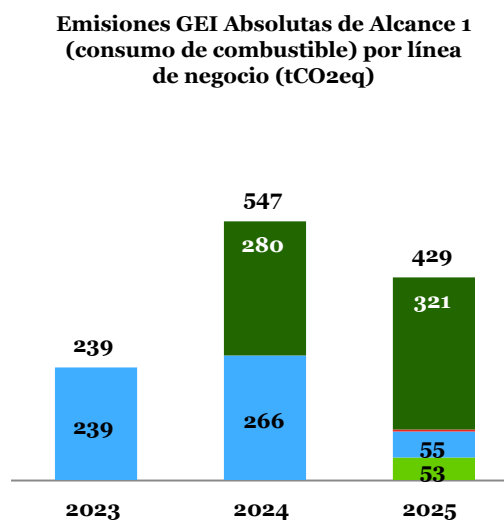
Respecto a la categoría de los Data Center, la intensidad de las emisiones de GEI en relación con la potencia eléctrica contratada (kW) en 2025 fue de 0,001 tCO2eq/kW.



³⁴ Las emisiones de GEI de Alcances 1 y 2 reportadas a continuación se corresponden a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre su gestión. En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

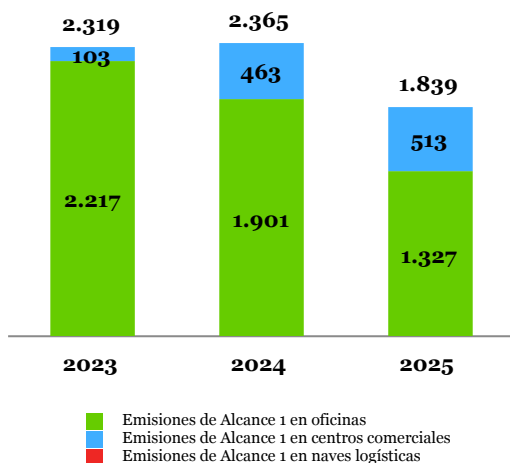


■ Emisiones de Alcance 1 en oficinas
■ Emisiones de Alcance 1 en centros comerciales
■ Emisiones de Alcance 1 en naves logísticas

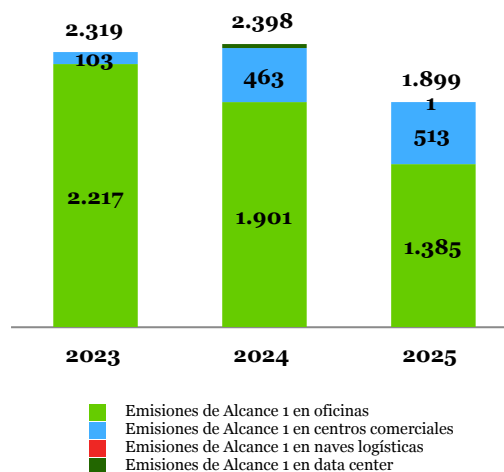


■ Emisiones de Alcance 1 en oficinas
■ Emisiones de Alcance 1 en centros comerciales
■ Emisiones de Alcance 1 en naves logísticas
■ Emisiones de Alcance 1 en data center

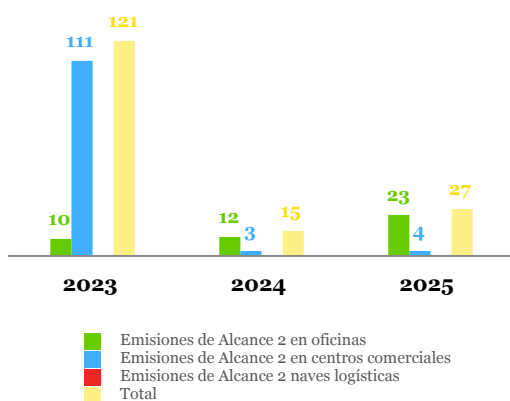
Emisiones GEI Like for Like de Alcance 1 (gases refrigerantes) por línea de negocio (tCO₂eq)



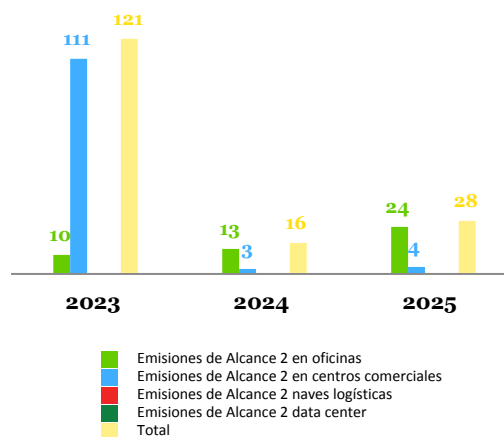
Emisiones GEI absolutas de Alcance 1 (gases refrigerantes) por línea de negocio (tCO₂eq)



Emisiones GEI Like for Like de Alcance 2 por línea de negocio (tCO₂eq)



Emisiones GEI absolutas de Alcance 2 por línea de negocio (tCO₂eq)



4.5.2 Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 3

Siguiendo la estrategia "Camino a neto cero", MERLIN expandió la cobertura del cálculo de sus emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) indirectas de Alcance 3. Estas emisiones se originan a raíz de las actividades de la empresa en fuentes que no están bajo su propiedad ni control directo. En este sentido, MERLIN ha evaluado sus emisiones de GEI en las categorías, tal como están definidas

por el Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (GHG Protocol), las cuales resultan más pertinentes para el Grupo debido a su actividad, como se detalla a continuación.

Como resultado de la revisión de criterios en el cálculo de Alcances 1 y 2, en relación con el cómputo de las emisiones de Alcance 3, MERLIN ha establecido las siguientes pautas para la inclusión de las emisiones indirectas de gases de efecto invernadero que se originan en su cadena de valor:

- Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendador: emisiones por el consumo de combustible en instalaciones fijas de las oficinas que se utiliza para climatizar las zonas privativas de los arrendatarios o en centros comerciales en los que se utiliza para climatizar locales arrendados. El uso de dicho combustible y el control de su uso, así como el pago de las facturas lo abonan los arrendatarios.
- Emisiones asociadas a activos en los que se dispone de la medida completa de la energía consumida en el edificio en factura a nombre de alguna sociedad del Grupo, donde se considera que el 88 % de dicho consumo corresponde al propio de los arrendatarios para el desarrollo de su actividad.
- Emisiones de los suministros de los activos mono inquilino que se encuentran a nombre de MERLIN

Tipo de emisiones	Categoría GHG Protocol	2024	2025
		Emisiones (tCO ₂ eq)	
Emisiones asociadas a la cadena de suministro	1. Bienes y servicios adquiridos	14.515	24.261
	2. Bienes de capital	82.007	167.198
	4. Transporte y distribución aguas arriba	1.651	3.726
Emisiones aguas arriba de los combustibles	3. Actividades relacionadas con el combustible y la energía	1.066	972
Emisiones procedentes de la eliminación y el tratamiento de residuos	5. Residuos generados en las operaciones	4.306	4.046
Emisiones asociadas a viajes de negocios	6. Viajes de negocios	187	230
Emisiones asociadas al desplazamiento de empleados por trabajo	7. Desplazamiento de empleados a su lugar de trabajo	8.632	5.951
Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendatario	8. Arrendamientos aguas arriba	58	42
Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendador	13. Arrendamientos aguas abajo	50.041	52.267
TOTAL		162.463	258.693

El incremento de emisiones que se produce en 2025 respecto al año anterior en las categorías 1, 2 y 4 se debe principalmente a la adquisición de 3 activos y a la construcción e inversión en la categoría de Data Center.

MERLIN establece tres subcategorías para el Alcance 3, dividiendo estas emisiones entre:

- Activos en explotación

- Activos en construcción o rehabilitación (WIP)
- Data Center

De esta manera tenemos 137.755 tCO_{2eq} para los activos en explotación, 26.885 tCO_{2eq} para los activos WIP y 94.051 tCO_{2eq} para los Data Center. La intensidad calculada para la subcategoría de activos en explotación es de 0,035 tCO_{2eq}/m² y para los wip es de 0,028 tCO_{2eq}/m².

Puede ampliar información relativa a la metodología seguida en el cálculo de las emisiones de GEIs de Alcance 3 en el “Anexo II. Metodología de cálculo de emisiones de GEIs de Alcance 3”.

4.6 Certificación de la Huella de Carbono

MERLIN, en cumplimiento con los requisitos estipulados en la normativa UNE EN ISO 14064-3:2012 "Gases de Efecto Invernadero", somete a verificación por parte de un tercero independiente el cálculo de su huella de Alcances 1 y 2. En concordancia con GHG PROTOCOL como marco de referencia, el Grupo informa sobre todas las emisiones y absorciones de Gases de Efecto Invernadero atribuibles a las operaciones bajo su control, así como a su participación accionarial en las instalaciones correspondientes, cuando aplique.

A partir de la huella bruta, MERLIN lleva a cabo la mitigación de sus emisiones mediante proyectos de compensación de carbono. Estos proyectos incluyen la creación de huertos y jardines verticales en ciertos activos, así como iniciativas de reforestación. En última instancia, MERLIN compensa para algunos de sus activos sus emisiones adquiriendo créditos de remoción o compensación de proyectos certificados que reducen las emisiones de carbono. Esta adquisición se materializa a través de la obtención de certificados de compra para llevar a cabo la compensación.

A continuación se relacionan los datos de emisiones verificados para la organización en 2024 (último año disponible a día de hoy):

- Emisiones Totales: 3.072,49 t CO_{2e}
- Emisiones Evitadas: 19.457,80 t CO_{2e}
- Emisiones Compensadas: 0,50 t CO_{2e}

4.7 Compensación de la huella a nivel corporativo

En 2025, MERLIN ha adquirido 200 hectáreas de terreno en el municipio de Serradilla del Llano de Salamanca (en adelante, el “Bosque MERLIN”). Se trata de una zona de alto valor ecológico y paisajístico que fue afectada en julio de 2022 por el mayor incendio registrado en la provincia de Salamanca en el siglo XXI, que arrasó más de 8.000 hectáreas. La restauración de las 200 hectáreas previstas permitirá al ecosistema absorber aproximadamente 168.035 toneladas de CO₂ en un periodo de 50 años. La reforestación se completó en el primer trimestre de 2025 y el proyecto está oficialmente inscrito en el Ministerio para la Transición Ecológica de España (2024- b263). El Proyecto forma parte de una iniciativa más amplia de restauración que abarca cerca de 350 hectáreas.

Las actuaciones que se están llevando a cabo contribuyen a reducir el riesgo de incendios, aumentan la resiliencia del terreno frente al cambio climático y potencian su capacidad como sumidero de

carbono. Asimismo, se desarrollarán acciones para fomentar la biodiversidad en un área donde existen especies catalogadas como vulnerables, críticas o en peligro por la UICN (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza). Además, el proyecto generará un impacto social positivo al impulsar el desarrollo rural y promover la colaboración con las poblaciones cercanas

Biodiversidad del bosque MERLIN

El proyecto incorpora especies autóctonas de alto valor ecológico, con el objetivo de favorecer la biodiversidad, promover el asentamiento de fauna y potenciar procesos esenciales como la polinización y otros servicios ecosistémicos.

La especie principal del proyecto es el pino rodeno, acompañado por el enebro, el madroño, el espino blanco y roble, que contribuyen a la mejora de la estructura y funcionalidad del ecosistema.

Impacto social del bosque MERLIN

El proyecto no solo restaura el ecosistema, sino que se convertirá en un motor de desarrollo social y económico para la región. A través de una gestión forestal responsable y la contratación de mano de obra especializada local. Los principales indicadores sociales del bosque MERLIN son:

- 50 jornadas de trabajo (8h) generadas en trabajos de apoyo y estudio del proyecto.
- 14 puestos de trabajo durante el período de preparación del terreno y plantación.

4.8 Validación de los compromisos de MERLIN por terceros independientes

Conforme a lo establecido en la Política de Sostenibilidad, uno de los principios fundamentales de actuación de MERLIN es obtener validaciones externas independientes que respalden la solidez y aplicación práctica de los compromisos adquiridos. Este principio cobra especial relevancia en la operación de los activos, área en la que el Grupo concentra mayores esfuerzos y donde existe una mayor posibilidad de validar externamente las acciones llevadas a cabo.

Es por ello, que MERLIN certifica su cartera de activos por LEED, BREEAM, ISO, AEO, AIS y WELL.

Certificaciones LEED/BREEAM

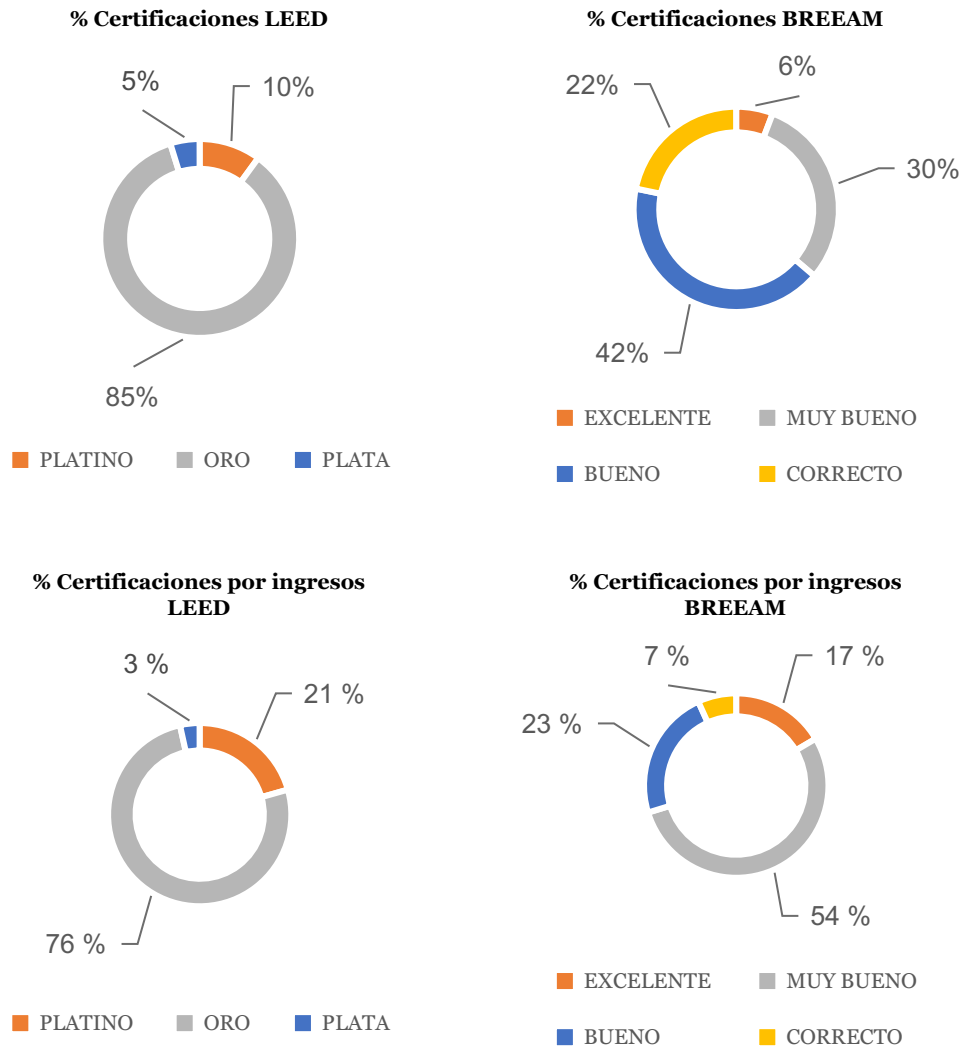
MERLIN asume la responsabilidad primordial de encabezar el desarrollo y operación de activos sostenibles, comprometiéndose a mantener los más altos estándares de calidad y excelencia. Este compromiso se manifiesta a través de la aspiración de obtener la certificación, bajo los estándares de construcción sostenible más reconocidos en el mercado, como LEED y BREEAM, para prácticamente todos sus activos, que incluyen oficinas, instalaciones logísticas y centros comerciales.

En los proyectos de nueva construcción o remodelaciones integrales, MERLIN prioriza la obtención de la certificación LEED en la categoría Building Design and Construction. En cuanto a los activos ya en funcionamiento, la empresa busca alcanzar la calificación más alta dentro de los estándares BREEAM para Uso y Mantenimiento, así como la certificación LEED en Building Operations & Maintenance. Para lograrlo, se requiere un compromiso colaborativo entre MERLIN y los inquilinos de dichos espacios.

En el marco del plan de certificaciones comenzado por el Grupo en 2016, a cierre del ejercicio 2025 el 94,6%, en términos de GAV (excluyendo los Centros de Datos), de la cartera estratégica de MERLIN se encuentra certificado bajo alguno de los dos estándares de referencia internacional en construcción sostenible: LEED y BREEAM. De este modo, MERLIN se posiciona como SOCIMI

referente en este ámbito, habiendo alcanzado prácticamente en su totalidad el objetivo habiendo certificado el 95% de sus oficinas, el 100% de centros comerciales y el 86% de activos logísticos, en términos de GAV. Los Centros de Datos no están certificados por ahora.

Durante el ejercicio 2025 MERLIN ha obtenido o renovado un total de 25 certificaciones LEED o BREEAM. Con estas nuevas certificaciones, el estado actual de la cartera en materia de certificaciones de construcción sostenible es el siguiente:



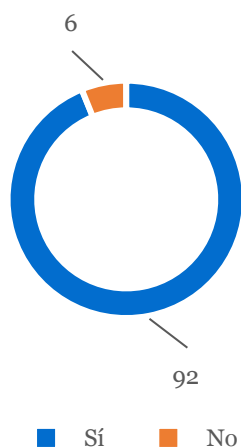
Certificaciones de Sistema de Gestión

En primer lugar, el compromiso de MERLIN con la minimización de todos los impactos ambientales derivados de la existencia y el funcionamiento de sus activos está respaldado por su Sistema de Gestión Ambiental corporativo, certificado bajo la ISO 14001 y bajo el que, a cierre de 2025, se encontraba un total de 92 activos (repartidos entre 76 activos de oficinas, 8 centros comerciales, 5 activos logísticos y 3 data center), lo que corresponde a una superficie de 1.362.094 m², un 39% del portfolio estratégico, en términos de superficie. MERLIN continúa avanzando en la integración de nuevos activos bajo su Sistema de Gestión Ambiental, con el objetivo de certificar la totalidad de sus activos de oficinas multi-inquilino, así como el mayor número posible de centros comerciales en los próximos años.

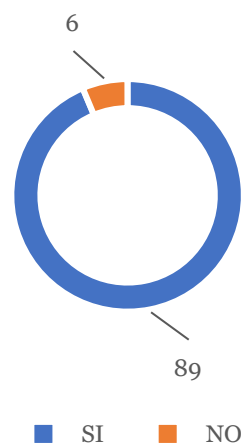
Adicionalmente, el Grupo persigue respaldar su compromiso con la mejora de la eficiencia energética de sus activos y la introducción de medidas para la optimización de sus consumos a través de la certificación de sus activos bajo la ISO 50001. Durante el pasado ejercicio ampliamos el alcance certificando 2 nuevos edificios de oficinas en Portugal en este referencial aunque respecto al 2024 han sido 4 edificios menos los certificados (debido a edificios que pasan a ser monoinquilino), alcanzando un total de 89 activos (repartidos entre 75 activos de oficinas, 8 centros comerciales, 3 activos logísticos y 3 data center) y una superficie de 1.309.897 m² lo que supone un 38% de la superficie total de las carteras indicadas.

A continuación, se incluye un desglose, de los activos certificados, en relación con aquellos activos susceptibles de ser certificados bajo ISO 14001 e ISO 50001.

ISO 14001



ISO 50001

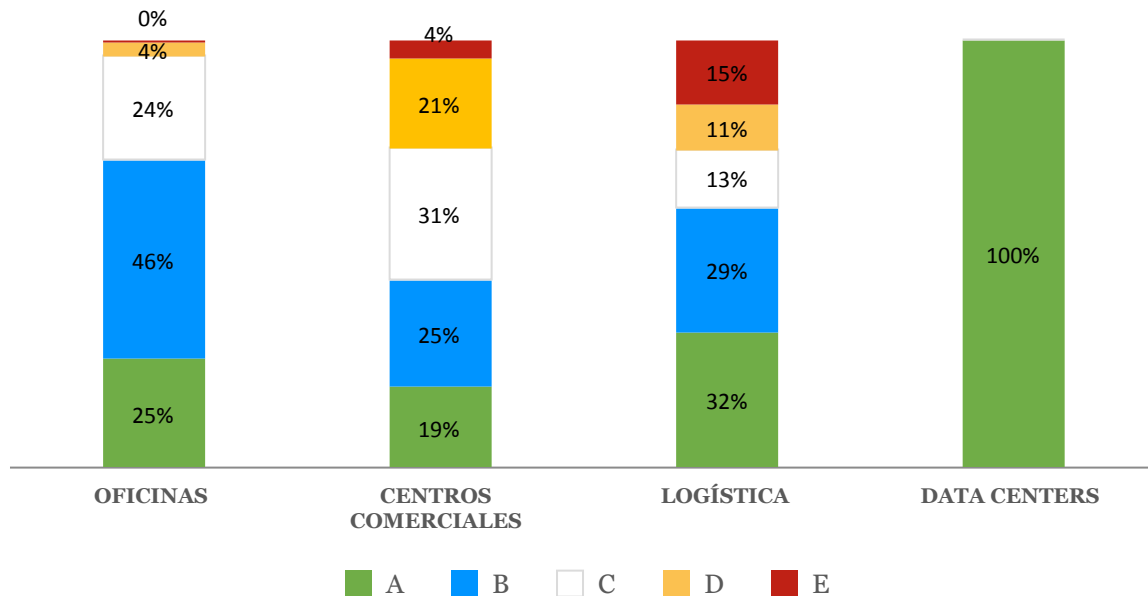


Calificación energética de los activos de MERLIN

En relación con las **calificaciones energéticas** de los activos, en cumplimiento con el Real Decreto 235/2013, MERLIN sigue avanzando en la obtención de los mismos en toda su cartera. En esta línea, a cierre de 2025, el 99% de la cartera estratégica de MERLIN (oficinas, centros comerciales, activos logísticos y data center) cuenta con su correspondiente calificación energética.

Asimismo, MERLIN utiliza estas certificaciones como fuente de información sobre el desempeño energético de sus activos en materia de climatización, iluminación y agua caliente sanitaria, lo cual permite al Grupo priorizar y optimizar la implementación de medidas de eficiencia energética.

Calificación energética de los activos de MERLIN (% en superficie)



Otras certificaciones

Durante 2025 MERLIN ha seguido apostando por certificar sus activos bajo reconocidos estándares en el sector. **La certificación AEO** (Asociación Española de Oficinas), que certifica la calidad técnica de los edificios de oficinas evaluando parámetros de índole técnica como las características arquitectónicas, instalaciones, dotaciones y correcto mantenimiento del inmueble. A cierre de año, un total de 31 activos de oficinas estaban certificados bajo este sistema.

Asimismo, tal y como queda reflejado en su política de sostenibilidad, una de las prioridades del Grupo es el bienestar de los usuarios de sus activos. En este sentido, MERLIN persigue igualmente respaldar su compromiso a través de la obtención de certificaciones externas que le permitan además avanzar y mejorar su desempeño en esta materia.

Para ello lleva años apostando por certificar sus activos bajo la **certificación AIS**, que certifica el grado de accesibilidad de los activos. Bajo este sistema, MERLIN ha seguido ampliando la cartera certificada en **AIS**, alcanzando un total de 73 activos en 2025, 13 de ellos con la máxima calificación.

Por otra parte, el Grupo ha obtenido la **certificación WELL** en 2 de sus activos. Esta certificación está orientada a tomar medidas enfocadas en la salud y el bienestar de los ocupantes del activo, habiendo comenzado con los trabajos previos en otros 2 de sus activos para la obtención de la máxima calificación WELL.

Además, el Grupo ha alcanzado durante el año 2025 la **certificación WiredScore** en 20 de sus activos. Esta certificación mide aspectos tales como la flexibilidad, la calidad de las infraestructuras y la velocidad de transmisión de datos.

Durante 2025 MERLIN ha invertido una cantidad total de 0,8 millones de euros en la obtención, mantenimiento y extensión de estas certificaciones que continúan respaldando el compromiso del Grupo con la integración efectiva de la sostenibilidad en la gestión de sus activos.

4.9 Ratings de sostenibilidad

MERLIN ha continuado participando en diferentes índices de referencia en materia de sostenibilidad, que siguen reflejando los avances conseguidos por el Grupo y la efectividad de las medidas puestas en práctica tanto en la gestión interna como en la de sus activos.

En 2025 el Grupo ha mantenido o mejorado su puntuación en términos relativos con respecto a 2024 en 6 de los 6 índices de sostenibilidad a los que se ha presentado. En concreto, MERLIN ha participado en 6 índices de sostenibilidad de los cuales tres constan de un cuestionario, GRESB (sector inmobiliario), CDP (cambio climático) y S&P Global (general), y los otros tres se basan en la información pública del Grupo, Sustainalytics (riesgos ESG), ISS ESG (ESG) y MSCI (general).

MERLIN ha consolidado su posición en GRESB, benchmark de referencia internacional que mide el desempeño en materia ambiental, social y de gobierno de las compañías del sector inmobiliario, en el que participa desde 2018. El Grupo ha obtenido una calificación de 86 puntos sobre 100, que lo posiciona por encima de la media global.

Asimismo, MERLIN ha participado un año más en el cuestionario de CDP, que evalúa el grado de compromiso de las compañías con el cambio climático. En 2025, MERLIN ha obtenido una calificación “B”, lo cual viene a reflejar que el Grupo es transparente y gestiona adecuadamente los aspectos relacionados con el cambio climático.

MERLIN participó activamente de nuevo en el cuestionario CSA de S&P, obteniendo un 71%. Esto le permite a la Compañía mantener su inclusión durante 2025 en el índice Dow Jones Sustainability European Index y el índice Dow Jones Sustainability World Index. En relación con su reporte en sostenibilidad, MERLIN ha obtenido el Gold Award por parte de EPRA por octavo año consecutivo. Este premio reconoce el nivel de alineamiento de su Memoria de Sostenibilidad (antes RSC) con las EPRA Sustainability Best Practices Recommendations.

En Sustainalytics, desde 2022, MERLIN ha mejorado considerablemente su calificación de riesgo ESG, posicionándose como líder tanto a nivel mundial como en el sector inmobiliario y REIT, obteniendo una calificación total de 9,9 puntos, perteneciendo así al grupo de las empresas mejor calificadas a nivel mundial.

86% GRESB	71% S&P Global	B CDP
A MSCI	Negligible Risk Sustainalytics	B- ISS ESG

4.10 Protección de la biodiversidad

La Política de Biodiversidad tiene como objetivo establecer un marco de referencia para integrar la protección y el fomento de la biodiversidad dentro de la estrategia del Grupo. Además, define los principios de actuación para desarrollar un modelo de negocio sostenible que impulse un impacto positivo en la naturaleza. A través de esta política, se busca que las actividades de la empresa protejan y fomenten el desarrollo y crecimiento del patrimonio natural, prestando especial atención a la protección de los animales.

La degradación de los ecosistemas y la disminución extraordinaria de la diversidad biológica, ampliamente reconocidas por la comunidad científica como resultado directo del impacto de las actividades humanas, conllevan riesgos significativos en los ámbitos ambiental, económico y social. Esto demanda una acción urgente para revertir la pérdida de biodiversidad.

MERLIN se compromete a adoptar un papel de vanguardia en la conservación y fomento de la biodiversidad dentro de su sector de operaciones, así como a incorporar en su gestión la visión a largo plazo de las Naciones Unidas para el año 2050, denominada "Vivir en armonía con la naturaleza". Esta visión prioriza la valoración, conservación, restauración y uso sostenible de la biodiversidad, preservando los servicios del ecosistema, promoviendo la salud del planeta y ofreciendo beneficios fundamentales para todas las personas.

Principios de actuación

- Integración de la biodiversidad en los procesos internos de planificación estratégica y toma de decisiones del Grupo, así como en el análisis, gestión y reporte de los riesgos a largo plazo.
- Identificación, cuantificación y valoración, de manera continuada y durante todo el ciclo de vida de los activos, de los impactos y las dependencias de las actividades en el capital natural, incluyendo la diversidad y la protección de animales silvestres, especies protegidas y vulnerables, promoviendo su respeto en todas las líneas de actuación.
- Protección de las especies y hábitats, tanto aquellas que se encuentran amenazadas como las de alto valor para la biodiversidad, mediante la adopción de medidas preventivas, minimizadoras y de mejora.
- Gestión y compensación en cantidad y calidad de los impactos negativos producidos sobre el medioambiente, primando las soluciones basadas en la naturaleza, facilitando la conectividad de poblaciones e incentivando el desarrollo de áreas de especial protección o conservación privada.
- Promoción del conocimiento y la formación en materia de biodiversidad de los profesionales del Grupo, así como de los proveedores.

Dado el firme compromiso de MERLIN con la preservación del medioambiente, el Grupo contribuye de manera activa a mejorar el entorno en su actividad diaria. En este sentido, MERLIN realiza un exhaustivo análisis y minimiza los posibles impactos adversos sobre la biodiversidad a lo largo de todo el ciclo de vida de sus activos, con especial atención en los desarrollos y reubicaciones. Para lograrlo, propone medidas con el fin de preservar la biodiversidad, otorgando prioridad a las especies vegetales autóctonas en las áreas ajardinadas de sus diversos activos y evitando la introducción de especies exóticas.

Además, como parte inherente de su estrategia de expansión, el Grupo evita la deforestación en sus proyectos de desarrollo y reubicación, optando por la adquisición de terrenos en entornos urbanos o con usos previos, lo que refleja su compromiso con la conservación de los ecosistemas naturales.

En adición, es importante destacar que MERLIN Properties no está sustancialmente vinculada a los servicios ecosistémicos y/o abióticos, tanto en sus operaciones internas como en su cadena de suministro, así como en el proceso de desarrollo/rehabilitación de edificios o la gestión de los ya existentes. En el apartado 6.2 se proporciona una detallada explicación de la relación con los proveedores y del tipo de generación de empleo en las comunidades. Asimismo, en el punto 4.3 se presenta una descripción exhaustiva del desarrollo y la operación de activos que cumplen con criterios sostenibles.

Las acciones llevadas a cabo por el Grupo en este ámbito han sido:

- MERLIN gestiona varios huertos urbanos en las áreas comunes de sus inmuebles, donde el Grupo ha comenzado a promover acciones para preservar la biodiversidad, adoptando medidas como la colocación de hoteles de insectos, nidos para pájaros y casetas de murciélagos.
- En cuanto a la biodiversidad en desarrollos y rehabilitaciones, MERLIN estudia el valor ecológico del entorno y propone medidas para su conservación. Se da prioridad a las especies vegetales autóctonas en las zonas ajardinadas del entorno de sus activos, evitando las especies exóticas.

5. Creación de talento³⁵

HITOS EN 2025	OBJETIVOS FUTUROS
• Digitalización de la gestión de la formación de los empleados a través de una nueva plataforma integrada de formación. • Fomento del trabajo en equipo y sentido de pertenencia a través de diferentes actividades sociales entre empleados como por ejemplo carreras, torneos deportivos y eventos para hijos de empleados. • Realización de nuevas acciones de voluntariado con niños acogidos en residencias públicas. • Ampliación de los beneficios sociales para empleados, ofreciendo prensa online de periódicos de primer nivel de forma totalmente gratuita. • Realización de la encuesta bianual de satisfacción del empleado. • Realización de un estudio de mercado de los puestos con mayor rotación. • Promover el uso de la firma digital entre los empleados para reducir el papel.	• Creación de un canal de sugerencias para mejorar la comunicación entre empleados y empresa. • Renovar el Plan de Igualdad de MERLIN y desarrollar un nuevo Plan de Igualdad para otra sociedad del grupo. • Ampliar la oferta formativa y promover la formación interna. • Fomentar la visita de los empleados a los diferentes activos de la compañía. • Ampliar las oficinas centrales, reformarlas y reubicar a los empleados y departamentos. • Crear vídeos de presentación de las diferentes unidades de negocio, para que las nuevas incorporaciones tengan un periodo de adaptación más rápido. • Incrementar el % de empleados con discapacidad mediante contratación directa.

³⁵ Ver los riesgos y planes de acción de la Gestión del Capital Humano de MERLIN en el apartado 3.2. Gestión de Riesgos.

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO		
	2025	EVOLUCIÓN 2024-2025
Número de empleados	295	(293 - 295)
% Mujeres en la plantilla	48%	(48% - 48%)
% Empleados con contrato indefinido	99,66%	(99,32% - 99,66%)

5.1 Fidelización de empleados

MERLIN gestiona la relación con sus empleados bajo los más estrictos estándares laborales, cumpliendo con los principios recogidos en la Declaración de la OIT relativa a los principios y derechos fundamentales en el trabajo. Actualmente la Política de Capital Humano, el Plan de Igualdad, el Manual de Procesos de Recursos Humanos y los Convenios Colectivos establecen los principios rectores de la gestión del Capital Humano en la Compañía.

Los riesgos inherentes a las cuestiones sociales y relativas al personal de la compañía se tratan en el capítulo 3.2. del informe.

Un equipo humano sólido y diferencial

A cierre de 2025, la plantilla de MERLIN estaba integrada por 295 profesionales divididos en tres categorías, tal y como se recoge a continuación:

- **Directivos:** Categoría compuesta por 29 profesionales (28 hombres y 1 mujer). Equipo compuesto por el Consejero Delegado, el Director General Corporativo y de Operaciones y por el equipo directivo y de áreas de negocio que velan por el óptimo funcionamiento de cada área de la Compañía.
- **Mandos Intermedios:** Categoría compuesta por 85 profesionales (53 hombres y 32 mujeres). Equipo compuesto por profesionales estrechamente ligados a negocio y a proyectos de gran responsabilidad.
- **Otros profesionales:** Categoría compuesta por 181 empleados (72 hombres y 109 mujeres). Equipo compuesto por profesionales expertos con altos conocimientos y experiencia para la realización de su actividad y por profesionales de apoyo en general.

Todos ellos forman un equipo de profesionales altamente preparados y comprometidos con el proyecto y con la filosofía y valores corporativos.

Perfil actual del empleado de MERLIN Properties³⁶



- Represento el 48% de la plantilla.
- Represento el 51% de las contrataciones de 2025.
- Tengo entre 30 y 50 años (52% de las mujeres).
- Tengo contrato indefinido (100% de las mujeres).
- He recibido 35 horas de formación en 2025³⁷.
- Trabajo en España (94% de las mujeres).
- Represento el 30% en puestos generadores de ingresos.
- Represento el 26% de posiciones STEM.

- Represento el 52% de la plantilla.
- Represento el 49% de las contrataciones de 2025.
- Tengo entre 30 y 50 años (48% de los hombres).
- Tengo contrato indefinido (99% de los hombres).
- He recibido 17 horas de formación en 2025.
- Trabajo en España (93% de los hombres).
- Represento el 70% en puestos generadores de ingresos.
- Represento el 74% de posiciones STEM.



Aspectos diferenciales de MERLIN en la relación con sus empleados

El equipo humano de MERLIN, como principal activo para el éxito del Grupo, se caracteriza por una plantilla de profesionales de primer nivel altamente capacitados y con una amplia trayectoria y experiencia en el sector.

MERLIN consigue mantener a sus empleados motivados y comprometidos, con una elevada tasa de retención del talento.

24	Excelencia
<i>años de experiencia media del equipo gestor en el sector inmobiliario</i>	<i>La plantilla de MERLIN se compone de un equipo de profesionales de primer nivel con amplios conocimientos en el sector inmobiliario y con una dilatada experiencia, especialmente el equipo Directivo.</i>

³⁶ Datos a 31 de diciembre de 2025, excepto para las horas de formación promedio por empleado.

³⁷ Las horas de formación promedio se han calculado considerando la media de empleados durante 2025. La cifra de horas de formación promedio en 2025 en términos totales (incluyendo hombres y mujeres) fue de 7.391 horas.

43,2 M€ GAV/empleado	Productividad MERLIN mantiene un ratio de GAV por empleado muy competitivo, en línea con su filosofía de productividad y eficiencia.
11% Tasa de rotación voluntaria	Retención del talento MERLIN se esfuerza en desarrollar a sus profesionales a largo plazo, garantizando su bienestar en la Compañía y procurando que todos sus empleados se encuentren cómodos y se sientan identificados con los valores y objetivos del Grupo.
40% de empleados han optado por percibir acciones del Grupo en concepto de salario en especie	Compromiso Los profesionales de MERLIN se encuentran altamente comprometidos con su proyecto empresarial. Como resultado, cabe destacar el porcentaje de empleados que han optado por percibir parte de su remuneración en acciones del Grupo.
93% de empleados ha recibido capacitación	Independencia MERLIN cuenta con un equipo de profesionales proactivo y formados, a los cuales se dota de las capacidades e independencia necesarias para garantizar una buena toma de decisiones.
2,5 % Tasa de Absentismo Total	Responsabilidad MERLIN cuenta con un equipo de profesionales responsables y tenaces, con tasa de absentismo laboral muy baja.

5.1.1 Composición de la plantilla

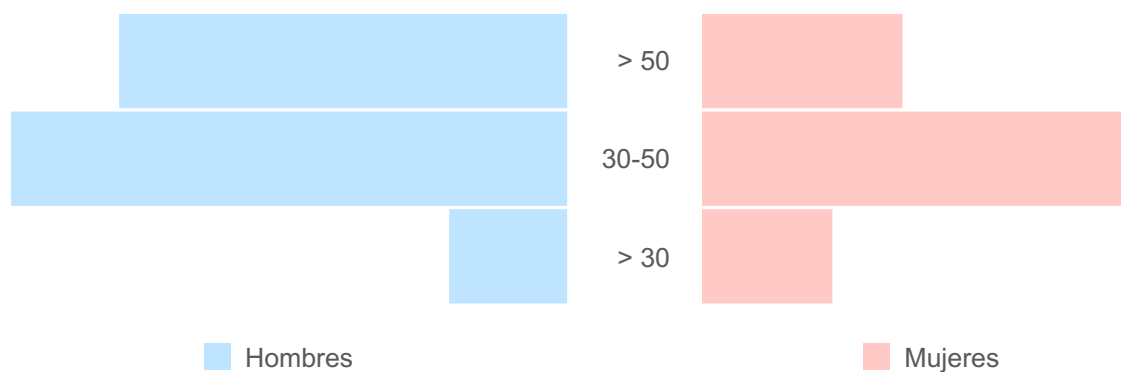
Los profesionales de MERLIN constituyen el principal activo del Grupo. Al cierre del ejercicio 2025, el equipo humano del Grupo MERLIN está compuesto por un total de 295 empleados, divididos en 3 categorías siguiendo con la estrategia de MERLIN de mantener una estructura horizontal.

	2024			2025		
	<i>Hombres</i>	<i>Mujeres</i>	<i>Total</i>	<i>Hombres</i>	<i>Mujeres</i>	<i>Total</i>
<i>Directores</i>	28	1	29	28	1	29
<i>Mandos Intermedios</i>	51	32	83	53	32	85
<i>Otros Profesionales</i>	73	108	181	72	109	181
<i>TOTAL</i>	152	141	293	153	142	295

			2024		2025	
País	Categoría	Rango Edad	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
España	Directores	<30 años	-	-	-	-
		30-50 años	10	1	10	1
		>50 años	17	-	17	-
	Total		27	1	27	1
	Mandos Intermedios	<30 años	4	3	4	3
		30-50 años	21	14	23	12
		>50 años	20	15	21	15
	Total		45	32	48	30
	Otros Profesionales	<30 años	13	23	12	20
		30-50 años	37	58	35	61
		>50 años	20	20	21	21
	Total		70	101	68	102
TOTAL			142	134	143	133
Portugal	Directores	<30 años	-	-	-	-
		30-50 años	1	-	1	-
		>50 años	-	-	-	-
	Total		1	-	1	-
	Mandos Intermedios	<30 años	-	-	-	-
		30-50 años	4	-	3	2
		>50 años	2	-	2	-
	Total		6	-	5	2
	Otros Profesionales	<30 años	-	1	-	1
		30-50 años	2	4	3	4
		>50 años	1	2	1	2
	Total		3	7	4	7
TOTAL			10	7	10	9
TOTAL			152	141	153	142

MERLIN tiene un equipo de profesionales con contrato indefinido y un promedio de edad de 44 años.

Perfil de los empleados de MERLIN



MERLIN ofrece a sus empleados contratos estables con el fin de fidelizar al empleado desde el primer momento de su incorporación, mejorando, de igual modo, la atracción de talento para la organización. A cierre del ejercicio 2025, el 99,66% de los empleados del Grupo tenían un contrato indefinido.

Tipo de Contrato	Tipo	2024	2025
Indefinido	Completo	282	286
	Parcial	9	8
Total Indefinido		291	294
Temporal	Completo	2	1
	Parcial	-	-
Total Temporal		2	1
Total General		293	295

5.1.2 Promedio de contratos

El promedio anual de contratos indefinidos, de contratos temporales y de contratos a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional son los siguientes:

Contrato	Categoría	Rango Edad	2024		2025	
			Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Indefinido a tiempo completo	Directores	<30 años			-	-
		30-50 años	11	1	11	1
		>50 años	17		17	-
	Total		28	1	28	1
	Mandos Intermedios	<30 años	4	3	4	3
		30-50 años	25	14	25	15
		>50 años	22	14	23	15
	Total		51	31	52	33
	Otros Profesionales	<30 años	9	20	12	20
		30-50 años	35	54	38	60
		>50 años	20	20	20	21
	Total		64	94	70	101
Indefinido a tiempo parcial	Otros Profesionales	<30 años			-	-
		30-50 años	1	3	1	3
		>50 años	1	1	1	1
	Total		2	4	2	4
Temporal a tiempo completo	Otros Profesionales	<30 años	-		-	1
		30-50 años			1	-
		>50 años			-	-
	Total		-	-	1	1
TOTAL			145	130	153	140

5.1.3 Bajas por tipología, sexo, edad y clasificación profesional

Desglose por tipo de bajas:

Tipo de Baja	2024		2025	
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Baja voluntaria del trabajador	8	12	15	14
Despido del Trabajador	-	1	4	5
Fin Contrato Temporal	1	1	2	3
Pase a la situación de pensionista (jubilación del trabajador)	1	-	1	-
Baja por cese en periodo de prueba	-	-	2	1
Subrogación	-	-	1	-
Excedencia	-	3	-	3
Agotamiento de IT	1	-	-	-
Total	11	17	25	26

El número de bajas totales ha aumentado, en 2024 fueron 28 y en 2025 han sido 51. Principalmente han aumentado el número de despidos, bajas voluntarias y fines de contratos temporales. La contratación temporal ha sido debida principalmente a la sustitución de empleados durante su permiso por nacimiento.

Bajas Voluntarias		2024		2025	
Categoría	Rango Edad	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Mandos Intermedios	<30 años	-	-	1	-
	30-50 años	2	-	2	-
	>50 años	-	-	-	-
Otros Profesionales	<30 años	2	2	3	10
	30-50 años	4	9	8	4
	>50 años	-	1	1	-
TOTAL		8	12	15	14

Las bajas voluntarias han aumentado principalmente en la Categoría Otros Profesionales y en el Rango de Edad <30 años. En 2024 fueron 4 y en 2025 han sido 13.

Despidos		2024		2025	
Categoría	Rango Edad	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Mandos Intermedios	<30 años	-	-	-	-
	30-50 años	-	-	-	3
	>50 años	-	-	-	-
Otros Profesionales	<30 años	-	-	-	1
	30-50 años	-	1	4	1
	>50 años	-	-	-	-
TOTAL		-	1	4	5

El número de despidos ha sido superior al número de despidos del año 2024, pero inferior a los despidos producidos en el año 2023, año en que se produjeron 14.

Evolución de la tasa de Rotación

La tasa de rotación total se ha calculado teniendo en consideración como bajas a todos los empleados que dejan la organización voluntariamente o por despido, jubilación, fin de contrato laboral, excedencia, fin de agotamiento de incapacidad temporal o cese en periodo de prueba. En caso de que un empleado haya tenido diferentes relaciones laborales y causado baja en más de una ocasión se ha contabilizado no como uno sino como el número total de bajas que ha tenido.

Número total de bajas/ Número de empleados a fin de año = Tasa de Rotación.

	2024	2025
Tasa de Rotación Voluntaria	8 %	11 %
Tasa de Rotación Total Bajas	10 %	17 %

MERLIN realiza entrevistas de salida para detectar las causas por las que los empleados causan baja voluntaria a fin de implementar las medidas adecuadas para retener el talento. En las entrevistas de salida la pregunta mejor valorada es el ambiente laboral y el compañerismo, la peor valorada es el horario de trabajo. El principal motivo por el que un empleado decide causar baja voluntaria en la empresa es el crecimiento personal y la asunción de nuevos roles y responsabilidades.

El puesto con mayor rotación voluntaria es el puesto de recepcionista/host de espacios flexibles de oficinas, representando un 41% de las bajas voluntarias de MERLIN.

En 2025 MERLIN ha realizado un estudio de mercado, o Benchmarking, para conocer mejor como es el perfil de empleado que suele ocupar esta posición en otras compañías, su salario, salario emocional y las principales palancas, tanto de cambio como de permanencia en el puesto, con el fin de intentar reducir la rotación en este puesto de trabajo. El estudio refleja para esta posición, una alta rotación en el mercado laboral en general, considerándose roles puente para otros puestos de mayor responsabilidad. No obstante, la empresa va a aplicar cambios en el esquema compensatorio para este puesto de trabajo, dando más peso al sueldo fijo respecto al variable, con el objetivo de disminuir la rotación.

5.1.4 Capacitación

MERLIN brinda la oportunidad a todos los profesionales de involucrarse en diferentes proyectos transversales y de asumir nuevas responsabilidades a lo largo de su carrera profesional. Dentro de esta evolución, la formación es un pilar fundamental y por ello el Grupo sigue apostando por garantizar el acceso a la misma por parte de sus empleados.

En 2025 la formación impartida ha alcanzado las 7.391 horas, lo que supone una disminución del 13% respecto al ejercicio anterior. En 2025 MERLIN ha invertido 137.006 euros en formación euros tras bonificaciones.

Rango de Edad	Hombre	Mujer	Total
<30 años	544	781	1.325
30-50 años	1.464	2.233	3.697
>50 años	550	1.819	2.369
Total	2.558	4.833	7.391

Horas de formación distribuidas por categoría profesional:

Categoría Profesional	Horas de formación	
	2024	2025
Directores	413	375
Mandos Intermedios	1.149	2.813
Otros Profesionales	6.960	4.203
Total general	8.522	7.391

El 93% de los empleados ha recibido formación.

El promedio de horas de formación por empleado es de 25 horas.

En 2025 los empleados con discapacidad han recibido un promedio de 39 horas de formación, principalmente en competencias digitales.

MERLIN ofrece a sus empleados formación para reforzar su proceso de desarrollo profesional. Esta formación se divide en tres categorías:

- **Formación a medida:** Los empleados pueden seleccionar los cursos que más se adapten a sus necesidades sin que la formación tenga que estar acotada a un catálogo de cursos. Si el empleado lo requiere, MERLIN a través de la experiencia de sus profesionales, ofrece orientación para que los empleados puedan elegir entre aquellos cursos que más se adaptan a sus necesidades.
- **Conocimiento compartido:** MERLIN considera prioritario compartir el conocimiento acumulado por sus profesionales en diferentes áreas de experiencia, por ello, el Grupo facilita, con carácter anual, cursos en modalidad “formación interna” que imparte el propio personal de MERLIN al resto de sus compañeros.
- **Formación en idiomas:** MERLIN ofrece a todos sus empleados formación en idiomas, inglés o portugués, en diferentes modalidades, presencial, online, conversación o preparación para exámenes oficiales. El empleado puede elegir la modalidad que prefiera.

Relevancia de cada categoría de formación, respecto el total de horas de formación de la compañía:

- Formación a medida de las necesidades de cada empleado: representa el 76% del total de la formación.
- Formación en idiomas: representa el 19% del total de la formación.
- Conocimiento compartido, (formación impartida por los propios profesionales de MERLIN): representa el 5% del total de la formación.

En 2025, MERLIN ha financiado 7 máster universitarios, 3 en Gestión de Centros de Datos, 2 en Inteligencia Artificial, 1 en Dirección Inmobiliaria y 1 en ERP SAP. Suponen el 44% de las horas de formación total.

Sin tener en cuenta las horas de formación de los máster, los empleados han recibido un 15% de la formación del 2025 sobre diferentes subáreas del área de tecnología.

A través de la encuesta de satisfacción del empleado lanzada en 2025 se detectó que muchos empleados solicitaban formación, para mejorar la gestión del estrés y para mejorar en conocimientos sobre Inteligencia Artificial. En 2025 se realizó un curso sobre salud mental y desconexión digital al que acudieron 52 alumnos. Está previsto realizar formación sobre Inteligencia Artificial en 2026.

Los cursos de formación con mayor asistencia fueron los cursos sobre ciberseguridad.

Durante el año 2025 MERLIN desarrolló una plataforma de formación para llevar a cabo la gestión de la formación de la compañía.

La plataforma incluye más de 500 cursos de formación que la empresa irá abriendo a lo largo del 2026 para que los empleados, de forma voluntaria, puedan realizar aquellos cursos que les resulten más interesantes.

Además, a través de la plataforma, los empleados realizarán los cursos de formación obligatoria como por ejemplo los de prevención de riesgos laborales, los de ciberseguridad o los de compliance y MERLIN podrá hacer seguimiento de su evolución.

La plataforma permite también automatizar comunicados como el envío de diplomas, recordatorios de formación pendiente de realizar, publicación de nuevos cursos de formación o el progreso de la formación realizada por el empleado. Además permite sacar informes y estadísticas que permitirán agilizar el trabajo de gestión y la toma de decisiones estratégicas.

El empleado podrá tener acceso a su ficha individual de empleado donde verá todos los cursos realizados o pendientes de realizar y podrá acceder a ellos desde una única plataforma en cualquier momento, pudiendo consultar el contenido de la formación cuando le sea necesario.

5.1.5 Estudiantes en prácticas

En 2025 MERLIN han incorporado 24 becarios, principalmente procedentes de universidades de Madrid durante los meses de junio y julio. El promedio de duración de las prácticas ha sido aproximadamente 2,87 meses. Siendo la duración máxima 6 meses y la duración mínima 1 mes.

Sexo	Nº de estudiantes en prácticas	Promedio duración meses de prácticas
Hombre	8	2,82
Mujer	16	3,18
Total	24	2,87

Al finalizar las prácticas, los becarios realizan una encuesta de satisfacción de las prácticas. La nota promedio en 2025 ha sido 9,9 sobre 10.

3 de los estudiantes en prácticas han sido contratados al finalizar sus prácticas.

Situación a 31/12	Total
Fin de prácticas	18
Ha pasado a contratado	3
Sigue en prácticas	3
Total general	24

5.2 Compensación de los empleados

Esquema retributivo diferencial

La retribución es una herramienta clave para atraer y retener al mejor talento. El esquema retributivo de la Sociedad posee un aspecto diferencial, como la priorización del desempeño sobre cualquier otra variable a la hora de fijar la retribución, para lo que se realiza un seguimiento continuo de la evolución de los trabajadores.

Los empleados de MERLIN cuentan con una remuneración fija anual que se complementa con una remuneración monetaria variable anual ligada al cumplimiento de los objetivos del Grupo, así como al desempeño individual de cada empleado.

El 100% de los empleados de MERLIN tienen una remuneración variable o bonus, independientemente de su categoría profesional. Esto permite a la empresa premiar el desempeño y atraer y retener al mejor talento, sin que sea una herramienta que se utilice solo para un determinado colectivo. La remuneración variable en 2025 está ligada en un 80% a objetivos financieros y en un 20% a objetivos no financieros. Tal y como se detalla en el Informe Anual de remuneración de MERLIN Properties, en 2025 se han cumplido tanto el 100% de los objetivos financieros como no financieros. Ello explica que la remuneración de los empleados en 2025, tal y como se verá en las tablas posteriores, es notablemente superior a la de 2024, ejercicio en el que los objetivos que determinaron la remuneración variable se cumplieron en una media del 83%.

El 23% de los empleados además están vinculados a un plan de incentivos a largo plazo, reforzando más si cabe, la retención del talento clave para el negocio de la compañía.

Beneficios Sociales

Adicionalmente al sistema retributivo de MERLIN, el Grupo proporciona a todos sus empleados beneficios sociales y fórmulas de retribución alternativas.

Todos los empleados del Grupo tienen las mismas condiciones y prestaciones sociales de retribución en especie: seguro médico (para empleados, cónyuge e hijos), seguro de vida y accidentes.

Además, en España todos los empleados tienen acceso a un plan de retribución flexible que contiene: tarjeta restaurante, tarjeta transporte, cheques guardería, planes de formación y acceso a la compra de acciones de la Sociedad Dominante. En Portugal todos los empleados reciben subsidio de alimentación como parte de su compensación.

Los empleados tienen acceso a descuentos en diferentes áreas como por ejemplo, restauración y farmacia, así como en escuelas de formación, hoteles y diferentes establecimientos de centros comerciales. En 2023 se incluyó un "Club de Compras" donde los empleados pueden acceder a descuentos de diferentes marcas a través de compras online.

En 2025 MERLIN ha ampliado los beneficios sociales incluyendo acceso a prensa online gratuita para todos los empleados. Con acceso ilimitado a periódicos como El Mundo, El País, ABC, El Español, El Independiente, Cinco Días, Expansión, Invertia, Marca, El Confidencial etc. y revistas como Telva, Babelia, Metropoli, Yo Dona, etc.

5.2.1 Análisis de la brecha salarial

Para el cálculo de la remuneración media y de la brecha salarial se ha tenido en cuenta la compensación total devengada por empleado, incluidos consejeros ejecutivos que están integrados en la categoría Directores, entre el promedio de empleados.

La compensación total devengada incluye:

- Salario Fijo: incluye toda la remuneración percibida por el empleado en el año incluyendo subidas salariales, conceptos de convenio colectivo, pluses, prestaciones por enfermedad o

accidente, compensaciones por incapacidad temporal y toda la remuneración pactada como sueldo fijo en general con los empleados.

- Remuneración Variable: incluye el bonus anual devengado en el ejercicio. No incluye el plan de incentivos a largo plazo devengado del 2022 al 2024 ni el plan de incentivos a largo plazo devengado del 2025 al 2027.
- Remuneración en Especie: seguro médico, seguro de vida, remuneración flexible incluidas acciones.
- No incluye Indemnizaciones y finiquitos.

Remuneraciones medias y su evolución desagregados por género, edad y clasificación profesional o igual valor:

Remuneración media por Sexo (m€)	2024	2025
Hombre	158	193
Mujer	57	62

Remuneración media por Edad (m€)	2024	2025
Hasta 30 años	46	47
Entre 30-50	84	97
Más de 50 años	173	217

Remuneración media por categoría (m€)	2024	2025
Directores	519	705
Mandos Intermedios	103	119
Otros Profesionales	42	43
Total general	110	131

En las tablas anteriores, están incluidos todos los empleados, incluidos los consejeros ejecutivos.

La tabla remuneración media por categoría no se desglosa por sexo por haber una única mujer en la categoría Directores.

- Brecha salarial³⁸

Brecha Salarial %	2024	2025
Directores	N/A	N/A
Mandos Intermedios	5 %	10 %
Otros Profesionales	16 %	16 %

La brecha salarial en la categoría Directores no se reporta porque en esa categoría hay una única mujer.

La brecha salarial del total de la plantilla, incluyendo Directores y Consejeros Ejecutivos ha sido del 68% en 2025 (64% en 2024). Para su cálculo se han considerado las remuneraciones salariales medias compuestas de salario fijo, variable y retribución en especie de todos los empleados del grupo, incluidos los consejeros ejecutivos.

Por otro lado, la brecha salarial sin Consejeros Ejecutivos es del 60% en 2025 (55% en 2024), y la brecha salarial sin Consejeros Ejecutivos y Directores es del 28% en 2025 (26% en 2024).

Cabe destacar que la brecha salarial dentro de cada una de las categorías de empleados está dentro de los rangos de razonabilidad previstos por el Real Decreto 901/2020 de 13 de octubre que regula los planes de igualdad.

Para mejorar la brecha salarial, MERLIN sigue las **Medidas del Plan de igualdad**.

Todas las medidas previstas en el Plan de Igualdad se detallan en el apartado 5.6 sobre Diversidad e Igualdad de Oportunidades.

A continuación se analizan algunos resultados que han contribuido a mejorar la brecha entre hombres y mujeres.

En el área de Selección y Contratación

MERLIN apuesta por un capital humano de primer nivel que aporte un valor diferencial en el desempeño de sus funciones y contribuya al éxito del proyecto como Grupo, a la vez que proporcionando estabilidad y empleo de calidad.

Durante 2025, se han incorporado a MERLIN un total de 55 nuevos profesionales, lo cual representa una tasa de contratación del 19%.

La contratación de mujeres representa el 50,9% de las contrataciones totales.

La contratación de mujeres ha disminuido un 7% respecto al ejercicio anterior. En 2024 se incorporaron 30 mujeres, en tanto que en 2025 se han incorporado 28.

³⁸ Definición Brecha salarial=Remuneración media de hombres-Remuneración media de mujeres / Remuneración media de hombres x 100.

Categoría	Rango de Edad	Hombre	Mujer	Total
Directores	<30 años	-	-	-
	30-50 años	-	-	-
	>50 años	-	-	-
Mandos Intermedios	<30 años	1	-	1
	30-50 años	3	2	5
	>50 años	2	-	2
Otros Profesionales	<30 años	8	20	28
	30-50 años	11	5	16
	>50 años	2	1	3
Total		27	28	55

En el área de Promoción Profesional:

MERLIN está comprometido con la movilidad interna y la retención del talento. En 2025, 11 empleados han cambiado de puesto de trabajo. 7 de estos cambios han supuesto promociones por cambiar de funciones y departamentos, el 43% han sido mujeres.

En el área de Formación:

El promedio de horas de formación de las mujeres es de 35 horas y el promedio de horas de formación de los hombres es de 17 horas.

En el área de Networking.

En 2025, MERLIN ha aumentado la categoría de su tipo patronato en la asociación WIRES (Women In Real State). WIRES brinda a las mujeres oportunidades de networking y aprendizaje para promover el avance de las mujeres en el sector inmobiliario. Este hecho evidencia el compromiso que tiene MERLIN con el empoderamiento de las mujeres en el sector.

En 2024 MERLIN financiaba las cuotas anuales para pertenecer a la asociación WIRES a 5 empleadas. En 2025 MERLIN ha aumentado la financiación de las cuotas a 6 mujeres más. Teniendo ya a 11 mujeres de alta en la asociación.

5.2.2 Remuneraciones de consejeros no ejecutivos

Remuneración media de los consejeros no ejecutivos, incluyendo dietas y cualquier otra percepción desagregada por género (no hay retribución variable ni indemnizaciones).

Remuneración media de los consejeros no ejecutivos por género (m€)	2024	2025
Hombres	170	181
Mujeres	174	169

5.3 Organización del trabajo

5.3.1 Organización del trabajo

MERLIN parte del convenio colectivo para determinar la duración de la jornada laboral anual que es de 1.765 horas a jornada completa. El horario de trabajo de la compañía es de 9 a 14h y de 16 a 19h de lunes a viernes. Los empleados disponen de 23 días laborables de vacaciones y la empresa añade días extras festivos para ajustarse a las horas totales establecidas en convenio.

En MERLIN pueden acogerse a jornada reducida o adaptación de horario todos los empleados que cumplan con las condiciones que marca el Estatuto de los Trabajadores. Actualmente hay 7 trabajadores con reducción de jornada, 6 mujeres y 1 hombre.

5.3.2 Total horas de absentismo

A lo largo del ejercicio 2025, 47 empleados estuvieron de baja por enfermedad común. En comparación con el año anterior, el número de bajas ha disminuido de 54 a 47, pero la duración de las mismas ha aumentado, siendo el promedio de duración de las bajas por enfermedad en 2024 de 24 días y en 2025 de 27 días. La duración de las bajas por enfermedad de las mujeres es mayor que la de los hombres, 36 días frente a 18 días.

En 2025 ha habido 4 accidentes laborales, 2 de los cuales han sido in itinere.

2025	Días Laborables			Número de casos		
Tipo de Absentismo	Hombre	Mujer	Total Días	Hombre	Mujer	Total Casos
Accidente Laboral	17	36	53	1	3	4
Accidente no Laboral	28		28	2		2
Enfermedad Común	368	924	1.292	21	26	47
Permiso por nacimiento	188	306	494	5	5	10
Total general	601	1.266	1.867	29	34	63

2024	Días Laborables			Número de casos		
Tipo de Absentismo	Hombre	Mujer	Total Días	Hombre	Mujer	Total Casos
Accidente Laboral	124	67	191	1	2	3
Accidente no Laboral	25	25	50	1	1	2
Enfermedad Común	355	914	1.269	16	38	54
Permiso por nacimiento	105	335	440	2	6	8
Total general	609	1.341	1.950	20	47	67

Tasas de absentismo:

Tasa de Absentismo	Hombre	Mujer	Total
2025	1,5%	3,5%	2,5%
2024	1,6 %	3,9 %	2,7 %

La tasa de absentismo se expresa como la relación de días en los que los trabajadores están ausentes por baja médica o permiso por nacimiento y los días laborables programados.

En 2025 las horas totales de absentismo han sido 14.936, en 2024 fueron 15.600. Las horas de absentismo se estiman multiplicando el número de días laborables de absentismo por una media de 8 horas diarias.

5.3.3 Medidas de conciliación familiar

Dentro de las medidas existentes en el Grupo destinadas a facilitar el disfrute de la conciliación se destacan:

- **Vacaciones:** Además de los días de vacaciones establecidos en convenio colectivo, MERLIN da días extras festivos que hace coincidir con días festivos del calendario escolar para ayudar de este modo a la conciliación. Por otro lado, MERLIN da flexibilidad para que los empleados puedan disfrutar de su permiso de vacaciones sin necesidad de que las vacaciones se deban disfrutar en una época determinada del año.
- **Flexibilidad Horaria:** MERLIN da flexibilidad a sus empleados en el horario de entrada y de salida para ayudar con la conciliación. El teletrabajo no está establecido como una práctica habitual, pero MERLIN dispone de los recursos necesarios para que sus empleados, en caso de necesidad, puedan teletrabajar.
- **Reducciones de Jornada:** MERLIN, a través del Manual de Conciliación y Desconexión Digital, fomenta la solicitud de la reducción de jornada por cuidado de hijo menor de 12 años por parte de ambos progenitores indistintamente del género.
- **Compensación:** MERLIN compensa el sueldo al 100% a todos aquellos empleados que soliciten un permiso por nacimiento, bajas por enfermedad o accidente laboral, indistintamente del género. En 2025 supuso un sobrecoste de 83.225 €. Todos los empleados de MERLIN tienen acceso a la solicitud de cheques guardería a través del Plan de Retribución flexible.
- **Eventos:** MERLIN organiza actividades para los hijos de los empleados. En 2025 se realizaron 2 actividades infantiles, "Entrega de la carta a los reyes magos" y "Dinosaurios" una actividad interactiva con maquetas de dinosaurios en uno de nuestros centros comerciales.
- **Organización del Trabajo:** MERLIN vela por que las reuniones de trabajo se realicen siempre dentro del horario laboral de todos los empleados que deben asistir a la reunión. En cuanto a la formación que se imparte, en caso de que un empleado esté de baja o de permiso por nacimiento, esa formación se repetirá para que el empleado no se vea perjudicado por haber estado ausente.

5.3.4 Implantación de Políticas de desconexión laboral

MERLIN instruye a todos sus empleados para que en la medida de lo posible no se envíen e-mails fuera del horario laboral. En el Manual de Conciliación y Desconexión Digital que reciben todos los profesionales al incorporarse en la compañía, al cual tienen acceso a través de la intranet corporativa en cualquier momento de su relación laboral. En este capítulo MERLIN hace hincapié en la importancia de tener momentos de descanso para el bienestar físico y mental de todos los empleados y compañeros de trabajo, y crea una serie de pautas y criterios para ayudar a los empleados a tener buenos hábitos en el uso del correo electrónico.

En 2025 se ha realizado una actividad formativa sobre Desconexión Digital con una participación del 18,30% de la plantilla.

5.4 Seguridad, salud y bienestar de los empleados

MERLIN se preocupa por el bienestar de sus empleados creando ambientes de trabajo saludables y que maximicen el bienestar de los trabajadores a través del diseño, los equipos de ventilación y climatización del activo, la potencia lumínica, la ergonomía, entre otros, dando respuesta a las necesidades de confort térmico, visual, acústico y de calidad del aire interior de los espacios.

En 2025 MERLIN ha instalado en sus oficinas centrales cabinas insonorizadas para poder hablar por teléfono o tener pequeñas reuniones, respetando el ambiente acústico de trabajo de la oficina.

MERLIN tiene un servicio de Prevención de Riesgos Laborales externo que todos los años inspecciona las oficinas desde la que los empleados trabajan para evaluar los riesgos y la adecuación de las instalaciones a nivel de seguridad y prevención de riesgos laborales. Todas las oficinas han sido evaluadas este año y se han aplicado todas las recomendaciones del servicio de Prevención de Riesgos Laborales para mejorar la seguridad y salud de los empleados en el trabajo. MERLIN ofrece a sus empleados un reconocimiento médico anual y la posibilidad de vacunarse de la gripe como parte de los beneficios sociales.

Como parte del Proceso de Onboarding, todos los empleados son formados en Prevención de Riesgos Laborales y reciben información sobre los riesgos de sus puestos de trabajo y principales medidas mitigadoras.

Además, todos los años se realizan simulacros de emergencia y se evacúan las oficinas centrales. Los empleados que forman parte de la Brigada de Emergencias son los encargados de ayudar al resto de los empleados a cumplir con el Plan de Prevención de Riesgos Laborales y a evacuar el edificio en tiempo y forma. El simulacro de las oficinas centrales se realizó el 24 de octubre de 2025, sin incidentes.

MERLIN da a sus empleados, como parte de la retribución en especie, un seguro médico de alta cobertura y de reembolso del 80%, este seguro médico es tanto para los empleados como para su familia directa (cónyuge e hijos). Todos los empleados, sin hacer diferenciación entre categorías profesionales, tienen el mismo seguro médico con las mismas coberturas. Una vez al año MERLIN organiza una acción formativa para dar a conocer el seguro médico de empresa con el fin de que empleados y familiares puedan sacar el mejor partido al seguro médico. En esta charla además se analizan las coberturas y las novedades que cada año presenta la aseguradora.

Por otro lado, MERLIN desarrolla otras medidas de salud y bienestar dirigidas a todos sus empleados en el ámbito de la nutrición y el bienestar físico, como es la disposición de fruta en los espacios de trabajo o la posibilidad de acceder a servicios de fisioterapia en las oficinas corporativas.

Además, la Compañía realiza de manera periódica comunicaciones sobre un estilo de vida saludable promoviendo la actividad física, una dieta equilibrada y la desconexión digital, entre otros.

Las tasas de accidentabilidad han sido las siguientes:

	2024			2025		
Tasa de accidentabilidad	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
Número de accidentes laborales con baja	1	2	3	1	3	4
Índice de frecuencia (LTIFR) ³⁹	-	-	-	1 %	2 %	1 %
Índice de gravedad ⁴⁰	-	-	-	6 %	15 %	10 %
Días Perdidos (TDP) ⁴¹	124	67	191	17	36	53
Incidencia de Enfermedades Profesionales (TIEP) ⁴²	-	-	-	-	-	-
Absentismo laboral (TAL) ⁴³	2 %	4 %	3 %	0,04 %	0,10 %	0,07 %
Número de muertes por accidente o enfermedad laboral	-	-	-	-	-	-
Número de enfermedades profesionales	-	-	-	-	-	-

5.5 Relaciones sociales

5.5.1 Organización del diálogo social

MERLIN cuenta con diferentes documentos públicos como el Código de Conducta, el Canal Ético, el Plan de Igualdad y el Protocolo Contra el Acoso Sexual. Todos estos Códigos y Procedimientos velan por que el diálogo social esté garantizado, canalizado y tenga los mayores estándares de calidad.

Además, MERLIN es una organización con un número reducido de empleados, gracias a lo cual el diálogo social es directo, sencillo y eficaz. La Dirección está a disposición de todos los empleados sin necesidad de pasar por una cadena jerárquica. Los teléfonos móviles de todos ellos y correos electrónicos son públicos para todos los empleados y la agilidad para la resolución de conflictos es destacable.

MERLIN opta por el trabajo presencial, es la forma de organización del trabajo principal de la compañía ya que favorece la comunicación, la colaboración y el sentido de pertenencia.

MERLIN realiza cada dos años la encuesta de satisfacción del empleado. En 2025, se realizó la encuesta de satisfacción del empleado con una puntuación de 3,61 sobre 5.

Las preguntas con una puntuación más alta fueron:

- ¿Cuánta confianza sientes a la hora de formular preguntas o dudas a tus compañeros de trabajo?
- ¿Cómo de capacitado(a) te sientes para desempeñar tu trabajo actual?

³⁹ Índice de frecuencia: Frecuencia de accidentes en relación con el tiempo total trabajado por los trabajadores durante el periodo objeto del informe.

⁴⁰ Índice de gravedad: Número de jornadas no trabajadas a causa de los accidentes ocurridos en jornada de trabajo, por cada mil horas trabajadas.

⁴¹ TDP: Impacto de las enfermedades profesionales y accidentes, reflejado en los días libres de los trabajadores afectados.

⁴² TIEP: Frecuencia de enfermedades profesionales en relación con el tiempo total trabajado por todos los trabajadores durante el periodo del informe.

⁴³ TAL: Medida de los días reales que pierde un trabajador ausente, expresada como un porcentaje total de días laborables programados para los trabajadores durante el mismo periodo.

- ¿Cómo de dispuestos están los miembros del equipo a trabajar hasta que la tarea esté terminada con éxito?

Las preguntas con una puntuación más baja fueron:

- ¿Cómo de flexible es tu horario de trabajo?
- ¿Cómo de satisfecho(a) estás con la temperatura en tu lugar de trabajo?
- ¿Consideras que te sientes estresado en tu trabajo en el día a día?

Las encuestas se realizan siguiendo las mejores prácticas, realizando preguntas enfocadas al sentido de propósito, sentimiento de felicidad y nivel de estrés en el trabajo.

En cuanto a los canales de comunicación, desde el Área de Capital Humano se envían comunicados a toda la organización a través de correos electrónicos, también se realizan encuestas sobre diferentes acciones sociales con el fin de poder emprenderlas dependiendo de la acogida por parte de los empleados de la organización. Los empleados tienen acceso a través de la Intranet y el Portal del Empleado a diferente información, como por ejemplo, beneficios sociales, procesos de contratación abiertos, acciones de RSC, noticias, eventos y documentación corporativa.

En 2025 en la intranet corporativa se publicaron un total de 58 noticias internas.

- 5 sobre acciones formativas. En estas noticias se ofrece a los empleados la posibilidad de apuntarse a diferentes cursos de formación.
- 11 sobre nuevas incorporaciones de empleados. A través de estas noticias se presenta a todos los empleados las incorporaciones de nuevos compañeros al equipo, mostrando una breve descripción de la personas que se incorporan y el departamento al que se van a incorporar.
- 8 sobre voluntariado y acciones de responsabilidad social corporativa. Estas noticias sirven para dar a conocer a los empleados las diferentes acciones de voluntariado o responsabilidad social corporativa que organiza la empresa para que puedan participar en ellas.
- 8 sobre beneficios sociales y descuentos para empleados. A través de estas publicaciones la empresa da a conocer a los empleados las novedades sobre sus beneficios sociales actuales y da también a conocer los nuevos beneficios y descuentos.
- 3 sobre eventos para todos los públicos que se realizan en los centros comerciales. A través de estas noticias se da a conocer a los empleados las actividades que se realizan en los centros comerciales de los que MERLIN es propietaria para acercar a los empleados a nuestros activos inmobiliarios.
- 23 sobre eventos, actividades corporativas y otras noticias para empleados. Tales como, eventos para hijos de empleados, carreras deportivas, fiesta de navidad, etc.

5.5.2 Balance de los convenios colectivos

Al igual que en el ejercicio anterior, el 100% de los empleados en España están sujetos a convenio colectivo, siendo su salario superior al marcado en dicho convenio. Ninguno de los empleados de Portugal está sujeto a convenio colectivo. A los empleados de Portugal se le aplica la legislación laboral de Portugal.

MERLIN compensa al 100% la remuneración de las personas que están de baja médica o de permiso por nacimiento para que el empleado no perciba menor sueldo por el hecho de estar de baja o

permiso. De tal modo, si un empleado está de baja por enfermedad, accidente o permiso por nacimiento, percibirá el mismo sueldo que estando de alta.

5.5.3 Mecanismos para promover la implicación de los trabajadores en la gestión

MERLIN utiliza diferentes herramientas para promover la implicación de los trabajadores:

- **La encuesta de satisfacción**

MERLIN realiza una Encuesta de Satisfacción bianual a todos los empleados. A través de esta encuesta MERLIN es capaz de detectar puntos de mejora y emprender las acciones necesarias.

Tanto en 2023 como en 2025 las preguntas mejor valoradas fueron sobre el ambiente laboral, el compañerismo y la formación. Las preguntas peor valoradas fueron sobre la temperatura en el puesto de trabajo, la flexibilidad horaria y el estrés laboral.

En 2024 y en 2025, el seguro médico de empresa, beneficio social que reciben todos los empleados, realizó una presentación sobre las coberturas y novedades del seguro médico, haciendo especial hincapié en el apartado de prevención y ayuda psicológica. En este sentido, se mostró la aplicación móvil con guías y consejos sobre cómo cuidar el bienestar emocional. Además, se informó sobre la posibilidad de tener 20 sesiones de psicología clínica y hasta 40 sesiones en caso de estrés laboral. También se puso a disposición de todos los empleados una línea telefónica para poder hablar con un psicólogo sin necesidad de prescripción médica hasta 6 veces al año en sesiones de 30 minutos cada una.

- **La Intranet Corporativa, el Portal del Empleado y la Plataforma de Formación**

En 2023 MERLIN inauguró su Intranet corporativa. A través de la Intranet los empleados pueden acceder a noticias internas, sobre las cuales pueden dejar sus comentarios e interactuar. También pueden acceder al directorio corporativo, a información sobre la compañía a nivel de responsabilidad social corporativa, información sobre los beneficios sociales y los procesos de selección abiertos, formación, todas las políticas, manuales y procedimientos del grupo y a todo lo relativo al branding corporativo. La intranet se ha dotado de imágenes y vídeos para que su navegación resulte fácil, intuitiva y amena.

En 2024 y 2025 se ha desarrollado más la Intranet. A través de esta se realizan los procesos de onboarding de todas las incorporaciones, incluyéndose material audiovisual con vídeos corporativos y vídeos de diferentes responsables de área de espacios flexibles de oficinas explicando su área de negocio a las nuevas incorporaciones. Además, se ha desarrollado el espacio de Ofertas de Empleo, para que todos los empleados puedan ver qué procesos de selección están abiertos y puedan recomendar a candidatos o posicionarse ellos mismos.

El Portal del Empleado es una página web y una aplicación móvil a la que todos los empleados tienen acceso. Se utiliza como un canal de comunicación para gestiones administrativas. A través de él los empleados pueden consultar sus nóminas, solicitar vacaciones y descargarse documentación laboral.

En 2025 se ha inaugurado la Plataforma de Formación corporativa MERLIN Campus. A través de esta plataforma los empleados pueden enviar solicitudes de formación específica y realizar la formación que más les interese seleccionándola entre un amplio catálogo de cursos en abierto.

• El diálogo y la participación en actividades de RSC

A través de la Intranet, las encuestas y el diálogo directo y presencial, MERLIN es capaz de detectar los diferentes intereses de los empleados para emprender acciones de interés social como las Carrera de las Empresas, las visitas a activos de la compañía o el Día Sin Cole.

MERLIN favorece el diálogo y la participación de sus empleados en la toma de decisiones de la compañía. Por ejemplo, la compañía a través del Protocolo de Donaciones y Patrocinios destina parte del capital destinado a donativos a aquellas fundaciones con las que los empleados colaboran de forma directa, teniendo de este modo en consideración las fundaciones favoritas de los empleados para colaborar con ellas.

En 2025 41 empleados han participado en diferentes proyectos de voluntariado realizando un total de 76 horas.

5.5.4 Empleados con discapacidad

MERLIN mantiene un gran compromiso con la inclusión y la integración laboral de personas con discapacidad.

De acuerdo con lo mencionado a lo largo del documento, MERLIN garantiza la máxima accesibilidad de sus activos y la respalda con la obtención de certificaciones AIS.

En este contexto, la Sociedad tiene actualmente en su plantilla un total de 6 empleados con discapacidad, contando todos ellos con un contrato indefinido, 4 de ellos a tiempo parcial y 2 a tiempo completo, que representan el 2,0% del capital humano de MERLIN. Estos profesionales están totalmente integrados y realizan funciones necesarias y valoradas en la Sociedad. La Sociedad cumple la legislación vigente en esta materia (LGD, Ley General de la Discapacidad) a través de la contratación directa.

Categoría profesional	2024	2025
Mandos Intermedios	1	1
Otros Profesionales	5	5
Total	6	6

5.6 Diversidad e igualdad de oportunidades

MERLIN promueve la igualdad de oportunidades, especialmente en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción de profesionales y a las condiciones de trabajo. Tal y como se recoge en su Código de Conducta y en su Protocolo Contra el Acoso Sexual, MERLIN rechaza cualquier tipo de discriminación en el ámbito profesional por razón de raza, color, nacionalidad, origen social, edad, estado civil, orientación sexual, ideología, opiniones políticas, religión o cualquier

otra condición personal, física o social de sus profesionales. El Grupo pone a disposición de sus profesionales el canal de denuncias para denunciar cualquier conducta discriminatoria o acoso en el ámbito profesional.

En materia de igualdad de género, durante 2021 MERLIN trabajó en su Plan de Igualdad en cumplimiento del Real Decreto-ley 6/2019. Tras un proceso de diagnóstico de la situación del Grupo en materia de igualdad y elaboración y negociación del Plan a través de la Comisión Negociadora, finalmente el Plan de Igualdad fue aprobado, entrando en vigor el 18 de enero de 2022 y extendiendo su vigencia por un periodo de cuatro años, hasta el 17 de enero de 2026. El Plan de Igualdad quedó registrado por la Dirección General de Trabajo el 18 de agosto del 2022.

El Plan de Igualdad es de aplicación a todos los trabajadores de MERLIN Properties y establece los principios que determinarán la forma de actuar del Grupo así como una serie de objetivos y medidas entre los que destacan la reducción de infra representación femenina a lo largo de la estructura organizacional, el fomento de la participación de las mujeres en acciones formativas que potencien su liderazgo o la compensación por parte de MERLIN del sueldo en caso de baja por enfermedad, maternidad o paternidad. Asimismo, MERLIN se ha comprometido a fomentar el disfrute del permiso por nacimiento en igualdad de condiciones para ambos progenitores.

Objetivos del Plan de Igualdad:

En el área de Selección y contratación:

- Revisar los criterios de selección y evitar la generalización de criterios que pudieran ser un obstáculo adicional para las mujeres, tales como la disponibilidad para viajar, exigiéndose solo en los puestos en los que resulte necesaria, pero no con carácter general.
- Revisión de todos los documentos relativos al procedimiento de selección y contratación (solicitudes, formularios, página web, ofertas de empleo, etc.), a fin de asegurar que contienen un lenguaje inclusivo y no sexista en los contenidos e imágenes.
- Adoptar medidas de acción positiva para la contratación, de modo que, en igualdad de condiciones, méritos, idoneidad y capacidad, se opte por contratar a la persona candidata del colectivo menos representado en el grupo o categoría correspondiente.

En el área de Formación:

- Implantar un registro de las peticiones de formación de las personas trabajadoras desagregado por sexo, detallando las concedidas y las rechazadas.
- Potenciar la participación de las mujeres en acciones formativas que fomenten su liderazgo o su inserción en áreas de trabajo masculinizadas.

En el área de Promoción profesional:

- Facilitar información actualizada sobre las vacantes internas, con sus requisitos y competencias necesarios, utilizando medios y canales que aseguren que la información está al alcance de toda la plantilla.
- Disponer de información estadística, desagregada por sexo y grupos profesionales, de los procesos de promoción (número de personas presentadas) y su resultado (número de personas promocionadas).
- Analizar la interconexión entre la formación y la promoción para comprobar si las personas promocionadas han participado de forma activa en los cursos de formación ofrecidos por la Empresa, y en su caso, en cuáles de ellos.

- Implementar formación específica en materia de igualdad para las personas responsables de RRHH de la Empresa y a las personas trabajadoras directivas que cuentan con capacidad de decisión en los procesos de contratación y promoción.

En el área de Ejercicio corresponsable de los derechos de la vida personal, familiar y laboral:

- Asegurarse de que cuando una persona se reincorpore de una baja médica de larga duración, de un permiso por nacimiento de hijo etc. la Empresa le proporcione formación en cualesquiera procedimientos nuevos que pudieran haberse implementado durante su ausencia.
- Difundir entre la plantilla las medidas de conciliación existentes en la empresa, ya sean legales, convencionales o por políticas de empresa.
- Continuar complementando hasta el 100% del salario fijo la prestación que perciben las personas trabajadoras durante la baja por nacimiento de hijos, adopción, guarda con fines de adopción y de acogimiento, enfermedad común o accidente de trabajo.

En el área de Prevención de acoso sexual por razón de sexo:

- Implantar el Protocolo de actuación frente al acoso sexual y/o por razón de sexo, incluyendo un tratamiento específico de las denuncias y que garantice la intimidad, confidencialidad y dignidad.
- Establecer medidas de divulgación del protocolo de actuación frente al acoso sexual y/o por razón de sexo y campañas de sensibilización contra el referido acoso.

En el área de Infra representación femenina:

- Adoptar medidas de acción positiva de modo que, en igualdad de condiciones, méritos, idoneidad y capacidad, se opte por contratar mujeres hasta que se reduzca la infra representación femenina en algunas posiciones.
- Adoptar medidas de acción positiva de modo que, en igualdad de condiciones, méritos, idoneidad y capacidad, accedan mujeres a las vacantes de puestos en los que estén infra representadas, incluyendo puestos de dirección y de mando.

En el área de Clasificación profesional:

- Mantener actualizado el catálogo de puestos y la valoración de los mismos en relación a las funciones, responsabilidad, personas a cargo, relaciones profesionales, capacidad de solución de problemas, etc.
- Disponer de información estadística, desagregada por sexo y grupos profesionales, sobre la presencia de mujeres y hombres en los diferentes puestos de trabajo, secciones/área y grupos profesionales.

En el área de Condiciones de trabajo:

- Potenciar el uso de los medios tecnológicos que facilitan la flexibilidad y evitan desplazamientos y viajes de trabajo (videoconferencia y otros).

En el área de Retribuciones:

- Mantener actualizado durante toda la vigencia del plan de igualdad el registro retributivo, desagregado por sexos.
- Reducir en el Nivel 5 de la Auditoría Salarial la diferencia detectada en el salario fijo anual entre hombres y mujeres.

Adicionalmente, el Grupo fomenta todo tipo de diversidad entre su plantilla más allá de la de género.

En esta línea, MERLIN dispone de profesionales de distinta nacionalidad, sin olvidar su compromiso con el empleo local. En 2025, el 90% de la plantilla tiene nacionalidad española, el 7% portuguesa y el 3% nacionalidades de otros países europeos o sudamericanos.

Además, MERLIN cuenta en plantilla con un total de 6 empleados con capacidades diferentes (2,03%), por encima de la proporción del 2% de la plantilla requerida por la legislación actual. Todos estos profesionales cuentan con un contrato indefinido y realizan funciones necesarias y valoradas en el Grupo. En 2026 MERLIN incrementará el % de empleados con discapacidad a través de la contratación directa.

6. Gestión de Grupos de Interés

6.1 Modelo de gestión de los grupos de interés

Transparencia con los grupos de interés

MERLIN considera prioritario proporcionar información íntegra, correcta y veraz acerca de la evolución del Grupo y de las actividades que desarrolla, así como, mantener suficientes canales de relación con sus grupos de interés, mediante una comunicación activa con ellos y dando respuesta a sus principales demandas y expectativas.

La relación con los distintos grupos de interés queda regulada en la Política de relaciones con los Grupos de interés. Uno de los principales principios de dicha política es la transparencia en la comunicación de la información a los grupos de interés debiendo ser esta íntegra, correcta y veraz. En línea con este principio y con las recomendaciones del Código de Buen Gobierno publicadas en junio 2020 por la CNMV, MERLIN complementa la política anterior con la Política de comunicación de información financiera, no financiera y corporativa, que pretende ser el marco que regule el proceso de elaboración y supervisión de la comunicación financiera, no financiera y corporativa.

Asimismo, esta política pretende orientar al Grupo en la priorización e integración de los distintos grupos de interés en la toma de decisiones, fomentando la participación de los mismos.

Fruto de este ejercicio de priorización, actualmente MERLIN ha identificado como sus principales grupos de interés a inversores, empleados, inquilinos y usuarios y a las comunidades del entorno de sus activos. Adicionalmente, también identifica otros grupos de interés como organismos reguladores, Administraciones Públicas, analistas, proveedores y medios de comunicación, con los cuales el Grupo se relaciona de forma eventual o periódica.

Para asegurar una relación constante y fluida con ellos, MERLIN pone a su disposición distintos canales de comunicación generalistas y específicos, siempre sobre la base de la relevancia de cada uno de los grupos de interés, que son gestionados por el Departamento de Relación con Inversores y el Departamento de Marketing.

Entre los diferentes canales de comunicación, cabe mencionar los diferentes informes y presentaciones corporativas publicados periódicamente por el Grupo con información relativa a su actividad y desempeño así como la Junta General de Accionistas, la cual en 2025 se ha celebrado de manera presencial con opción telemática. Asimismo, durante el ejercicio MERLIN ha continuado con su presencia en 34 eventos y conferencias más importantes del sector, ha mantenido reuniones con más de 605 inversores, ha realizado 32 visitas de activos a aquellos inversores que lo han solicitado.

En la siguiente tabla se recogen los principales canales de relación con los distintos grupos de interés, así como las preocupaciones y expectativas que éstos trasladan a MERLIN a través de los mismos:

Grupos de interés y principales ámbitos de interés en la Compañía

Principales grupos de interés	Aspectos de interés en la Compañía	CANALES DE COMUNICACIÓN										
		Reuniones presenciales	Conferencias, jornadas, eventos y roadshows	Página web corporativa	Informes periódicos y presentaciones corporativas	Encuestas de satisfacción	Plataforma intranet	Aplicaciones web (apps)	Páginas webs de iniciativas de MERLIN	Contacto telefónico y por correo electrónico	Agencia de comunicación	Canal ético
Inversores	• Dividendo a largo plazo. • Valor de la acción.											
Analistas	• Información relevante. • Operaciones de la Compañía. • Evolución de la cotización.											
Empleados	• Incertidumbre y estabilidad laboral. • Condiciones laborales. • Horario de trabajo. • Adaptación de las condiciones de trabajo ante la Covid-19 (*)											
Inquilinos y clientes finales	• Atención personalizada. • Flexibilidad de la cartera. • Servicios ofrecidos en los activos. • Planes de actuación y medidas frente a la Covid-19 (*)											
Proveedores	• Mantenimiento, desarrollos y remodelaciones de los activos de la Compañía.											
Comunidades locales	• Impactos económicos y sociales de los activos en el entorno.											
Organismos reguladores	• Hechos relevantes de la Compañía • Cumplimiento de la legislación y de las obligaciones de información periódica.											
Administración pública	• Cumplimiento de la legislación por los inmuebles de la Compañía (permisos, licencias...). • Colaboración público-privada.											
Medios de comunicación	• Operaciones y hechos relevantes.											

Aspectos de interés:

(*) Aspecto vinculado con la situación de pandemia del ejercicio y tratado en los canales habilitados.

Canales de comunicación:

● Canal con actividad durante el ejercicio.
● Canal con actividad durante el ejercicio, adaptado a la pandemia.
● Canal suspendido como consecuencia de la pandemia.

6.1.1 Rentabilidad para el accionista

Durante 2025 MERLIN ha tenido un comportamiento relativamente positivo dentro del universo REIT, subiendo la acción 22,2% en el período, y en comparación con el sector el desempeño bursátil ha sido muy bueno (EPRA Index +2,3% y comparables europeos⁴⁴ +7,5%). Se ha logrado un flujo de caja por acción (FFO por acción) de 0,58 euros por acción, y 15,36 euros de EPRA NTA.

Asimismo, durante el ejercicio se han distribuido un total de 236 millones de euros o 0,42 euros por acción a los accionistas. El retorno total al accionista medido como variación del EPRA NTA por acción y los dividendos por acción distribuidos en el ejercicio ha sido del 10,23%, tal y como recoge la siguiente tabla. El alineamiento con los accionistas se ve reflejado en el porcentaje de la plantilla que es a su vez accionista de la sociedad (0,51%) así como el 2% de acciones en manos del equipo gestor⁴⁵.

Rentabilidad para el accionista	Por acción (€)	€ millones
EPRA NTA 31/12/2024	14,32	8.071
Crecimiento NTA en 2025	1,04	589
EPRA NTA 31/12/2025	15,36	8.660
DPA	0,42	236
NTA + DPA (Retorno del accionista)	15,78	8.896
Tasa de Retorno del Accionista	10,2%	10,2%

6.1.2 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 el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

⁴⁴ Comparables europeos incluyen Inmobiliaria Colonial, Gecina, Unibail-Rodamco, Segro y British Land.

⁴⁵ Incluyendo personas vinculadas.

Acciones propias	Número de Acciones	Miles de euros
Saldo al 1 de enero de 2024	1.536.184	32.305
Adiciones	29.471	122
Retiros	(113.950)	(15.261)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1.314.645	17.166
Adiciones	14.052	171
Retiros	(417.456)	4.588
Saldo al 31 de diciembre de 2025	911.241	10.033

En la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2024, se renovó la Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social conforme a lo establecido en los artículos 297.1.b) y 506 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, lo anterior hasta la cantidad máxima nominal igual a la mitad (50%) del capital social en el momento de la presente autorización, o del diez por ciento (10%) del capital social en el momento de la presente autorización en caso de que en el aumento se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas.

Los retiros de acciones propias por importe de 4.588 miles de euros (coste medio de 11 euros por acción) corresponden en parte a la entrega a empleados dentro del plan de retribución flexible por importe de 1.223 miles de euros.

El Grupo mantiene un contrato de liquidez para los valores cotizados en la Bolsa de Lisboa (Euronext Lisbon), habiendo realizado durante el ejercicio 2025, unas ventas netas de 15.265 acciones, por 167.874 miles de euros.

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

6.1.3 Evolución bursátil

Las acciones de MERLIN, han cerrado a 31 de diciembre de 2025 a un precio de 12,43€, con una subida de su cotización del 22,2% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2024 (10,16€).

6.1.4 Política de dividendos

La Sociedad mantiene una política de dividendos que tiene en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y refleja la previsión de la Sociedad de obtención de beneficios recurrentes. El Grupo no

pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas.

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

Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad Dominante perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos.

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

Con fecha 30 de abril de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2024, por importe de 123.819 miles de euros (€0,22 por acción). Adicionalmente, con fecha 13 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo por importe de 112.563 miles de euros (€0,20 por acción) a cuenta de los beneficios del ejercicio 2025.

6.2 Cadena de suministro

Compras y contrataciones de productos y servicios

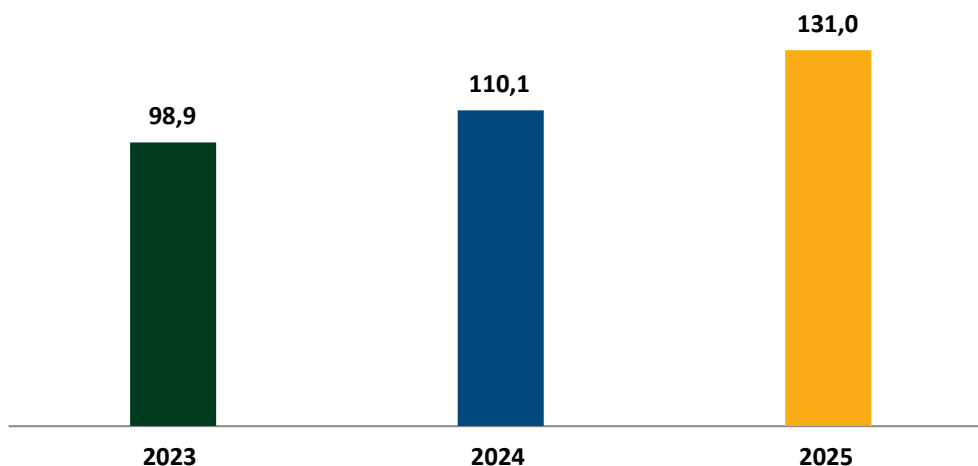
A través de la adquisición de productos y servicios MERLIN contribuye a generar un impacto positivo en el entorno local de sus activos.

A nivel global, en el ejercicio 2025 el pago a proveedores de productos y servicios ha sido de 131 millones de euros, con un periodo medio de pago a proveedores de 45 días⁴⁶, en línea con lo establecido en la ley de medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales (Ley 15/2010, de 5 de julio).

En sus procesos de contratación de proveedores, MERLIN prioriza aquellos de carácter local y que cumplan con los estándares sociales y medioambientales establecidos por el Grupo. Además, en el caso particular de los desarrollos y remodelaciones de sus activos, siguiendo los estándares de referencia en materia de construcción sostenible en los que el Grupo se certifica, MERLIN procura la compra de materias primas de proximidad, y trabaja con contratistas de carácter local, lo que supone un beneficio adicional en la economía de la zona. Adicionalmente, en los contratos firmados por MERLIN con proveedores y arrendatarios, se incorporan cláusulas que remiten tanto a las políticas de cumplimiento de MERLIN como a su Código de Conducta.

⁴⁶ Ver toda la información requerida sobre el periodo medio de pago que requiere la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, en la Nota 13 de las Cuentas Anuales Consolidadas.

Gasto anual en compras y contrataciones asociadas a los activos de MERLIN (M€)



Los factores de sostenibilidad son un componente adicional a los ya existentes, según el Procedimiento de Contratación, para valorar cada una de las licitaciones de CAPEX y OPEX según criterios medioambientales, sociales y de gobernanza.

Desde 2023, MERLIN ha modificado el Procedimiento de contratación para exigir en todas las licitaciones de más de 150 mil euros la respuesta, por parte de los proveedores, a un cuestionario ESG con cuestiones medioambientales, sociales y de Gobierno.

Así, durante el ejercicio 2025, **MERLIN solicitó información a todos los proveedores por licitaciones para mejora y rehabilitación de activos (CAPEX) de más de 150.000 euros**, abarcando información y detalle en las áreas medioambientales, sociales y de cumplimiento normativo, entre las que se encontraban cuestiones relativas al cumplimiento de los derechos humanos (políticas, demandas, etc.) para cada tercera parte evaluada.

6.3 Maximización del bienestar de los usuarios de los activos

El Grupo entiende sus espacios como una oportunidad de ofrecer un servicio de valor añadido y de calidad, maximizando la experiencia de inquilinos y usuarios de los activos. Así, MERLIN ha establecido el siguiente marco para trabajar en la relación con sus inquilinos y usuarios que consta de cuatro pilares fundamentales:



HITOS EN 2025	OBJETIVOS FUTUROS
- Premio "Al fomento de la movilidad sostenible" del Ayuntamiento de Madrid al Carril Bus A1. - Incorporación de nuevos activos en el BMS (Building Management System) centralizado para toda la cartera de inmuebles. - Incorporación de nuevos activos en la CRA, la central de registro de alarmas de MERLIN. - Progreso en Wired score: 20 activos certificados. - Aumento del número de activos que cuentan con tecnología en purificación de aire, hasta los 61 activos. 40 activos cuentan con sondas de calidad de aire interior. - Instalación acumulada de 1.938 puntos de carga de vehículos eléctricos. - Extensión de la app MERLIN Hub (2.056 nuevos usuarios).	- Incrementar el número de activos que cuentan con tecnología en purificación de aire. - Participación en el convenio del Ayuntamiento y GMP de un carril de entrada y salida a la vía de servicio de la A1 en el entorno de Aquamarina - Aumentar los activos conectados al BMS (Building Management System) centralizado para toda la cartera de inmuebles. - Aumentar los activos conectados a la CRA, la central de receptora de alarmas de MERLIN. - Certificación Accesibilidad AIS en reformas y nuevos desarrollos.

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO		
	DATO 2025	EVOLUCIÓN 2024-2025
Grado de satisfacción ⁴⁷	2,99/4	-0,04
Ocupación de los activos	95,6 %	-116 pbs
Activos con certificaciones de accesibilidad	73	0 activos

Aspectos diferenciales en la relación de MERLIN con sus inquilinos

MERLIN trabaja para establecer relaciones de confianza con sus inquilinos y procurar el máximo nivel de satisfacción fomentando una comunicación activa basada en el diálogo y el trabajo conjunto.

2,99 sobre 4 de puntuación global en las encuestas de satisfacción	Trabajo conjunto MERLIN apuesta por la implicación activa de los usuarios de los activos en la optimización de su desempeño y el aprovechamiento de los servicios y funcionalidades de estos, persiguiendo así su máxima satisfacción
--	---

100% de activos disponen de canales de relación con inquilinos	Comunicación constante MERLIN impulsa una comunicación activa con sus inquilinos a través de los diferentes canales de comunicación puestos a su disposición, con el objeto de identificar posibles inquietudes y necesidades, solucionar incidencias y recabar sugerencias que maximicen su experiencia
---	--

73 activos con certificación AIS y 13 con la máxima calificación	Compromiso con la accesibilidad MERLIN garantiza la máxima accesibilidad de sus activos y la respalda con la obtención de certificaciones AIS
---	---

Bienestar de inquilinos y usuarios de los activos

La maximización del bienestar de sus inquilinos y de los usuarios de los activos es uno de los pilares básicos de la gestión de MERLIN. Dicho bienestar incluye, entre otras cuestiones, la calidad del aire interior, lumínica y de conectividad, así como los servicios complementarios a disposición del usuario.

En materia de calidad del aire interior, MERLIN apuesta por la ventilación como elemento clave a través de la instalación de filtros y renovación de equipos, así como por el aislamiento térmico de sus

⁴⁷ Encuestas realizadas en todos los activos (mono-inquilino, multi-inquilino y centros comerciales). La puntuación global se ha calculado en términos del Índice de Calidad Medio (ICM) obtenido a partir de las encuestas.

edificios que impidan la entrada de sustancias nocivas del exterior. Asimismo, el Grupo prima la calidad lumínica de sus activos priorizando la luz natural y la instalación de luminarias LED que eviten deslumbramientos y permitan una iluminación adecuada del espacio.

En esta línea, MERLIN cuenta en sus activos de oficinas con instalaciones de filtración y purificación de aire, con el objetivo de mejorar la salud de los usuarios y la sostenibilidad de los activos.

En relación con la salud de los usuarios, estas soluciones, a través de filtración y ventilación, reducen las partículas en suspensión, los agentes biológicos (virus, bacterias y hongos), los compuestos orgánicos volátiles (COVs) y los contaminantes químicos lo cual permite disminuir la incidencia de enfermedades cíclicas y mejorar la experiencia laboral dentro de los activos de oficinas.

En materia medioambiental, las soluciones instaladas generan ahorros energéticos en los climatizadores de los edificios ya que los filtros utilizados tienen menor resistencia al aire que los filtros tradicionales, así como, tienen una mayor vida útil por lo que se reduce también la generación de residuos.

Además, en su apuesta por la mejora de la infraestructura digital de sus edificios, MERLIN ha continuado certificando sus activos de oficinas con el sello Wired Score, estándar de conectividad online que garantiza la máxima velocidad de subida y bajada de datos en todos los espacios de las oficinas, incluyendo zonas comunes y exteriores y que dota a los activos de la infraestructura necesaria para adaptarse a los futuros avances tecnológicos.

Adicionalmente, MERLIN pone a disposición de los usuarios de sus activos una serie de servicios complementarios, fundamentalmente relacionados con la movilidad, que maximicen su experiencia y bienestar como es MERLIN Hub al que se han destinado aproximadamente 1.934 miles de euros en 2025.

Movilidad sostenible

La movilidad de los usuarios a sus activos es un aspecto fundamental para MERLIN. Por ello, el Grupo prioriza activos situados estratégicamente y bien comunicados con medios de transporte público, especialmente en su cartera de oficinas, asegurando también la calidad de vida de los usuarios.

Además, en sus activos de oficinas MERLIN desarrolla otras iniciativas como la prestación de servicios de lanzaderas, la promoción de la utilización de servicios de carsharing y carpooling o el fomento de la utilización de bicicletas eléctricas para el desplazamiento de las estaciones de transporte público a las oficinas. Adicionalmente, en sus carteras de activos estratégicos (oficinas, activos logísticos y centros comerciales), MERLIN promueve la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, teniendo instalados 1.938 actualmente.

A través de estas iniciativas MERLIN promueve e incentiva a los usuarios de la comunidad de MERLIN Hub que opten por uso de transporte alternativos y sostenibles a través de planes de movilidad específicos contribuyendo a la descarbonización de las ciudades en las que opera.

Accesibilidad de los activos

En materia de accesibilidad, MERLIN considera prioritario la maximización de los millones de personas que puedan acceder a los Centros Comerciales cada año, independientemente de sus capacidades, para que puedan disfrutar de su experiencia en ellos. En esta línea, el Grupo ha continuado incrementando el número de activos certificados en base al Sistema Indicador de Accesibilidad (AIS), el cual valora las condiciones de usabilidad, confort y seguridad del edificio.

Respecto a la cartera de centros comerciales, el 100% de los activos se encuentran certificados en AIS. Estos centros siguen mejorando sus prestaciones en materia de accesibilidad, lo que implica también una mejora continua de las calificaciones obtenidas en el marco de esta certificación. En este sentido, cabe destacar además el caso de 5 centros comerciales que mantienen en 2025 la máxima puntuación que otorga AIS (cinco estrellas). Asimismo, MERLIN ha continuado extendiendo el número de activos de oficinas certificados, alcanzando a cierre de año un total de 65 activos (1 menos que en 2024, que ha sido vendido).

Tecnología e innovación en los activos

MERLIN apuesta por ofrecer un servicio integral de máxima calidad a sus inquilinos y usuarios, más allá de la propia gestión de activos, integrando las soluciones más innovadoras en sus activos que maximicen la experiencia de los usuarios.

En línea con esta filosofía, en oficinas durante el último año MERLIN ha seguido apostando por la mejora de la calidad de vida de los usuarios en sus activos. Así, ha mantenido los Mayordomo Smart Points consistentes en un sistema de taquillas inteligentes que permiten al usuario recibir paquetería cómodamente y la prestación de diversos servicios que ayudan a la conciliación. A cierre de 2025, 23 activos de MERLIN contaban con puntos de este tipo, misma cifra que en 2024.

Además, MERLIN continúa apostando por los espacios de trabajo flexibles LOOM como solución al modelo de trabajo híbrido.

Sostenibilidad, maximización de la eficiencia

MERLIN mantiene un elevado nivel de compromiso con la sostenibilidad de sus carteras, maximizando su eficiencia en el uso de recursos, fijándose en los estándares internacionales de referencia del sector. El Grupo integra la sostenibilidad en la toma de decisiones, pensando en el bienestar de los inquilinos y la mejora de los activos, logrando que la huella de carbono sea la menor posible.

Las oficinas de MERLIN persiguen la excelencia también en la eficiencia energética a través de los sellos LEED y BREEAM.

Omnicanalidad en centros comerciales

En relación con sus centros comerciales, MERLIN ha continuado apostando por la omnicanalidad, ampliando los puntos Click & collect de recogida de pedidos online. A cierre de año, esta cartera contaba con un total de 25 puntos de este tipo.

Comunidad

Desde MERLIN se brindan numerosas oportunidades a sus usuarios con la intención de fomentar el networking y enriquecer la jornada de cada trabajador. Durante una jornada laboral, se ofrecen muchas oportunidades de conectar con otros usuarios, sean o no de tu misma empresa. Además, se ha diseñado un programa de eventos y experiencias tales como puestos solidarios, actividades deportivas, charlas con expertos en materia de actualidad.

Algunas de las iniciativas llevadas a cabo durante el 2025 han sido colaboraciones con la Asociación Española contra el Cáncer (AECC), acción en el centro comercial Porto Pi en apoyo a mujeres artistas

plásticas y donaciones de sangre organizadas por Cruz Roja en las distintas ubicaciones de los activos. Además, a través de la iluminación de la Torre Glòries, MERLIN contribuye con distintos tipos de iniciativas de índole social iluminando su fachada de diferentes colores, como la colaboración con Pride Barcelona o con la Fundación de síndrome de Duchenne; y el centro comercial Arenas en Barcelona también se ilumina a lo largo del año para concienciar sobre temas, entre otros, como el autismo, la fibromialgia, la leucemia, el SIDA, la diabetes o el alzhéimer.

Escucha permanente al usuario

MERLIN considera esencial poner a disposición de sus inquilinos y usuarios suficientes canales de comunicación para mantener un diálogo activo y generar una relación de confianza, que permita conocer sus expectativas y necesidades, así como detectar oportunidades y posibles áreas de mejora en la gestión de los activos.

Entre dichos canales, destacan las encuestas de satisfacción. En 2025 se han enviado a todos los inquilinos de oficinas multi-inquilino y mono-inquilino, centros comerciales y de logística con una participación total del 27%. Se han evaluado aspectos específicos que influyen en su bienestar, incluyendo el estado de las zonas comunes, la gestión de la información y atención de MERLIN ante posibles incidencias, la gestión administrativa o el trato del personal, valorando también la satisfacción global del servicio. La satisfacción global media de la encuesta enviada ha sido de 2,99 sobre 4, lo que supone un 86% de inquilinos satisfechos⁴⁸

En relación con su cartera de activos logísticos, desde 2020 MERLIN cuenta con un servicio de **Facility Management** integrado en la totalidad de sus activos logísticos, que permite la monitorización y asesoramiento a los inquilinos en materia de mantenimiento y en los ámbitos técnico y legal. Gracias a esta iniciativa se impulsa un marco de colaboración con los inquilinos que posibilita, por ejemplo, que los tiempos de respuesta se adecúen a la importancia de la incidencia registrada por el inquilino. De cara a agilizar la comunicación bidireccional, los inquilinos pueden compartir información en tiempo real a través de una plataforma informática colaborativa.

Con respecto a la cartera de centros comerciales, desde 2023 MERLIN potenció la comunicación de sus inquilinos a todos los niveles generando relaciones más cercanas. En esta línea, el Grupo ha lanzado el **portal LIFE!** en cada uno de sus centros, el cual, además de servir como canal online de comunicación, permite centralizar cualquier gestión, optimizando los recursos destinados a la ejecución de dichas gestiones de una manera eficiente, interactiva y “paper free”.

El portal LIFE! permite al inquilino mantener una comunicación directa, fluida y bidireccional con el equipo gestor de los centros comerciales de MERLIN. Asimismo, la herramienta incluye un repositorio de documentación con información relevante de cada activo y dos apartados de marketing: el primero con promociones que luego se publican en la app y en la página web del centro comercial, y el segundo con promociones dedicadas a los empleados de los operadores presentes en los centros comerciales de MERLIN.

Respecto a las oficinas se ha desarrollado el proyecto CAU, que permite gestionar las incidencias o quejas de los usuarios de los activos de oficinas y monitorizar la información para un mejor seguimiento.

MERLIN mantiene una relación directa con el cliente donde a través de los responsables del Grupo que se encuentran en los activos, se resuelve y gestiona cualquier tipo de incidencia ocurrida.

En 2025 se terminó de implantar en los activos de oficinas de Madrid, Barcelona y Lisboa, así como en Loom, un sistema de gestión de incidencias donde poder poner en común la resolución y tramitación de los incidentes. Por otro lado, en sus centros comerciales el Grupo cuenta con hojas de

⁴⁸ Se considera inquilino satisfecho aquel con un Índice de Calidad Medio (ICM) superior a 2,5 sobre 4.

reclamaciones y un portal en su intranet donde los inquilinos y usuarios pueden comunicar cualquier tipo de suceso.

En 2025 se han recibido 18 quejas en oficinas y naves logísticas (3 más que en 2024) encontrándose las 18 resueltas satisfactoriamente⁴⁹.

⁴⁹ Las quejas de centros comerciales no se reportan debido a que las mismas no están relacionadas con la gestión de los activos.

6.4 Desarrollo y relación con el entorno

Generación de impactos positivos en el entorno

HITOS EN 2025	OBJETIVOS FUTUROS
- Finalizada la remodelación del entorno del edificio de oficinas situado en Plaza Ruiz Picasso 11, mejorando la accesibilidad de la zona. - Premio "Al fomento de la movilidad sostenible" del Ayuntamiento de Madrid al Carril Bus A1.	- Participación en el convenio del Ayuntamiento y GMP de un carril de entrada y salida a la vía de servicio de la A1 en el entorno de Aquamarina - Plantación y mejora de la vegetación en los jardines Clara Campoamor en Barcelona

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO		
	DATO 2025	EVOLUCIÓN 2024-2025
Valor económico distribuido (M€)	574,4	10 %
Compras a proveedores (M€)	131,0	19 %
Periodo de pago medio a proveedores (días)	45	5 %
Reclamaciones procedentes de la comunidad por cuestiones sociales o ambientales (N.º)	0	0
Contribución social del Grupo (Método B4SI) M€	3,0	-66 % ⁵⁰

6.4.1 Mejora de las ciudades

MERLIN tiene un firme compromiso y responsabilidad sobre el entorno físico y social en el que opera en el que busca generar el mejor impacto posible a través de diferentes iniciativas que permitan mejorar las ciudades que acogen sus activos.

⁵⁰ En 2024 Renazca supuso € 6,25 MM, la cantidad de 2025 es € 1,66 MM. También hubo unas aportaciones extraordinarias por la Dana de Valencia.

En esta línea, todos los activos del Grupo contribuyen al desarrollo de la comunidad en la que se encuentran, por ejemplo, a través de la contratación de productos y servicios. Además, el 29%⁵¹ de la cartera cuenta con programas específicos de desarrollo, evaluaciones de impacto y participación de la comunidad local, siendo la cartera de centros comerciales (95%) la que cuenta con más programas de este tipo al ser la de mayor vínculo con las comunidades. Por su parte, el 46% de los edificios de oficinas y el 6% de las naves logísticas cuentan con programas específicos.

Aspectos diferenciales de MERLIN en la relación con las comunidades locales

MERLIN mantiene relaciones estables y duraderas con las comunidades locales en el entorno de sus activos, basadas en la creación de impactos positivos y en una comunicación bidireccional a través de diferentes canales. De esta manera, el Grupo identifica sus necesidades y expectativas, las cuales intenta satisfacer desarrollando diferentes programas e iniciativas y compensando cualquier potencial impacto negativo derivado de sus actividades.

MERLIN ha continuado trabajando en la revalorización de los espacios públicos en el entorno de sus activos junto a los agentes locales reforzando el valor aportado, tanto a nivel social como económico, por la actividad desarrollada en estos activos.

2,98 M€ en contribución de MERLIN a las comunidades	Gestión de impactos y creación de valor MERLIN trabaja para maximizar los impactos positivos derivados de sus actividades y minimizar, y en su caso, compensar los negativos.
1,7 M€ destinados en 2025 a la remodelación de espacios de uso público	Espacios de calidad MERLIN destina recursos propios para la regeneración de espacios públicos en el entorno de sus activos maximizando el valor aportado a las comunidades circundantes a sus activos.
Más de 225.000 descargas de las apps de relación con usuarios en centros comerciales	Diálogo y transparencia MERLIN establece una relación fluida y permanente con las comunidades vinculadas a sus activos, desarrollando continuamente canales que maximicen esta relación.
Crecimiento del 23% en seguidores en LinkedIn vs. 2024, alcanzando 50.000 seguidores X-Madrid, centro comercial de España con más seguidores en Instagram	Impacto en redes sociales MERLIN cumple con los hitos y objetivos marcados en cuanto a seguidores y tasa de engagement, siguiendo una estrategia de calidad frente a cantidad, habiendo llegado a más gente, que está más interesada en nuestros contenidos e interactúa más.

Generación de empleo

⁵¹ Por SBA; incluyendo oficinas, centros comerciales y activos logísticos, excluyendo activos en desarrollo (WIP).

Los activos de MERLIN contribuyen al empleo local tanto de manera directa, a través de la contratación de personal, como de manera indirecta a través de las compañías que prestan servicios auxiliares en los activos como mantenimiento, facility management, seguridad o limpieza. Adicionalmente, el entorno económico circundante al activo también se ve favorecido a través de la creación de servicios de restauración o comercios para dar respuesta a las necesidades de los usuarios de los activos.

Iniciativas para la mejora de las ciudades

Mejora de espacios de uso público

La rehabilitación de espacios públicos circundantes a sus activos es un aspecto clave para MERLIN en su aportación de valor a las comunidades locales, incluyendo otros activos de la zona.

En 2025 se firmó con el Ayuntamiento de Madrid la modificación del convenio para la ejecución del proyecto de reforma y revitalización urbana del ámbito de AZCA. MERLIN ha liderado la gestión de esta modificación con los otros propietarios de activos y el Ayuntamiento.

El proyecto en el que se va a trabajar abordará la totalidad de los espacios de uso público que dan servicio a todos los ciudadanos; su intervención se ejecutará simultáneamente en las zonas de titularidad pública y privada para garantizar la coordinación de la actuación.

Se prevé el inicio de las obras en el primer trimestre de 2027.

Revalorización del entorno

El Grupo fomenta la revalorización del entorno de sus activos a través de sus trabajos de reposicionamiento, así como con iniciativas de alto impacto como MERLIN Hub o Renazca.

En 2025 MERLIN ha sido galardonada con el Premio "Al fomento de la movilidad sostenible" por su desarrollo del carril bus en la Avenida de Burgos en Madrid. Este carril bus, que opera desde la avenida de San Luis hasta la intersección con la carretera de Fuencarral a Hortaleza, ha mejorado significativamente los tiempos de viaje en transporte público, reduciendo los tiempos de desplazamiento en horas punta entre un 7% y un 10%. El proyecto ha sido reconocido por su contribución a la movilidad sostenible y ha recibido un premio de 20.000 euros.

6.4.2 Iniciativas de índole social

MERLIN crea valor para la sociedad a través del apoyo a diversas iniciativas y actividades, teniendo un impacto final en el desarrollo de las comunidades que le rodean en distintas dimensiones. Esta contribución se aborda desde una doble perspectiva. Por un lado, a nivel corporativo y por otro a nivel de sus distintos activos.

– Contribución a nivel corporativo

A nivel corporativo, la mayor parte de las contribuciones de MERLIN a la comunidad se enmarcan en su Plan de RSC a través del cual MERLIN se compromete hasta un importe máximo total del 0,1% de las rentas brutas anuales a programas o proyectos sociales. Esta contribución económica se divide en dos partes: la primera parte corresponde a aportaciones directas del Grupo y la segunda corresponde a aportaciones mediante las cuáles MERLIN duplica la contribución económica o las horas de voluntariado de sus empleados, directivos y consejeros. Cabe destacar que MERLIN no realiza ningún tipo de contribución de carácter político.

En 2025 el Grupo ha donado un total de 252.178 euros (248.280 en 2024) en aportaciones directas y 206.552 (246.449 en 2024) euros efecto multiplicador⁵² a través de la colaboración de 37 empleados y consejeros. Estas contribuciones en conjunto han dado apoyo a 93 fundaciones.

De forma adicional al Plan de RSC, en 2025, por noveno año consecutivo un total de 12 empleados de MERLIN han impartido formación en el Grado Universitario “Intensificación en Planificación y Gestión Inmobiliaria” de la Escuela de Aparejadores de la Universidad Politécnica de Madrid. De forma adicional, y en línea con el año anterior, la actividad de formación incluyó una charla impartida por Ismael Clemente, CEO del Grupo. En total, la dedicación de los profesionales de MERLIN resultó en unas 159 horas. Adicionalmente, 5 empleados de la Compañía impartieron clases en el Máster En Estrategia Y Negocio Inmobiliario de la Universidad de Navarra, la dedicación de los profesionales de MERLIN resultó en unas 23 horas. Además, 2 empleados de MERLIN impartieron clases en el Máster "MDI" (Master en Dirección de empresas de construcción e Inmobiliarias) organizado por la ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA de la UPM. La dedicación de los profesionales de MERLIN resultó en unas 30 horas. Por último, un empleado experto en Data Centers impartió una asignatura en el Bootcamp Financiero Inmobiliario de UPM (16 horas de dedicación)

Al igual que en años anteriores, MERLIN ha donado la dotación económica asociada a esta formación a dos becas académicas concedidas a los dos mejores estudiantes de este Grado, de un importe total de 3.000 euros.

Cabe destacar, aunque no está cuantificado como contribución económica, que en 2025 MERLIN ha colaborado con Comillas ONEXED en el diseño y promoción del primer Programa Ejecutivo en Gestión de Centros de Datos en España. Es una iniciativa pionera en Europa que busca formar a profesionales con los conocimientos técnicos, operativos y estratégicos, alineados con las demandas reales de la industria, para gestionar centros de datos de manera eficiente, innovadora y sostenible. Esta formación de 200 horas, cuenta con la participación de profesionales de empresas referentes en toda la cadena de valor del sector: fabricantes de equipamientos, compañías de facility management, proveedores y propietarios de centros de datos.

⁵² Efecto Multiplicador, en el marco B4SI, se considera los recursos adicionales que la empresa consigue captar para una actividad o proyecto procedentes de terceras personas o entidades.

Distribución de los programas de desarrollo local por tipología



Iniciativas que fomentan la cohesión e inclusión social

Actividades de formación

En los espacios de LOOM, durante 2025 se celebraron numerosas actividades de formación abiertas a la comunidad y actividades dirigidas a los usuarios de LOOM. Se trata de actividades especialmente enfocadas en el crecimiento personal y profesional de sus participantes como clases de pintura, seminarios sobre temas de interés como "Marcas con historia", "Taller de fotografía con móvil", "Entiende tu dinero y vive mejor", "Gestionar marketing de influencers", etc.

Por su parte, en los centros comerciales se realizó una actividad infantil "Ponte en modo baile con Bluey" cuyo objetivo es fomentar la amistad, la empatía, la solidaridad y el trabajo en equipo. El evento consistía en actuaciones de música y baile del personaje "Bluey" y sus acompañantes, incitando a los niños a participar con diversos juegos y canciones.

Acción social

MERLIN continúa su colaboración con la Fundación Juan XXIII Roncalli para la instalación, gestión y mantenimiento de sus huertos urbanos en MERLIN Hub promoviendo la inclusión social y laboral de sus operarios con discapacidad intelectual. Durante 2025, se han producido 0,42 toneladas de producción total en estos huertos. Se ha donado el 72% de la producción de verduras y hortalizas al Banco de Alimentos para ayudar a 400 familias, y el resto se han repartido entre las personas que allí trabajan. También se han realizado 192 acciones de sensibilización ambiental y dinamización con inquilinos, como los Gardening Tips, continuando en 2025 con dos iniciativas: los Micro Talleres Vivenciales y el Programa de Puntos, dado el éxito tienen desde hace años.

Asimismo, diferentes centros comerciales de MERLIN disponen de un stand solidario en sus zonas comunes el cual se cede a lo largo del año a diferentes entidades sin ánimo de lucro como Cruz Roja, UNICEF, Médicos sin Fronteras, etc.

Promoción de la cultura y el desarrollo local

En 2025, por citar algunos ejemplos ilustrativos, en el centro comercial La Vital hubo una programación de espectáculos familiares los sábados por la tarde, con actuaciones musicales, conciertos, cuentacuentos, espectáculos de marionetas, de magia, pasacalles, pequediscos, etc.

En el centro comercial Porto Pi se celebró “Let’s Art Fest!”, un festival para dar a conocer a artistas urbanos de Mallorca y, a su vez, dar visibilidad a causas sociales de la isla. Cada artista eligió una asociación o causa social a la que quiere vincular su obra para contribuir a la difusión de su labor.

Además, continúa desde hace muchos años el proyecto FLECHA, que permite a los usuarios de los centros comerciales como Arturo Soria Plaza visitar una exposición de arte contemporáneo con artistas de primer nivel y otros emergentes a precios asequibles, rompiendo así con la barrera tradicional del arte en galerías.

Por último, el Grupo ha continuado su programa MERLIN Art con el que impulsa el trabajo de jóvenes artistas españoles, adquiriendo y exhibiendo sus obras en sus principales activos, al tiempo que mejora la experiencia de los inquilinos.

Actividades de concienciación

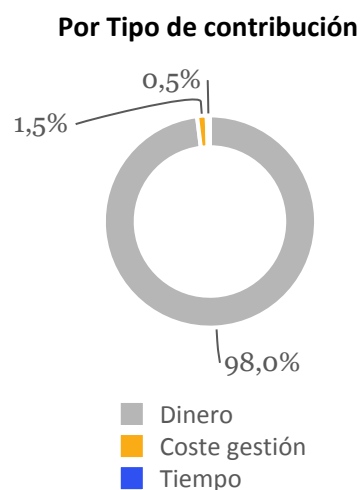
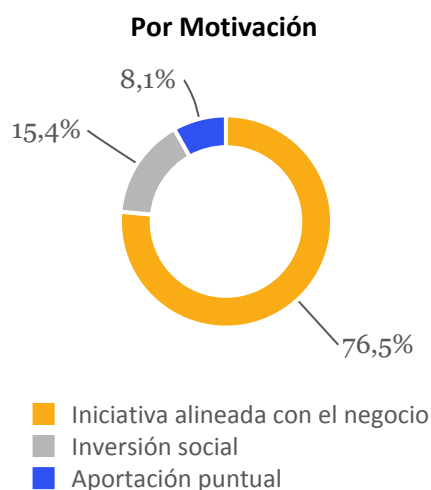
Durante 2025 MERLIN Hub desarrolló diferentes eventos en materia de concienciación social como organizar para la Semana Movilidad europea un concurso de dibujo infantil “Movilidad para todos”, o los numerosos puntos de recogida de sangre instalados a lo largo del año en sus activos. Además, los centros comerciales de MERLIN recogen numerosas iniciativas de concienciación a lo largo del año como la colaboración en el centro comercial Saler con Carrera Ponle Freno, para educar, prevenir y concienciar sobre los accidentes de tráfico.

6.4.3 Medición de la distribución de las contribuciones a la comunidad de MERLIN

Contribución a la comunidad

MERLIN ha medido su contribución a la sociedad a través del modelo B4SI (previamente LBG, London Benchmarking Group), el cual es reconocido internacionalmente. Este estándar está considerado el más valorado para medir la inversión que las empresas realizan a través de iniciativas sociales y medioambientales. B4SI reconoce los proyectos que supongan aportaciones voluntarias, con un fin social o de protección ambiental, sin ánimo de lucro y no restringidas a colectivos relacionados con el Grupo. Las iniciativas realizadas se ubican en su totalidad en España y Portugal y se desglosan según la siguiente tabla.

Por área de actuación	2024	2025
Autonomía y bienestar social	381.680 €	394.992 €
Educación	323.244 €	282.370 €
Salud	40.593 €	32.284 €
Arte y cultura	636.459 €	453.861 €
Ayuda humanitaria	1.007.310 €	2.350 € ⁵³
Desarrollo socio-económico	6.258.836 €	1.662.552 € ⁵⁴
Medioambiente	810 €	920 €
Empleo y emprendimiento	— €	— €
Diversidad y fortalecimiento de la familia	330 €	4.790 €
Otros ⁵⁵	120.170 €	97.291 €
TOTAL	8.771.796 €	2.979.659 €



Las cifras de contribución incorporan tanto las contribuciones directas de MERLIN, que representan el 74,2% del total, como las contribuciones derivadas de los clientes de MERLIN por los gastos de comunidad repercutidos, 25,8% del total, fundamentalmente en los centros comerciales y los huertos urbanos.

En cuanto a las acciones de patrocinio, el Grupo apoya continuamente las iniciativas de las asociaciones con las que colabora como en el caso en La Vital de la campaña anual de donación de sangre del Centro de Transfusión de la Comunidad Valenciana, coincidiendo con el Día Mundial del Donante, que lleva 15 años realizándose.

⁵³ En 2024 hubo unas aportaciones extraordinarias por la Dana de Valencia.

⁵⁴ En 2024 Renazca supuso € 6,25 MM, la cantidad de 2025 es € 1,66 MM.

⁵⁵ Incluye acciones de colaboración con asociaciones en la cartera de centros comerciales.

– Contribución a través de sus activos

Por otro lado, MERLIN contribuye al desarrollo local a través de sus activos, apoyando distintas iniciativas y actividades, la cuales se organizan en cuatro áreas: formación, acción social, promoción de la cultura y el desarrollo local y la concienciación.

Además, MERLIN mantiene relación con las asociaciones de las que la organización es miembro como, entre otras: Asociación Española de Oficinas, Asociación Española de Centros Comerciales, European Public Real Estate Association, Confederación Española de Organizaciones Empresariales, ASIPA, GRI, Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários, Asociacion Madrid Futuro y Associacio Barcelona Global (ver detalles Tabla GRI 2-28).

Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

Desde su constitución, MERLIN ha integrado la sostenibilidad tanto en sus actividades como en sus decisiones. A través de la implantación práctica de este compromiso MERLIN contribuye al logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 aprobados por la Asamblea General de Naciones Unidas en 2015.

Durante 2025 MERLIN ha identificado los ODS a los que más contribuye con su actividad siendo los más relevantes los que se detallan a continuación:



ODS 3 - Salud y bienestar: MERLIN maximiza la experiencia de los usuarios de sus activos creando espacios de calidad que prioricen aspectos como la calidad del aire, la iluminación y la accesibilidad.



ODS 4 - Educación de calidad: MERLIN fomenta iniciativas de formación tanto a través de sus activos para mejorar la cohesión e inclusión social como a través del desarrollo profesional constante de sus empleados.



ODS 5 - Igualdad de género: la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres y la no discriminación son aspectos clave para MERLIN en el desempeño de su actividad.



ODS 7 – Energía asequible y no contaminante: MERLIN contribuye a una transición energética baja en carbono a través de sus activos apostando por energías renovables y medidas de eficiencia energética.



ODS 8 - Trabajo decente y crecimiento económico: a través del reposicionamiento y operación de sus activos, MERLIN genera empleo de calidad velando por maximizar la experiencia del usuario asegurando las mejores condiciones de seguridad y salud.



ODS 9 - Industria, innovación e infraestructura: los activos de MERLIN integran las últimas tendencias en materia de innovación y digitalización tanto a nivel constructivo como a nivel usuario.



ODS 11 - Ciudades y comunidades sostenibles: MERLIN a través de sus activos contribuye a la generación de impactos positivos en las ciudades desde una perspectiva tanto ambiental como social.



ODS 12 - Producción y consumo responsables: MERLIN apuesta por el máximo desempeño ambiental de sus activos en línea con las certificaciones de construcción sostenible referentes en el mercado.



ODS 13 - Acción por el clima: MERLIN consciente de su papel en la descarbonización de la economía en 2021 ha elaborado su estrategia de reducción de emisiones (“camino a neto cero”) en la cual está involucrada toda su cadena de valor.



ODS 15 - Vida de ecosistemas terrestres: MERLIN analiza y minimiza sus posibles impactos negativos sobre la biodiversidad en todo el ciclo de vida de sus activos, especialmente en los desarrollos y reposicionamientos.



ODS 17 – Alianzas para lograr los objetivos: MERLIN potencia y consolida relaciones con los agentes públicos y privados con lo que interacciona, especialmente con las comunidades en las que desarrolla su actividad.

7. Gestión del Capital

HITOS EN 2025	OBJETIVOS FUTUROS
- En marzo 2025, se dispuso de un préstamo bilateral por importe de €100 millones. - Emisión de un bono en Septiembre 2025 por importe de €550 millones y un cupón del 3.5%. - Publicación de los Allocation e Impact reports como parte del Programa de Financiación Verde, focalizados en métricas de sostenibilidad.	- Mantenimiento del rating crediticio tanto en S&P como en Moody's y de la perspectiva estable. - Pago del bono a vencimiento de noviembre de 2026 por importe de €800 millones

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO		
	2025	EVOLUCIÓN 2025-2024
Cotización de la acción (€)	12,43	+22,29 %
Distribuciones a accionistas (M€)	236,4	+10,61 %
Número de analistas que cubren el Grupo	26	+4,00 %
Volumen medio diario negociado (M€)	32,2 M€	+33,06 %

7.1 Información Fiscal

7.1.1 Estrategia Fiscal

MERLIN contribuye mediante el pago y recaudación de los tributos que les son exigibles al sostenimiento de las arcas públicas.

El Consejo de Administración de MERLIN aprobó la estrategia fiscal del Grupo, cuyo objetivo es determinar los principios y pilares fundamentales en que descansa el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de MERLIN.

El cumplimiento de sus obligaciones tributarias se rige por los siguientes principios en su actuación en materia fiscal:

- Cumplimiento de las obligaciones tributarias y abono de los tributos que resulten legalmente exigibles. En particular, MERLIN registrará su actuación conforme a las disposiciones del régimen de SOCIMI que le resulta de aplicación, atendiendo a la doctrina y jurisprudencia dictada en relación con la misma.
- Adopción de actuaciones en materia tributaria atendiendo a una interpretación razonable de la norma.
- Tratamiento fiscal y toma de decisiones con implicaciones tributarias atendiendo a la motivación y realidad empresarial de las operaciones y a la distribución de recursos, riesgos y aportación de valor.
- No utilizar estructuras artificiosas o carentes de sentido económico o empresarial con el fin de minorar la carga fiscal del Grupo o de sus accionistas.
- No operar en territorios calificados como paraísos fiscales con la finalidad principal de reducir la carga fiscal del Grupo o de sus accionistas.
- Mantenimiento de una relación con la Administración tributaria presidida por la transparencia, buena fe, cooperación, reciprocidad y profesionalidad sin perjuicio de las legítimas controversias que en defensa de sus intereses y de los de sus accionistas puedan generarse con las autoridades fiscales.
- Promover, junto con las asociaciones empresariales, la mejora de la normativa y la actuación administrativa para el impulso de la competitividad de las empresas y el empleo.

Junto al establecimiento de los principios anteriores, el Consejo de Administración de MERLIN dispone de los medios internos y externos necesarios para el cumplimiento de la estrategia fiscal y las políticas en desarrollo de la misma que se aprueben.

La aplicación y seguimiento de la presente estrategia fiscal se lleva a cabo por el Departamento Fiscal, bajo la supervisión del Director General Corporativo del Grupo.

Respecto a los mecanismos de notificación de las posibles inquietudes relacionadas con conductas no éticas o ilegales y con la integridad de la organización en relación con la fiscalidad, MERLIN lo centraliza a través del Canal ético y la continua disposición del Director Fiscal. Además, la verificación de los contenidos en materia fiscal se realiza a través de auditorías externas y controles internos fiscales.

El control y la supervisión del cumplimiento de la estrategia fiscal se llevan a cabo por la Dirección de Auditoría Interna que, de acuerdo con los procedimientos generales establecidos para su función, se configura como una función independiente de la Sociedad.

La Comisión de Auditoría y Control supervisa a estos efectos, e igualmente de acuerdo con los mecanismos establecidos con carácter general, la eficacia del control interno y el sistema de gestión de riesgos.

7.1.2 Beneficios obtenidos por país e Impuestos sobre beneficios pagados

MERLIN se compromete con el cumplimiento de sus obligaciones tributarias como una forma adicional de contribuir al desarrollo de las comunidades en las que realiza su actividad, España y Portugal. En este sentido, a 31 de diciembre de 2025 se han obtenido los siguientes resultados:

- Ingresos obtenidos

Ingresos netos procedentes de arrendamientos a terceros (M€)	2024	2025
España	360,2	393,7
Portugal	58,1	62,0
TOTAL	418,3	455,7

Ingresos procedentes de transacciones intragrupo con otras jurisdicciones fiscales (M€)	2024	2025
España	-	-
Portugal	26,8	36,1
TOTAL	26,8	36,1

- Beneficios antes de impuestos

Beneficios antes impuestos (M€)	2024	2025
España	225,2	660,3
Portugal	70,7	152,9
TOTAL	296,0	813,3⁵⁶

⁵⁶ Valoración de los activos en 2025 incorpora 4 Centros de Datos.

- Activos tangibles

Activos tangibles distintos de efectivo y equivalentes de efectivo (M€)	2024	2025
España	9.586,5	9.928,2
Portugal	1.064,4	1.171,2
TOTAL	10.650,9	11.099,5

- Impuestos

Impuestos pagados (M€)	2024	2025
España	141,9	127,2
Portugal	22,1	27,3
TOTAL	163,9	154,5

Gasto por impuesto sobre el beneficio de las sociedades (M€)	2024	2025
España	2,6	(2,9)
Portugal	9,6	30,0
TOTAL	12,2	27,1

7.1.3 Contribución Tributaria Total

La Contribución Tributaria Total (CTT) mide la contribución que realiza una compañía o grupo de compañías a las diferentes Administraciones.

Con carácter general, se imputa a cada ejercicio fiscal tanto los impuestos soportados como los recaudados, siguiendo el criterio de caja.

- Los impuestos soportados son aquellos impuestos que han supuesto un coste efectivo para las empresas, como por ejemplo los impuestos sobre beneficios, las contribuciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa, o determinados impuestos medioambientales.
- Los impuestos recaudados son aquellos que han sido ingresados como consecuencia de la actividad económica de la empresa, sin suponer un coste para las compañías distinto del de su gestión, como son las retenciones practicadas a los trabajadores.

De acuerdo con lo anterior, el Grupo MERLIN, en 2025, ha participado con una **contribución tributaria total** por importe de 154,5 millones de euros en España y Portugal. A continuación, se detalla, en función de la naturaleza de la imposición y el país de residencia de las sociedades, la contribución tributaria total que ha recaudado y/o soportado el Grupo en 2025 siguiendo un criterio de caja:

España:

La contribución total en España asciende a un importe de 127 millones de euros, de acuerdo con la tributación directa e indirecta. Este importe se diferencia en impuestos soportados e impuestos recaudados. Los primeros son aquellos que suponen un coste para el Grupo, mientras que los segundos son aquellos que, sin suponer coste para el Grupo, consisten en una recaudación por cuenta de terceros.

Importes en millones de euros

Impuestos soportados	2024	2025
IBI	35,6	34,4
IAE	4,9	4,9
ICIO	7,0	7,2
Seguridad Social Empresa	3,4	4,1
Tasas	1,9	2,7
IIVTNU	0,7	0,3
ITP y AJD	1,6	0,6
IS	(7,9)	(10,0)
<i>SUBTOTAL</i>	<i>47,2</i>	<i>44,1</i>
Impuestos recaudados	2024	2025
IVA / IGIC	59,0	44,0
IRPF / IRNR PROVEEDORES	8,8	6,4
IRPF / IRNR EMPLEADOS	10,2	13,3
IRPF / IRNR DIVIDENDO	16,0	18,5
Seguridad Social Empleado	0,7	0,8
<i>SUBTOTAL</i>	<i>94,7</i>	<i>83,1</i>

Portugal:

La contribución total en Portugal asciende a un importe de 27,3 millones de euros.

Importes en millones de euros

Impuestos soportados	2024	2025
IBI	1,1	1,1
Seguridad Social Empresa	0,2	0,2
ITP y AJD	-	7,4
IS	4,9	3,5
<i>SUBTOTAL</i>	<i>6,3</i>	<i>12,3</i>

Impuestos recaudados	2024	2025
IVA / IGIC	10,7	10,2
IRPF / IRNR PROVEEDORES	4,7	4,3
IRPF / IRNR EMPLEADOS	0,3	0,3
Seguridad Social Empleado	0,1	0,1
<i>SUBTOTAL</i>	<i>15,8</i>	<i>15,0</i>

Impacto de la Contribución fiscal total de MERLIN en 2025

La finalidad de este cálculo es la de medir el activo empresarial que representa la contribución tributaria del Grupo MERLIN para que el mismo se incorpore de forma efectiva en el valor reputacional dado el valor que genera y que aporta a la sociedad.

Así pues, a continuación, se detalla el impacto de los diferentes impuestos que suponen una salida de caja para el Grupo

Importes en millones de euros

Impuestos sobre beneficios	2024	2025
IS	(3,0)	(6,6)
IRPF / IRNR PROVEEDORES	13,5	10,7
IAE	4,9	4,9
IIVTNU	0,7	0,3
<i>SUBTOTAL</i>	<i>16,1</i>	<i>9,3</i>
Impuestos a los accionistas	2024	2025
IRPF / IRNR DIVIDENDO	16,0	18,5
<i>SUBTOTAL</i>	<i>16,0</i>	<i>18,5</i>
Impuestos sobre propiedades	2024	2025
IBI	36,7	35,6
<i>SUBTOTAL</i>	<i>36,7</i>	<i>35,6</i>
Impuestos asociados al empleo	2024	2025
IRPF / IRNR EMPLEADOS	10,5	13,7
Seguridad Social Empresa	3,6	4,3
Seguridad Social Empleado	0,8	0,9
<i>SUBTOTAL</i>	<i>14,9</i>	<i>18,9</i>
Impuestos sobre productos y servicios	2024	2025
IVA / IGIC	69,7	54,2
ITP y AJD	1,6	8,0
ICIO	7,0	7,2
<i>SUBTOTAL</i>	<i>78,3</i>	<i>69,5</i>
Impuestos medioambientales	2024	2025
Tasas	1,9	2,7
<i>SUBTOTAL</i>	<i>1,9</i>	<i>2,7</i>
TOTAL	163,9	154,5

Tal y como se ha mencionado, el Grupo MERLIN ha soportado en 2025 una contribución tributaria total por importe de 154,5 millones de euros entre España y Portugal, de los cuales un 36,5% se corresponde con impuestos soportados y un 63,5% con impuestos recaudados.

- Los impuestos soportados por Grupo MERLIN en el ejercicio 2025 han ascendido a 56,4 millones de euros, de entre los que destaca el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) por 35,6 millones de euros, que representa un 63,0% de los mismos.
- Los impuestos recaudados por Grupo MERLIN en el ejercicio 2025 han ascendido a 98,1 millones de euros, destacando entre ellos, los impuestos recaudados en concepto de retención de los dividendos distribuidos, por 18,5 millones de euros, que representan un 18,9%, así como los impuestos sobre productos y servicios, principalmente el IVA, por 54,2 millones de euros, que representa un 55,3%.

Según la metodología CTT, el valor distribuido de una empresa se compone por la suma de los siguientes elementos: intereses netos, Sueldos y salarios (netos de impuestos recaudados a los empleados), Impuestos (soportados y recaudados) y Valor para el accionista (i.e. dividendos, reservas, etc.), entre otros.

Así, el ratio de valor fiscal distribuido permite conocer qué porcentaje del valor total generado por MERLIN es destinado al pago de impuestos soportados y recaudados a las Administraciones Públicas. En esencia, el valor fiscal distribuido refleja la manera en que MERLIN aporta a la sociedad el valor económico que genera.

Por último, a cierre del ejercicio 2025, el Grupo ha recibido e ingresado subvenciones de distintos organismos públicos por un importe inmaterial (241.712 euros en 2025, 218.290,33 en 2024).

Datos económicos (y referencia a Notas Memoria 2025)	2024	2025
Importe de la cifra de negocios (Nota 18.a.)	494,6	539,0
Sueldos y salarios (Nota 18.c)	(29,2)	(36,8)
Intereses netos (Nota 18.d)	(92,6)	(105,5)
Variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(1,1)	493,8
Variación de valor de instrumentos financieros (Nota 14)	(1,1)	(7,3)
Beneficio antes de impuestos	296,0	813,3
Beneficio después de impuestos	283,8	786,1
Beneficio antes de impuestos soportados	349,4	869,7
Beneficio antes de impuestos (sin revalorización de mercado)	298,1	326,7
Beneficio antes de impuestos soportados (sin revalorización de mercado)	351,6	383,1
Beneficio después de impuestos soportados (sin revalorización de mercado)	285,9	299,5
Impuestos totales soportados	53,5	56,4
Impuestos totales recaudados	110,5	98,1
Contribución tributaria total	163,9	154,5
Indicadores de Contribución Tributaria		
1. Ratio de Contribución Tributaria Total	15 %	15 %
2. CTT respecto a la cifra de negocios	33 %	29 %
3. Imp. Soportados s/ cifra de negocios	11 %	10 %
4. Imp. Recaudados s/ cifra de negocios	22 %	18 %
5. Valor fiscal distribuido en la sociedad	50 %	50 %

Por cada 100 euros de cifra de negocios de la Sociedad, 28,7 euros se destinan al pago de impuestos, de los cuales 10,5 euros son impuestos soportados y 18,2 euros son impuestos recaudados. Durante el ejercicio 2025, del total del beneficio (sin revalorización de las inversiones inmobiliarias) antes de todos los impuestos soportados, a efectos de la Contribución Tributaria Total, los impuestos soportados representan el 14,7%.

7.2 Financiación Verde

7.2.1 Estrategia financiera

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

7.2.2 Liquidez y recursos de capital

Endeudamiento

Durante el ejercicio 2025, MERLIN ha realizado diversas actuaciones sobre su pasivo financiero.

Las operaciones realizadas son:

Préstamos sindicados y línea de crédito revolving 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.

Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria

- 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 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.

- 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 hipotecarios

- 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 BREEAM, 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.

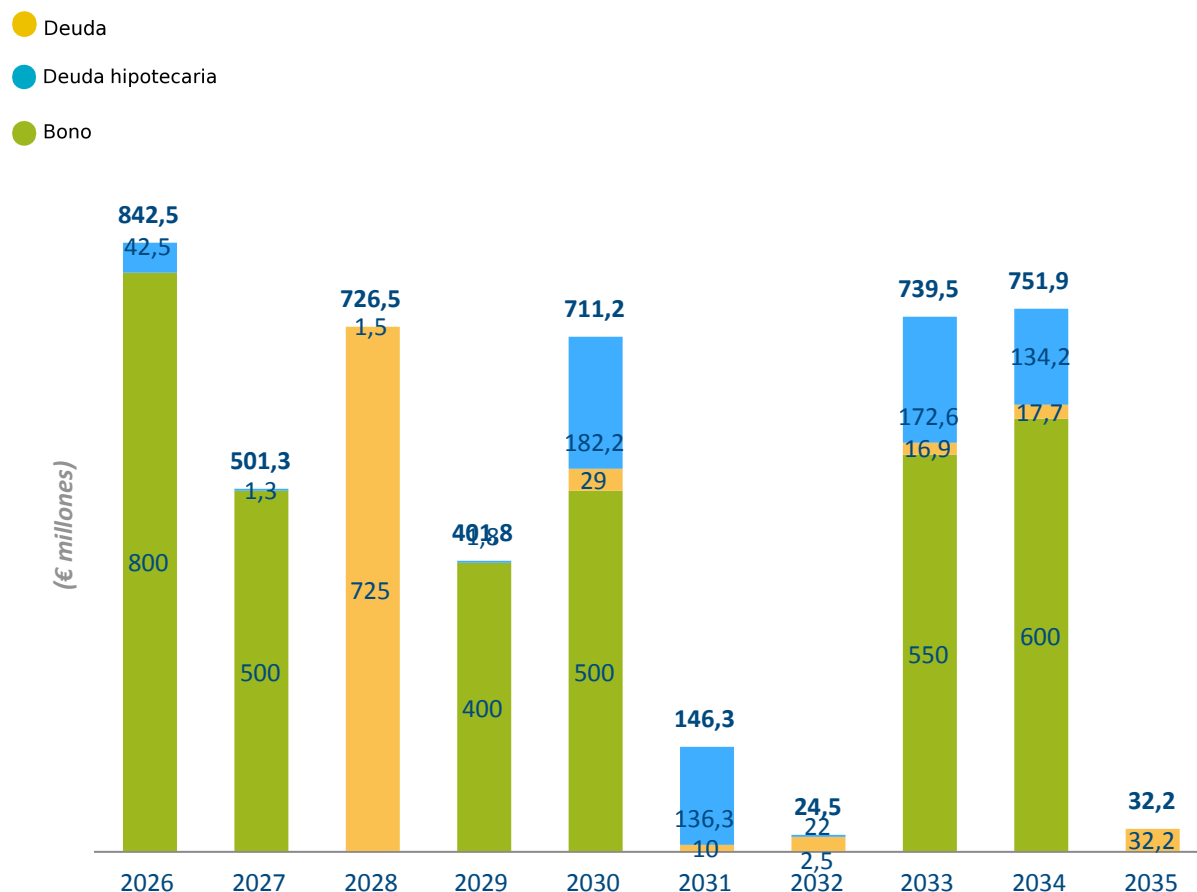
Derivados

- 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 notional 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 notional 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 notional de 100 millones de euros y un coste fijo de 2,263%.

A cierre del ejercicio 2025 el endeudamiento financiero del Grupo asciende a 4.968 millones de euros, conformado por financiaciones corporativas sin garantía hipotecaria (préstamos y bonos) y préstamos hipotecarios.

Estas operaciones han permitido situar el periodo de vencimiento medio de la deuda en 4,35 años a cierre del ejercicio y mantener un horizonte a corto plazo sin vencimientos significativos de deuda, siendo el primer vencimiento relevante el bono de 800 millones de euros en noviembre de 2026.

El calendario de vencimiento de la deuda es el siguiente:



Liquidez disponible

La posición de caja de MERLIN a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.965 millones de euros, incluyendo 15 millones de euros de autocartera.

La posición de liquidez asciende a 740 millones de euros a través de la línea de crédito revolving, no dispuesta a cierre del ejercicio 2025.

Adicionalmente el Grupo tiene la capacidad de acceder al mercado de capitales a través del programa de emisión de bonos EMTN, cuyo límite asciende a 7.500 millones de euros. A cierre del ejercicio 2025 dicho programa presenta un disponible de 2.600 millones de euros.

Obligaciones y operaciones fuera de balance

La estrategia de inversión del Grupo se centra actualmente en dos pilares, el reposicionamiento de activos *core* de las ramas de actividad de oficinas y centros comerciales, así como el desarrollo de nuevas naves logísticas y la nueva línea de negocio de los data centers.

En este sentido, el Grupo al 31 de diciembre del 2025, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias, sin considerar las inversiones comprometidas en construcciones y mejoras.

7.2.3 Marco de financiación verde

El 25 de abril de 2022 el Grupo publicó su **Marco de Financiación Verde** (*“Green Financing Framework”*). Este programa alinea la estrategia de financiación con sus objetivos en materia de sostenibilidad. Para ello el Grupo solicitó la conversión de sus bonos senior en circulación en bonos verdes y se compromete a vincular sus financiaciones futuras a este programa.

En abril de 2024 el Grupo ha renovado su Marco de Financiación Verde (*“Green Financing Framework”*). Esta renovación se caracteriza por alinear la nueva estrategia de la compañía con la estrategia de financiación verde al incluir los Centros de Datos (*“Data Centers”*), nuestra nueva clase de activos, y siendo pioneros en la inclusión de los mismos.

También destacar que con la renovación el Grupo es uno de los primeros REITs en usar su compromiso con las emisiones de carbono incorporado (*“Embodied Carbon Emissions”*) como criterio de elegibilidad. Estableciendo unos máximos de:

- Oficinas - 500 kgCO₂ /m²
- Logística - 400 kgCO₂ /m²
- Centros Comerciales - 500 kgCO₂ /m²

El Grupo podrá financiar o refinanciar centros de datos que cumplan con unos niveles de eficacia en el uso de la energía (PUE), con un PUE igual o inferior a 1,5 y cumpliendo las Directrices de Mejores Prácticas 2023 para el Código de Conducta de la UE sobre la Eficiencia Energética de los Centros de Datos.

El *“Green Financing Framework”* está alineado con los Principios de los Bonos Verdes 2021 (GBP, por sus siglas en inglés) y los Principios de Préstamo Verde 2023 (GLP, por sus siglas en inglés) publicados respectivamente por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés) y la Loan Market Association (LMA), así como sus cuatro componentes:

- **Uso de los fondos**

Destinar el uso de los fondos de cualquier instrumento de financiación verde a (re)financiar parcial o totalmente una cartera de Proyectos Elegibles (*“Elegible Green Portfolio”*) acorde a los criterios de elegibilidad establecidos en el *“Green Financing Framework”*

Cada categoría elegible se basa en criterios de elegibilidad claros, está vinculada al objetivo ambiental de la UE de mitigación del cambio climático, a uno o varios Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (*“ODS”*) y tiene como objetivo abordar un beneficio ambiental específico.

Los Proyectos Elegibles se componen de dos tipos de gastos: adquisición, propiedad o coste de desarrollo del activo ("*Elegible Green Asset*") y gastos de capital verde ("*Green CapEx*")

- **Selección y evaluación de proyectos**

En línea con el enfoque de integración de la Responsabilidad Social Corporativa (RSC), el grupo de trabajo de MERLIN supervisará la asignación de los importes y su desempeño RSC a partir de la selección de proyectos, bajo los criterios anteriormente descritos, así como del seguimiento de los instrumentos de financiación emitidos bajo el "*Green Financing Framework*" y de la gestión de futuras actualizaciones del mismo.

El grupo de trabajo estará formado por representantes de Financiación, Tesorería, RSC, Relaciones con los Inversores, así como de los departamentos técnicos cuando sea pertinente, y se reunirá al menos mensualmente o cuando sea necesario.

Las responsabilidades del grupo de trabajo incluirán:

- Supervisar los Criterios de Elegibilidad según las Categorías de Proyectos Elegibles durante la vida útil de las transacciones.
- Gestionar cualquier riesgo potencial ESG identificado asociado a las Categorías de Proyectos Elegibles:
 - Bajo el control del Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control, MERLIN supervisa la eficacia, adecuación e integridad del control interno del Grupo y los sistemas de gestión de riesgos. La gestión del riesgo ESG forma parte de su primera línea de defensa en el plan de gestión de riesgos de MERLIN.
 - MERLIN también ha establecido un Sistema de Gestión Ambiental certificado basado en las normas ISO 14001 y ISO 50001.
 - Además, como parte de la visión y los valores del Grupo, MERLIN está comprometida con la creación de valor a largo plazo en un contexto de transparencia, ética y responsabilidad en los negocios y la sociedad.
- En particular, cuando algún Edificio Sostenible Elegible salga de la cartera de MERLIN o cuando el Comité ESG decida eliminar un Edificio Sostenible Elegible de la Cartera de Edificios Sostenibles Elegibles, el Comité ESG hará todo lo posible para sustituir dichos activos tan pronto como sea posible, una vez que se haya identificado un Edificio Sostenible Elegible apropiado para su sustitución.

- **Gestión de los fondos**

MERLIN asignará el importe equivalente a todas las financiaciones verdes pendientes del Grupo a las categorías de proyectos elegibles, establecidos anteriormente.

El grupo de trabajo asignará cualquier financiación futura, verificando, anualmente, la adecuación de las Categorías de Proyectos Elegibles preseleccionadas con el importe total de los fondos obtenidos a través de las Financiaciones Verdes. Por otro lado, el grupo de trabajo establecerá un seguimiento en su Sistema de Informes Interno, sobre el uso de los ingresos de las financiaciones verdes pendientes.

Si, por cualquier motivo (como, por ejemplo, una nueva emisión), el importe asignado bajo los Categorías de Proyectos Elegibles cae por debajo del importe de los Instrumentos de Financiación Verde pendientes, los fondos no asignados se colocarán temporalmente de acuerdo con las directrices de inversión de MERLIN. MERLIN podrá considerar invertir en fondos del mercado monetario (efectivo y equivalentes de efectivo, es decir, depósitos a corto plazo) de acuerdo con una política de inversión responsable y excluyendo inversiones en actividades ambiental o socialmente perjudiciales. MERLIN se compromete, en la medida de lo posible, a alcanzar la asignación total dentro de los 24 meses

- **Presentación de informes**

MERLIN, en su compromiso de transparencia y compromiso sostenible, publicará anualmente un informe de asignación de fondos y un informe de impacto de los principales indicadores establecidos en el “Green Financing Framework”:

- Informe verificado (ISAE 3000) de la asignación de los fondos en el cual se detalla las distintas financiaciones o instrumentos financieros verdes, el importe asignado a cada Categoría de Proyectos Elegibles dividido por cada Criterio de Elegibilidad, un análisis de la Cartera según los Criterios de Elegibilidad, incluyendo la parte que está alineada con la Taxonomía de la UE, el porcentaje de fondos no asignados y los tipos de inversiones temporales utilizadas, el porcentaje e importe de la nueva financiación y refinanciación desglosado por Categoría de Proyecto Elegible, así como la proporción de refinanciación, y cualquier desarrollo relevante relacionado con los proyectos o activos.
- Informe que incluirá una medición cuantitativa y cualitativa de los principales indicadores en materia de RSC respecto de las Categorías de Proyecto Elegibles seleccionadas para la asignación de fondos.

Categoría de Proyecto Elegible	Ejemplo de indicadores de impacto
Edificios Sostenibles	Desglose de la certificación externa por tipo de activo (centros comerciales, oficinas y centros logísticos) Intensidad energética media de los edificios incluidos en la Cartera de Edificios Sostenibles Elegibles (en kWh/m²/año) por tipo de activo (centros comerciales, oficinas y centros logísticos). Intensidad media de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero de los edificios incluidos en la Cartera de Edificios Sostenibles Elegibles (en tCO₂eq/m²) por tipo de activo (centros comerciales, oficinas y centros logísticos). Emisiones de CO₂ evitadas por los edificios incluidos en la Cartera de Edificios Sostenibles Elegibles (en tCO₂eq/año) por tipo de activo (centros comerciales, oficinas y centros logísticos)
Energía Renovable	Capacidad instalada (MW). Generación de energía renovable prevista (MWh/año). Emisiones de CO₂ evitadas (en tCO₂e/año).
Eficiencia Energética	Ahorro de energía previsto (MWh/año)
Transporte limpio	Número de cargadores eléctricos. Emisiones de CO₂ evitadas (en tCO₂e/año)
Data Centers	Emisiones de GEI (GHG) reducidas/evitadas (en tCO₂e/año). PUE efectivo para centros de datos elegibles. Reducción en el consumo de energía por unidad de datos almacenados (MWh/Tb)

A cierre del ejercicio 2025, el Grupo ha seleccionado la Categoría de Proyecto Elegible Edificios Sostenibles para la asignación de fondos. Los principales indicadores de la cartera de Edificios Sostenibles por tipología de activo para el ejercicio 2025 son los siguientes:

Indicador ⁵⁷	Oficinas	Centros Comerciales	Logística
Intensidad energética (kWh/m ² /año)	78,15	81,49	50,45
Intensidad GEI tCO ₂ eq/m ² Market-based	0,002	0,001	0,000
Emisiones de CO ₂ evitadas	6.852	7.282	670

Adicionalmente a lo anteriormente descrito, el Grupo cuenta con una línea de crédito revolving corporativa por importe de 740 millones de euros, firmada en abril de 2023, que cuenta con la etiqueta de financiación sostenible y que está ligado al cumplimiento de al menos 3 de los siguientes KPIs:

⁵⁷ Información referente a activos bajo control operacional dentro del portfolio de Edificios Sostenibles. En aquellos parques empresariales formado por edificios Sostenibles y no sostenibles, a efectos del Programa de Financiación Verde, y un único punto de suministro, se ha considerado el consumo total.

- **Producción de energía verde:** Obtener una instalación acumulada de MW pico de energía verde.
- **Consumo de energía verde:** Alcanzar determinados consumos de energía con origen en una fuente de energía renovable.
- **Obtención de certificados LEED/BREEAM:** Mantener (i) el certificado LEED ('Silver', 'Gold' o 'Platinum') y/o (ii) el certificado BREEAM ('Good', 'Very Good', 'Excellent' o 'Outstanding') por encima del 92% en los activos certificados de la cartera.
- **GRESB:** Mantener una calificación superior a (i) el "promedio global de *Real Estate*", tal como lo define el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), en el año de cálculo relevante; y (ii) el "promedio global de *Real Estate*" más alto alcanzado en años anteriores (el "pico máximo del promedio global de *Real Estate*")

El Grupo ha cumplido el objetivo determinado para 2025 en las 4 categorías.

Por otro lado, el Grupo tiene un préstamo hipotecario por importe de 42 millones de euros, firmado en mayo de 2019, que cuenta con la etiqueta de financiación sostenible.

Por último, el 100% de la deuda es considerada sostenible.

8. Sobre este informe

8.1 Bases para la elaboración de este informe

Perímetro de la información reportada

MERLIN reporta información de desempeño social, ambiental y de gobernanza de las carteras de oficinas, naves logísticas y centros comerciales y data centers, excluyendo del cómputo las sociedades con una participación minoritaria (y por ende, sin control).

En ese sentido, se excluyen del cómputo del desempeño ambiental los activos que cuentan con una participación minoritaria, bajo el entendimiento de que los riesgos no financieros de aquellos, son similares a los presentados en el presente EINF, al ser sociedades con el mismo objeto social, o complementario, al de MERLIN y cuya inclusión no variaría significativamente el análisis realizado de riesgos y actuaciones descritos en el presente EINF.

Asimismo, en aquellos casos en los que se ha considerado relevante, en especial la información de desempeño ambiental, se ha reportado información de los dos años anteriores con el objetivo de mostrar la evolución en el desempeño del Grupo.

Estándares utilizados

El desarrollo del EINF se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y aplicable a MERLIN y siguiendo los criterios de los **Sustainability Reporting Standards de Global Reporting Initiative (estándares GRI) seleccionados**, así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo con lo mencionado para cada materia en el “Índice de contenidos” del EINF.

En este ejercicio, el análisis de la Doble Materialidad se ha realizado usando como referencia lo establecido por la EFRAG y la CSRD en su borrador "Materiality Assessment Implementation guidance", así como lo definido en los ESRS (European Sustainability Reporting Standards).

Así mismo, y aunque no es aplicable a MERLIN, se han ido incluyendo algunos indicadores o desgloses que requieren los ESRS (European Sustainability Reporting Standards).

Principios seguidos en su elaboración

En la guía para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad de los Estándares GRI se establecen una serie de principios que se han tenido en cuenta en el desarrollo de este EINF y que son los siguientes:

- Participación de los grupos de interés. El EINF 2025 se ha elaborado teniendo presente las expectativas y preocupaciones de los grupos de interés (GdI) en relación con el funcionamiento y desempeño del Grupo. A través de los responsables de MERLIN Properties que mantienen contacto con ellos se han tenido en cuenta estas expectativas, analizándose también los temas de interés aparecidos en los medios de comunicación y considerados en cuestionarios e índices de sostenibilidad dirigidos a inversores tales como DJSI/CSA, EPRA o GRESB.
- Contexto de la sostenibilidad en MERLIN Properties. Se ha realizado una evaluación sobre cómo las actividades y servicios prestados por el Grupo interactúan con el contexto social, económico y ambiental en el que ejerce su actividad.

- **Materialidad.** Se ha llevado a cabo un análisis de doble materialidad cuyo objetivo ha sido reflejar los aspectos más relevantes en el ámbito de la sostenibilidad para MERLIN Properties y su entorno.
- **Exhaustividad.** A partir de la identificación de los aspectos materiales se han diseñado los contenidos del EINF con objeto de poder incluir información suficiente sobre ellos de modo que los grupos de interés puedan evaluar y comprender el desempeño económico, ambiental y social de MERLIN Properties en los últimos años.

Principios GRI para el tratamiento y la calidad de la información

Para la elaboración del presente EINF se han seguido los principios establecidos por GRI que persiguen garantizar la calidad de la información:

- **Equilibrio.** Este principio indica que los informes deben reflejar tanto aspectos positivos como negativos relativos al desempeño del Grupo. Con la aplicación de este principio se ha logrado una visión amplia y objetiva del desempeño global de MERLIN Properties.
- **Comparabilidad.** El Grupo ha recopilado la información incluida en los contenidos con el fin de que los grupos de interés sean capaces de analizar la evolución en los últimos años del desempeño del Grupo, facilitando su contraste con el de otras organizaciones.
- **Precisión.** Se ha buscado que la información reflejada en el presente EINF incluya suficiente detalle para satisfacer las expectativas manifestadas por los grupos de interés del Grupo.
- **Puntualidad.** El objetivo de MERLIN Properties es realizar anualmente una actualización de los contenidos incluidos en el presente EINF, facilitando a sus grupos de interés el acceso periódico a información sobre el desempeño del Grupo.
- **Claridad.** MERLIN Properties trabaja para hacer llegar la información sobre su desempeño de forma accesible y clara para todos sus grupos de interés.
- **Fiabilidad.** MERLIN Properties ha detallado en el presente EINF el proceso seguido para su elaboración, garantizando que el contenido reflejado pueda ser sometido a una evaluación externa que permita valorar la calidad y el grado de materialidad de la información incluida.

Robustez de la Información

MERLIN dispone de un **Sistema de Control de la Información sobre Sostenibilidad (SCIIS)**, posteriormente auditado por Auditoría Interna, para garantizar la exactitud e integridad de la información incluida en el EINF.

Así mismo, para la elaboración del mismo, existe un procedimiento formalizado de revisión, desde la elaboración por parte del Comité Interno de Sostenibilidad, revisión por Auditoría Interna y posterior revisión por los Órganos de Gobierno.

En este sentido, **MERLIN cuenta con un procedimiento de coordinación entre las distintas Comisiones del Consejo: Comisión de Nombramientos y retribuciones, Comisión de Sostenibilidad e Innovación y Comisión de Auditoría y Control, para la revisión y evaluación por cada una de ellas de las secciones de información bajo su responsabilidad de revisión.** Posteriormente, y junto con los comentarios recibidos de las otra Comisiones, se somete a revisión de la Comisión de Auditoría y Control como responsable última de la revisión de la información financiera y no financiera que el Grupo remita a los mercados y su recomendación al Consejo de Administración para su formulación

junto con las Cuentas Anuales Consolidadas, emitiendo cuantas recomendaciones estime oportunas para la mejora del proceso de elaboración de dicha información.

Datos de contacto

Para cualquier aclaración sobre la información reflejada en el presente EINF o sobre cualquier aspecto del desempeño en el ámbito de la sostenibilidad del Grupo, puede ponerse en contacto con MERLIN Properties en la siguiente dirección: info@merlinproperties.com

8.2 Información de relevancia en materia de sostenibilidad de MERLIN Properties

Contenido	Respuesta
Aspecto: Medio ambiente	
Scope of disclosure	El alcance de activos de los que se reporta información sobre sus consumos de energía, emisiones de GEI, consumos de agua y residuos se detalla en el Anexo I de este informe.
Emisiones de GEI por unidad de producción	El ratio de emisiones de GEI (Location Based) en términos de superficie, en el conjunto de activos en explotación en los que MERLIN ejerce control operacional, es de 0,025 tCO ₂ e/m ² , incluyendo emisiones de Alcance 1, Alcance 2 y Alcance 3.
Consumo de energía por unidad de producción	El ratio de consumo de energía en términos de superficie, en el conjunto de activos en explotación en los que MERLIN ejerce control operacional, es de 0,276 GJ/m ² .
Número y cantidad de multas medioambientales de carácter significativo	No se han registrado multas significativas de índole medioambiental durante 2025.
Políticas en materia de consumo de energía, agua, emisiones de GEI y residuos	De acuerdo con su Política de Sostenibilidad y Responsabilidad Social Corporativa, MERLIN se compromete a reducir el consumo de recursos y mejorar la circularidad en sus activos en todo su ciclo de vida a través de la eficiencia operacional y minimizar la huella de carbono de toda la cadena de valor.
Aspecto: Sociedad	
Política de reclamaciones y aseguramiento de la calidad.	A los efectos de captar expectativas y necesidades de los Grupos de Interés, y ofrecer la máxima transparencia, MERLIN lleva a cabo diversos canales de comunicación, como las encuestas de satisfacción dirigidas a sus inquilinos. En el marco de dichas encuestas, se recopilan las posibles quejas y reclamaciones que puedan tener los inquilinos, lo que permite responder a sus inquietudes y necesidades.
Política de protección de datos de clientes	MERLIN cuenta con una Política de Protección de Datos Personales, la cual garantiza que el tratamiento de datos personales se realiza respetando los principios establecidos en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) (licitud, lealtad, transparencia, limitación de la finalidad, minimización de datos, exactitud y limitación del plazo de conservación).
Donaciones a Fundaciones y otro tipo de donaciones	La suma de la cantidad económica aportada por el Grupo a Fundaciones ha sido de 459 miles de euros.
Porcentaje de mujeres directivas y en mandos intermedios	El porcentaje de mujeres directores es del 3% (1 de 29) y en mandos intermedios del 38% (32 de 85)
Política de Prevención de Blanqueo de Capitales, Financiación del Terrorismo, Corrupción y Soborno	En 2023 MERLIN unificó la Política contra la corrupción, el soborno y el fraude dentro de Política de Prevención de Blanqueo de Capitales, Financiación del Terrorismo, Corrupción y Soborno. Tiene como objetivo establecer los principios básicos por los que se rige el Grupo para imponer una actuación preventiva y proactiva en la lucha contra la corrupción, el soborno y el fraude en todos los ámbitos de su actividad empresarial. Además, el Grupo está certificado bajo la norma ISO 37.001 Anticorrupción y soborno.

Tasa de días perdidos asociada a los empleados (TDP)	Promedio de días perdidos en 2025 entre los empleados de MERLIN es de 17 en hombres y 36 en mujeres.
Tasa de frecuencia de accidentes asociada a los empleados. (LTIFR)	La tasa de frecuencia de accidentes (LTIFR) en 2025 entre los empleados de MERLIN es 1%
Número de proveedores	El número de proveedores con pedidos en 2025 ha sido de 403
Número de proveedores auditados y de auditorías realizadas	Los proveedores con pedidos son analizados en materia de cumplimiento y financiero, en la que se incluye estar al corriente con Hacienda y la Seguridad Social y la solvencia económica del proveedor. Asimismo, si la licitación es superior al millón de euros se analiza la capacidad de ejecución del proveedor y el grado de exposición del Grupo. En 2025, el número de pedidos (OpEx y CapEx) fue de 2.266 y el número de proveedores 403.
Porcentaje de proveedores auditados	El 100% de los proveedores críticos (>1M€) de MERLIN son auditados.
Porcentaje de activos con conexión a transporte público ⁵⁸	El porcentaje de activos que cuentan con conexión cercana a transporte público es de un 100 %.
Aspecto: Gobernanza	
Años del auditor	PWC ha comenzado a auditar las Cuentas Anuales Consolidadas de MERLIN en 2024, por lo que este ejercicio es el segundo año.
Número de Consejeros ejecutivos y no ejecutivos	El Consejo de Administración está compuesto de 2 Consejeros ejecutivos y 10 Consejeros no ejecutivos (6 Consejeros independientes y 4 dominicales).
Número de Consejeros y de Consejeros independientes en la Comisión de Auditoría y Control	La Comisión de Auditoría y Control está compuesta por 5 Consejeros, 4 de los cuales son independientes.
Número de Consejeros y de Consejeros independientes en la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está compuesta por 5 Consejeros, 4 de los cuales son independientes.
Número de Consejeros y de Consejeros independientes en la Comisión de Sostenibilidad e Innovación	La Comisión de Sostenibilidad e Innovación está compuesta por 4 Consejeros, 3 de los cuales son independientes.
Número de mujeres ejecutivas	La Alta Dirección está compuesta por 1 mujer y 8 hombres (de un total de 9, sin incluir a los consejeros ejecutivos).
Número de mujeres Consejeras	El Consejo de Administración está compuesto por 5 mujeres y 7 hombres (de un total de 12 miembros).
Número de reuniones del Consejo de Administración y porcentaje de asistencia	El Consejo de Administración de MERLIN se ha reunido en 14 ocasiones con un 91,6% de asistencia.

⁵⁸ Porcentaje obtenido en términos de superficie, considerando aquellos activos que se encuentren a menos de 500 metros de una parada o estación de transporte público. Incluye únicamente los activos de las carteras de oficinas y centros comerciales en explotación.

Número de reuniones de la Comisión de Auditoría y Control y porcentaje de asistencia	La Comisión de Auditoría y Control se ha reunido 10 veces con una asistencia del 96%.
Número de reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y porcentaje de asistencia	La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido 10 veces con una asistencia del 97%.
Número de reuniones de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación y porcentaje de asistencia	La Comisión de Sostenibilidad e Innovación se ha reunido 6 veces con una asistencia del 96%.
Tenencia de acciones	MERLIN cuenta con unas directrices para sus ejecutivos relativas a los requisitos mínimos de tenencia permanente de acciones del Grupo.
Contenidos considerados no materiales para el Grupo	
Emisiones de partículas, SO2 y NOx	El principal combustible consumido por MERLIN es el gas natural, un gas que apenas emite SO2 y partículas en su combustión. Las posibles emisiones de este tipo de contaminantes se deben al consumo de gasoil, un combustible apenas utilizado por MERLIN. Por otra parte, las emisiones de NOx se consideran también como apenas representativas, ya que las calderas en las que se consumen estos combustibles son de tipo residencial.
Porcentaje de materia prima que procede de fuentes sostenibles	La cantidad de materiales adquiridos por MERLIN es reducido, ya que los procesos de reforma de los activos los lleva a cabo empresas subcontratadas.
Política frente a la explotación infantil	MERLIN tiene implantada una Política de Respeto a los Derechos Humanos que rechaza expresamente la explotación infantil. Aún así, debido a la ubicación de los activos de MERLIN (España y Portugal) y el tipo de actividades desarrolladas por el Grupo, no se considera que existan riesgos en materia de trabajo infantil.
Gestión de la cadena de suministro a nivel social	Desde 2022 MERLIN ha modificado el Procedimiento de contratación para exigir en todas las licitaciones de más de 150 mil euros la respuesta, por parte de los proveedores, a un cuestionario ESG con cuestiones medioambientales, sociales y de Gobierno. Así, durante el ejercicio 2025, MERLIN solicitó información a todos los proveedores por licitaciones para mejora y rehabilitación de activos (CAPEX) de más de 150.000 euros, abarcando información y detalle en las áreas medioambientales, sociales y de cumplimiento normativo, entre las que se encontraban cuestiones relativas al cumplimiento de los derechos humanos (políticas, demandas, etc.) para cada tercera parte evaluada.

8.3 Tabla de contenidos de la Ley 11/2018

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Información general		
Una breve descripción del modelo de negocio que incluye su entorno empresarial, su organización y estructura	1. Nuestro modelo de negocio Pág 8-10	GRI 2-1 GRI 2-6 GRI 2-22
Mercados en los que opera	2.1 Entorno (Sector) Pág 23-25	
Objetivos y estrategias de la organización	1.4 Actividades de negocio Pág 11-22	
Principales factores y tendencias que pueden afectar a su futura evolución	1.5 Principales hitos y objetivos corporativos Pág 22	
Marco de reporting utilizado	2.3 Evolución previsible Pág 27	GRI 1 – Requerimiento 8
Principio de materialidad	8.1 Bases para la elaboración de este informe Pág 169-171	GRI 3-1 GRI 3-2
Cuestiones medioambientales		
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	2.5 Una inmersión profunda en la Materialidad de la sostenibilidad Pág. 34-39	GRI 3-3
Información general detallada		
Información detallada sobre los efectos actuales y previsibles de las actividades de la empresa en el medio ambiente y en su caso, la salud y la seguridad	4. Gestión del cambio climático y eficiencia operacional, nuestra huella ecológica Pág. 68-101	GRI 3-3
Procedimientos de evaluación o certificación ambiental	4.6 Certificación de la huella de carbono 4.8 Validación de los compromisos de MERLIN por terceros independientes Pág 93-97	GRI 3-3

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Recursos dedicados a la prevención de riesgos ambientales	4.2 Sistema de Gestión ambiental y energético Pág 72 - 73	GRI 3-3
Aplicación del principio de precaución	4.2 Sistema de Gestión ambiental y energético Pág 72 - 73	GRI 2-23 GRI 3-3
Cantidad de provisiones y garantías para riesgos ambientales	4.2 Sistema de Gestión ambiental y energético Pág 73 - 73	GRI 3-3
Contaminación		
Medidas para prevenir, reducir o reparar las emisiones que afectan gravemente el medio ambiente; teniendo en cuenta cualquier forma de contaminación atmosférica específica de una actividad, incluido el ruido y la contaminación lumínica ⁵⁹	4.5 Descarbonización de la cartera de MERLIN Properties Pág 83-93	GRI 3-3 GRI 305-5
Economía circular y prevención y gestión de residuos		
Medidas de prevención, reciclaje, reutilización, otras formas de recuperación y eliminación de desechos	4.4 Avances sostenibles en la cartera de MERLIN Pág 76-83	GRI 3-3 GRI 306-1 GRI 306-2 GRI 306-3 GRI 306-4 GRI 306-5
Acciones para combatir el desperdicio de alimentos	-	No material
Uso sostenible de los recursos		
Consumo de agua y suministro de agua de acuerdo con las limitaciones locales	4.4 Avances sostenibles en la cartera de MERLIN Pág 76-83	GRI 303-3 GRI 303-5

⁵⁹ La contaminación lumínica y el ruido no han sido considerados materiales para el negocio de MERLIN.

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Consumo de materias primas y medidas adoptadas para mejorar la eficiencia de su uso	-	No material ⁶⁰
Consumo, directo e indirecto, de energía	4.4 Avances sostenibles en la cartera de MERLIN Pág 76-83	GRI 302-1
Medidas tomadas para mejorar la eficiencia energética	4.3 Desarrollo y operación de activos sostenibles Pág 73 - 75	GRI 3-3
Uso de energías renovables	2.4 El compromiso de MERLIN con la gestión sostenible Pág 27 - 33	GRI 3-3
Cambio climático		
Emisiones de gases de efecto invernadero generadas como resultado de las actividades de la empresa, incluido el uso de los bienes y servicios que produce	4.5.1. Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de alcance 1 y 2 4.5.2. Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 3 Pág 85 - 91	GRI 3-3 GRI 305-1 GRI 305-2 GRI 305-3
Medidas adoptadas para adaptarse a las consecuencias del cambio climático	Anexo IV. Reporte de riesgos climáticos según metodología TCFD Pág 240 - 251	GRI 3-3 GRI 201-2
Metas de reducción establecidas voluntariamente a medio y largo plazo para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y los medios implementados para tal fin	2.4 El compromiso de MERLIN con la gestión sostenible Pág 27 - 33	GRI 3-3 GRI 305-5

⁶⁰ El indicador relativo al consumo de materias primas y las medidas adoptadas para mejorar la eficiencia en su uso no se reporta de forma cuantitativa debido a que, dada la naturaleza del modelo de negocio de MERLIN, no resulta material. La actividad principal de la Compañía se centra en la adquisición, gestión y explotación de activos inmobiliarios terciarios, sin implicar procesos productivos que requieran un consumo intensivo de materiales.

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Protección de la biodiversidad		
Medidas tomadas para preservar o restaurar la biodiversidad	4.10 Protección de la biodiversidad Pág 101-101	GRI 3-3
Impactos causados por las actividades u operaciones en áreas protegidas	4.10 Protección de la biodiversidad Pág 101-101	GRI 3-3
Cuestiones sociales y relativas al personal		
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	5. Creación de talento Pág 103-104	GRI 3-3
Empleo		
Número total y distribución de empleados por país, sexo, edad y clasificación profesional	5.1.1 Composición de la plantilla Pág 106-110	GRI 2-7 GRI 405-1
Número total y distribución de modalidades de contrato de trabajo	5.1.1 Composición de la plantilla Pág 106-110	GRI 2-7
Promedio anual de contratos indefinidos, de contratos temporales y de contratos a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional	5.1.2 Promedio de contratos Pág 110 - 109	GRI 2-7 GRI 405-1
Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional	5.1.3 Bajas por tipología, sexo, edad y clasificación profesional Pág 111 - 111	GRI 3-3 GRI 401-1
Remuneraciones medias y su evolución desagregados por sexo, edad y clasificación profesional o igual valor	5.2 Compensación de los empleados Pág 114-118	GRI 3-3 GRI 2-21
Brecha salarial	5.2.1 Análisis de la brecha salarial Pág 115-118	GRI 3-3 GRI 405-2
La remuneración de puestos de trabajo iguales o de media de la sociedad	5.2.1 Análisis de la brecha salarial Pág 115-118	GRI 3-3 GRI 405-2

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Remuneración media de los consejeros y directivos, incluyendo la retribución variable, dietas, indemnizaciones, el pago a los sistemas de previsión de ahorro a largo plazo y cualquier otra percepción desagregada por sexo	5.2.2 Remuneración de los consejeros no ejecutivos Pág 118 5.2.1 Análisis de la brecha salarial Pág 115-118	GRI 3-3 GRI 2-19
Implantación de políticas de desconexión laboral	5.3.4 Implantación de políticas de desconexión laboral Pág 120	GRI 3-3
Número de empleados con discapacidad	5.5.4 Empleados con Discapacidad. Pág 125	GRI 3-3 GRI 405-1
Organización del trabajo		
Organización del tiempo de trabajo	5.3.1 Organización del trabajo Pág 119	GRI 3-3
Número de horas de absentismo	5.3.2 Total horas absentismo Pág 119-120	GRI 3-3 GRI 403-9
Medidas destinadas a facilitar el disfrute de la conciliación y fomentar el ejercicio corresponsable de estos por parte de ambos progenitores	5.3.3 Medidas de conciliación familiar Pág 120	GRI 3-3
Salud y seguridad		
Condiciones de salud y seguridad en el trabajo	5.4 Seguridad, salud y bienestar de los empleados Pág 121-122	GRI 403-1 GRI 403-2 GRI 403-3 GRI 403-5 GRI 403-6 GRI 403-8

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Accidentes de trabajo, en particular su frecuencia y gravedad, así como las enfermedades profesionales; desagregado por sexo	5.4 Seguridad, salud y bienestar de los empleados Pág 121-122	GRI 403-9 GRI 403-10
Relaciones sociales		
Organización del diálogo social incluidos procedimientos para informar y consultar al personal y negociar con ellos	5.5.1 Organización del diálogo social Pág 122-123	GRI 3-3
Porcentaje de empleados cubiertos por convenio colectivo por país	5.5.2 Balance de los convenios colectivos. Pág 123	GRI 2-30
Balance de los convenios colectivos, particularmente en el campo de la salud y la seguridad en el trabajo	5.5.3 Mecanismos para promover la implicación de los trabajadores en la gestión. Pág 124-125	GRI 3-3 GRI 403-4
Formación		
Políticas implementadas en el campo de la formación	5.1.4 Capacitación Pág 112-114	GRI 3-3
Cantidad total de horas de formación por categoría profesional	5.1.4 Capacitación Pág 112-114	GRI 404-1
Accesibilidad universal		
Accesibilidad universal de las personas con discapacidad	6.3 Maximización del bienestar de los usuarios de los activos Pág 134 - 138	GRI 3-3
Igualdad		
Medidas adoptadas para promover la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres	5.6 Diversidad e igualdad de oportunidades Pág 125-128	GRI 3-3

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Planes de igualdad	5.6 Diversidad e igualdad de oportunidades Pág 125-128	GRI 3-3
Medidas adoptadas para promover el empleo		
Protocolos contra el acoso sexual y por razón de sexo		
Política contra todo tipo de discriminación y, en su caso, de gestión de la diversidad	5.6 Diversidad e igualdad de oportunidades Pág 125-128	GRI 3-3
Respeto de los Derechos Humanos		
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 62 - 67	GRI 3-3
Aplicación de procedimientos de diligencia debida		
Aplicación de procedimientos de diligencia debida en materia de derechos humanos	3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 62 - 67	GRI 2-23
Prevención de los riesgos de vulneración de derechos humanos y, en su caso, medidas para mitigar, gestionar y reparar posibles abusos cometidos		GRI 2-26
		GRI 3-3
		GRI 412-2
Denuncias por casos de vulneración de derechos humanos	3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 62 - 67	GRI 406-1
Medidas implementadas para la promoción y cumplimiento de las disposiciones de los convenios fundamentales de la OIT relacionadas con:	3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 62 - 67	GRI 3-3
– el respeto por la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva;		GRI 406-1
– la eliminación de la discriminación en el empleo y la ocupación;		GRI 407-1
– la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio;		GRI 408-1
– la abolición efectiva del trabajo infantil		GRI 409-1
Lucha contra la corrupción y el soborno		

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	3.Fundamentos y prácticas de una gestión responsable Pág 40 - 67	GRI 3-3
Medidas adoptadas para prevenir la corrupción y el soborno	3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 62 - 67	GRI 2-23 GRI 2-26 GRI 205-2
Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales	3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 62 - 67	GRI 205-2
Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro	6.4.2. Iniciativas de índole social y 6.4.3 Medición de la distribución de las contribuciones a la comunidad de MERLIN Pág 144 - 144	GRI 413-1
Información sobre la sociedad		
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	6. Gestión de Grupos de Interés Pág 129 - 147	GRI 3-3
Compromisos de la empresa con el desarrollo sostenible		
El impacto de la actividad de la sociedad en el empleo y el desarrollo local	6.4.1. Mejora de las ciudades 6.4.2 Iniciativas de índole social Pág 141-146	GRI 203-1
El impacto de la actividad de la sociedad en las poblaciones locales y en el territorio	6.4.1 Mejora de las ciudades Pág 141 - 141	GRI 3-3 GRI 413-1
Las relaciones mantenidas con los actores de las comunidades locales y las modalidades del diálogo con estos	6.4.1 Mejora de las ciudades Pág 141 - 141	GRI 2-29 GRI 413-1
Las acciones de asociación o patrocinio	6.4.3 Medición de la distribución de las contribuciones a la comunidad de MERLIN Pág 146-149	GRI 2-28
Subcontratación y proveedores		

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Inclusión en la política de compras de cuestiones sociales, de igualdad de género y ambientales	6.2 Cadena de suministro Pág 133-134	GRI 3-3
Consideración en las relaciones con proveedores y subcontratistas de su responsabilidad social y ambiental	6.2 Cadena de suministro Pág 133-134	GRI 2-6 GRI 308-1 GRI 414-1
Sistemas de supervisión y auditorías y resultados de las mismas	6.2 Cadena de suministro Pág 133-134	GRI 3-3
Consumidores		
Medidas para la salud y la seguridad de los consumidores	6.3 Maximización del bienestar de los usuarios de los activos Pág 134 - 138	GRI 3-3 GRI 416-1
Sistemas de reclamación, quejas recibidas y resolución de las mismas	6.3 Maximización del bienestar de los usuarios de los activos Pág 134 - 138	GRI 3-3
Información fiscal		
Los beneficios obtenidos país por país	7.1.2 Beneficios obtenidos país por país e Impuestos sobre beneficios pagados. Pág 152-153	GRI 207-4
Los impuestos sobre beneficios pagados	7.1.2 Beneficios obtenidos país por país e Impuestos sobre beneficios pagados. Pág 152-153	GRI 207-4
Las subvenciones públicas recibidas	7.1.3 Contribución tributaria total Pág 153 - 156	GRI 207-4

a. Índice de contenidos GRI

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
2-1		a. Pág 6 2-1.c Contraportada 2-1.d España y Portugal MERLIN Properties forma parte de los principales índices de referencia: -IBEX 35. -Euro STOXX 600. -FTSE EPRA/ NAREIT Global Real Estate Index. -GPR Global Index. -GPR-250 Index. -MSCI Small Caps. - Dow Jones Sustainability Index Europe & World		Detalles organizativos
2-2		8.1. Pág 169 Anexo III – Pág 231-240 Los estados financieros de la organización incluyen a MERLIN Properties y todas sus sociedades dependientes. En las cuentas anuales incluidas en el informe de gestión se puede encontrar más información. El informe de gestión está disponible a través de www.merlinproperties.com		Entidades que figuran en el reporte de sostenibilidad de la organización
2-3		8.1. Pag 169 2-3.a 2025. MERLIN Properties elabora el informe de forma anual.		Período de reporte, frecuencia y punto de contacto

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omissiones	Descripción
2-4		Durante el ejercicio 2025, MERLIN ha continuado el criterio de cálculo de sus emisiones de GEI establecido en 2022, atendiendo al control operacional y cuota de participación según el activo que establece el referencial GHG Protocol tomando como criterio el método basado en el mercado (market-based method) según el cual, los datos de los factores de emisión derivados del consumo eléctrico deben ser obtenidos de las comercializadoras a las que se ha adquirido la electricidad. De la misma manera MERLIN también calcula sus emisiones de GEI tomando como criterio el método basado en la localización (location-based method) según el cual, asigna el factor de emisión promedio de la red local a los datos del consumo eléctrico. Atendiendo a todo lo anterior se han recalculado los datos de los dos años anteriores, para facilitar la comparabilidad año a año. Pag 71-72		Reformulación de la información
2-5		El Estado de Información no Financiera de MERLIN se ha verificado externamente por pwc estando su informe incorporado en el Anexo VII. Pág ##		Verificación externa
2-6		1.4. Pág 11-22 6.2. pág 133-134 2-6.b La cadena de suministro del Grupo está compuesta fundamentalmente por los contratistas encargados de los proyectos así como otros proveedores de servicios en la explotación de los edificios.		Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales
2-7		5.1.1 y 5.1.2 Pag 106 a 111		Empleados
2-9	Gov-Board	3.1. Pág 41-48		Estructura de gobierno y composición
2-10	Gov-Selecc	Pág 44.- Los procesos de nombramiento y selección del órgano superior de gobierno y sus comités están descritos en el IAGC y quedan recogidos en la Política de selección de Consejeros del Grupo.		Nombramiento y selección del órgano superior de gobierno

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omissiones	Descripción
2-11		3.1. pág 44		Presidente del máximo órgano de gobierno
2-12		3.1. Pág 43 3.2. Pág 48- 55		Rol del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de impactos
2-14		Consejo de Administración. El consejo de Administración de MERLIN, compuesto por una mayoría de consejeros independientes, centra su actividad en la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y directrices generales que debe seguir el Grupo.		Papel del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad
2-15	Gov-Col	En el artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración recoge los mecanismos establecidos para prevenir y gestionar los posibles conflictos de interés.		Conflictos de interés
2-16		Esta información está disponible en el Informe Anual de Gobierno Corporativo		Comunicación de inquietudes críticas
2-17		Pág 46		Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno
2-18		Pág 46		Evaluación del desempeño del órgano superior de gobierno
2-20		5.2. Pag 114-118 2-20. a. ii A través de la Junta General de Accionistas		Procesos mediante los cuales se determina la remuneración
2-21		5.2. Pag 114-118		Ratio de compensación total anual

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omissiones	Descripción
2-22		2.5. Pag 27-34		Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible
2-23		3.1 Pag 40-43		Compromisos de políticas
2-26		Los consejeros pueden solicitar asesoramiento externo. Estos mecanismos están explicados en el IAGC 2025 del Grupo.		Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
2-28		- Asociación Española de Oficinas (AEO) [8.646 €] - Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) [63.226 €] - European Public Real Estate Association (EPRA) [34.800 €] - Confederación Española de Organizaciones Empresariales (CEOE) [14.520 €] - Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA) [18.150 €] - Patio Campus [150.000 €] - Madrid Green Urban Mobility Lab [17.310 €] - GRI [6.360 €] - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários [1.257 €] - Asociación Madrid Futuro [15.000 €] - Associació Barcelona Global [10.000 €] - Asociación de Empresarios del Sur de España (CESUR) [4.840 €] - Red Española del Pacto Mundial [4.700 €] - Asociación Española para las Relaciones con Inversores (AERI) [4.598 €] - Empresas por la Movilidad Sostenible [4.235 €] - Asociación para el Progreso de la Dirección (APD) [2.518 €] - Instituto de Auditores Internos (IAI) [7.634 €] - Circulo de Empresarios [7.200 €] - WIRES - Women in Real Estate [4.840 €] - ISMS FORUM [700 €] - Asociacion Promocion Puerto de Sevilla [1.800 €] - Barcelona Catalunya Centre Logístic [1.210 €] - Associação Portuguesa de Logística (APLOG) [700 €] - Asociación de Usuarios de SAP España (AUSAPE) [800 €] - Instituto de Oficiales de Cumplimiento [1.000 €] - Iberinmo [41.489 €] - Foment de Treball Nacional [5.150 €] - TOTAL 2025 - [432.683 €]		Relación de las asociaciones de las que la organización es miembro

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omissiones	Descripción
2-29		6.1. Pág 129-133		Enfoque para la participación de las partes interesadas
2-30		5.5.2 Pag 122-124 El 100 % de los empleados del Grupo en España están cubiertos por Convenio Colectivo (en Portugal no aplica)		Acuerdos de negociación colectiva
3-1		2.6 pág 34-40		Proceso de determinación de asuntos materiales
3-2		2.6. Pág 37		Lista de asuntos materiales

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omissiones	Descripción
3		2.6 pág 34-40		Enfoque de gestión
3-1		2.6 pág 35-37		Proceso de determinación de asuntos materiales
3-2		2.6. Pág 37		Lista de asuntos materiales
3-3		4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.8, 2.5, 5, 5.1.3, 5.2, 5.2.1, 5.2.2, 5.1.4, 5.5.5, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3, 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3, 5.6, 6.3, 3.3, 3, 6, 6.4.2, 6.2, 6.3		Gestión de los temas materiales
201-1		1.1 Pág 8. MERLIN ha medido, además del valor distribuido a los grupos de interés, su contribución a la sociedad a través del modelo B4SI (previamente LBG, London Benchmarking Group)		Valor económico directo generado y distribuido

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
201-3		MERLIN Properties no dispone de un plan de pensiones, no siendo por lo tanto de aplicación para el Grupo.		Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación
201-4		Pág 157. MERLIN Properties no ha recibido ayudas económicas significativas otorgadas por entes del gobierno.		Asistencia financiera recibida del gobierno
Impactos económicos indirectos				
3		6.4. Pág 141-150		Enfoque de gestión
203-1		Firma de modificación del convenio con el Ayuntamiento de Madrid del proyecto Renazca (€1,66MM)		Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados.
203-2		6.4.2. Pág 144- 150		Impactos económicos indirectos significativos
Fiscalidad				
207-1		7.1. Pág 150 - 157		Enfoque fiscal
207-2		7.1.1. Pág 150		Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos
20-3		7.1.3. CTT Pág 153-159		Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal
207-4		7.1.2. Pág 152-153		Presentación de informes país por país

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
DESEMPEÑO AMBIENTAL				
Energía				
3		4.Pág 68 - 103		Enfoque de gestión
302-1	Elec-Abs Elec-LfL DH&C-Abs DH&C-LfL Fuels-Abs Fuels-LfL	4.4. 76-79		Consumo energético dentro de la organización
302-2	Elec-Abs Elec-LfL DH&C-Abs DH&C-LfL Fuels-Abs Fuels-LfL	4.4. 76-79		Consumo energético fuera de la organización
302-3		4.4. 76-79		Intensidad energética
G4-CRE1	Energy-Int	4.4. 76-79		Intensidad energética de las edificaciones
Agua				
3		4.Pág 68 - 103		Enfoque de gestión
303-1		4.4. Pág 79		Interacciones con el agua como recurso compartido
303-2		4.4. Pág 79. Los vertidos de agua de los activos llegan a la red de saneamiento municipal, y son asimilables a vertidos domésticos.		Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua
303-3	Water-Abs Water-LfL	4.4. Pág 79. El agua captada procede de las redes de abastecimiento municipales. Asimismo, parte del agua captada en los activos Marineda y Torre Chamartin procede de aljibes, y en Alvía hay un pozo.		Extracción de agua

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
G4-CRE2	Water-Int	4.4. Pág 79		Intensidad de consumo de agua de las edificaciones
Emisiones				
3		4.5 Pág 83-93		Enfoque de gestión
305-1	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	4.5. Pág 83- 91		Emisiones directas de GEI (alcance 1)
305-2	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	4.5. Pág 83- 91		Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)
305-3	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	4.5 Pág 91-93		Emisiones indirectas de GEI (alcance 3)
305-4	GHG-Int	4.5. Pág 83-91		Intensidad de las emisiones de GEI
G4-CRE3	GHG-Int	4.5. Pág 83- 91		Intensidad de emisiones de gases de efecto invernadero de las edificaciones
Efluentes y residuos				
3		Pág 68-103		Enfoque de gestión
306-3	Waste-Abs Waste-LfL	Pág 81-83		Residuos por tipo y método de eliminación
Cumplimiento ambiental				
3		Pág 68-103		Enfoque de gestión
307-13		MERLIN Properties no ha recibido ninguna multa o sanción.		Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental
DESEMPEÑO SOCIAL – PRÁCTICAS LABORALES Y TRABAJO DIGNO				
Empleo				
3		5. Pág 103-129		Enfoque de gestión

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
401-1	Emp-Turnover	Rotación 5.1.3. Pág 111 Incorporaciones 5.6. Pág 125		Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal
401-2		5.2. Pág 114. El 100% de los empleados tiene acceso a beneficios sociales.		Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales
401-3		Pág 119. 5 hombres y 5 mujeres en 2025		Permiso parental
Salud y seguridad en el trabajo				
3		5.4. Pág 121-125		Enfoque de gestión
403-1		5.4. Pág 121-125		Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo
403-2		Pág 121. MERLIN tiene un servicio de Prevención de Riesgos Laborales externo que todos los años inspecciona las oficinas desde la que los empleados trabajan para evaluar los riesgos.		Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
403-3		Pág 121. MERLIN tiene un servicio de Prevención de Riesgos Laborales externo que todos los años inspecciona las oficinas desde la que los empleados trabajan para evaluar los riesgos y la adecuación de las instalaciones a nivel de seguridad y prevención de riesgos laborales.		Servicios de salud ocupacional
403-4		Aún no se han formado los comités de seguridad y salud.		Participación de los trabajadores, consulta y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo
403-5		Pág 124. Como parte del Pack de Bienvenida, todos los empleados son formados (de manera obligatoria) en Prevención de Riesgos Laborales, mediante la cual se da información sobre los riesgos de sus puestos de trabajo y principales medidas mitigadoras.		Formación de los trabajadores en materia de salud y seguridad en el trabajo
403-6		5.4. Seguridad, salud y bienestar de los empleados Pág. 121-122		Promoción de la salud de los trabajadores

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
403-7		5.4. Seguridad, salud y bienestar de los empleados Pág. 121-122		Prevención y mitigación de los impactos sobre la salud y la seguridad en el trabajo directamente relacionados con las relaciones comerciales
403-9	H&S-Emp	Adicionalmente, MERLIN vela por la seguridad y salud de sus contratistas en sus proyectos de reposicionamiento o desarrollo. Desde 2020, el Grupo puso en marcha un sistema de <i>reporting</i> que recopila información sobre los accidentes laborales registrados en los activos, y que incluye como información el tipo de accidente producido, los días de baja que ha ocasionado, y las medidas correctivas a adoptar.		Lesiones relacionadas con el trabajo
G4-CRE6		No aplica.		Porcentaje de la organización operando en cumplimiento verificado con un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido.
Formación y enseñanza				
3		5. Creación de talento Pág 103-129		Enfoque de gestión
404-1	Emp-Training	5.1.4 Capacitación Pág. 125-129		Media de horas de formación al año por empleado

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
404-2		5.1.4 Capacitación Pág. 125-129		Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición
404-3	Emp-Dev	100% de los empleados reciben evaluaciones una vez al año.		Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional
Diversidad e igualdad de oportunidades				
3		5.6 Diversidad e igualdad de oportunidades		Enfoque de gestión
405-1	Diversity-Emp	5.6 Diversidad e igualdad de oportunidades Pág. 125-129		Diversidad en órganos de gobierno y empleado
DESEMPEÑO SOCIAL – SOCIEDAD				
Comunidades locales				
3		6.4. Desarrollo y relación con el entorno Pág. 141-150		Enfoque de gestión
413-1	Comty-Eng	6.4.2. Iniciativas de índole social Pág. 144-146 En todos los activos se ponen en marcha los mecanismos de diálogo y participación contemplados en el enfoque de gestión.		Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo
413-2		No aplica		Operaciones con impactos negativos significativos –reales y potenciales– en las comunidades locales

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
G4-CRE7		Ninguna persona ha tenido que ser desplazada o reasentada.		Número de personas que voluntaria e involuntariamente han sido desplazadas o reasentadas por desarrollo del Grupo, desglosado por proyecto.
Lucha contra la corrupción				
3		3.Fundamentos y prácticas de una gestión responsable Pág. 40-68		Enfoque de gestión
205-1		3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág. 62-68 Los Riesgos en general, incluidos los de corrupción, se evalúan a través del Sistema de Gestión de Riesgos del Grupo.		Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción
205-2		3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág. 62-68		Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción
205-3		No se ha detectado ningún caso de corrupción.		Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas
Competencia desleal				
3		3.Fundamentos y prácticas de una gestión responsable Pág 40-68		Enfoque de gestión
206-1		MERLIN Properties no ha recibido ninguna demanda por competencia desleal.		Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
Cumplimiento socioeconómico				
3		3.Fundamentos y prácticas de una gestión responsable		Enfoque de gestión
419-15		MERLIN Properties ha pagado 8.343,18 euros en sanciones.		Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico
DESEMPEÑO SOCIAL – RESPONSABILIDAD SOBRE PRODUCTOS				
Salud y seguridad de los clientes				
3		5.4. Seguridad, salud y bienestar de los empleados		Enfoque de gestión
416-1		MERLIN evalúa los posibles impactos en materia de seguridad y salud de todos sus activos sobre sus ocupantes (inquilinos y usuarios).		Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios
416-2	H&S-Comp	No se nos ha notificado ningún incidente derivado del incumplimiento de la normativa de seguridad y salud.		Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios
Etiquetado de los productos y servicios				
3		-		Enfoque de gestión
417-2		No aplica		Casos de incumplimiento relacionados con la información y el etiquetado de productos y servicios
G4-CRE8	Cert-Tot	4.8.Validación de los compromisos de MERLIN por terceros independientes Pág. 94-97		Tipo y número de certificaciones de sostenibilidad, rating y esquemas de etiquetado de nueva construcción, gestión, ocupación y reurbanización

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
Privacidad del cliente				
3		3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 62-68		Enfoque de gestión
418-1		MERLIN Properties no ha recibido ninguna reclamación por violación de la privacidad o fuga de datos de los clientes.		Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente

b. Índice de contenidos EPRA sBPR

Código EPRA	GRI Standard	Descripción	Página y/o respuesta directa
INDICADORES DESEMPEÑO AMBIENTAL			
Elec-Abs	302-1	Consumo eléctrico total	207
Elec-LfL	302-1	Consumo eléctrico total like for like	207
DH&C-Abs	302-1	Consumo district heating & cooling total	207
DH&C-LfL	302-1	Consumo district heating & cooling like for like	207
Fuels-Abs	302-1	Consumo combustible total	207
Fuels-LfL	302-1	Consumo combustible like for like	207
Energy-Int	CRE1	Intensidad energética en edificios	207
GHG-Dir-Abs	305-1	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) directas	221
GHG-Indir-Abs	305-2	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) indirectas	221
GHG-Int	CRE3	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) procedentes del consumo de energía de los edificios	221
Water-Abs	303-1	Consumo de agua total	214
Water-LfL	303-1	Consumo de agua like for like	214
Water-Int	CRE2	Intensidad consumo de agua en edificios	214
Waste-Abs	306-3	Peso total de residuos por método de tratamiento final	218
Waste-LfL	306-3	Peso like for like de residuos por método de tratamiento final	218
Cert-Tot	CRE8	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	222
INDICADORES DESEMPEÑO SOCIAL			
Diversity-Emp	405-1	Diversidad de género en empleados	106
Diversity-Pay	405-2	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	119
Emp-Training	404-1	Media de horas de formación al año por empleado	112
Emp-Dev	404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	Los empleados de MERLIN Properties reciben feedback continuo de sus responsables y tienen una comunicación directa y constructiva que les ayuda a progresar en su desarrollo profesional. Adicionalmente, cada año, el 100% de los empleados son evaluados por los responsables de área y la alta dirección. Los resultados de esta evaluación determinan la distribución de la retribución variable.
Emp-Turnover	401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	117. En 2025 ha habido un total de 29 bajas. La tasa de rotación voluntaria en 2025 ha sido de 11%.
H&S-Emp	403-2	Salud y seguridad de los empleados	121

Código EPRA	GRI Standard	Descripción	Página y/o respuesta directa
H&S-Asset	416-1	Evaluaciones de salud y seguridad de los activos	121 MERLIN evalúa los posibles impactos en materia de seguridad y salud de todos sus activos sobre sus ocupantes (inquilinos y visitantes).
H&S-Comp	416-2	Cumplimiento de las normas de salud y seguridad de los activos	No se ha detectado ningún incidente derivado del incumplimiento de la normativa de seguridad y salud.
Comty-Eng	413-1	Participación de la comunidad, evaluaciones de impacto y programas de desarrollo	144 En todos los activos se ponen en marcha los mecanismos de diálogo y participación contemplados en el enfoque de gestión.
INDICADORES DESEMPEÑO GOBERNANZA			
Gov-Board	2-9	Estructura de gobernanza y composición	44-46 Se puede encontrar más información en relación a este indicador en el IAGC.
Gov-Selecc	2-10	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno	Los procesos de nombramiento y selección del órgano superior de gobierno y sus comités están descritos en el IAGC y quedan recogidos en la Política de selección de Consejeros.
Gov-Col	2-15	Gestión de los conflictos de interés	En el artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración recoge los mecanismos establecidos para prevenir y gestionar los posibles conflictos de interés.

Anexo I. Reporte del desempeño ambiental de acuerdo con las SBPR de EPRA

MERLIN ha realizado el reporte del desempeño ambiental de sus activos de acuerdo con las EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (3ª versión, 2017). Siguiendo dichas recomendaciones se incluyen a continuación una serie de tablas en las que se reportan los KPIs medioambientales de activos de MERLIN, establecidos por EPRA en dicha Guía⁶¹. Las tablas reflejan el desempeño ambiental en materia de: consumo de energía, emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), captación de agua y generación de residuos, así como el porcentaje de activos con certificación medioambiental.

Conceptos clave

Siguiendo las recomendaciones de la Guía EPRA sBPR, para el cálculo de la información de desempeño ambiental de MERLIN se incluyen en el perímetro reportado únicamente aquellos activos que se encuentran en explotación durante 2025.

En particular, y atendiendo a su importancia estratégica en el conjunto de activos del Grupo, se incluye información de desempeño ambiental de las carteras de oficinas, activos logísticos, centros comerciales y data centers, en este orden, atendiendo a la superficie reportada en cada cartera, y excluyendo del cómputo los activos que cuentan con una participación minoritaria⁶². Además, se incluye de manera independiente información del desempeño ambiental de sus propias oficinas, así como de inmuebles arrendados por el Grupo que corresponden a espacios de LOOM.

Asimismo, tomando como base la Guía EPRA sBPR, MERLIN da respuesta a una serie de indicadores o KPIs en materia medioambiental (integrados en los EPRA Sustainability Performance Measures). Estos KPIs abarcan información en materia de consumo de energía, emisiones de GEI o Gases de Efecto Invernadero, captación de agua y generación de residuos⁶³.

Estos KPIs se dividen en dos tipos: KPIs en términos totales o absolutos y KPIs en términos Like for Like. Los KPIs absolutos están calculados en términos totales de la cartera de activos, mientras que los KPIs Like for Like están calculados considerando únicamente los activos que hayan estado en explotación de forma continua durante los últimos tres años.

Asimismo, una parte de los KPIs vienen dados en términos de intensidad de consumo de energía, de emisiones de GEI y de consumos de agua. Dichos KPIs se calculan como ratio o cociente entre el valor absoluto o Like for Like de consumos o emisiones de GEI y la superficie sobre la que se reporta los consumos o emisiones de GEI.

A lo largo del reporte medioambiental se incluye además información sobre la cobertura de cada KPI. La cobertura se define como la proporción de activos en los que hay disponibilidad de información para el cálculo de cada KPI, y se expresan en este EINF en términos de número de activos.

Asimismo, para una mejor gestión del desempeño en materia de eficiencia de consumo de energía, captación de agua y huella de carbono en sus activos, MERLIN divide los datos de este tipo de KPIs según el tipo de inmueble que se trate:

⁶¹ EPRA Sustainability Performance Measures.

⁶² En el perímetro se excluyen los activos de Barcelona ZAL Port, ya que constituyen una participación minoritaria.

⁶³ La definición completa de los mencionados KPIs figura en detalle en el capítulo 8.b. “Índice de contenidos EPRA sBPR” de este informe.

- Activos sobre los que el Grupo ejerce control operacional. Se trata a nivel general de activos “multi-inquilino” en los que el Grupo evalúa de forma continua su impacto medioambiental, de cara a tomar las medidas pertinentes de monitorización y reducción de impactos ambientales.
- Activos sobre los que el Grupo no ejerce control operacional. En estos activos, de tipo “mono-inquilino”, MERLIN es el titular de los contratos de suministro de energía y agua y recopila dichos datos de cara a registrar el desempeño ambiental de estos activos. No obstante, las tareas de gestión de los consumos recaen sobre el arrendatario del activo.
- Sede corporativa de MERLIN y los espacios LOOM arrendados por el Grupo (en estos inmuebles únicamente se dispone de información sobre consumos de energía y emisiones de GEI).

En el caso de los KPIs relativos a la cantidad de residuos generados, MERLIN efectúa la recogida de estos residuos en los activos incluidos en su Sistema de Gestión Ambiental (SGA) Corporativo ISO 14001 (excepto en los casos en los que dicha gestión sea asumida por las comunidades de propietarios), así como en otros activos que no están dentro de dicho SGA. Por tanto, MERLIN reporta estos KPIs en términos del conjunto de activos en los que es responsable de la gestión de residuos.

A nivel general, los KPIs reportados se han calculado a partir de facturas emitidas por los proveedores de servicios de suministro de energía, agua y recogida de residuos, así como a partir de los partes de recargas de gases refrigerantes, siendo las estimaciones realizadas totalmente inmateriales. Además, en los casos de activos que estén constituidos como comunidad de propietarios, se ha aplicado el coeficiente de propiedad a los datos de consumos de energía y agua. En estos casos, la superficie considerada en los cálculos representa la parte proporcional al coeficiente de propiedad o gasto de MERLIN en el activo.

Consumo de energía

Consumo de energía en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional

Respecto a los activos bajo gestión, MERLIN dispone información de consumos energéticos en términos Life for Like en 76 activos de oficinas, 12 centros comerciales y 28 naves logísticas, y en términos absolutos, en 81 activos de oficinas, 12 centros comerciales, 30 naves logísticas y 3 data centers⁶⁴. Se desglosa a continuación la cobertura en superficie de la información sobre consumo de energía.

⁶⁴ En el Anexo III figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

Cartera Like for Like		Cartera absoluta	
	Sup. reportada	Sup. reportada	% cobertura (superficie)
Oficinas	813.479 m ²	894.745 m ²	76 %
Naves logísticas	436.333 m ²	817.152 m ²	54 %
Centros Comerciales	476.634 m ²	476.634 m ²	100 %
Data Center	0 m ²	66.389 m ²	100 %
Total	1.726.446 m²	2.254.921 m²	70 %

Desglosado por país, la superficie cubierta en España es de 2.125.886 m² en términos absolutos y de 1.611.230 m² en Like for Like y en Portugal es de 129.035 m² y 115.216 m², respectivamente.

Cabe mencionar que la información de origen de los datos de consumos de energía de los activos depende del tipo de activo, así como del tipo de fuente de energía. En cuanto a electricidad se distinguen los siguientes casos:

- Activos en los que MERLIN tiene control de la totalidad de electricidad empleada en todo el edificio, incluyendo la utilizada tanto en zonas comunes como en zonas del inquilino (o privativas). En estos casos, para el cálculo de la cobertura se computa como superficie la correspondiente al activo.
- Activos en los que MERLIN tiene control de la electricidad empleada en la iluminación de las zonas comunes, así como de la electricidad empleada en los sistemas de climatización de todo el activo. En estos casos también se computa como superficie la correspondiente al activo.
- Activos en los que MERLIN únicamente tiene control de la electricidad consumida en las zonas comunes. En estos casos, para el cálculo de la cobertura se computa como superficie la correspondiente a las zonas comunes.

Asimismo, en el caso del combustible se dispone de información de consumo energético en el conjunto del activo.

Para el caso del District Heating & Cooling distinguimos los siguientes casos:

- Activos en los que MERLIN tiene control de la totalidad de energía térmica empleada en todo el edificio, incluyendo la utilizada tanto en zonas comunes como en zonas del inquilino (o privativas). En estos casos, para el cálculo de la cobertura se computa como superficie la correspondiente al activo.
- Activos en los que MERLIN únicamente tiene control de la energía térmica consumida en las instalaciones y zonas comunes. En estos casos, para el cálculo de la cobertura se computa como superficie la correspondiente a las zonas comunes.

Por otro lado, tanto en términos absolutos como Like for Like, la mayor proporción del consumo de energía corresponde a electricidad procedente de la red y, en una proporción más reducida, al

consumo de combustibles (gasóleo o gas natural) en parte de las oficinas, centros comerciales y data center dentro de la cobertura reportada. En una menor proporción, se incluye además el consumo de calefacción y refrigeración urbana (District Heating & Cooling) en términos absolutos en cuatro activos de oficinas de Barcelona, Torre Glòries, Pere IV y P.E. Poble Nou 22@, conectados a la red de Districlima y PLZFA conectado a la red de Ecoenergies y en tres activos de Portugal, Central Office, Torre Zen y Arts conectados a la red de Climaespaço.

Respecto al consumo energético de los activos Like for Like⁶⁵, se ha mantenido en comparación con 2024 siendo la variación del 2,3% principalmente originado por el incremento de la ocupación en las oficinas, de la actividad en la logística y de la afluencia en los centros comerciales y mitigado por la continuidad en la adopción de medidas de ahorro energético tanto en 2024 como en 2025.

El consumo energético de los activos Like for Like en 2025 fue de 113.375.202 kWh, de los cuales el 60% corresponden a oficinas, el 29% a centros comerciales y el resto (10%) a activos logísticos. Desglosado por tipo de fuente de energía, 95.708.538 kWh correspondieron a electricidad (84%), 9.809.139 kWh a gas natural (9%), 2.476.872 kWh a Gasóleo C y B (2%) y 5.380.654 kWh a District Heating & Cooling (5%). Respecto al consumo por país, 104.610.524 kWh corresponden a España (92%) y 8.764.678 kWh a Portugal (8%).

En la cartera de oficinas Like for Like el consumo energético fue de 68.402.759 kWh lo que supone un consumo superior en un 1,7% respecto al de 2024. Este consumo está constituido en un 78% de electricidad, un 11% de gas natural, un 4% de gasóleo B/C y 8% de District Heating & Cooling. Respecto a los activos logísticos Like for Like, el consumo energético fue de 11.759.673 kWh (en su totalidad consumos eléctricos) frente a los 11.654.940 kWh en 2024. Por su parte, el consumo energético en los centros comerciales fue de 33.212.771 kWh, un 4,2% más respecto a 2024, y que se desglosa en un 92% consumo eléctrico y un 8% de gas natural.

Durante 2025 el consumo de energía en términos absolutos ha sido similar al de 2024. El consumo energético en términos absolutos en 2025 fue de 195.830.616 kWh entre oficinas (39%), naves logísticas (7%), centros comerciales (17%) y data center (38%). Desglosado por tipo de fuente de energía, 175.778.776 kWh correspondieron a electricidad (90%), 10.267.254 kWh a gas natural (5%), 3.814.132 kWh a Gasóleo C/B (5%) y 5.970.454 kWh a District Heating & Cooling (3%). Disgregado por país, los consumos energéticos en España fueron de 185.289.000 kWh (95%) y en Portugal de 10.541.616 kWh (5%).

En la cartera de oficinas, el consumo energético en términos absolutos en 2025 ha sido de 75.521.432,57 kWh lo que representa un incremento del 3,99% respecto a 2024. Este consumo de energía está repartido entre un 79% de electricidad, un 9% de gas natural, un 5% de Gasóleo y un 8% de District Heating & Cooling. En relación con los activos logísticos, el consumo de energía fue de 13.167.589 kWh (casi en su totalidad consumos eléctricos excepto lo relativo al combustible de los grupos electrógenos) frente a los 12.592.986 kWh en 2024. En la cartera de centros comerciales, el consumo de energía fue de 33.212.771 kWh, un 4,2% más respecto a 2024, diferenciando en consumo eléctrico (92%) y de gas natural y gasóleo (8%). En la cartera de data center, el consumo de energía fue de 73.928.824 kWh diferenciando en consumo eléctrico (98%) y de gasóleo (2%).

En relación con la intensidad energética, en la cartera Like for Like ha sido de 76,56 kWh/m², un 0,2% superior respecto a 2024, y en la cartera absoluta, de 67,60 kWh/m², un 3,6% superior respecto a 2024.

Respecto a los Data Center la intensidad energética en 2025 respecto al potencia contratada fue de 198,31 kWh/kW.

Respecto a la generación de energía renovable en activos con control operacional, en 2025 se han producido 5.720 MWh para el autoconsumo repartidos entre los activos de oficinas 2.516 MWh,

⁶⁵ Se incluyen aquellos activos que hayan estado en explotación de forma continua durante los últimos tres años.

centros comerciales 2.450 MWh, activos logísticos 359 MWh y data center 395 MWh . Asimismo, se han vertido a la red un total de 583 MWh producidos, entre otros, en las naves logísticas (546 MWh) y en las oficinas (37 MWh). Estos activos se encuentran incluidos en el Project SUN bajo el cual se prevé en los próximos años ampliar el número de instalaciones de generación fotovoltaica.

Además, MERLIN ha continuado incrementando la proporción de electricidad de origen renovable que adquiere a comercializadores de energía verde, dentro de su control operacional. De este modo, el porcentaje de consumo de electricidad procedente de este tipo de comercializadoras fue del 99,98% en 2025 lo que supone un valor similar respecto al año anterior.

Por otro lado, en relación a las demás fuentes de energía utilizadas en los activos, el consumo de energía procedente de District Heating & Cooling, es una parte renovable (3.537.304 kWh) y una parte no renovable (2.433.150 kWh). Respecto al consumo de energía procedente de combustibles 1.625.000 kWh es renovable.

Consumo de energía en las carteras de MERLIN Properties (con control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades			Total MERLIN					Oficinas					Centros comerciales					Activos logísticos					Data Centers				
				Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
				2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Consumo de electricidad	Zonas comunes	36.459.115	24.971.817	23.764.707	23.482.397	1,2 %	15.219.827	14.565.503	13.721.518	13.273.935	3,4 %	9.234.251	9.419.230	9.234.251	9.419.230	-2,0 %	951.071	901.797	808.937	789.232	2,5 %	11.053.965	85.286	0	0	
			Espacio de inquilinos	139.319.661	83.500.525	71.943.830	70.905.630	1,5 %	44.075.444	42.787.053	39.580.753	39.460.982	0,3 %	21.417.717	20.578.939	21.417.717	20.578.939	4,1 %	12.211.143	11.691.189	10.945.361	10.865.709	0,7 %	61.615.357	8.443.343	0	0	
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)		99,98 %	99,98 %	99,97 %	99,97 %		99,97 %	99,98 %	99,97 %	99,97 %		99,96 %	99,96 %	99,96 %	99,96 %		100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %		100,00 %	— %	— %	— %	
		Consumo eléctrico total		175.778.776	108.472.342	95.708.538	94.388.027	1,4 %	59.295.271	57.352.556	53.302.271	52.734.917	1,1 %	30.651.968	29.998.169	30.651.968	29.998.169	2,2 %	13.162.214	12.592.986	11.754.298	11.654.940	0,9 %	72.669.323	8.528.630	0	0	
DH&C-Abs, DH&C-LfL	District Heating & Cooling (kWh)	Consumo de electricidad	Zonas comunes	2.374.198	2.104.633	2.303.422	2.104.633	9,4 %	2.374.198	2.104.633	2.303.422	2.104.633	9,4 %	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
			Espacio de inquilinos	3.596.256	3.523.232	3.077.232	3.523.232	-12,7 %	3.596.256	3.523.232	3.077.232	3.523.232	-12,7 %	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
		District Heating & Cooling procedentes de fuentes renovables (%)		59 %	67 %	66 %	74 %		59 %	67 %	66 %	74 %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %	
		Consumo de District Heating & Cooling total		5.970.454	5.627.865	5.380.654	5.627.865	-4,4 %	5.970.454	5.627.865	5.380.654	5.627.865	-4,4 %	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh)	Combustible	Zonas comunes	3.349.563	2.416.123	2.047.384	1.315.109	55,7 %	206.449	0	163.771	0		1.878.237	1.315.109	1.878.237	1.315.109	42,8 %	5.375	0	5.375	0		1.259.501	1.101.013	0	0	
			Espacio de inquilinos	10.731.824	10.199.143	10.238.627	9.473.759	8,1 %	10.049.259	9.641.762	9.556.062	8.916.378	7,2 %	682.565	557.381	682.565	557.381	22,5 %	0	0	0	0		0	0	0	0	
		Combustibles procedentes de fuentes renovables (%)		12 %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		63 %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %	
		Consumo de combustibles total		14.081.386	12.615.266	12.286.011	10.788.868	13,9 %	10.255.707	9.641.762	9.719.834	8.916.378	9,0 %	2.560.802	1.872.490	2.560.802	1.872.490	36,8 %	5.375	0	5.375	0		1.259.501	1.101.013	0	0	
Energy-Int	Intensidad de energía (kwh/m2)			67,6	65,3	76,6	76,4	0,2 %	81,5	79,6	84,0	85,2		69,7	67,8	69,7	67,8		32,9	30,6	61,9	61,3		0	0	0	0	
	Intensidad de energía (kwh/Kw contratados)			0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		198,3	0	0	0	
Cobertura (en base al número de activos)				126	132	116	116		81	86	76	76		12	12	12	12		30	31	28	28		3	3	0	0	
% de datos estimados				— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %	

Consumo de energía en los activos sobre los que MERLIN no ejerce control operacional

En relación con el conjunto de activos sobre los que MERLIN no ejerce control operacional (“mono-inquilino”), el Grupo dispone de información de consumos de energía en términos Like for Like en 3 activos de naves logísticas y en 1 activo de oficinas y en términos absolutos en 1 activo de oficinas y 12 naves logísticas⁶⁶ (todos localizados en España). A continuación, se incluye una tabla con la cobertura en superficie de la información sobre consumo de energía.

Cartera Like for Like		Cartera absoluta	
	Sup. reportada	Sup. reportada	% cobertura (superficie)
Oficinas	10.521 m ²	10.521 m ²	1 %
Naves logísticas	118.156 m ²	379.305 m ²	23 %
Centros comerciales	0 m ²	0 m ²	— %
Total	128.677 m²	389.826 m²	11 %

En términos absolutos, el consumo de energía en los activos sin control operacional fue de 25.397.677 kWh en 2025 disgregados entre activos de oficinas (2%) y naves logísticas (98%). El consumo ha sido casi en su totalidad de electricidad (99%) frente al de combustible que supone un 1% del consumo energético y se reporta en los activos de oficinas. El consumo eléctrico se ha repartido en una proporción de 99% en naves logísticas y el 1% restante en oficinas.

Por otro lado, en relación con la cartera Like for Like (compuesto por dos activos logísticos y uno de oficinas) el consumo de energía ha sido de 4.078.036 kWh, los cuales se corresponden con electricidad 96% y gas natural 4%. Este consumo es casi un 7,7% menor respecto a 2024.

En relación con la intensidad energética, en la cartera absoluta ha sido de 45,3 kWh/m² y en la cartera Like for Like, de 31,7 kWh/m².

⁶⁶ En el Anexo III figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

Consumo de energía en las carteras de MERLIN Properties (sin control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades		Total MERLIN					Oficinas					Centros Comerciales					Activos logísticos				
			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
			2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Consumo eléctrico total	25.225.386	10.773.390	3.908.967	3.630.279	8 %	298.985	2.457.330	221.094	1.189.379	-81 %	0	0	0	0		24.926.401	8.316.061	3.687.873	2.440.901	51 %
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)	92 %	81 %	100 %	100 %	—	100 %	65 %	100 %	64 %	57 %	0 %	0 %	0 %	0 %		92 %	50 %	100 %	66 %	51 %
DH&C-Abs, DH&C-LfL	District Heating & Cooling (kWh)	Consumo de District Heating & Cooling total	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
		Combustibles procedentes de fuentes renovables (%)	0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh)	Consumo de combustibles total	172.291	704.768	169.069	170.561	-1 %	172.291	170.561	169.069	170.561	-1 %	0	0	0	0		0	0	0	0	
		District Heating & Cooling procedentes de fuentes renovables (%)	0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	
Energy-Int	Intensidad de energía (kwh/m2)		45,3	24,7	31,7	32,0		12,5	49,2	37,1	57,6	-36 %	0,0	0,0	0,0	0,0		52,1	23,1	31,2	28,9	
Cobertura (en base al número de activos)			13	11	3	3		1	2	1	1	0 %	0	0	0	0		12	9	3	3	
% de datos estimados			9 %	0 %	9 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	

Consumo eléctrico en la sede corporativa de MERLIN y en espacios de LOOM

MERLIN cuenta con sedes corporativas en Madrid, Barcelona y Lisboa. Por su representatividad, se reportan a continuación los consumos energéticos de la sede ubicada en Madrid, la cual cuenta con una superficie de 2.412 m². El consumo eléctrico fue de 208.582 kWh, lo que representa una intensidad de consumo eléctrico de 86,48 kWh/m², y supone un descenso del 6% respecto a 2024, sin que se produzcan consumos de combustible en este inmueble.

Adicionalmente, MERLIN cuenta con dos edificios que albergan exclusivamente espacios de FlexSpace dentro de la marca LOOM (Fábrica de Tapices y Huertas) y de los que es arrendatario. De estos inmuebles, el Grupo cuenta con el control de sus consumos de electricidad en Huertas, con una superficie total de 1.100 m².

En 2025, se ha registrado un consumo eléctrico de 174.392 kWh lo que supone un incremento del 1,4% respecto a 2024 (171.990 kWh). La intensidad de consumo es de 158,54 kWh/m². No se producen consumos de combustibles en estos espacios.

El consumo de energía en los espacios LOOM arrendados en edificios multi inquilino de MERLIN asciende a 1.821.418 kWh, repartidos entre electricidad (65%), gas natural (8%) y district heating&cooling (27%).

Consumo de energía en los inmuebles arrendados de LOOM

Código EPRA	Indicador	Edificios arrendados LOOM			
		2025	2024	Evol.	
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Consumo eléctrico total	174.392	171.990	1 %
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)	100 %	100 %	
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh)	Consumo de combustibles total	N/A	N/A	
		Combustible procedente de fuentes renovables (%)	N/A	N/A	
Energy-Int	Intensidad energética (kWh/m2)		158,54	156,35	1 %
% de datos estimados			0	0	

Consumo de energía en la sede corporativa de MERLIN Properties⁶⁷

Código EPRA	Indicador	Sede corporativa MERLIN			
		2025	2024	Evol.	
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Consumo eléctrico total	208.582	221.483	-6 %
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)	100 %	100 %	
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh)	Consumo de combustibles total	N/A	N/A	
		Combustible procedente de fuentes renovables (%)	N/A	N/A	
Energy-Int	Intensidad energética (kWh/m2)		86,48	91,83	-6 %
% de datos estimados			0	0	

⁶⁷ El consumo energético de la sede corporativa no incluye el consumo de combustible, por lo que los consumos de la tabla respectiva son solo los de electricidad de la red.

Captación de agua

En materia de captación de agua en activos bajo gestión (“multi-inquilino”), MERLIN dispone de información en términos Like for Like en 76 activos de oficinas, 26 naves logísticas y 12 centros comerciales. Por su parte, en términos absolutos, en 81 activos de oficinas, 30 naves logísticas, 12 centros comerciales y 2 data center⁶⁸. A continuación, se incluye una tabla con la cobertura en superficie relativa a la información sobre captación de agua.

Cartera Like for Like		Cartera absoluta	
	Sup. reportada	Sup. reportada	% cobertura (superficie)
Oficinas	802.859 m ²	950.367 m ²	81 %
Naves logísticas	396.742 m ²	469.459 m ²	31 %
Centros Comerciales	476.634 m ²	476.634 m ²	100 %
Data Center	0 m ²	44.639 m ²	67 %
Total	1.676.236 m²	1.941.100 m²	60 %

Desglosado por país, en España la superficie cubierta en materia de captación de agua es de 1.812.065 m² en la cartera absoluta y 1.563.372 m² en la cartera Like for Like. Por su parte, en Portugal es de 129.035 m² y 115.216 m² respectivamente.

Respecto a la información de origen que dispone MERLIN, en los activos de oficinas y centros comerciales los datos corresponden a nivel general a la captación de agua en todo el activo. Por otro lado, los datos de los activos logísticos corresponden en algunos casos únicamente a sus zonas comunes y, en otros casos, al activo en su conjunto.

En relación con los datos de desempeño, en términos Like for Like, el volumen de captación de agua en 2025 en los activos en los que MERLIN ejerce control operacional ha sido de 714.933 m³ divididos entre consumos en los activos de oficinas (41%), naves logísticas (10%) y centros comerciales (49%). En comparación con 2024, se ha producido un incremento del 6,3%.

En la cartera de oficinas Like for Like, la captación de agua en 2025 ha sido de 290.155 m³, un 4% de diferencia respecto a 2024. En las naves logísticas, la captación de agua ha sido de 71.603 m³, un 67% mayor que en 2024. Por último, en los centros comerciales el volumen ha sido de 353.175 m³, un 1% más que en 2024.

Por otro lado, en términos absolutos, el volumen de captación de agua en 2025 ha sido de 741.326 m³ repartidos entre consumos del porfolio de oficinas (42,12%), naves logísticas (9,92%), centros comerciales (47,64%) y data center (0,32%). El volumen de agua captada en términos absolutos se ha

⁶⁸ En el Anexo II figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

incrementado en un 6,5% en relación con 2024. Disgregado por país, el volumen de agua captada en España ha sido de 683.854 m³ (92% del total) y en Portugal, de 57.473 m³ (8% del total).

Respecto a la cartera de oficinas, la captación de agua en 2025 en términos absolutos fue de 312.227 m³, un 3,5% más que en 2024, en activos logísticos de 73.518 m³, un 69% mas que en 2024, y centros comerciales de 353.175 m³, un 1,1% más que en 2024.

El agua captada en los activos es suministrada por la red municipal en su práctica totalidad, representando un volumen total en términos absolutos de 725.650 m³ (99,4% del total de agua captada). En el caso particular del centro comercial Marineda, localizado en La Coruña, parte del agua captada procede de un aljibe de pluviales al igual que ocurre en el activo de oficinas de Torre Chamartín. En el activo PE Alvia existe un pozo de captación de agua subterránea. Los datos de captación de agua de estos tres activos provienen de datos de contador haciendo entre los tres activos un total de agua captada de unos 4.507 m³.

Por último, con respecto a la intensidad de captación de agua, en el porfolio Like for Like ha sido de 0,524 m³/m², un 6,19% superior respecto a 2024, y en el portfolio absoluto, de 0,475 m³/m², un 7% superior respecto a 2024.

Captación de agua en las carteras de MERLIN Properties (con control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN					Oficinas					Centros comerciales					Activos logísticos					Data center				
		Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
		2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.
Water-Abs, Water-LfL	Consumo de agua en zonas comunes (m3)	199.164	197.999	196.716	195.361	1 %	37.022	42.058	34.815	39.668	-12 %	152.189	148.612	152.189	148.612	2 %	9.712	7.151	9.712	7.081	37 %	241	177	0	0	
	Consumo de agua en espacio de inquilinos (m3)	542.163	498.400	518.217	477.157	9 %	275.205	259.634	255.340	240.624	6 %	200.986	200.814	200.986	200.814	— %	63.805	36.356	61.890	35.719	73 %	2.166	1.597	0	0	
	Consumo de agua en edificio completo (m3)	741.326	696.399	714.933	672.518	6 %	312.227	301.692	290.155	280.292	4 %	353.175	349.426	353.175	349.426	1 %	73.518	43.507	71.603	42.800	67 %	2.407	1.775	0	0	
	Consumo de agua total (m3)	741.326	696.399	714.933	672.518	6 %	312.227	301.692	290.155	280.292	4 %	353.175	349.426	353.175	349.426	1 %	73.518	43.507	71.603	42.800	67 %	2.407	1.775	0	0	
Water-Int	Intensidad de consumo de agua (m3/m2)	0,475	0,442	0,524	0,494		0,371	0,353	0,382	0,369		1,054	1,048	1,054	1,048		0,215	0,127	0,266	0,159		0,054	0,04	0,00	0,00	
Cobertura (en base al número de activos)		122	127	114	114		81	86	76	76		12	12	12	12		27	27	26	26		2	2	0	0	
% de datos estimados		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %	

Captación de agua en los activos sobre los que MERLIN no ejerce control operacional

En relación con el conjunto de activos sobre los que MERLIN no ejerce control operacional (“mono-inquilino”), el Grupo dispone de información de consumos de captación de agua en términos Like for Like y absolutos en 4 activos de oficinas⁶⁹ (todos ellos ubicados en España). A continuación se incluye una tabla con la cobertura en superficie de la información sobre captación de agua.

Cartera Like for Like		Cartera absoluta	
	Sup. reportada	Sup. reportada	% cobertura (superficie)
Oficinas	48.189 m ²	48.189 m ²	4 %
Naves logísticas	0 m ²	0 m ²	0 %
Centros comerciales	0 m ²	0 m ²	0 %
Total	48.189 m²	48.189 m²	1 %

En términos absolutos, en los activos sobre los que MERLIN no ejerce un control operacional se ha registrado en 2025 una captación de agua de red de 24.879 m³ (0,254 m³/m² de intensidad de captación de agua) siendo casi la totalidad de este consumo procedente de activos de oficinas. El consumo de 2025 es un 18% superior al de 2024.

En el portfolio *Like for Like* el consumo en 2025 ha sido de 23.652 m³ (0,335 m³/m² de intensidad de captación de agua) lo que representa un aumento del 12% respecto a 2024.

⁶⁹ En el Anexo III figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

Captación de agua en las carteras de MERLIN Properties (sin control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN					Oficinas					Centros comerciales					Activos logísticos				
		Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
		2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.
Water-Abs, Water-Lfl	Consumo de agua total (m3)	24.879	21.048	23.652	21.048	12 %	22.163	19.569	20.936	19.569	7 %	0	0	0	0		2.716	1.479	2.716	1.479	84 %
Water-Int	Intensidad de consumo de agua (m3/m2)	0,254	0,298	0,335	0,298		0,239	0,300	0,321	0,300		0,000	0,000	0,000	0,000		0,510	0,278	0,510	0,278	
Cobertura (en base al número de activos)		6	5	6	5		5	4	4	4		0	0	0	0		1	1	1	1	
% de datos estimados		0 %	0 %	0 %	0 %			0 %		0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	

MERLIN no dispone de los datos de agua en su sede corporativa, ni en los edificios arrendados de LOOM.

Gestión de residuos

En materia de gestión de residuos, el Grupo dispone de información, en términos Like for Like, en 63 activos de oficinas, 11 centros comerciales y 10 nave logística, y en términos absolutos, en 79 activos de oficinas, 11 centros comerciales, 3 data centers y 10 nave logística⁷⁰ (todos emplazados en España). Se incluye a continuación una tabla en la que se indica la cobertura en superficie de la información sobre gestión de residuos.

Cartera Like for Like		Cartera absoluta	
	Sup. reportada	Sup. reportada	% cobertura (superficie)
Oficinas	764.074 m ²	764.074 m ²	65%
Naves logísticas	36.234 m ²	169.030 m ²	11%
Centros comerciales	416.441 m ²	416.441 m ²	87%
Data Centers	0 m ²	66.389 m ²	100%
Total	1.216.750 m²	1.415.935 m²	44%

Con respecto a los datos registrados en estos activos indicados, en 2025 en la cartera *Like for Like* se han contabilizado un total de 7.540 toneladas de residuos, de los cuales el 99,7% eran residuos no peligrosos y el resto peligrosos. Asimismo, en la cartera absoluta se contabilizan 7.641 toneladas de residuos, siendo el 99,5% residuos no peligrosos y el resto peligrosos.

En términos *Like for Like*, se observa un descenso a nivel global de los residuos gestionados en 2025 frente a 2024 (de un 4%). Este descenso viene dado fundamentalmente por los residuos no peligrosos gestionados en los centros comerciales y en las oficinas.

Por otro lado, en términos absolutos, se observa una disminución de la cantidad de residuos gestionados en 2025 frente a 2024 igual a un 3%. Esta disminución es algo inferior al registrado en la cartera *Like for Like*.

⁷⁰ En el Anexo III figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

Generación de residuos en activos gestionados por MERLIN

Código EPRA	Indicador	Total MERLIN					Oficinas					Centros Comerciales					Activos logísticos					Data Centers				
		Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
		2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.
Waste-Abs.	Generación total de residuos no peligrosos (t)	7.600,7	7.843,4	7.519,2	7.813,8	-4 %	287,9	298,2	250,4	276,0	-9 %	6.783,5	7.064,0	6.783,5	7.064,0	-4 %	485,3	473,8	485,3	473,8	2 %	43,9	7,4	0	0	
Waste-Lfl.	Generación total de residuos peligrosos (t)	40,3	11,1	21,2	7,8	171 %	3,9	3,6	3,4	2,8	21 %	17,8	4,8	17,8	4,8	269 %	0,0	0,2	0,0	0,2	-100 %	18,6	2,4	0	0	
	Residuos a eliminación (t)	653,0	1.777,2	626,0	1.770,3	-65 %	42,9	36,7	30,2	29,7	2 %	521,4	1.584,9	521,4	1.584,9	-67 %	74,4	155,7	74,4	155,7	-52 %	14,3	0,0	0	0	
	Residuos a recuperación energética (t)	1.344,8	890,0	1.312,9	882,4	49 %	64,2	43,9	51,0	36,6	39 %	1.144,8	736,4	1.144,8	736,4	55 %	117,1	109,4	117,1	109,4	7 %	18,8	0,3	0	0	
	Residuos a recuperación (t)	9,5	6,0	9,1	5,4	69 %	3,4	2,5	3,1	2,1	49 %	6,0	3,3	6,0	3,3	81 %	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,2	0	0	
	Residuos a reciclaje (t)	5.633,6	5.181,2	5.592,4	5.163,5	8 %	181,3	218,8	169,4	210,4	-19 %	5.129,1	4.744,3	5.129,1	4.744,3	8 %	293,8	208,9	293,8	208,9	41 %	29,3	9,3	0	0	
Cobertura (en base al número de activos)		103 de 181	103 de 181	84 de 84	84 de 84		79 de 109	79 de 109	63 de 63	63 de 63		11 de 10	11 de 12	11 de 11	11 de 11		10 de 57	10 de 57	10 de 10	10 de 10		3 de 3	3 de 3	0	0	
% de datos estimados		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	

No se dispone de información acerca de la generación de residuos en la sede corporativa ni en los edificios de LOOM.

Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 1 y 2

Emisiones de GEI en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional

En primer lugar, tomando como referencia un enfoque de cálculo *location-based*⁷¹ y considerando la cartera *Like for Like*, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 ha sido de 8.848 tCO₂eq, un 2% menos que en 2024. En concreto, las emisiones directas (Alcance 1), en las que se incluyen las emisiones derivadas del consumo de combustible en fuentes fijas en los activos, así como las recargas de gases refrigerantes, han sido de 1.937 tCO₂eq. Por su parte, las emisiones indirectas (Alcance 2) asociadas a la generación de la electricidad consumida en los activos así como al consumo de *District Heating & Cooling*, han sido de 6.910 tCO₂eq.

En términos *Like for Like*, desglosado por carteras, las emisiones de Alcances 1 y 2 de los activos de oficinas han sido de 1.368 tCO₂eq y 3.470 tCO₂eq respectivamente, las de las naves logísticas 84 tCO₂eq en Alcance 2 y las de los centros comerciales 568 tCO₂eq y 3.357 tCO₂eq.

En relación con la cartera en términos absolutos, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 *location-based* fueron de 11.132 tCO₂eq, un 13,1% más respecto a 2024. Por alcances, 2.328 tCO₂eq corresponden a emisiones de Alcance 1⁷² y las 8.804 tCO₂eq restantes a emisiones de Alcance 2⁷³. Desglosado por tipo de activos, las emisiones de Alcances 1 y 2 de los activos de oficinas, en términos absolutos, han sido de 1.438 tCO₂eq y 4.135 tCO₂eq respectivamente, las de las naves logísticas 109 tCO₂eq en Alcance 2, las de los centros comerciales 568 tCO₂eq y 3.357 tCO₂eq y las de los data center 321 tCO₂eq en Alcance 1 y 1.203 tCO₂eq en Alcance 2.

En comparación con 2024 se observa un importante descenso en las emisiones de Alcance 1 y un importante aumento en las de Alcance 2, derivado principalmente del aumento en el consumo de los data center así como el aumento en el factor de emisión español publicado por REE.

Además, desglosadas por países, en términos absolutos, las emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 en España han sido de 8.690 tCO₂eq (2.897 tCO₂eq de Alcance 1 y 5.794 tCO₂eq de Alcance 2), mientras que en Portugal fueron de 1.152 tCO₂eq (48 tCO₂eq de Alcance 1 y 1.105 tCO₂eq de Alcance 2).

Respecto a la intensidad de emisiones de GEI, el valor en términos de la cartera *Like for Like* ha sido de 0,006 tCO₂eq/m² (un 4% inferior respecto a 2024) y en términos absolutos, 0,006 tCO₂eq (un —% inferior respecto a 2024).

Las emisiones directas derivadas del consumo de combustible en activos bajo el control operacional de MERLIN (Alcance 1) se han obtenido siguiendo las recomendaciones del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD).

Además, para las emisiones indirectas asociadas al consumo de electricidad en activos bajo el control operacional de MERLIN (Alcance 2) se ha considerado el enfoque de cálculo *Location-based*. Para

⁷¹ Las emisiones de Alcance 1 se han calculado considerando los factores recomendados por el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) de España. Asimismo, las emisiones de Alcance 2 *location-based* correspondientes al consumo de electricidad se han calculado considerando el factor de emisión del mix eléctrico para los países de España y Portugal. El factor de emisión del mix eléctrico es un ratio que representa la intensidad de emisiones de CO₂ con respecto a la generación de la electricidad que se consume. Por tanto, se trata de un indicador de la relevancia de las fuentes energéticas bajas en carbono en el conjunto de la producción eléctrica del país.

Las emisiones de alcance 2 *location-based* correspondientes al consumo de *District Heating* se han obtenido a partir del factor de emisión facilitado por Districlima, y las emisiones correspondientes al consumo de *District Cooling* se han obtenido considerando el factor de emisión del mix eléctrico español y un porcentaje de pérdidas de la red del 10%.

⁷² Incluye consumo de combustibles y recargas de gases refrigerantes.

⁷³ Incluye consumo de electricidad y de *District Heating & Cooling*.

este cálculo se han consultado los factores de emisión de los países con activos de MERLIN: España y Portugal⁷⁴.

⁷⁴ El factor de 2025 para España ha sido consultado a través de información pública de Red Eléctrica de España (REE), mientras que para el factor de Portugal se ha adoptado el dato publicado por el Observatorio da Energia, respaldado por el Ministerio de Medio Ambiente y Acción Climática de Portugal.

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero en las carteras de MERLIN Properties (con control operacional) Location Based

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN					Oficinas					Centros comerciales					Activos logísticos					Data center				
		Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
		2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.
-	Emisiones directas – Alcance 1, gases refrigerantes (t CO2eq)	1.899	2.398	1.839	2.365	-22 %	1.385	1.901	1.327	1.901	-30 %	513	463	513	463	11 %	0	0	0	0		1	33	0	0	
-	Emisiones directas – Alcance 1, combustibles (t CO2eq)	429	547	98	266	-63 %	53	0	42	0		55	266	55	266	-79 %	1	0	1	0		321	280	0	0	
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas – Alcance 1 (t CO2eq)	2.328	2.944	1.937	2.631	-26 %	1.438	1.901	1.368	1.901	-28 %	568	730	568	730	-22 %	1	0	1	0		321	313	0	0	
GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas- Alcance 2 (t CO2eq)	8.804	6.898	6.910	6.395	8 %	4.135	3.629	3.470	3.153	10 %	3.357	3.162	3.357	3.162	6 %	109	98	84	79	6 %	1.203	8	0	0	
-	Emisiones totales – Alcance 1+2(t CO2eq)	11.132	9.843	8.848	9.026	-2 %	5.573	5.531	4.838	5.055	-4 %	3.924	3.892	3.924	3.892	1 %	111	98	85	79	8 %	1.525	322	0	0	
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES (t CO2 eq/ m2)	0,006	0,006	0,006	0,006		0,006	0,006	0,006	0,006	-7 %	0,008	0,008	0,008	0,008	-1 %	0,000	0,000	0,000	0,000	8 %	—	—	—	—	
	INTENSIDAD DE EMISIONES (tCO2 eq/ kW contratados)		—	—	—		—	—	—	—		—	—	—	—		—	—	—	—		0,004	0,00	0,000	0,00	
Cobertura (en base al número de activos)		131	131	115	115		87	85	75	75		12	12	12	12		29	31	28	28		3	3	0	0	
% de datos estimados		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		— %	— %	— %	— %	

Emissiones de Gases de Efecto Invernadero en las carteras de MERLIN (sin control operacional) Location Based

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN					Oficinas					Centros comerciales					Activos logísticos				
		Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
		2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.	2025	2024	2025	2024	Evol.
-	Emisiones – Alcance 3, gases refrigerantes (t CO ₂ eq)	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
-	Emisiones – Alcance 3, combustibles (t CO ₂ eq)	34	35	34	35	-1 %	34	35	34	35	-1 %	0	0	0	0		0	0	0	0	
-	Emisiones indirectas- Alcance 3, electricidad (t CO ₂ eq)	1.433	855	251	280	-11 %	22	349	15	123	-88 %	0	0	0	0		1.411	506	236	158	50 %
GHG-IndirAbs, GHG-Indir-LfL	Emisiones totales – Alcance 3 (t CO ₂ eq)	1.467	890	285	315	-9 %	56	384	49	157	-69 %	0	0	0	0		1.411	506	236	158	50 %
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES – Alcance 3 (t CO ₂ eq/m ²)	0,005	0,003	0,003	0,003		0,004	0,011	0,005	0,015		0,000	0,000	0,000	0,000		0,005	0,003	0,003	0,003	
Cobertura (en base al número de activos)		14	11	6	6		4	2	1	1							10	9	5	5	
% de datos estimados		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	

Certificaciones

En la siguiente tabla se detalla el número y tipología de certificaciones de los activos desglosadas por cada una de las carteras. En concreto, se han incluido las certificaciones energéticas bajo el Real Decreto 235/2013, los certificados de construcción sostenible LEED/BREEAM y las certificaciones en Sistemas de Gestión ISO 14001 e ISO 50001.

Los datos de porcentaje de activos con certificaciones se han calculado en términos de superficie, considerando únicamente los activos de las carteras de oficinas, centros comerciales, logística y data center en explotación, así como los activos WIP: Josefa Valcárcel 48, PE Churruca, Alfonso XI, Libertade 195 y PE Cerro Gamos WIP. No se incluyen en los cálculos los activos de Barcelona ZAL Port, otros activos no estratégicos, ni el resto de los activos WIP.

Certificaciones

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN		Oficinas		Centros Comerciales		Activos logísticos		Data Center	
		Absoluto	Like for Like	Absoluto	Like for Like	Absoluto	Like for Like	Absoluto	Like for Like	Absoluto	Like for Like
Cert-Tot	Certificaciones energéticas (% superficie)	99 %	100 %	97 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	— %
	Cobertura (en base al número de activos)	180 de 183	121 de 121	111 de 113	78 de 78	12 de 12	12 de 12	55 de 55	31 de 31	3 de 3	0 de 0
	Certificados de construcción sostenible (% superficie)	93 %	90 %	91 %	97 %	100 %	100 %	96 %	100 %	— %	— %
	Cobertura (en base al número de activos)	167 de 183	110 de 121	101 de 113	76 de 78	12 de 12	12 de 12	54 de 55	31 de 31	0 de 3	0 de 0
	Sistemas de Gestión (% superficie)	41 %	66 %	68 %	90 %	66 %	66 %	9 %	27 %	100 %	— %
	Cobertura (en base al número de activos)	92 de 183	85 de 121	76 de 113	72 de 78	8 de 12	8 de 12	5 de 55	5 de 31	3 de 3	0 de 0

Anexo II. Metodología de cálculo de emisiones de GEIs de Alcance 3

En línea con su estrategia “Camino a neto cero”, durante 2025, MERLIN ha consolidado el cálculo de sus emisiones de GEI indirectas de Alcance 3, aquellas que son consecuencia de las actividades de la empresa en fuentes que no son propiedad ni están controladas por la misma. De este modo, MERLIN ha calculado sus emisiones de GEI en las categorías, definidas por GHG Protocol, que son más relevantes para el Grupo por su actividad.

Subcategorías MERLIN					
Tipo de emisiones	Categoría GHG Protocol	Emisiones (tCO ₂ eq)	Explotación (tCO ₂ eq)	WIP (tCO ₂ eq)	Data Center (tCO ₂ eq)
Emisiones asociadas a la cadena de suministro	1. Bienes y servicios adquiridos	24.261	21.168	592	2.501
	2. Bienes de capital	167.198	51.535	25.849	89.814
	4. Transporte y distribución aguas arriba	3.726	1.736	444	1.546
Emisiones aguas arriba de los combustibles	3. Actividades relacionadas con el combustible y la energía	972	794		178
Emisiones procedentes de la eliminación y el tratamiento de residuos	5. Residuos generados en las operaciones	4.046	4.034		12
Emisiones asociadas a viajes de negocios	6. Viajes de negocios	230	230		
Emisiones asociadas al desplazamiento de empleados por trabajo	7. Desplazamiento de empleados a su lugar de trabajo	5.951	5.951		
Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendatario	8. Arrendamientos aguas arriba	42	42		
Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendador	13. Arrendamientos aguas abajo	52.267	52.267		
TOTAL		258.693	137.757	26.885	94.051
Superficie Considerada			3.969.671	952.335	
Intensidad (tCO ₂ eq/m ²)			0,035	0,028	

Categoría 13- Arrendamientos aguas abajo

A partir del dato de intensidad de emisiones por metro cuadrado ($\text{kgCO}_2\text{e/m}^2$) que figura en las certificaciones energéticas con las que cuentan la mayor parte de los activos estratégicos de MERLIN (según se indica en el apartado 4.8. de este Estado de Información no Financiera, en el subapartado “Calificación energética de los activos de MERLIN”), se ha efectuado una estimación de las emisiones de GEI en activos de MERLIN que están vinculadas a consumos energéticos sobre los que MERLIN no ejerce control operacional. Este tipo de emisiones se corresponden con la categoría 13 de Alcance 3 (denominada: “Arrendamientos aguas abajo” de acuerdo con GHG Protocol). El cálculo se ha centrado únicamente en las carteras de activos denominadas como estratégicas, al ser las más representativas para el Grupo (oficinas, activos logísticos, centros comerciales y data centers).

Dadas las características de este tipo de emisiones, las emisiones de GEI de esta categoría se calculan bajo un enfoque location-based (es decir, tomando como base el “mix” de electricidad del país en el que se emplaza el activo).

Dependiendo del tipo de activo, las emisiones de GEI de fuentes de energía gestionadas y/o controladas por los inquilinos (emisiones de GEI de alcance 3, categoría 13) pueden constituir bien la totalidad (ver punto 1, tras este párrafo), o bien solo una parte de las emisiones de GEI del activo (ver punto 2). Asimismo, hay casos de activos en los que MERLIN gestiona y/o controla la totalidad de la energía consumida en el activo, por lo que las emisiones de GEI de alcance 3, categoría 13, asociadas a ese activo son cero (ver punto 3)⁷⁵.

1. En el caso de los **activos monoinquilino**, el inquilino tiene el control de la totalidad de los consumos de combustible (en caso de que el activo utilice combustible en su climatización) y de electricidad. De este modo, tomando como base los informes de certificación energética, se han estimado las emisiones de GEI del activo en su conjunto, imputando estas emisiones de GEI dentro de la categoría 13 de alcance 3.
2. En el caso de la **mayor parte de los activos multiinquilino**, el inquilino tiene control parcial de la electricidad consumida en el activo. En base a los informes de certificación energética se han estimado las emisiones de GEI correspondientes a este consumo de electricidad (bajo control del inquilino), imputando dichas emisiones de GEI dentro de la categoría 13 de alcance 3⁷⁶.
3. En el **resto de activos multiinquilino**, el inquilino no ejerce control de ninguna fuente de energía del activo, por lo que no se efectúa una estimación de las emisiones de GEI del activo.

En todos los casos, se ha obtenido en primer lugar, a nivel de activo a activo, un factor de intensidad de emisiones de GEI por metro cuadrado ($\text{kgCO}_2\text{e/m}^2$) “actualizado” a 2025. Esta corrección en el factor es muy importante en los cálculos, ya que, en los últimos años, España y Portugal han experimentado un aumento muy significativo de la generación de energía a partir de fuentes renovables. Dicho factor de intensidad se ha estimado tomando como base el factor de intensidad de emisiones de GEI que figura en la certificación energética, y considerando tanto el año de firma del informe de la certificación como el tipo de fuentes de energía empleadas en el activo (electricidad y combustible o solo electricidad)⁷⁷.

⁷⁵ Siguiendo las indicaciones de GHG Protocol, en el caso del consumo de electricidad, el comprador de la energía eléctrica (es decir, a quien factura la comercializadora de electricidad) es quien ejerce la gestión de esta energía.

⁷⁶ Las emisiones de GEI asociadas a fuentes de energía bajo gestión de MERLIN se corresponden a las emisiones de GEI de Alcances 1 y 2 reportadas en el apartado del Anexo I: “Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 1 y 2”.

⁷⁷ Dado que los informes de certificación energética tienen una validez de 10 años, hay activos en los que el dato de intensidad de emisiones de GEI ($\text{kgCO}_2\text{e/m}^2$) se corresponde a instalaciones y sistemas que ya han sido reemplazados por otros más eficientes (especialmente, durante procesos de reposicionamiento). En consecuencia, a nivel global, se considera que las estimaciones proporcionan un valor “al alza” de las emisiones de GEI de alcance 3 de las carteras.

En los casos de los activos que no disponen de una calificación energética, se ha considerado un factor de intensidad de emisiones promedio, el cual se ha calculado para cada una de las carteras estratégicas (oficinas, activos logísticos y centros comerciales).

Para el caso particular de aquellos activos monoinquilino en los que MERLIN ha recopilado los datos de consumos de energía durante el año 2025 a partir de facturas, refacturadas a su vez al inquilino (ver subapartado “Consumo de energía en los activos sobre los que MERLIN no ejerce control operacional” del Anexo I⁷⁸), las emisiones de GEI se han calculado multiplicando los datos de consumos que figuran en dichas facturas por los mismos factores de emisión utilizados para el cálculo de las emisiones de alcance 1 y 2 (bajo un enfoque “location-based”). En estos casos específicos no ha sido preciso efectuar una estimación a partir de datos de calificaciones energéticas.

Las emisiones de GEI para esta categoría se estiman en 52.267 ton CO₂e. El desglose entre carteras estratégicas es de 19.109 ton CO₂e correspondiente a oficinas, 20.602 ton CO₂e correspondiente a activos logísticos, 5.900 ton CO₂e a centros comerciales y 6.656 ton CO₂e a data center. En la tabla que figura a continuación se especifican las emisiones de GEI que corresponden a activos monoinquilino y a consumos de energía privativos en activos multiinquilino:

Cartera	Total emisiones de GEI Alcance 3, Categoría 13	Alcance 3 por tipo de activo	
		Monoinquilino	Multiinquilino (consumo de energía privativo)
Oficinas	19.109 ton CO ₂ e	7.267 ton CO ₂ e	11.842 ton CO ₂ e
Naves logísticas	20.602 ton CO ₂ e	8.600 ton CO ₂ e	12.002 ton CO ₂ e
Centros comerciales	5.900 ton CO ₂ e	0 ton CO ₂ e	5.900 ton CO ₂ e
Data Center	6.656 ton CO ₂ e	0 ton CO ₂ e	6.656 ton CO ₂ e
Total	52.267 ton CO₂e	15.867 ton CO₂e	36.400 ton CO₂e

Otras Categorías de Alcance 3

Emisiones asociadas a la cadena de suministro

A través de los datos de facturación de proveedores, durante 2025 MERLIN ha realizado una estimación de las emisiones de Alcance 3 asociadas a su cadena de suministro (Categorías 1, 2 y 4 de GHG Protocol) en base a sus datos de compras de 2025. Para ello, el Grupo ha seguido un Modelo Environmentally-Extended Input-Output (basado en la base de datos WIOD 2016), el cual tiene en cuenta factores de emisión nacionales por sectores de actividad. Bajo este enfoque, las emisiones de GEI en 2025 han sido de 195.186 tCO₂eq. En esta categoría queda incluido el carbono embebido incurrido en el ejercicio de las obras en curso.

Emisiones aguas arriba de los combustibles

La categoría 3 de GHG Protocol computa las emisiones de GEI de los combustibles consumidos por MERLIN que se producen aguas arriba (previas a su combustión) así como las emisiones de GEI asociadas a las pérdidas de electricidad por su transporte y distribución y a las emisiones de GEI

⁷⁸ Ver además el Anexo III: “Detalle del alcance del reporte sobre desempeño ambiental”. Estos activos se corresponden con aquellos en cuya columna “Reporte Energía” figura: “Sí*” (un “Sí” seguido de un asterisco).

aguas arriba de los combustibles empleados en la generación de electricidad⁷⁹. Considerando los conceptos anteriores se obtienen unas emisiones de GEI para esta categoría de 972 tCO₂eq en términos del portfolio absoluto.

Emisiones procedentes de la eliminación y el tratamiento de residuos

La categoría 5 de GHG Protocol computa las emisiones de GEI generadas por el tratamiento de residuos en instalaciones propiedad de terceros o explotadas por terceros⁸⁰. Considerando los conceptos anteriores se obtienen unas emisiones de GEI para esta categoría de 4.046 tCO₂eq en términos del portfolio absoluto.

Emisiones asociadas a viajes de negocios

La categoría 6 de GHG Protocol computa las emisiones de GEI procedentes del transporte de empleados para actividades relacionadas con el negocio en vehículos propiedad de terceros u operados por ellos, como aeronaves, trenes, autobuses y coches de pasajeros, obteniéndose unas emisiones de GEI para esta categoría de 230 tCO₂eq.

Emisiones asociadas al desplazamiento de empleados a su lugar de trabajo

En relación con las emisiones asociadas al desplazamiento de usuarios (categoría 7 de GHG Protocol), MERLIN ha calculado, por un lado, las asociadas al desplazamiento de los empleados del Grupo al centro de trabajo y, por otro, las asociadas al desplazamiento de los usuarios de MERLIN Hub a dichos activos.

Respecto al desplazamiento de los empleados de MERLIN, el Grupo lanzó una encuesta para conocer los hábitos de movilidad entre el domicilio y el lugar de trabajo. Así, las emisiones de GEI totales en 2025 se estiman en unas 274 tCO₂eq, lo que suponen 0,93 tCO₂eq por empleado.

De modo adicional a los cálculos indicados en este apartado, se han estimado las emisiones de GEI de los trabajadores de oficinas situadas en el área de MERLIN Hub Madrid Norte (New Business Area A-1 de Madrid). Para ello, se ha partido de información proveniente de los Planes de Transporte al Trabajo (PTT) elaborados para este conjunto de activos por parte de la Oficina de Sostenibilidad y Movilidad (OSM). Asimismo, se ha tenido en cuenta el efecto sobre la movilidad de estos usuarios de los servicios de rutas lanzaderas contratados por MERLIN (a través de la OSM) que conectan puntos neurálgicos de la ciudad de Madrid con el conjunto de oficinas que integran MERLIN Hub Madrid Norte. De este modo y considerando, además, de modo estimativo, que el número de empleados que trabajan en las oficinas de esta área de Madrid es igual a unos 18.000, se obtienen unas emisiones de GEI en 2025 de 5.677 tCO₂eq (0,32 tCO₂eq por empleado).

La diferencia entre la ratio de intensidad de emisiones de GEI por empleado en el caso de la plantilla de MERLIN, frente a la de los empleados de activos de MERLIN Hub Madrid Norte, es debida principalmente a una mayor incidencia de prácticas de teletrabajo entre los empleados de estos activos en comparación con los empleados de MERLIN.

Estas emisiones de GEI están asociadas al desplazamiento a su lugar trabajo de los usuarios de oficinas de MERLIN y, de modo similar a las emisiones de GEI del desplazamiento de los empleados de MERLIN (reportadas en este apartado), pueden categorizarse dentro de la categoría 7 de alcance 3 según las indicaciones de GHG Protocol. No obstante, ambos tipos de emisiones se reportan de forma separada, ya que el cálculo de las emisiones de GEI asociadas al desplazamiento al trabajo de los usuarios de estos activos tiene en todo caso un carácter opcional dentro de esta categoría.

⁷⁹ Los datos sobre pérdidas de electricidad en la red de transporte respecto a la demanda en España se han obtenido del Informe de Sostenibilidad 2022 de Red Eléctrica de España (REE).

⁸⁰ En la mayoría de los casos se han utilizado factores de emisión obtenidos del informe "Guia de càlcul d'emissions de gasos amb efecte d'hivernacle" de la OCCC de fecha junio 2024 y en el resto se ha utilizado DEFRA y Ademe.

Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendatario

MERLIN calcula además la categoría 8 de Alcance 3 definida por GHG Protocol contabilizando las emisiones de aquellos activos de los que es arrendatario. En esta categoría se integran las emisiones de GEI asociadas al consumo eléctrico en la sede corporativa del Grupo en Madrid así como las emisiones de GEI de el espacio de LOOM Huertas. En conjunto las emisiones de GEI de esta categoría han sido en 2025 de 41,71 tCO₂eq (0,012 tCO₂eq/m²) desglosadas entre la sede corporativa (22,7 tCO₂eq, 0,009 tCO₂eq/m²) y el espacio LOOM (19,0 tCO₂eq, 0,017 tCO₂eq/m²).

Reporte de emisiones de alcance 3 según EPRA sBPR

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero en los inmuebles arrendados de LOOM⁸¹

Código EPRA	Indicador y unidades	Oficinas		
		2025	2024	Evol.
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas – Alcance 1 (t CO ₂ eq)	N/A	N/A	
GHG-Indir Abs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas- Alcance 2 (t CO ₂ eq)	19,0	17,7	7 %
-	Emisiones totales – Alcance 1+2(t CO ₂ eq)	19,0	17,7	7 %
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES (t CO ₂ eq/m ²)	0,017	0,016	7 %
% de datos estimados		— %	— %	

Las emisiones en los espacios LOOM arrendados en edificios multi inquilino de MERLIN bajo el método Location Based ascienden a 163,41 tCO₂eq, repartidos entre Alcance 1 (31,02 tCO₂eq) y Alcance 2 (132,40 tCO₂eq). En market based las emisiones se reducen a 35,57 tCO₂eq.

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero en la sede corporativa de MERLIN Properties⁸²

Código EPRA	Indicador y unidades	Oficinas		
		2025	2024	Evol.
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas – Alcance 1 (t CO ₂ eq)	20,0	14,6	37 %
GHG-Indir Abs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas- Alcance 2 (t CO ₂ eq)	22,7	22,8	— %
-	Emisiones totales – Alcance 1+2(t CO ₂ eq)	42,7	37,4	14 %
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES (t CO ₂ eq/m ²)	0,018	0,016	14 %
% de datos estimados		— %	— %	

⁸¹ En Market Based las emisiones en Alcance 2 son 0.

⁸² En Market Based las emisiones en Alcance 2 son 0. Se han incluido en las emisiones directas las de las fuentes móviles.

Anexo III. Detalle del alcance del reporte sobre desempeño ambiental

Nombre del activo	Cartera	Nº Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Torre Castellana 259	Oficinas	1	21.390	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Castellana 280	Oficinas	1	16.853	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Castellana 278	Oficinas	1	14.468		Sí*		LEED ORO			Sí
Castellana 93	Oficinas	1	11.621	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Alcala 40	Oficinas	1	9.315							Sí
Príncipe de Vergara 187	Oficinas	1	11.710				LEED ORO			Sí
Pedro de Valdivia 10	Oficinas	1	6.738	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
PE Churruca	Oficinas	3	13.602		Sí*	Sí	LEED ORO			Sí
PE Complejo Princesa	Oficinas	3	33.573	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
Juan Esplandiu 11-13	Oficinas	1	28.008	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
Eucalipto 33	Oficinas	1	7.301	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Eucalipto 25	Oficinas	1	7.368	Sí	Sí		LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Santiago de Compostela 94	Oficinas	1	13.130	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
PE Alvento	Oficinas	2	32.922	Sí	Sí		LEED PLATA	Sí	Sí	Sí
Cristalia	Oficinas	1	11.712	Sí	Sí	Sí		Sí	Sí	Sí
PE Puerta de las Naciones	Oficinas	4	39.150	Sí**	Sí**	Sí**	LEED PLATINO(1)/ ORO(3)	Sí (2)	Sí (2)	Sí
Ribera del Loira 60	Oficinas	1	54.960				LEED ORO			Sí
Partenon 12-14	Oficinas	1	19.609	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Partenon 16-18	Oficinas	1	18.345	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Arturo Soria 128	Oficinas	1	3.226	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Torre Chamartin	Oficinas	1	18.295	Sí	Sí	Sí	LEED PLATINO	Sí	Sí	Sí
Elipse	Oficinas	1	7.515	Sí	Sí	Sí	BREEAM	Sí	Sí	Sí
Fuente de la Mora	Oficinas	1	4.482	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí

Nombre del activo	Cartera	Nº Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Aquamarina	Oficinas	1	10.685	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
PE Via Norte	Oficinas	6	37.224	Sí**	Sí**	Sí**	LEED ORO (4)	Sí (5)	Sí (5)	Sí
PE Sanchinarro	Oficinas	2	17.191	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
PE Las Tablas	Oficinas	3	27.184	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Avenida de Burgos 210	Oficinas	1	6.176				LEED ORO			Sí
Avenida de Burgos 208	Oficinas	1	1.200				LEED ORO			Sí
Avenida de Bruselas 24	Oficinas	1	9.163	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Avenida de Bruselas 26	Oficinas	1	8.895	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Avenida de Bruselas 33	Oficinas	1	33.718				LEED ORO			Sí
Avenida de Europa 1A	Oficinas	1	12.606		Sí*		LEED PLATINO	Sí		Sí
Avenida de Europa 1B	Oficinas	1	10.523	Sí*	Sí*	Sí	LEED PLATINO	Sí	Sí	Sí
Maria de Portugal T2	Oficinas	3	17.140	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
PE Adequa	Oficinas	5	75.545	Sí	Sí	Sí	(2) /LEED PLATINO	Sí	Sí	Sí
PE Ática	Oficinas	4	23.405	Sí	Sí	Sí	LEED ORO (3) / BREEAM BUENO (1)	Sí (3)	Sí (3)	Sí
Atica 5	Oficinas	1	9.526	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Atica 6	Oficinas	1	3.434	Sí	Sí					Sí
PE Atica XIX	Oficinas	3	15.411	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
PE Cerro Gamós	Oficinas	3	21.221	Sí**	Sí	Sí	LEED ORO	Sí (1)	Sí (1)	Sí
PE Alvia	Oficinas	3	23.567	Sí	Sí	Sí	LEED ORO (1) / BREEAM BUENO (1)	Sí (2)	Sí (2)	Sí
Diagonal 605	Oficinas	1	15.158	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Diagonal 514	Oficinas	1	10.263	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Diagonal 458	Oficinas	1	4.174	Sí	Sí	Sí		Sí	Sí	Sí

Nombre del activo	Cartera	Nº Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Balmes 236-238	Oficinas	1	6.187							Sí
Vilanova 12-14	Oficinas	1	16.494				LEED ORO			Sí
E-Forum	Oficinas	1	5.190							Sí
Torre Glories	Oficinas	1	37.614	Sí	Sí	Sí	LEED ORO / BREEAM EXCELENTE	Sí	Sí	Sí
Diagonal 199	Oficinas	1	5.934	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
PE Poble Nou 22@	Oficinas	4	31.337	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
WTC6	Oficinas	1	14.461	Sí	Sí		LEED ORO	Sí	Sí	Sí
WTC8	Oficinas	1	14.597	Sí	Sí		LEED ORO	Sí	Sí	Sí
PLZFB	Oficinas	1	10.541	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Sant Cugat I	Oficinas	1	15.377	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Sant Cugat II	Oficinas	1	10.008	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Marques de Pombal 3	Oficinas	1	12.461	Sí	Sí		LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Torre Lisboa	Oficinas	1	13.715	Sí	Sí			Sí	Sí	
Central Office	Oficinas	1	10.310	Sí	Sí		LEED ORO			Sí
Torre Zen	Oficinas	1	10.207	Sí	Sí		LEED ORO			Sí
Art	Oficinas	1	22.150	Sí	Sí		LEED ORO			Sí
TFM	Oficinas	1	7.837				LEED ORO			
Lisboa Expo	Oficinas	1	6.740				LEED ORO			
Nestle	Oficinas	1	12.260				LEED ORO			Sí
Lerida - Mangraners	Oficinas	1	3.228							Sí
Sevilla - Borbolla	Oficinas	1	13.037				BREEAM			Sí
Castellana 85	Oficinas	1	16.474	Sí	Sí	Sí	LEED PLATINO	Sí	Sí	Sí
PLZFA	Oficinas	1	11.723	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Pere IV	Oficinas	1	2.018	Sí	Sí		LEED ORO	Sí	Sí	Sí

Nombre del activo	Cartera	N° Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Plaza de Cataluña 9	Oficinas	1	3.026	Sí	Sí					Sí
Monumental	Oficinas	1	25.358				LEED ORO			Sí
Plaza Ruiz Picasso	Oficinas	1	36.558	Sí	Sí	Sí	LEED PLATINO	Sí	Sí	Sí
Don Ramon de la Cruz 38	Oficinas	1	1.931	Sí	Sí					Sí
Cobertura (superficie)	Oficinas		1.175.473	894.745	950.367	764.074	1.087.928	830.816	818.210	1.138.653
Cobertura (número de activos)	Oficinas		107	82	90	72	97	75	74	104
% Cobertura (superficie)	Oficinas			76 %	81 %	65 %	93 %	71 %	70 %	97 %
% Cobertura (número de activos)	Oficinas			77 %	84 %	67 %	91 %	70 %	69 %	97 %
PE Cerro Gamos	Oficinas WIP	2	15.037				LEED PLATA (1)			Sí
Serante	Oficinas WIP	1	3.149							Sí
Josefa Valcarcel 48	Oficinas WIP	1	19.747				LEED ORO			Sí
PE Churruca	Oficinas WIP	1	4.239				LEED ORO			Sí
Liberdade, 195	Oficinas WIP	1	16.510							Sí
Alfonso XI	Oficinas WIP	1	9.945				LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Cobertura (superficie)	Oficinas WIP		68.626	0	0	0	40.555	9.945	9.945	68.626
Cobertura (número de activos)	Oficinas WIP		7	0	0	0	4	1	1	7
Cobertura (superficie)	Total Oficinas		1.244.085	894.745	950.367	764.074	1.128.468	840.761	828.155	1.207.265
Cobertura (número de activos)	Total Oficinas		114	82	90	72	101	76	75	111
% Cobertura (superficie)	Total Oficinas			72 %	76 %	61 %	91 %	68 %	67 %	97 %
% Cobertura (número de activos)	Total Oficinas			72 %	79 %	63 %	89 %	67 %	66 %	97 %
Marineda	Centros Comerciales	1	104.095	Sí	Sí	Sí	BREEAM EXCELENTE	Sí	Sí	Sí
Arturo Soria	Centros Comerciales	1	6.069	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí

Nombre del activo	Cartera	N° Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Centro Oeste	Centros Comerciales	1	10.867	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO			Sí
Tres Aguas	Centros Comerciales	1	67.894	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO			Sí
X-Madrid	Centros Comerciales	1	47.120	Sí	Sí	Sí	BREEAM EXCELENTE	Sí	Sí	Sí
Larios	Centros Comerciales	1	37.968	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Porto Pi	Centros Comerciales	1	32.866	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Artea	Centros Comerciales	1	25.922	Sí	Sí	Sí	BREEAM	Sí	Sí	Sí
Arenas	Centros Comerciales	1	31.905	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
Salер	Centros Comerciales	1	29.002	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
La Vital	Centros Comerciales	1	20.878	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO			Sí
Almada	Centros Comerciales	1	60.184	Sí	Sí		BREEAM MUY BUENO			Sí
Cobertura (superficie)	Centros Comerciales		474.770	474.770	474.770	414.586	474.770	314.948	314.948	474.770
Cobertura (número de activos)	Centros Comerciales		12	12	12	11	12	8	8	12
% Cobertura (superficie)	Centros Comerciales			100 %	100 %	87 %	100 %	66 %	66 %	100 %
% Cobertura (número de activos)	Centros Comerciales			100 %	100 %	92 %	100 %	67 %	67 %	100 %
Callao 5	Centros comerciales WIP	1	3.640							Sí
Cobertura (superficie)	Centros comerciales WIP		3.640	0	0	0	0	0	0	3.640
Cobertura (número de activos)	Centros comerciales WIP		1	0	0	0	0	0	0	1

Nombre del activo	Cartera	Nº Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Cobertura (superficie)	Total Centros Comerciales		478.410	474.770	474.770	414.586	474.770	314.948	314.948	478.410
Cobertura (número de activos)	Total Centros Comerciales		13	12	12	11	12	8	8	13
% Cobertura (superficie)	Total Centros Comerciales			99 %	99 %	87 %	99 %	66 %	66 %	100 %
% Cobertura (número de activos)	Total Centros Comerciales			92 %	92 %	85 %	92 %	62 %	62 %	100 %
A2-Coslada	Logístico	1	28.491				BREEAM CORRECTO			Sí
A2-Coslada Complex	Logístico	1	36.234	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
A4-Getafe (Cla)	Logístico	1	16.100				BREEAM BUENO			Sí
A2-Meco I	Logístico	1	35.285	Sí*			BREEAM BUENO			Sí
A4-Pinto I	Logístico	1	11.099				BREEAM BUENO			Sí
A4-Pinto II	Logístico	1	58.990				BREEAM BUENO			Sí
A4-Getafe (Gavilanes)	Logístico	2	39.591	Sí			LEED ORO	Sí		Sí
A2-Meco II	Logístico	1	59.814				LEED PLATINO			Sí
A2-San Fernando II	Logístico	1	33.592	Sí	Sí		LEED ORO	Sí	Sí	Sí
A4-Seseña	Logístico	1	28.731	Sí	Sí		LEED ORO	Sí	Sí	Sí
A2-Alovera	Logístico	1	38.763				BREEAM BUENO			Sí
A2-Azuqueca II	Logístico	1	96.810				LEED PLATINO			Sí
A2-Cabanillas I	Logístico	1	70.134				BREEAM BUENO			Sí
A2-Cabanillas II	Logístico	1	15.078				BREEAM BUENO			Sí
A2-Cabanillas III	Logístico	1	21.879	Sí*			LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I A	Logístico	1	38.054	Sí*			LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I B	Logístico	1	17.917	Sí*			LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I C	Logístico	1	48.468	Sí*			LEED ORO			Sí

Nombre del activo	Cartera	Nº Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
A2-Cabanillas Park I D	Logístico	1	47.892	Sí*			LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I E	Logístico	1	49.793				LEED PLATA			Sí
A2-Cabanillas Park I F	Logístico	1	20.723				LEED PLATA			Sí
A2-Cabanillas Park I G	Logístico	1	22.506	Sí*			LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I H	Logístico	1	25.247				LEED ORO			Sí
ZAL Port	Logístico	0	0							
Barcelona-PLZF	Logístico	9	132.796	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO			Sí
Zaragoza-Pedrola	Logístico	1	21.579	Sí*			BREEAM BUENO			Sí
Valencia-Almussafes	Logístico	1	26.613	Sí	Sí		BREEAM CORRECTO			Sí
Valencia-Ribarroja	Logístico	1	34.992				BREEAM MUY BUENO			Sí
Vitoria-Jundiz II	Logístico	1	26.774	Sí*			BREEAM CORRECTO			Sí
Sevilla Zal	Logístico	13	138.777	Sí	Sí		LEED ORO (1)/LEED PLATA (2)/BREEAM CORRECTO (10)			Sí
Lisboa Park A	Logístico	1	45.171	Sí						Sí
A2-Cabanillas Park II A	Logístico	1	47.211				LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I J	Logístico	1	44.637	Sí*			LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park II B	Logístico	1	47.429				LEED ORO			Sí
Vitoria-Jundiz I	Logístico	1	72.717	Sí	Sí		BREEAM BUENO			Sí
Cobertura (superficie)	Logístico		1.499.884	879.211	469.459	169.030	1.439.636	138.148	98.557	1.499.884
Cobertura (número de activos)	Logístico		55	40	27	10	54	5	3	55
% Cobertura (superficie)	Logístico			59 %	31 %	11 %	96 %	9 %	7 %	100 %
% Cobertura (número de activos)	Logístico			73 %	49 %	18 %	98 %	9 %	5 %	100 %
A2-Cabanillas Park II C	Logístico WIP	1	95.821							
A2-Cabanillas Park II D	Logístico WIP	1	30.114							
Lisboa Park I - Lote 14	Logístico WIP	1	32.748							

Nombre del activo	Cartera	Nº Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Cobertura (superficie)	Logístico WIP		166.319	0	0	0	0	0	0	0
Cobertura (número de activos)	Logístico WIP		3	0	0	0	0	0	0	0
Cobertura (superficie)	Total Logístico		1.679.568	879.211	469.459	169.030	1.439.636	138.148	98.557	1.499.884
Cobertura (número de activos)	Total Logístico		58	40	27	10	54	5	3	55
% Cobertura (superficie)	Total Logístico			52 %	28 %	10 %	86 %	8 %	6 %	89 %
% Cobertura (número de activos)	Total Logístico			69 %	47 %	17 %	93 %	9 %	5 %	95 %
A4-Getafe (Data Center)	Data Center	1	22.508	Sí	Sí	Sí		Sí	Sí	Sí
Barcelona Data Center	Data Center	1	22.131	Sí	Sí	Sí		Sí	Sí	Sí
Bilbao Data Center	Data Center	1	21.750	Sí		Sí		Sí	Sí	Sí
Cobertura (superficie)	Data Center		66.389	66.389	44.639	66.389	0	66.389	66.389	66.389
Cobertura (número de activos)	Data Center		3	3	2	3	0	3	3	3
% Cobertura (superficie)	Data Center			100 %	67 %	100 %	— %	100 %	100 %	100 %
% Cobertura (número de activos)	Data Center			100 %	67 %	100 %	— %	100 %	100 %	100 %
Bilbao Data Center Ed.2	Data Center WIP	1	33.450							
Lisboa Data Center	Data Center WIP	1	23.285							
Cobertura (superficie)	Data Center WIP		56.735	0	0	0	0	0	0	0
Cobertura (número de activos)	Data Center WIP		2	0	0	0	0	0	0	0
Cobertura (superficie)	Total Data Center		123.124	66.389	44.639	66.389	0	66.389	66.389	66.389

Nombre del activo	Cartera	N° Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Cobertura (número de activos)	Total Data Center		5	3	2	3	0	3	3	3
% Cobertura (superficie)	Total Data Center			54 %	36 %	54 %	— %	54 %	54 %	54 %
% Cobertura (número de activos)	Total Data Center			60 %	40 %	60 %	— %	60 %	60 %	60 %
Cobertura (superficie)	Total		3.527.113	2.316.980	1.941.100	1.415.935	3.044.738	1.362.094	1.309.897	3.253.874
Cobertura (número de activos)	Total		190	137	131	96	167	92	89	182
% Cobertura (superficie)	Total			66 %	55 %	40 %	86 %	39 %	37 %	92 %
% Cobertura (número de activos)	Total			72 %	69 %	51 %	88 %	48 %	47 %	96 %

* MERLIN no ejerce control operacional sobre estos activos por lo que los datos de consumos están incluidos dentro de la información de desempeño ambiental de la cartera de activos sin control operacional.

** MERLIN ejerce control operacional únicamente sobre algunos edificios de estos parques empresariales, por lo que los datos de consumos que se reportan en la cartera de activos con control operacional se limita a aquellos atribuibles a MERLIN.

Destacados en negrita activos Like for Like

NOTA: no se incluye en este listado el suelo pendiente de desarrollo

Anexo IV. Reporte de riesgos climáticos según metodología TCFD

MERLIN reconoce que los riesgos y oportunidades climáticos son factores financieros materiales para el sector inmobiliario terciario europeo. Este informe describe cómo el Grupo ha identificado, evaluado e integrado en su estrategia y gestión operativa los riesgos relacionados con el cambio climático, de conformidad con las recomendaciones de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Desde sus inicios, MERLIN ha integrado la sostenibilidad tanto en sus actividades como en su toma de decisiones, por el entendimiento de su relevancia no solo en las relaciones con los grupos de interés, sino también en el desempeño de los parámetros financieros.

Como empresa líder en su sector, MERLIN es consciente de los cambios sustanciales que se están produciendo debido al cambio climático y de sus impactos en la economía y, en concreto, en sus actividades de negocio.

MERLIN elaboró ya en 2022, su primer informe siguiendo las recomendaciones del Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (“TCFD”) divulgando así información sobre los riesgos y las oportunidades que presenta el cambio climático de manera transparente y comparable para sus grupos de interés.

De este modo, la Compañía se adelantó y posicionó frente a la regulación en materia de riesgos climáticos como la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088 (y actos delegados en desarrollo del mismo que completan la regulación asociada a la taxonomía verde europea) o la Directiva de reporte de sostenibilidad corporativa (CSRD).

Las recomendaciones TCFD, lanzadas en 2017, se estructuran alrededor de cuatro pilares: (i) Gobernanza, (ii) Estrategia, (ii) Gestión de Riesgos y (iv) Métricas y Objetivos, así como de once recomendaciones que apoyan la divulgación efectiva en cada pilar.

En octubre de 2021, TCFD lanzó una actualización sobre la implementación de las recomendaciones del TCFD. Este último documento incluye también recomendaciones a nivel sectorial, en particular para las empresas patrimonialistas de real estate, tales como MERLIN. A lo largo de este informe, se informa sobre los cuatro pilares y las once recomendaciones, así como de las cuestiones específicas sectoriales.

Durante el ejercicio 2025, MERLIN ha completado un análisis integral de la exposición física de la totalidad de su cartera de activos distribuidos entre España y Portugal, utilizando la herramienta EarthScan de Mitiga Solutions, que proporciona proyecciones probabilísticas de peligros climáticos (inundaciones, estrés hídrico, calor extremo, viento e incendios) a horizonte 2050 y 2100 con resolución de 90 metros. En paralelo, se ha evaluado la exposición a riesgos de transición regulatoria, de mercado y tecnológica derivados de los compromisos de descarbonización de la economía europea.

Los datos incluidos en este informe hacen referencia al ejercicio 2025, del 1 de enero al 31 de diciembre, e incluyen a todo el Grupo MERLIN y filiales dependientes con control.

Análisis de escenarios

Para la identificación de los riesgos y oportunidades climáticas, en primer lugar, MERLIN elaboró un listado preliminar de riesgos y oportunidades basado en los riesgos marcados por TCFD y el Reglamento Delegado 2021/2139 de la Comisión (acto delegado de cambio climático), en la información de competidores y en un análisis de documentación científica y regulación. El resultado de este trabajo se adaptó a la realidad y casuística de MERLIN a través de entrevistas con los principales responsables.

En 2025, la cartera de activos de MERLIN ha sido sometida a evaluación de riesgos físicos agudos mediante la herramienta EarthScan de Mitiga Solutions, que analiza la probabilidad de inundaciones pluviales, inundaciones fluviales, tormentas severas y olas de calor extremas a horizontes 2030, 2050 y 2100, bajo escenarios climáticos de 1,5 °C, 2 °C y >3 °C de calentamiento global.

Todos los riesgos físicos se analizaron para un escenario con un nivel muy alto de emisiones SSP5-8.5 "Fossil-fueled Development", un escenario de estabilización de emisiones, SSP2-4.5 "Middle of the road" y un escenario de reducción de emisiones, SSP1-2.6 "París-aligned". Los riesgos se evaluaron para el corto (2025), medio (2030) y largo plazo (2050) para todos los activos de la Compañía.

Scenario	SSP/RCP	Description
Business as usual	SSP5-8.5/RCP-8.5	Emissions continue to rise over the 21st century. This is the worst-case scenario.
Emissions peak in 2040	SSP2-4.5/RCP-4.5	Emissions do not increase beyond 2040. This is the climate scenario that most closely resembles current policy commitments.
Paris-aligned	SSP1-2.6/RCP-2.6	Emissions are aligned with Paris agreement targets. This is the best-case scenario.

Los riesgos de transición se analizaron considerando el escenario de Emisiones Netas Cero para 2050 (Escenario NZE de la Agencia Internacional de la Energía). Este escenario se considera coherente con el objetivo europeo de alcanzar las emisiones nulas en esa misma fecha.

Para los riesgos y oportunidades se analizaron diferentes criterios que permitieron identificar el riesgo inherente y residual de cada activo. Finalmente, se ha considerado un corte sobre el nivel de riesgo residual resultante del análisis realizado para la diferenciación entre los riesgos considerados como materiales, de los que no lo son.

Gobernanza

Supervisión del Consejo de Administración

El máximo órgano de gobierno de MERLIN es el Consejo de Administración, formado por 12 consejeros mayoritariamente independientes. El Consejo centra su actividad en la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y directrices que debe seguir el Grupo. Asimismo, es responsable de la estrategia a largo plazo y de monitorizar su implementación. El Consejo de Administración se apoya en sus Comisiones delegadas para la implementación práctica.

En MERLIN es la **Comisión de Auditoría y Control** con el apoyo, desde 2021, de la **Comisión de Sostenibilidad e Innovación** las responsables de identificar y evaluar los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad, incluyendo los relacionados con el cambio climático. Además, la Comisión de Sostenibilidad e Innovación tiene como misión principal la

promoción de prácticas de negocio responsable y sostenible integrando aspectos ambientales, sociales y de gobernanza, el fomento de la innovación y de la digitalización de la Compañía.

La Comisión de Auditoría y Control revisa la metodología de evaluación de riesgos físicos y de transición, los resultados del análisis de escenarios, y los indicadores de seguimiento.

La Comisión de Sostenibilidad e Innovación proporciona asesoramiento sobre tendencias regulatorias, mejores prácticas sectoriales y oportunidades de posicionamiento de activos en mercados con demanda creciente de inmobiliario sostenible.

Durante 2025 el Consejo de Administración se ha reunido 14 veces de las cuales 7 se han tratado temas específicos de cambio climático⁸³. Así mismo, durante el ejercicio 2025, la Comisión de Sostenibilidad e Innovación ha revisado la identificación y evaluación de los riesgos ESG, con especial foco en los riesgos climáticos, apoyando a la Comisión de Auditoría y Control en la elaboración del Mapa de Riesgos Corporativos de MERLIN que ha sido actualizado y aprobado por el Consejo de Administración hasta en 2 ocasiones, incluyendo en todas ellas, riesgos ESG, tales como los relacionados con el cambio climático.

Supervisión del Equipo Directivo

El **Consejero Delegado (CEO)** y el **Director General (COO)** de MERLIN, que también pertenecen al Consejo de Administración, son los máximos responsables de ejecutar la estrategia aprobada por el Consejo de Administración, incluida la implementación de la estrategia de sostenibilidad. Esta estrategia incluye, a su vez, aquellos aspectos relacionados con los riesgos y oportunidades climáticas así como la evaluación del impacto de la exposición climática en el acceso a financiación, integración de criterios ESG en las negociaciones bancarias, estructuración de financiación verde e identificación de oportunidades de reducción de coste de capital mediante alineamiento con taxonomía de la UE.

A nivel operativo, desde 2021 se instauró un **Comité de Sostenibilidad** como responsable de monitorear el avance de los diferentes planes e iniciativas de la Compañía en esta materia, así como del seguimiento de los objetivos e indicadores de sostenibilidad. El Comité está integrado por el director responsable de ESG y varios miembros del Equipo Directivo que lideran las áreas de asset management, departamento técnico, tesorería y finanzas, relación con inversores y auditoría interna de la Compañía.

El **director responsable de ESG** se encarga de la coordinación general de la estrategia de descarbonización, el establecimiento de objetivos alineados con ciencia climática, la comunicación con stakeholders (inversores, inquilinos, autoridades) y de la gestión del reporte de sostenibilidad.

Las áreas de asset management y el departamento técnico incorporan la visión de los activos y cómo se relacionan con los riesgos y oportunidades climáticas. El área de relación con inversores participa de manera activa trasladando de manera bidireccional las preocupaciones e inquietudes de los inversores sobre esta temática. El área de tesorería y finanzas aporta la visión de mercado financiero y los indicadores de cumplimiento de la financiación verde (recalificada el 100% ya en 2022). Por último, la dirección de auditoría interna, como apoyo de la Comisión de Auditoría y Control, es la responsable de la elaboración y actualización del Mapa de Riesgos de la Compañía, incluyendo los climáticos.

En 2025 como resultado del análisis de identificación y evaluación de riesgos climáticos se identificaron 7 riesgos climáticos materiales o prioritarios.

Por otro lado, a través del **Comité de Inversiones**, los riesgos y oportunidades climáticas son considerados en la elaboración de los planes de inversión de la Compañía. De manera periódica,

⁸³ Puede encontrar más información sobre la estructura organizativa y el gobierno corporativo de MERLIN en:

- IAGC: <https://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anales/>
- EINF: <https://www.merlinproperties.com/inversores/informacion-financiera/>

tanto el equipo directivo, como el CEO y el COO, así como la Comisión de Sostenibilidad e Innovación informan al Consejo de Administración de los avances en materia de sostenibilidad.

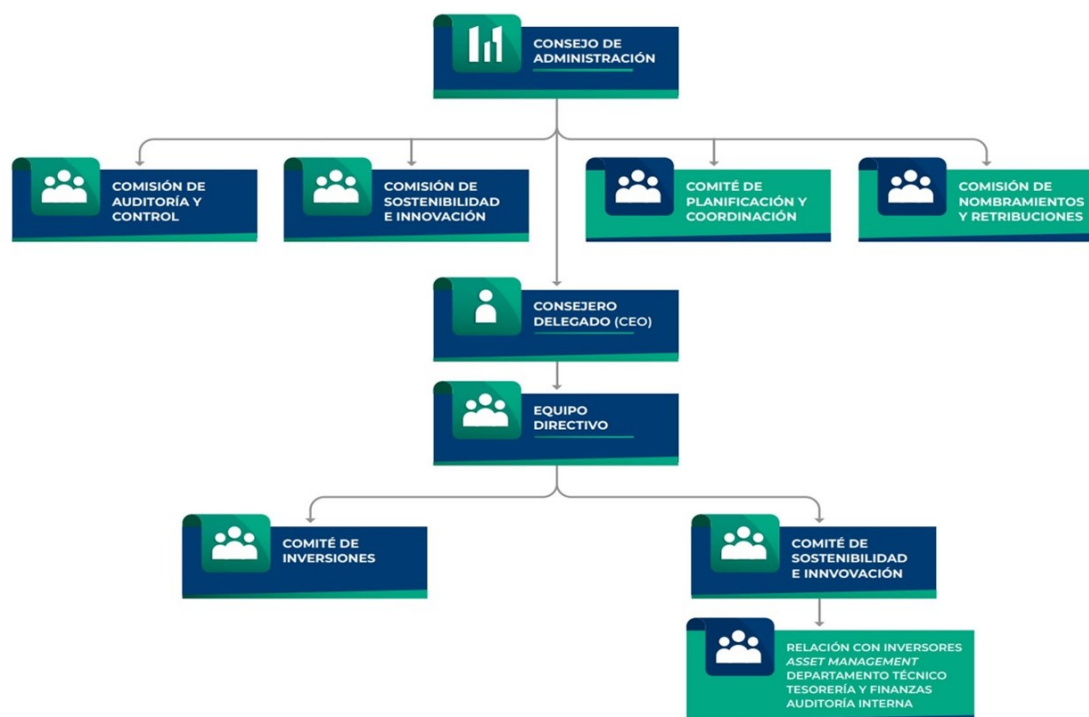


Figura 1: Estructura organizativa de MERLIN. Fuente: Elaboración propia.

Frecuencia y mecanismos de información:

- Reporte anual al Consejo de Administración sobre exposición agregada al riesgo climático, resultados del análisis de escenarios y alineación con compromisos de sostenibilidad y descarbonización.
- Reporte semestral a la Comisión de Auditoría y Control y a la Comisión de Sostenibilidad e Innovación sobre actualización del mapa de riesgos físicos (basado en datos de EarthScan) y evolución de indicadores de transición regulatoria.
- Reporte trimestral al Comité de Sostenibilidad sobre avances en los análisis de exposición a riesgos climáticos, variación de indicadores, situación de planes de acción.
- Integración de la evaluación climática en la aprobación de inversiones significativas, desinversiones estratégicas y decisiones de financiación.

La Sociedad reporta periódicamente el avance frente a los objetivos climáticos:

- Reporte anual en el Estado de Información No financiera (sección de Sostenibilidad / TCFD) con métricas desagregadas por tipología de activo y geografía que permite el seguimiento de los objetivos de descarbonización, alineamiento de la cartera con estándares de eficiencia energética y objetivos de resiliencia climática.
- Comunicación a inversores en road-shows, calls de resultados y eventos de relación con inversores.
- Participación en foros sectoriales sobre sostenibilidad, descarbonización y riesgos climáticos.

Estrategia

Impactos climáticos y resiliencia

Teniendo en cuenta los datos históricos de las operaciones y el desarrollo de la actividad de MERLIN, se ha observado que los riesgos físicos, principalmente las precipitaciones extremas, incluyendo las nevadas, y vientos fuertes son los más recurrentes. Además, estos riesgos climáticos han afectado, de manera puntual, a alguno de los activos de la Compañía causando daños en los elementos estructurales suponiendo unos gastos imprevistos en la reparación de estos como mantenimiento por goteras e impermeabilizaciones. Como medida preventiva, en los últimos ejercicios, se han robustecido las especificaciones técnicas en las licitaciones para la construcción de las estructuras de los activos.

A corto plazo no se han identificado riesgos de transición que pudieran suponer un impacto significativo en la Compañía salvo la EPBD (Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios, revisada en 2024) que exige, para 2026, la instalación obligatoria de sistemas de automatización y control (BMS/BACS) en edificios no residenciales con potencias térmicas >290 kW.

Este tipo de eventos, además del compromiso de MERLIN, impulsa a la Compañía a desarrollar e implementar medidas de adaptación y mitigación para responder a dichos riesgos. Por tanto, MERLIN ha incorporado en su sistema de gestión de riesgos general todo lo relacionado con aspectos climáticos, lo cual se describe en detalle en la próxima sección del informe “Gestión de riesgos”.

Así mismo, la descarbonización de los edificios es uno de los retos del sector de real estate. Como consecuencia, desde el inicio de su actividad MERLIN tiene en consideración los aspectos climáticos en su estrategia. **Además, en 2025 la Compañía continuó avanzando a este respecto monitorizando su Camino a Neto Cero.**

En este sentido y de cara a profundizar en la resiliencia climática de sus activos, **en 2025 MERLIN ha incorporado en su proceso de identificación de riesgos físicos climáticos la herramienta EarthScan de Mitiga Solutions** que proporciona:

- **Probabilidad de inundación pluvial, inundación fluvial, calor extremo, incendios, vientos y estrés hídrico** a 2030, 2050 y 2100, desglosada en "return periods" (2, 5, 10, 20, 50, 100, 200, 500, 1000 años).
- **Ratings de riesgo físico** asignados automáticamente en escala A (bajo) a F (muy alto) según probabilidad e intensidad proyectada.
- **Mapas de exposición geográfica** con resolución de 90 metros, permitiendo identificación granular de activos y subcarteras en riesgo.

Proceso general de identificación de riesgos climáticos

En línea con su compromiso en materia de cambio climático, MERLIN ha seguido profundizando durante 2025 en la identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticas. Para ello ha dado los siguientes pasos:

1. Elaboración de un listado de riesgos físicos y de transición marcados por el marco de referencia del [TCFD](#) y del [Reglamento Delegado 2021/2139 de la Comisión \(“acto delegado de cambio climático”\)](#).
2. Screening geográfico y físico de toda la cartera de activos mediante el análisis de los indicadores de riesgo proporcionados por EarthScan.

3. Análisis de los principales competidores de MERLIN en términos de información reportada en sus informes del TCFD y CDP (“Carbon Disclosure Project”).
4. Revisión de la adaptación a principales riesgos físicos y de transición identificados de acuerdo con el contexto regulatorio y de mercado actual de MERLIN.
5. Entrevistas con los responsables involucrados de MERLIN con el fin de realizar un análisis más exhaustivo de los riesgos y oportunidades relacionadas con el cambio climático, así como de las medidas de adaptación y mitigación implantadas.
6. Revisión y análisis de artículos científicos vinculados al sector de la edificación y regulación específica de aplicación.
7. Obtención del listado de identificación de riesgos preliminar, tanto físicos como de transición, y oportunidades.

Dicho listado de riesgos se prevé ir actualizándolo periódicamente.

Gestión de riesgos

Gestión de riesgos general

MERLIN dispone de **un Sistema de Gestión de Riesgos**, basado en los principios, elementos clave y metodología establecidos en el Marco COSO⁸⁴, el cual tiene por objeto minimizar la volatilidad de los resultados (rentabilidad) y, por tanto, maximizar el valor económico del Grupo, incorporando el riesgo y la incertidumbre en el proceso de toma de decisiones para proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos estratégicos establecidos, aportando a los accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

Sobre la base de una visión integradora de la Gestión de Riesgos, MERLIN ha adoptado un enfoque metodológico basado en el Marco de Gestión de Riesgos Empresariales – integrado con la estrategia y el desempeño (COSO ERM 2017), el cual enfatiza la importancia de la gestión de riesgos empresariales en la planificación estratégica y la incorpora a toda la Compañía, ya que el riesgo influye en la estrategia y en el desempeño en todas las áreas, departamentos y funciones.

Los principios generales de actuación en materia de gestión de riesgos quedan recogidos en la **Política de Control y Gestión de Riesgos**⁸⁵ de MERLIN, la cual fue inicialmente aprobada por el Consejo de Administración en febrero de 2016 y actualizada en abril de 2022.

La Gestión de Riesgos no financieros de MERLIN es un proceso impulsado por el Consejo de Administración, a través de **la Comisión de Auditoría y Control** y con la coordinación y cooperación de **la Comisión de Sostenibilidad e Innovación y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones**; así como por la Alta Dirección y apoyados en la dirección de Auditoría Interna.

Durante el ejercicio 2025, el **Mapa de Riesgos de MERLIN** se ha actualizado de manera periódica para reflejar en cada semestre la percepción de los principales directivos y órganos de gobierno de la Compañía ante los riesgos a los que se enfrenta MERLIN.

⁸⁴ Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission.

⁸⁵ Puede consultar más información en: <https://www.MERLINproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/>

En este sentido, en el Mapa de Riesgos de MERLIN se clasifican en distintos ejes clave para la consecución de los objetivos del Grupo: estratégicos y de gobernanza, de negocio, de recursos y sociales y de sostenibilidad. Dentro de este último grupo, se encuentran los riesgos relacionados con el cambio climático de acuerdo con la revisión y recomendación de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación.

Dentro del Sistema de Gestión de Riesgos de MERLIN, todos los riesgos se valoran en términos de impacto y probabilidad, obteniendo un indicador del riesgo residual para el ejercicio en curso, se identifican KPI's (Key performance indicators) de reporte, así como KRIs (Key risk indicators) y se asignan responsables de reporting, así como responsables de implantar o desarrollar las medidas mitigadoras identificadas para cada uno de ellos. Asimismo, todos los riesgos se valoran en términos de temporalidad (corto, medio y largo plazo)⁸⁶.

Gestión de riesgos climáticos

En primer lugar, cabe destacar que la gestión de riesgos y oportunidades climáticas se encuentra integrada en el proceso general de MERLIN de gestión de riesgos descrita en el apartado anterior.

La responsabilidad de coordinar la identificación y evaluación de los riesgos y oportunidades climáticas recae sobre la dirección de Auditoría Interna, al igual que los demás riesgos de la Compañía, aunque en este caso se apoya en el **Comité de Sostenibilidad**, como se mencionó en el apartado de "Gobernanza".

Para identificar los **riesgos climáticos físicos**, MERLIN analiza los escenarios climáticos a nivel de activo tanto a corto (2025), medio (2030) y largo plazo (2050). Los riesgos físicos se han analizado en distintos escenarios SSP5-8.5 "Fossil-fueled Development", SSP2-4.5 "Middle of the road" y SSP1-2.6 "Paris-aligned" y se clasifican en agudos y crónicos.

Por su parte, para los **riesgos de transición regulatoria y de mercado** se ha tenido en cuenta la calificación energética actual de cada activo y su comparación con la trayectoria de descarbonización sectorial, la exposición regulatoria de cada activo frente a normativas europeas y nacionales (EPBD, MEPS, Taxonomía UE, *carbon taxes*, etc.) y la demnada del mercado por la preferencia de los inquilinos por activos con altos estándares de eficiencia energética. Los riesgos de transición se clasifican en regulatorios y legales, tecnológicos, de mercado y reputacionales.

En relación con las **oportunidades climáticas**, se sigue la misma metodología y clasificándolas en eficiencia de los recursos, energéticas, relacionadas con productos y servicios y de mercado.

Tras la identificación de los **riesgos y oportunidades de cambio climático**, estas se evalúan en términos de probabilidad e impacto en una escala cualitativa de 1 a 5. Asimismo, se tienen en cuenta las medidas de mitigación y adaptación realizadas en los activos que permiten reducir el impacto del riesgo en el caso de materializarse.

En las revisiones semestrales del **Mapa de riesgos de la Compañía** se analiza también la necesidad de incorporar o modificar riesgos climáticos que puedan afectar a MERLIN.

Además, la Compañía es consciente del papel que juegan los inquilinos en la consecución de su estrategia climática, así como de la gestión de los riesgos relacionados. Por ello, como se ha mencionado en la sección anterior, un eje del **Camino a Neto Cero** de MERLIN es reducir las emisiones de los inquilinos (cláusulas verdes en arrendamientos), lo que puede tener un impacto considerable en relación con los riesgos de transición.

⁸⁶ Puede encontrar más información sobre la estructura organizativa y el gobierno corporativo de MERLIN en:

- IAGC: <https://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales/>

- EINF: <https://www.merlinproperties.com/inversores/informacion-financiera/>

Activos sujetos a riesgo físico

MERLIN ha elegido tres escenarios de cambio climático para modelizar los potenciales impactos futuros del cambio climático en su negocio y la resiliencia de su estrategia. Estos escenarios se han adoptado del **Panel Intergubernamental de Cambio Climático** (IPCC, por sus siglas en inglés) que recoge cinco posibles futuros climáticos con distintas concentraciones de emisiones y cambios socioeconómicos en ámbitos como la población, la densidad urbana, la educación, el uso del suelo y la riqueza. Cada escenario está etiquetado para identificar tanto el nivel de emisiones como la denominada Senda Socioeconómica Compartida, o SSP⁸⁷, utilizada en esos cálculos.

Para su análisis de riesgos climáticos, MERLIN ha tenido en cuenta un escenario de reducción de emisiones, SSP1-2.6 **"Paris-aligned"**, un escenario de estabilización de emisiones, SSP2-4.5 **"Middle of the road"**, y un escenario con un nivel muy alto de emisiones SSP5-8.5 **"Fossil-fueled Development"**. En ambos casos, se han valorado los riesgos a corto (2025), medio (2030) y largo plazo (2050), con el foco en las consecuencias en España y Portugal.

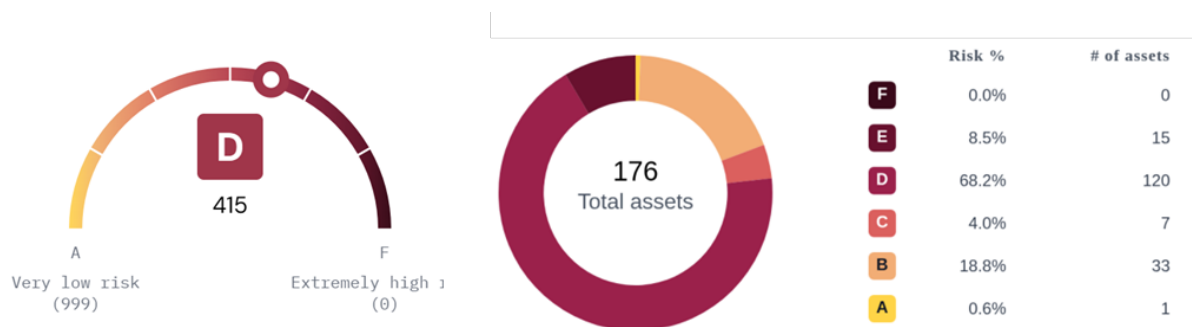
Los riesgos físicos analizados incluyen inundaciones costeras y fluviales, viento, precipitaciones, estrés térmico, sequía y riesgo de incendios forestales y para cada activo y riesgo se asigna una calificación EarthScan™, desde A (riesgo climático muy bajo) hasta F (riesgo climático extremadamente alto). Esta evaluación de riesgos físicos, permite:

- Identificar el peligro climático de mayor riesgo para la cartera en cada horizonte temporal.
- Mostrar el porcentaje de activos con mayor riesgo para ese peligro.
- Mostrar cómo se distribuyen las calificaciones EarthScan entre los activos de esta cartera para el peligro con la calificación de riesgo más alta.

Para la determinación de las calificaciones EarthScan, se tienen en cuenta las siguientes **métricas** para impulsar el riesgo climático de cada peligros climáticos identificado:

- Profundidad de inundación costera (cm)
- Profundidad de inundación fluvial (cm)
- Ráfaga máxima de viento de 3 segundos (m/s)
- Temperatura máxima (°C)
- Duración de olas de calor (días)
- Precipitación máxima en 5 días (mm)
- Días secos consecutivos (días)
- Índice de clima de incendios (FWI)

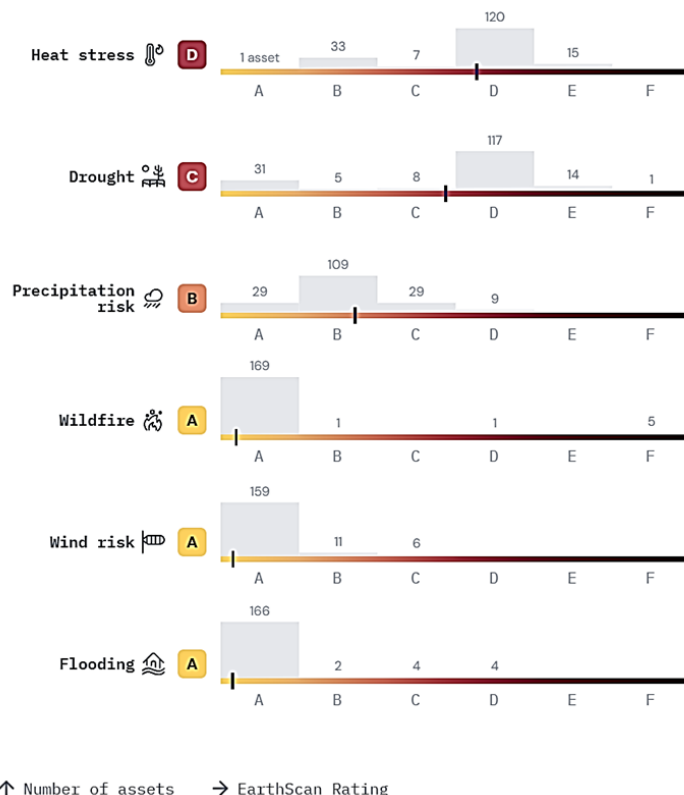
Siendo la **calificación combinada (calculada como el valor máximo de riesgo)** de los distintos **riesgos climáticos** de la cartera de MERLIN la siguiente.



⁸⁷ Shared Socioeconomic Pathways.

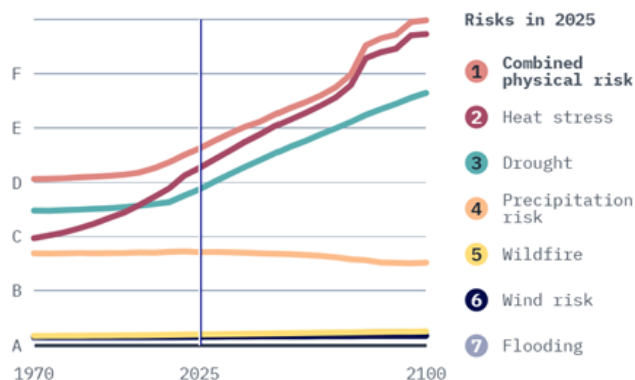
Distribución por categoría de riesgo

En 2025, bajo un escenario con un nivel muy alto de emisiones SSP5-8.5 "Fossil-fueled Development", el riesgo con la peor calificación media en todos los activos será el **estrés térmico**, con una calificación media de **D**. **El 68,2% de los activos tienen una calificación D por estrés térmico**. El segundo riesgo material para los activos es el de Sequía, si bien los activos están más distribuidos. **El 66,5% de los activos tienen una calificación D por sequía, y el 17,6% calificado como A**.



El resto de los riesgos físicos climáticos (precipitaciones, incendios, vientos extremos e inundaciones) **no resultan materiales** para el conjunto de la cartera de MERLIN.

Bajo este mismo escenario (SSP5-8.5 "Fossil-fueled Development") el riesgo físico combinado aumentará de media con el paso del tiempo. **Esto representa un deterioro en la calificación climática de los activos de D en 2025 a F en 2100**. El factor de riesgo específico que más cambia con el tiempo es el estrés térmico, siendo los factores climáticos más significativos, en 2100, el estrés térmico y la sequía y en menor medida las precipitaciones extremas.



Comparación de escenarios climáticos

A continuación se muestra una matriz de riesgo que muestra la calificación EarthScan promedio de la cartera para cada peligro climático. La matriz muestra cómo puede cambiar la exposición climática promedio en el corto, medio y largo plazo bajo los escenarios SSP1-2.6 "Paris-aligned", SSP2-4.5 "Middle of the road" y SSP5-8.5 "Fossil-fueled Development".

		BAU			Peak 2040			Paris-aligned		
		2025	2030	2050	2025	2030	2050	2025	2030	2050
Combined Physical Risk		D	D	E	D	D	E	D	D	D
Flooding		A	A	A	A	A	A	A	A	A
Wind Risk		A	A	A	A	A	A	A	A	A
Heat Stress		D	D	E	D	D	D	D	D	D
Precipitation Risk		B	B	B	B	B	B	B	B	B
Drought		C	D	D	C	C	D	C	C	C
Wildfire		A	A	A	A	A	A	A	A	A

Desglose geográfico

El siguiente análisis explora la distribución espacial del riesgo entre diferentes peligros climáticos. La matriz enumera áreas geográficas con concentraciones de activos de mayor riesgo. En cada columna, el número corresponde al número de activos potencialmente en riesgo material (calificaciones C–F) en una región determinada. El color del recuadro representa la calificación promedio de esos activos. Los recuadros grises representan regiones donde no hay activos con calificación C o peor.

	Flooding	Wind risk	Heat stress	Precipitation risk	Drought	Wildfire
Comunidad de... (Spain) (1)	0 assets	0	90	1	90	3
Lisboa (Portugal)	4	6	16	0	16	1
Castilla-La... (Spain) (3)	0	0	21	0	21	0
Cataluña (Spain)	4	0	2	22	1	0
Comunidad... (Spain) (2)	0	0	7	8	8	2
Andalucía (Spain)	0	0	4	4	4	0
Aragón (Spain)	0	0	2	2	0	0
Setúbal (Portugal)	0	0	1	0	1	0
Islas Baleares (Spain)	0	0	0	1	1	0

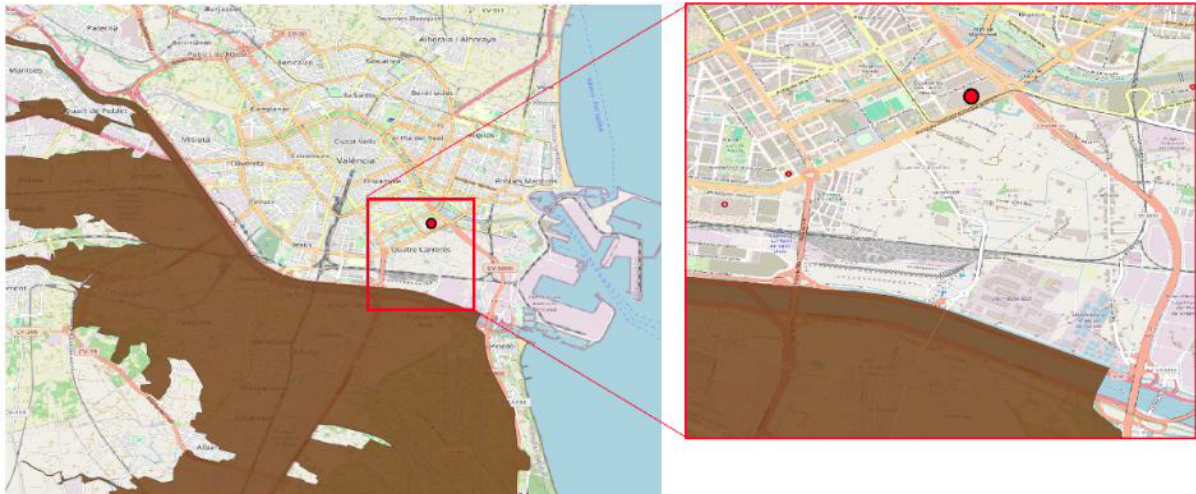
(1) Comunidad de Madrid

(3) Castilla-La Mancha

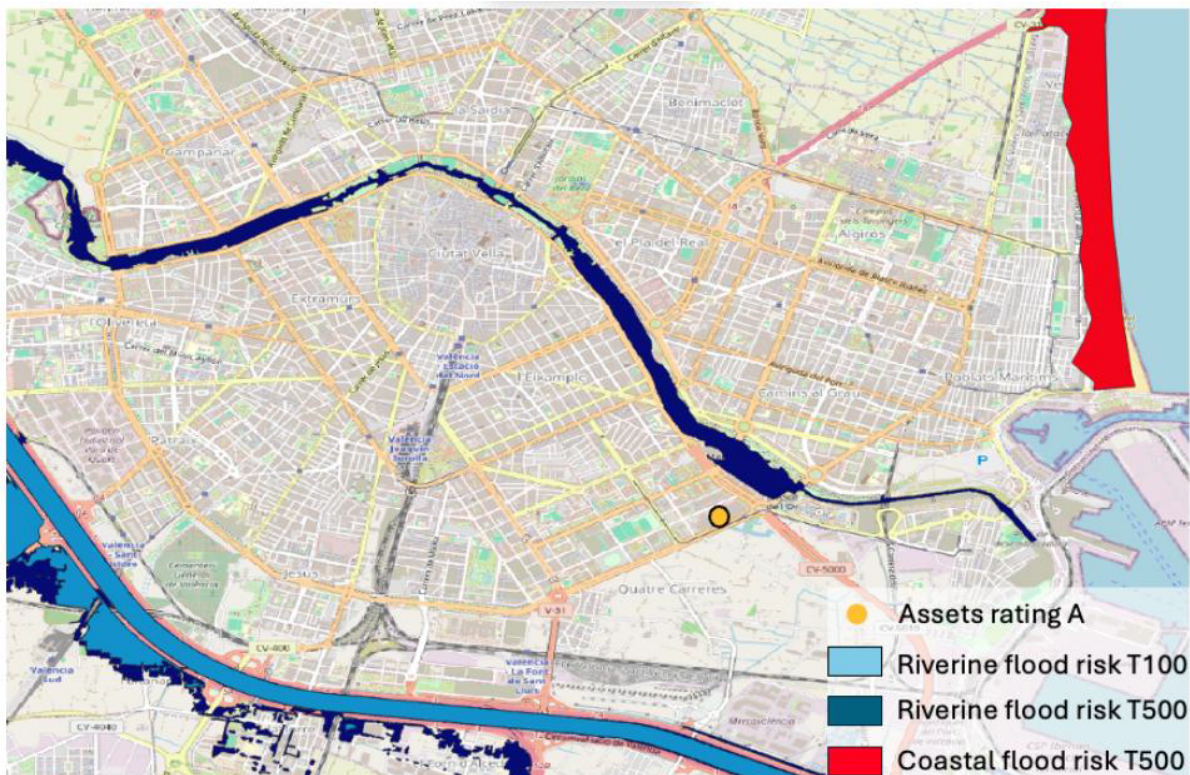
(2) Comunidad Valenciana

Análisis detallado de cada activo

En 2025, MERLIN ha profundizado en el análisis de los riesgos físicos climáticos de sus activos, realizando análisis en profundidad de distintos riesgos climáticos en determinados activos para su análisis y puesta en marcha de planes de acción. A continuación, se muestra parte de los análisis realizados para un activo ubicado en Valencia para analizar el riesgo de inundación tras el fenómeno de la DANA en 2024.



Fuente: Los mapas oficiales del IGV muestran las áreas inundadas durante el evento DANA de 2024, el cual no se extendió hasta la ciudad de Valencia. Instituto Geográfico Valenciano. (n.d.). Flood mapping related to the DANA 2024 event. Generalitat Valenciana.



Fuente: Mapa oficial que indica que esta ubicación no presenta riesgo de inundación. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. (n.d.). Mapa de riesgo por inundación (SN-CZI). Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. <https://sig.mapama.gob.es/snczi/index.html?herramienta=DPHZI>

Identificación de riesgos de transición

Asimismo, en relación con los escenarios de transición, los pronósticos a medio y largo plazo de la **Agencia Internacional de la Energía** (IEA, por sus siglas en inglés) utilizan un enfoque de escenarios para examinar las tendencias energéticas futuras.

De los tres escenarios propuestos por la IEA, en el análisis de riesgos de transición aplicados a MERLIN, se ha utilizado el escenario **normativo de Emisiones Netas Cero para 2050 (Escenario NZE)**, cuya trayectoria de emisiones es coherente con mantener el aumento global de la temperatura por debajo de 1,5 °C, permitiría el acceso universal a servicios de energía modernos y resultaría en mejoras importantes en la calidad del aire.

De manera similar a los riesgos físicos, para los riesgos de transición identificados de manera preliminar se han analizado los siguientes criterios para obtener el nivel riesgo inherente a nivel de activo: (i) impacto económico que puede ocasionar una medida sobre la actividad de MERLIN y (ii) probabilidad de ocurrencia del riesgo de transición identificado.

Asimismo, se han analizado las medidas de mitigación implantadas por MERLIN para determinar la capacidad de reacción de la Compañía ante los riesgos de transición detectados. Con ello se obtiene un nivel de riesgo residual por activo.

Identificación de oportunidades climáticas

Las oportunidades relacionadas con el cambio climático varían de acuerdo con la planificación estratégica o gestión de riesgos que se lleve a cabo en MERLIN. Tras una identificación preliminar de oportunidades climáticas se han valorado teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Impacto potencial de medidas implantadas en la actualidad que generan ahorros o que pueden resultar beneficiosas de cara a un cambio futuro.
- Probabilidad de aplicación de la medida en cuestión u oportunidad de acceso a la implantación dentro de la **compañía**.

Determinación de activos con riesgos y oportunidades materiales y su impacto financiero

Según la metodología utilizada, para la valoración de riesgos, tanto físicos como de transición, y oportunidades materiales de los activos de MERLIN, se ha considerado un umbral sobre el nivel de riesgo residual resultante del análisis realizado para la determinación de la materialidad.

Así mismo, MERLIN continua en el proceso de valorar internamente los impactos financieros de los riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático de forma alineada con los establecido en el estándar de cambio climático de EFRAG:

- Estimación de la variación potencial del valor de los activos (por ejemplo, mediante Climate Value at Risk – CVaR– a nivel de cartera), impacto en rentas (ocupación, presión sobre rentas) y necesidades de capex bajo cada escenario.
- Evaluación de la resiliencia de la estrategia de la Sociedad ante distintos escenarios climáticos, identificando si la actual política de inversión, capex y desinversión es coherente con una transición ordenada y con el mantenimiento del valor de los activos en escenarios de mayor calentamiento.

Los resultados de dicho análisis de escenarios se utilizarán para informar al Consejo de Administración y a la Alta Dirección, así como para priorizar inversiones en adaptación y descarbonización y para ajustar la estrategia de portfolio cuando sea necesario.

A continuación, se recogen los principales riesgos y oportunidades climáticas identificadas para MERLIN.

Tipo	Caracterización del riesgo	Potencial impacto para MERLIN
Riesgo climático físico (agudo)	Estrés térmico (olas de calor)	Aumento de inversiones y costes de energía para climatización, necesidad de capex de adaptación para mantener los estándares de confort y habitabilidad.
	Períodos de sequía	Rotura y daños en los elementos estructurales del activo y posibles daños personales.
	Precipitaciones extremas	Devaluación del activo a medio o largo plazo, aumento del precio de la póliza de seguro para próximos años y pérdidas económicas.
Riesgo climático de transición (regulatorio/ legal)	Directiva de Eficiencia Energética de Edificios (EPBD, revisada en 2024)	Cambio de comportamiento de los usuarios de los activos ante restricciones de agua (Cataluña) o ante grandes inundaciones (Valencia).
Riesgo climático de transición (regulatorio/ legal)	Incremento de inversiones para cumplir con el requerimiento que exige, para 2026, la instalación obligatoria de sistemas de automatización y control (BMS/BACS) en edificios no residenciales con potencias térmicas >290 kW.	
Riesgo climático de transición (regulatorio/ legal)	Aplicación de un precio de carbono a las emisiones directas o indirectas de gases de efecto invernadero	Impacto financiero en el medio/largo plazo por la aplicación de un precio al carbono por las emisiones directas de gases de efecto invernadero de sus activos, así como por las emisiones indirectas aguas arriba y aguas abajo de su cadena de valor.
Riesgo climático de transición (regulatorio/ legal)	Políticas de planificación urbana ligadas a la movilidad que puedan cambiar los patrones de desplazamiento	Incremento de la inversión en la adaptación de los activos ya existentes a los nuevos requerimientos de zonas de bajas emisiones en núcleo urbano y otras medidas de mitigación o adaptación con repercusión sobre la edificación y el transporte.

Riesgo climático de transición (mercado)	Taxonomía de la UE (Acto Delegado 2021/2139)	Financiadores (bancos, fondos) están restringiendo el crédito a edificios no alineados con criterios de eficiencia. Esto impacta en el acceso a financiación, coste de capital y facilidad de desinversión futura.
Riesgo climático de transición (mercado)	Potencial devaluación de activos por una velocidad de descarbonización insuficiente	Potencial devaluación de activos (activos varados o <i>stranded assets</i>) en caso de una descarbonización más lenta de los mismos que la tendencial requerida por la Unión Europea.
Riesgo climático de transición (tecnológico)	Aumento de los gastos operacionales por el aumento del precio de la energía	Aumento del gasto operativo como consecuencia de la volatilidad de los precios de la energía, que puede conllevar la interrupción en el desarrollo de proyectos y la escasez de suministros por parte del proveedor.
Oportunidad (servicios ligados a la mitigación)	Uso de modos de transporte más eficiente	Potencial liderazgo en el sector y aumento del valor de los activos debido a la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.
Oportunidad (servicios ligados a la mitigación)	Traspaso a edificios más eficientes y uso de fuentes de energía de bajas emisiones	Potencial liderazgo en el sector con activos eficientes energéticamente y reducción de la huella de carbono. por el uso de energía con fuentes de origen renovable (p.ej, Proyecto SUN).
Oportunidad (servicios ligados a la mitigación)	Uso de incentivos de políticas de apoyo	Potencial liderazgo en el sector y fomento de la concienciación del consumidor (cláusula verde en los contratos de arrendamiento).
Oportunidad (ahorro energético)	Uso de nuevas tecnologías	Disminución de gastos por la reducción de consumo de energía de origen fósil.
Oportunidad (servicios ligados a la adaptación)	Compromiso y Transparencia	Verificación externa de todos los compromisos adquiridos en materia de sostenibilidad para generar confianza en los diferentes grupos de interés.

Tabla 1: Principales riesgos y oportunidades climáticas identificadas para MERLIN. Fuente: Elaboración propia.

Integración en la estrategia: horizontes temporales e impacto esperado

Las conclusiones obtenidas del proceso de análisis de evaluación de riesgos, físicos y de transición, y de oportunidades climáticas se tienen en cuenta en la planificación estratégica y financiera de la Compañía, por ejemplo, en la definición del plan de inversiones y desinversiones de MERLIN.

Corto plazo (2025-2027):

- **Riesgos inmediatos:** cumplimiento de nuevas normativas de eficiencia, primeras restricciones de ocupación para activos muy deficientes, volatilidad en primas de seguros para activos en zonas de riesgo físico.
- **Acciones planificadas:** aceleración de la auditoría energética de la cartera, identificación de activos con déficit de eficiencia, inicio de planes de rehabilitación en activos de alto impacto.
- **Impacto financiero estimado:** capex incremental dedicado a eficiencia energética; hipótesis de incremento de coste de seguros para activos en zonas de inundación; presión sobre las rentas para activos no certificados.

Medio plazo (2027-2035):

- **Riesgos principales:** aceleración de obsolescencia de activos no alineados con estándares de eficiencia (MEPS 2030-2033), posibles cambios de uso o desinversión de activos no viables; demanda reducida de espacio comercial no sostenible.
- **Acciones planificadas:** objetivo de alineamiento de la cartera con estándares mínimos de eficiencia (MEPS 2030); plan de desinversión de activos de muy baja eficiencia o ubicados en zonas de riesgo físico muy elevado.
- **Impacto financiero estimado:** capex significativo 2026-2035 para rehabilitación y medidas de eficiencia energética; posible reducción de valor si no se interviene en activos deficientes

Largo plazo (>2035):

- **Transformación estructural:** cartera totalmente alineada con objetivos neto cero, activos "stranded" (no viables técnica o económicamente) han sido desinvertidos.

CONCLUSIÓN

- **Riesgo físico bajo a moderado en >93% de la cartera**, aunque con hotspots específicos por riesgo de estrés térmico en activos de oficinas y retail en Madrid, zonas de inundación pluvial o costera en activos de retail y logística, y riesgo de estrés hídrico en ciertos activos de Madrid y Valencia.
- **Riesgos de transición elevado para activos con calificación energética D o inferior** que se enfrentarán crecientes restricciones regulatorias a 2030-2035 en la UE.
- **Oportunidades de creación de valor mediante rehabilitación energética de activos**, acceso a financiación verde y diferenciación competitiva de activos certificados medioambientalmente
- **Necesidad de inversión recurrente en Capex para alinear la totalidad del portfolio** con trayectorias de descarbonización sectorial y mantener la competitividad en mercados con demanda creciente de activos sostenibles.

Anexo V. Reconciliación de las Medidas Alternativas de Rendimiento

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), las medidas alternativas del rendimiento se describen a continuación.

GLOSARIO

Período medio de vencimiento (años) - Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento. Es una medida importante ya que proporciona al inversor la información importante sobre los compromisos de repago de las obligaciones financieras. Se calcula como la suma de los años pendientes hasta el vencimiento de cada préstamo multiplicado por la deuda pendiente del préstamo y dividido entre el importe total pendiente de todos los préstamos. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros del Grupo, pero la información principal está disponible en los estados financieros consolidados.

Renta pasante - Representa la renta por metro cuadrado por mes a la cual está arrendado un activo o categoría de activos en un momento determinado en el tiempo. La renta media pasante es una medida de rendimiento relevante ya que muestra las rentas implícitas de todos los contratos de arrendamiento actuales de la compañía en un momento en el tiempo por metro cuadrado y por mes, permitiendo la comparación con las rentas de mercado. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Release spread - Diferencia entre la nueva renta firmada y la renta anterior en renovaciones (mismo espacio, mismo inquilino) o realquileres (mismo espacio, distinto inquilino) durante los últimos doce meses. El release spread proporciona al inversor una visión del comportamiento del alquiler (tendencias de alquileres) a la hora de negociar con los inquilinos. Se calcula basándose en alquiler por alquiler y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Rentas Like-for-like (Renta LfL) - Importe de las rentas brutas comparables entre dos periodos. Se calculan activo por activo excluyendo de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, así como otros ajustes atípicos como indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler. Consideramos el crecimiento de rentas brutas like-for-like una medida relevante que permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o categoría de activos. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Rentas brutas anualizadas - Renta pasante a fecha del balance de situación multiplicada por 12. Consideramos las rentas brutas anualizadas una medida de rendimiento relevante ya que representa el importe total de rentas de los contratos de arrendamiento actuales de la compañía en un momento determinado en el tiempo, permitiendo el cálculo del retorno de cada activo (Rentabilidad bruta). Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

GAV - Valor de la cartera según la última tasación externa disponible más pagos anticipados a coste para proyectos llave en mano y desarrollos. El GAV es una medida de valoración estándar a efectos comparativos, reconocida de forma global en el sector inmobiliario, y llevada a cabo por un tasador externo independiente.

Yield bruto o rentabilidad bruta - Representa la rentabilidad bruta de un activo o categoría de activos. Se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

PMA (Wault) - Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

Consideramos el Wault una medida relevante ya que proporciona al inversor el período de riesgo y oportunidad para renegociar los contratos de arrendamiento actuales. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Ingresos totales - Consiste en la suma de las rentas brutas totales y los restantes ingresos operativos excluyendo extraordinarios. La reconciliación con IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

EBITDA contable - El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos. El EBITDA contable es una medida de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para valorar compañías, así como por las agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento mediante la comparación del EBITDA contable con la deuda neta y el servicio de la deuda. La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

EBITDA - El EBITDA se calcula como el EBITDA contable deduciendo los gastos “no-overheads” y la provisión del LTIP. El EBITDA es una medida muy útil ya que excluye el impacto de costes “no-overheads” incurridos en el período. Los gastos “non-overheads” son aquellos asociados a la adquisición o venta de activos y las indemnizaciones, entre otros (según lo descrito en el folleto de la OPV). La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

FFO contable y FFO - El FFO contable o Flujo de Fondos de las Operaciones contable se calcula como el EBITDA menos los gastos financieros netos e impuestos (excluyendo impuestos de desinversiones y otros eventos). El FFO se calcula deduciendo los gastos “non-overheads” de la compañía al FFO contable. Se trata de una medida de rendimiento y liquidez relevante reconocida de forma global en el sector inmobiliario.

Loan to Value (LTV) - El Loan to Value se calcula como la deuda neta dividida por el valor razonable de los activos de la empresa (GAV + costes de transacción). El LTV es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento. La conciliación con las métricas IFRS aparece en la tabla siguiente.

MERLIN Properties, como miembro de EPRA (European Public Real Estate Association), sigue los estándares de mejores prácticas a la hora de reportar lo que permite al inversor comparar con mayor facilidad determinadas medidas que son específicas del sector inmobiliario. Las medidas se publican de forma semestral y se encuentran detalladas en el informe de gestión.

EPRA costes - Se calcula como los costes de gestión totales de la compañía divididos entre las rentas brutas netas de incentivos. Esta medida de rendimiento muestra la eficiencia operativa sobre una base recurrente. La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe.

Resultado neto EPRA - Resultado recurrente de los negocios estratégicos según las recomendaciones de EPRA. La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe.

EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV El EPRA Net Reinstatement Value (NRV) - Asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad. El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido. El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto.

EPRA Yields -

Net Initial Yield: Renta anualizada basada en las rentas pasantes a fecha del balance de situación, menos los gastos operativos no repercutibles, dividido entre el valor de mercado de los activos (GAV) incrementado con los costes de adquisición. EPRA “Topped” NIY: Ajuste al EPRA Net Initial Yield respecto a la finalización de períodos de carencia (u otros incentivos al alquiler no finalizados tales como descuentos en renta o subidas escalonadas de rentas). Se trata de dos medidas de rendimiento relevantes al ser un estándar de comparación reconocido en el sector inmobiliario a nivel global, ya que proporciona la rentabilidad neta de los activos de la cartera en base a los contratos vigentes a una fecha determinada con independencia de la estructura financiera de la compañía, según las recomendaciones de EPRA. El cálculo se proporciona en el Apéndice del presente informe. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Ratio de desocupación EPRA - Se calcula como el Valor Estimado de Rentas de Mercado (“ERV”) de la superficie desocupada dividido entre el ERV de la cartera completa. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Deuda financiera neta - La deuda financiera neta (o deuda neta) es una métrica financiera calculada restando el efectivo (efectivo y equivalentes, autocartera y pagos diferidos de la venta de activos) del importe nominal adeudado por el grupo consolidado a instituciones financieras y bonistas (deuda financiera bruta). Esta métrica proporciona Información acerca del nivel de endeudamiento de la compañía, al proporcionar el importe adeudado a instituciones financieras y bonistas después de descontar el efectivo.

Ratio de apalancamiento - El ratio de apalancamiento se calcula como la deuda neta dividida por la deuda neta más los fondos propios. El ratio de apalancamiento es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento. La conciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

Deuda financiera - La deuda financiera se calcula como la suma de cualquier cantidad adeudada por el Grupo a corto y largo plazo como resultado de préstamos, créditos, bonos, obligaciones y, en general, cualquier instrumento de naturaleza similar. La deuda financiera es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento. La conciliación con las métricas de las NIIF aparece en la tabla siguiente.

Porcentaje del endeudamiento a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés - Se corresponde con la suma del importe de endeudamiento financiero a tipo fijo y el importe de endeudamiento financiero a tipo variable con operaciones de cobertura de riesgo de variación de tipo de interés asociadas respecto del endeudamiento financiero del Grupo.

Coste medio de la deuda - El coste medio de la deuda se calcula como el cociente entre el coste de los intereses pasados, incluidos los derivados, correspondientes a la deuda con intereses y la deuda financiera del Grupo. El coste medio de la deuda es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el coste de los fondos prestados, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar la capacidad de cumplir con las obligaciones de intereses. Dada la naturaleza de la métrica, no es posible conciliarla con los estados financieros del Grupo, pero la información principal está disponible en los estados financieros consolidados.

Posición de liquidez - Se calcula como la suma del efectivo del Grupo más el importe correspondiente a los derechos de cobro procedentes de operaciones corporativas, la posición de autocartera a valor de mercado y las líneas de financiación disponibles. La posición de liquidez es una métrica operativa comúnmente usada por inversores para analizar el nivel de flexibilidad financiera,

así como por las agencias de rating y los deudores para evaluar la capacidad de repagar la deuda. La reconciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

Deuda neta - La deuda neta se calcula como la deuda financiera menos el efectivo y los equivalentes de efectivo (por ejemplo, los derechos de cobro o las acciones propias). La deuda neta es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento. La conciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

Inversión en mejoras de eficiencia energética - Inversiones destinadas a medir, controlar, o reducir de manera directa o indirecta, consumos de energía o huella de carbono en todos aquellos activos en los cuales tengamos control operacional. De esta manera, mejoramos de manera continua el comportamiento energético de nuestros activos.

Contribución tributaria total - La Contribución Tributaria Total (CTT) mide la contribución que realiza una compañía o grupo de compañías a las diferentes Administraciones. Con carácter general, se imputa a cada ejercicio fiscal tanto los impuestos soportados como los recaudados, siguiendo el criterio de caja.

- Los impuestos soportados son aquellos impuestos que han supuesto un coste efectivo para las empresas, como por ejemplo los impuestos sobre beneficios, las contribuciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa, o determinados impuestos medioambientales.
- Los impuestos recaudados son aquellos que han sido ingresados como consecuencia de la actividad económica de la empresa, sin suponer un coste para las compañías distinto del de su gestión, como son las retenciones practicadas a los trabajadores.

Reconciliación de las APM con los Estados Financieros

(€ miles)	Notas	FY25	FY24
Importe neto de la cifra de negocios	6	538.963	494.572
Otros ingresos de explotación	Cuenta de resultados	10.384	8.428
Subsidios	6	98	52
Gastos de personal	18	(55.243)	(36.199)
Otros gastos de explotación	18	(94.807)	(96.588)
EBITDA contable		399.395	370.265
Costes asociados a la adquisición y venta de activos	18	1.919	5.971
Otros gastos	18	774	104
Indemnizaciones	18	153	34
Gastos "no overheads"		2.847	6.109
Plan de incentivos a largo plazo	18	13.582	2.804
EBITDA		415.824	379.179
Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda	Cuenta de resultados	(97.542)	(84.519)
Resultado de puesta en equivalencia recurrente	n.a	15.889	20.399
Ajuste IFRS16	n.a	(179)	2.062
Operaciones discontinuadas	n.a	0	0
Impuestos corrientes (2)	n.a	(7.316)	(6.288)
FFO		326.677	310.833
Gastos "no overheads"	18	(2.847)	(6.109)
Plan de incentivos a largo plazo		(13.582)	(2.804)
FFO contable		310.249	301.920

(€ miles)	Notas	FY25	FY24
Rentas brutas	Cuenta de resultados	541.856	500.380
Ingresos por prestación de servicios	6	29.140	23.983
Otros ingresos netos de explotación	n.a	(6.071)	(7.621)
Ingresos totales		564.926	516.743

(€ millones)	Notas	FY25	FY24
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	7	11.983,7	10.865,5
<i>Participaciones en sociedades puestas en equivalencia</i>	9	530,6	570,1
<i>Otros activos financieros no corrientes (1)</i>	10	95,6	94,1
<i>Inmovilizado material en uso propio</i>	n.a.	0,9	0,9
<i>Existencias comerciales (2)</i>	n.a.	7,2	7,0
Total partidas balance de situación		12.617,9	11.537,5
<i>Valor de derechos de uso (NIIF 16)</i>	n.a.	(53,8)	(54,0)
<i>Ajuste participadas</i>	n.a.	65,8	55,9
<i>Revalorización inmovilizado material en uso propio (3)</i>	n.a.	0,3	0,3
GAV		12.630,2	11.539,8
<i>Oficinas</i>		6.591,3	6.487,7
<i>Logística</i>		1.449,4	1.391,9
<i>Centros comerciales</i>		2.132,8	2.014,2
<i>Logística WIP y suelos de Oficinas</i>		281,5	313,6
<i>Data Centers WIP & Landbank</i>		1.367,2	560,4
<i>Otros</i>		116,0	51,9
<i>Participaciones minoritarias</i>		691,9	720,1

(1) Incluyendo préstamo DCN

(2) Valor neto pagado por MERLIN. Excluye tanto los importes aún no pagados como el inventario vendido por adelantado. El inventario total asciende a 39,0 millones de euros a FY25.

(3) MtM de los activos no corrientes

	(€ miles)	Notas	FY25	FY24
A	GAV	Sección 3 Informe de Resultados	12.630	11.540
B	Costes de transacción	n.a	328	302
C=A+B	GAV+ costes de transacción		12.958	11.842
N	Deuda neta	Sección 4 Informe de Resultados	3.743	3.347
D= N/C	LTV		28,9 %	28,3 %
E	Deuda neta	Sección 4 Informe de Resultados	3.743	3.347
F	Patrimonio neto	Balance de situación	8.074	7.501
G= E+F	Capital total		11.817	10.848
H=E/G	Ratio de apalancamiento		31,7 %	30,9 %
I	Deuda financiera	Sección 4 Informe de Resultados	4.968	4.914
J= K+L+M	Efectivos y equivalentes		1.225	1.567
K	Efectivo	Balance de situación	1.215	1.553
L	Cuentas a cobrar	Balance de situación	—	—
M	Autocartera	Balance de situación	10	14
N=I-J	Deuda neta		3.743	3.347
J	Efectivos y equivalentes		1.225	1.567
O	Líneas de crédito no dispuestas	14,1	740	797
P=J+O	Posición de liquidez		1.965	2.364

FY25

Métricas EPRA Net Asset Value	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NTV
Fondos propios consolidados	8.074,4	8.074,4	8.074,4
Incluye:			
i) Instrumentos híbridos	—	—	—
NAV diluido	8.074,4	8.074,4	8.074,4
Incluye:			
ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	—	—	—
ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	—	—	—
ii.c) Revalorización de otras inversiones	66,1	66,1	66,1
iii) Revalorización de arrendamientos financieros	—	—	—
iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	—	—	—
NAV diluido a valor de mercado	8.140,5	8.140,5	8.140,5
Excluye:			
v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	574,5	544,6	—
vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(20,6)	(20,6)	—
vii) Fondo de comercio consecuencia de impuestos diferidos	—	—	—
viii.a) Fondo de comercio del Balance de situación bajo IFRS		—	—
viii.b) Intangibles del Balance de Situación bajo IFRS		(4,5)	
Incluye:			
ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo			158,4
x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	—		
xi) Impuesto a la transferencia de activos inmobiliarios	328,0	—	—
NAV	9.022,3	8.660,0	8.298,9
Número de acciones diluido	563.724.899	563.724.899	563.724.899
NAV per share	16,00	15,36	14,72

FY25

EPRA NIY and 'topped-up' NIY	(€ million)	Oficinas	Logística	Centros comercia les	Data Centers	Otros	Total
Inversiones inmobiliarias - 100% propiedad		6.698	1.624	2.133	1.367	116	11.938
Inversiones inmobiliarias - participación en JVs/Fondos		—	—	—	—	—	—
Activos mantenidos para la venta (incluyendo participación en Jvs)		—	—	—	—	—	—
Menos: proyectos en desarrollos		(512)	(175)	—	(556)	(28)	(1.271)
Cartera de activos completados		6.186	1.449	2.133	811	88	10.667
Provisión para gastos estimados de adquisición		196	40	45	6	2	289
Valoración de activos completados "gross up"	B	6.382	1.490	2.178	816	89	10.956
Ingresos anualizados por rentas pasantes		303	83	137	54	2	579
Salidas de activos		(34)	(9)	(13)	(16)	—	(72)
Renta neta anualizada	A	268	74	125	37	2	507
Suma: alquiler teórico de vencimiento de los periodos de carencia u otros incentivos		14	4	5	—	0	22
Renta neta anualizada "topped-up"	C	282	77	130	37	2	529
EPRA NIY	A/B	4,2 %	5,0 %	5,7 %	4,6%	2,6 %	4,6 %
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,4 %	5,2 %	5,9 %	4,6%	2,6 %	4,8 %

FY25

EPRA RATIO DE COSTES	Notas	(€ miles)
Incluye:		
Gastos administrativos/explotación por cuenta de resultados IFRS	13	150.050
Costes/comisiones de servicios netas		
Comisiones de gestión menos elemento de beneficio real/estimado		
Otros ingresos/recargos de explotación destinados a cubrir gastos generales menos los beneficios correspondientes		
Participación en gastos de Joint Ventures		
Excluir:		
Depreciación de inversiones inmobiliarias		
Rentas concesiones		
Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A	150.050
Costes directos por desocupación		8.383
Costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B	141.667
Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS⁸⁸		505.771
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		
Suma: participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)		
Ingresos por rentas	C	505.771
Ratio de costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A/C	29,7%
Ratio de costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B/C	28,0%

La política de MERLIN es no capitalizar gastos generales ni de explotación.

⁸⁸ Ingresos brutos por alquileres (541,9) - incentivos (32,0) - alquileres por arrendamiento de terrenos (4,1).

FY25

EPRA Tasa de Ocupación	(€ million)	Oficinas	Centros comerciales	Logística	Data Centers	Otros	Total
Valor estimado de la renta del espacio vacante	A	16.7	4,8	2,9	8,6	0,3	33,3
Valor estimado de la renta de todo el portfolio	B	322	132,3	87,6	62,7	4,0	608,5
EPRA tasa de desocupación	A/B	5,2%	3,7%	3,4%	13,7%	7,0%	5,5%

FY25

RESULTADOS EPRA (€ miles)	Notas	FY25
Resultado Neto Consolidado según NIIF		786.129
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		488.894
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	Cuenta de resultados	493.846
(ii) Beneficios o pérdidas en la venta de activos	Cuenta de resultados	9.313
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias		—
(iv) Impuestos no recurrentes	n.a.	—
(v) resultado de sociedades por puesta en equivalencia	n.a.	—
(vi) diferencia en combinación de negocios ⁸⁹	n.a.	(6.605)
(vii) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	n.a.	—
(viii) Ajustes relacionados con la estructura de financiación	n.a.	—
(ix) Ajustes relacionados con partidas no operativas y excepcionales	n.a.	—
(x) Impactos de deterioro del crédito fiscal	n.a.	(19.806)
(xi) resultado por enajenación de instrumentos financieros	Cuenta de resultados	—
(xii) intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores ⁹⁰		12.147
EPRA resultado neto recurrente pre ajustes específicos		297.235
Número de acciones		563.724.899
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos		0,53
Ajustes específicos de la Compañía		29.442
(a) provisión LTIP	18 c	13.582
(b) gastos generales "no-overheads"	18 b y c	2.847
(c) Costes de amortización de la deuda	18 d	8.053
(d) Depreciación	Cuenta de resultados	5.037
(e) Provisiones (superávit)/déficit	Cuenta de resultados	(77)
EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos		326.676
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos		0,58

⁸⁹ Variación del valor razonable de los instrumentos financieros (cuenta de resultados consolidada) + costes de amortización de la deuda (cuenta de resultados consolidada) + ajuste IFR16.

⁹⁰ Diferencia entre la participación en los resultados de los instrumentos contabilizados por el método de la participación (cuenta de resultados consolidada) y los resultados atribuibles a EPRA de las filiales.

FY25

		Consolidación proporcional			
EPRA LTV Metric (€ M)	Grupo según lo reportado	Participación en Joint Ventures	Participaciones en compañías asociadas	Intereses minoritarios	Combinado
Incluye:					
<i>Préstamos de instituciones financieras(1)</i>	1.620,7	–	81,7	–	1.702,5
<i>Pagarés</i>	–	–	–	–	–
<i>Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)</i>	–	–	–	–	–
<i>Bonos(2)</i>	3.371,6	–	–	–	3.371,6
<i>Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)</i>	–	–	–	–	–
<i>Cuentas a pagar(3)</i>	135,7	–	118,5	–	254,2
<i>Activos de uso propio (deuda)</i>	–	–	–	–	–
<i>Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)</i>	–	–	–	–	–
Excluye:	–				–
<i>Efectivo y equivalentes</i>	(1.214,9)	–	(18,4)	–	(1.233,4)
Deuda neta (a)	3.913,1	–	181,8	–	4.094,9
Incluye:	–				
<i>Activos de uso propio(4)</i>	1,2	–	–	–	1,2
<i>Inversiones inmobiliarias a valor de mercado</i>	11.983,7	–	609,5	–	12.593,2
<i>Activos en venta</i>	–	–	–	–	–
<i>Proyectos en desarrollo</i>	–	–	–	–	–
<i>Intangibles</i>	–	–	–	–	–
<i>Cuentas a cobrar</i>	–	–	–	–	–
<i>Activos financieros(5)</i>	95,6	–	–	–	95,6
Valor total de los activos (b)	12.080,5	–	609,5	–	12.690,0
EPRA LTV (a/b)	32,4 %	– %	– %	– %	32,3 %
Impuesto de Transferencia de Activos Inmobiliarios (ITAI) (c)	328,0	–	15,7	–	343,7
EPRA LTV (incl. ITAI) (a/(b+c))	31,5 %	– %	– %	– %	31,4 %

(1) Incluye el importe teórico (1.617,5 m) y los intereses devengados (3,2 m). Para más detalles, véase la nota 14 de las cuentas anuales.

(2) Incluye el importe teórico (3.350,0 m) y los intereses devengados (21,6 m). Para más detalles, véase la nota 14 de las cuentas anuales.

(3) Teniendo en cuenta el resultado neto entre las cuentas por pagar (Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, Otros pasivos corrientes, Periodificaciones a corto plazo y Pasivos por impuestos corrientes) y las cuentas por cobrar (Clientes y otras cuentas por cobrar, Existencias, Otros activos corrientes y Otros activos financieros corrientes). Tenga en cuenta que los intereses devengados se incluyen en los préstamos de entidades financieras y los préstamos de bonos.

(4) Valor razonable de los inmuebles ocupados por el propietario. Valor contable al coste amortizado de 0,9 millones de euros y ajuste de valor de mercado de 0,3 millones de euros.

(5) Coste amortizado del préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U., garantizado con una participación del 10 % en Madrid Crea Nuevo Norte, S.A. Para más detalles, véase la nota 10 de las cuentas anuales.

Nota: para más detalles sobre las participaciones minoritarias, véase la Nota 9 de las Cuentas Anuales. MERLIN considera empresas asociadas significativas las siguientes: ZAL Port (Centro Intermodal de Logística, S.A.), Tres Aguas (Paseo Comercial Carlos III, S.A.), CreaMNN (Crea Madrid Nuevo Norte S.A.) y Silicius (Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.).

	48,50 %	50,00 %	14,46 %	
EPRA LTV Metric	ZAL Port	Tres Aguas	CreaMNN	Share of Material Associates €M
Incluye:				
<i>Préstamos de instituciones financieras</i>	107,7	59,0	–	81,7
<i>Pagarés</i>	–	–	–	–
<i>Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)</i>	–	–	–	–
<i>Bonos</i>	–	–	–	–
<i>Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)</i>	–	–	–	–
<i>Cuentas a pagar</i>	9,6	1,4	782,5	118,5
<i>Activos de uso propio (deuda)</i>	–	–	–	–
<i>Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)</i>	–	–	–	–
Excluye:				
<i>Efectivo y equivalentes</i>	(12,8)	(2,3)	(76,8)	(18,4)
Deuda neta (a)	104,5	58,2	705,7	181,8
Incluye:				
<i>Activos de uso propio</i>	–	–	–	–
<i>Inversiones inmobiliarias a valor de mercado</i>	751,4	125,3	1.261,3	609,5
<i>Activos en venta</i>	–	–	–	–
<i>Proyectos en desarrollo</i>	–	–	–	–
<i>Intangibles</i>	–	–	–	–
<i>Cuentas a cobrar</i>	–	–	–	–
<i>Activos financieros</i>	–	–	–	–
Valor total de los activos (b)	751,4	125,3	1.261,3	609,5

Anexo VI. Hechos relevantes post-cierre

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.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de verificación independiente
Estado de Información No Financiera Consolidado
correspondiente al ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2025

Informe de verificación independiente

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

De acuerdo al artículo 49 del Código de Comercio hemos realizado la verificación, con el alcance de seguridad limitada, del Estado de Información No Financiera Consolidado (en adelante EINF) correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante Merlin Properties o el Grupo) que forma parte del informe de gestión consolidado adjunto de Merlin Properties.

El contenido del informe de gestión consolidado incluye información adicional a la requerida por la normativa mercantil vigente en materia de información no financiera que no ha sido objeto de nuestro trabajo de verificación. En este sentido, nuestro trabajo se ha limitado exclusivamente a la verificación de la información identificada en el apartado "8.3 Tabla de contenidos de la Ley 11/2018" incluido en el informe de gestión consolidado adjunto.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante

La formulación del EINF incluido en el informe de gestión consolidado de Merlin Properties, así como el contenido del mismo, es responsabilidad de los administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A. El EINF se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los *Sustainability Reporting Standards* de *Global Reporting Initiative* (estándares GRI) seleccionados de acuerdo a lo mencionado para cada materia en el apartado "8.3 Tabla de contenidos de la Ley 11/2018" del informe de gestión consolidado.

Esta responsabilidad incluye asimismo el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que el EINF esté libre de incorrección material, debida a fraude o error.

Los administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A. son también responsables de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación del EINF.

Nuestra independencia y gestión de la calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las normas internacionales de independencia) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código de ética del IESBA por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Gestión de la Calidad (NIGC) 1, que requiere que la firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de la calidad que incluya políticas o procedimientos relativos al cumplimiento de los requerimientos de ética, normas profesionales y requerimientos legales y reglamentarios aplicables.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de Información no Financiera y, específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de verificación independiente de seguridad limitada basándonos en el trabajo realizado. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 Revisada en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica" (NIEA 3000 Revisada) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con la Guía de Actuación sobre encargos de verificación del Estado de Información No Financiera emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad proporcionada es también menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la dirección, así como a las diversas unidades de Merlin Properties que han participado en la elaboración del EINF, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el EINF y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Reuniones con el personal de Merlin Properties SOCIMI, S.A. para conocer el modelo de negocio, las políticas y los enfoques de gestión aplicados, los principales riesgos relacionados con esas cuestiones y obtener la información necesaria para la revisión externa.
- Análisis del alcance, relevancia e integridad de los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2025 en función del análisis de materialidad realizado por Merlin Properties y descrito en el apartado "2.5 Una Inmersión Profunda en la Materialidad de la Sostenibilidad", considerando los contenidos requeridos en la normativa mercantil en vigor.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el EINF del ejercicio 2025.
- Revisión de la información relativa a los riesgos, las políticas y los enfoques de gestión aplicados en relación a los aspectos materiales presentados en el EINF del ejercicio 2025.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2025 y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información.
- Obtención de una carta de manifestaciones de los administradores y la dirección de la Sociedad dominante.

Conclusión

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el EINF de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los estándares GRI seleccionados de acuerdo a lo mencionado para cada materia en el apartado "8.3 Tabla de contenidos de la Ley 11/2018" del informe de gestión consolidado.

Uso y distribución

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento establecido en la normativa mercantil vigente en España, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Pablo Bascones Ilundáin

26 de febrero de 2026

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/00821

SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.
Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del Reglamento del Registro Mercantil, en relación con el artículo 253, apartado primero, de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") formula las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado (que incluye adjunto, como sección separada, el Informe Anual de Gobierno Corporativo, el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros y el Estado de Información no Financiera) correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, en formato electrónico único de conformidad con el Reglamento Delegado (UE) 2019/815, de la Comisión, de 17 de diciembre de 2018, e integradas en el/los archivo/s electrónico/s con el/los siguiente/s código/s hash

Número:

(El "**Archivo de los Estados Financieros Consolidados**").

Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado segundo del mencionado artículo 253, los miembros que integran el Consejo de Administración de la Sociedad declaran firmados de su puño y letra el contenido íntegro del Archivo de los Estados Financieros Consolidados.

Firmantes:

D. José Luis de Mora Gil-Gallardo
Presidente del Consejo

D. Ismael Clemente Orrego
Vice-presidente del Consejo

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Vocal

D. Fernando López Muñoz
Vocal

Dña. María Luisa Jorda Castro
Vocal

Dña. Pilar Caveró Mestre
Vocal

D. Juan María Aguirre Gonzalo
Vocal

D. Miguel Ollero Barrera
Vocal

Dña. Inès Archer Toper
Vocal

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde
Vocal

Dña. Julia Bayón Pedraza
Vocal

D. George Donald Johnston
Vocal

Madrid, a 26 de febrero de 2026

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS CUENTAS ANUALES 2025

Los miembros del Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., así como las consolidadas con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 26 de febrero de 2026 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación y en formato único electrónico, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas (junto con la documentación anexa y/o complementaria a los mismos, incluyendo el Estado de Información no Financiera que forma parte del informe de gestión consolidado) incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrentan.

Firmantes:

D. José Luis de Mora Gil-Gallardo
Presidente del Consejo

D. Ismael Clemente Orrego
Vice-presidente del Consejo

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Vocal

D. Fernando López Muñoz
Vocal

Dña. María Luisa Jorda Castro
Vocal

Dña. Pilar Caverro Mestre
Vocal

D. Juan María Aguirre Gonzalo
Vocal

D. Miguel Ollero Barrera
Vocal

Dña. Inès Archer Toper
Vocal

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde
Vocal

Dña. Julia Bayón Pedraza
Vocal

D. George Donald Johnston
Vocal

En Madrid, a 26 de febrero de 2026.