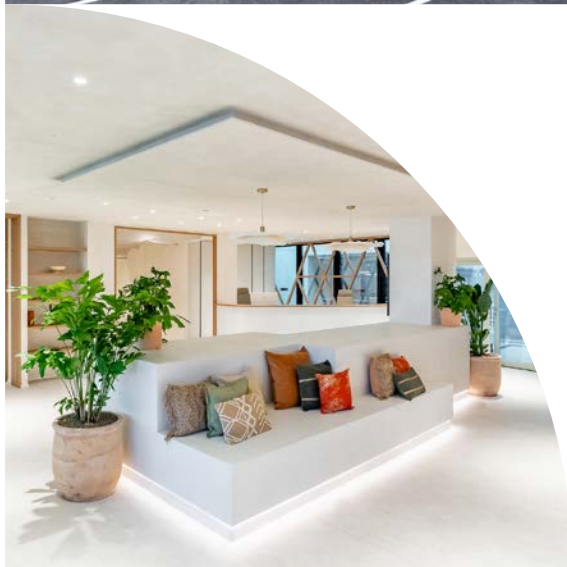
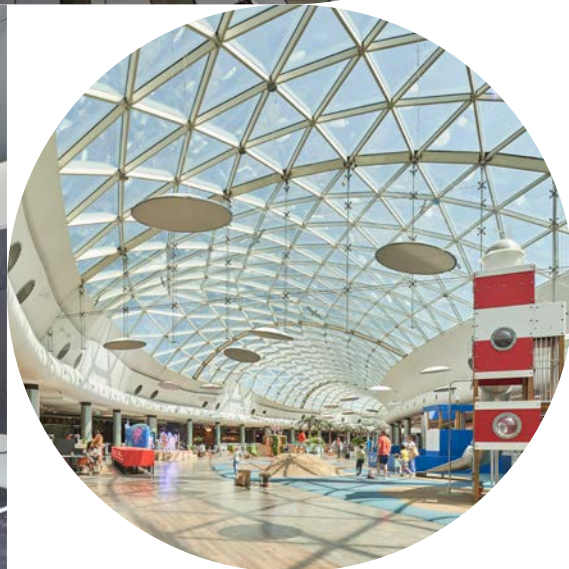


INFORME RESULTADOS 2025

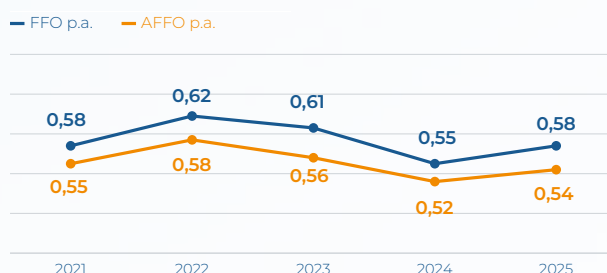


DE UN VISTAZO

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

FFO POR ACCIÓN / AFFO POR ACCIÓN

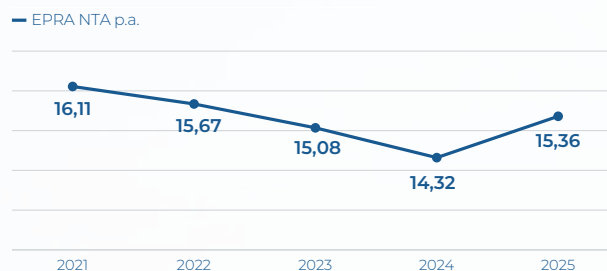
€ 326,7m (+5,1% vs 2024) FFO	€ 0,58 (+5,1% vs 2024) FFO p.a.
€ 304,7m (+4,6% vs 2024) AFFO	€ 0,54 (+4,6% vs 2024) AFFO p.a.



EPRA NTA POR ACCIÓN

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

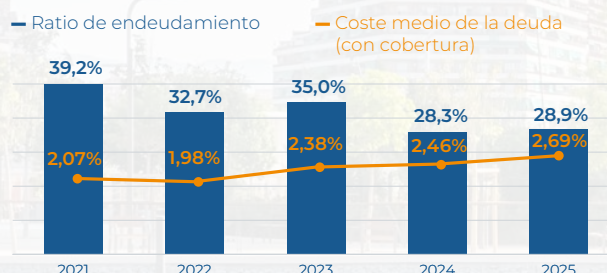
€ 15,36 (+7,3% vs 2024)
Evolución del EPRA NTA por acción
+4,7%
Evolución del GAV LfL



ENDEUDAMIENTO

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

28,9%
Ratio de endeudamiento
2,56% spot (2,69% con cobertura)
Coste medio de la deuda



INFORME RESULTADOS 2025



1. Evolución del negocio	4
2. Inversiones, desinversiones y Capex	16
3. Valoración de la cartera	20
4. Estados financieros	24
5. Hechos posteriores	32
6. Resumen EPRA	34
7. Evolución bursátil	42

Apéndices

• Medidas alternativas de rendimiento	47
• Reconciliación de las medidas alternativas de rendimiento	50
• Listado de activos	52

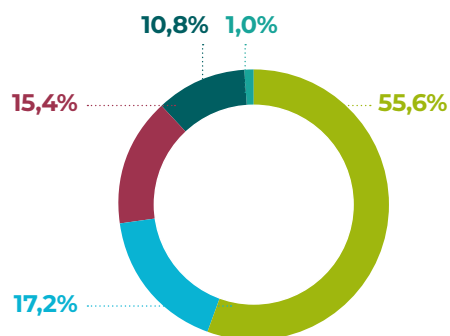




Evolución del negocio

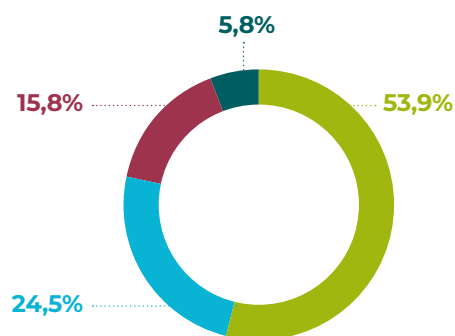
Evolución del negocio

I GAV POR TIPO DE ACTIVO⁽¹⁾

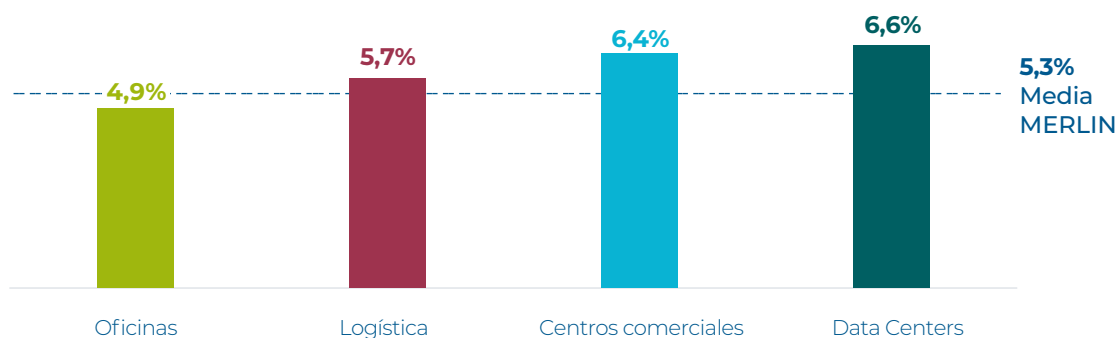


● Oficinas ● Logística ● Centros comerciales ● Data centers ● Otros

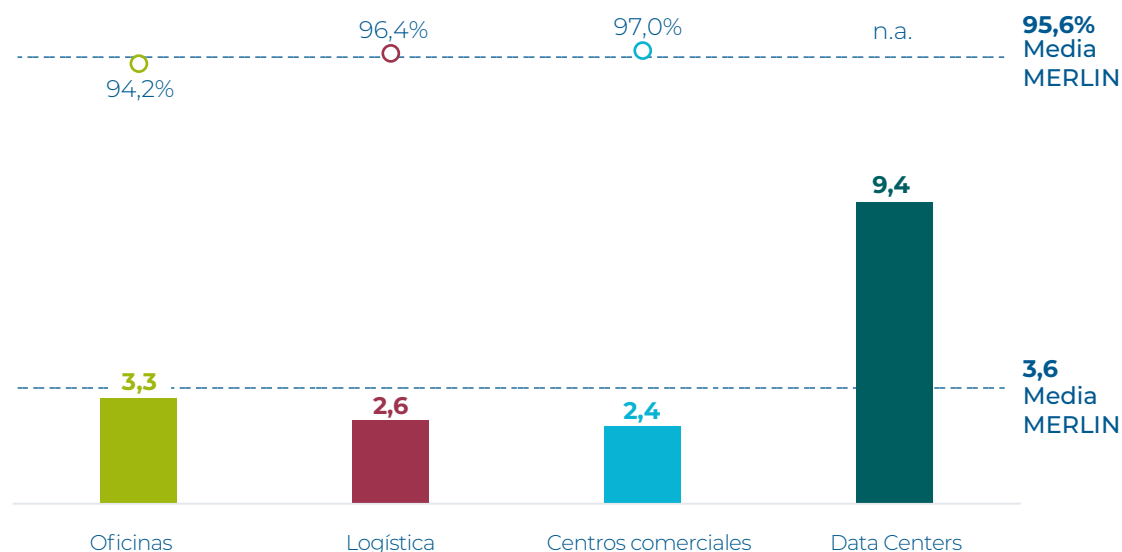
I RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO⁽²⁾



I YIELD BRUTO POR CATEGORÍA DE ACTIVO



I OCUPACIÓN Y PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO (AÑOS) POR CATEGORÍA DE ACTIVO



⁽¹⁾ GAV del suelo en desarrollo y NAV por puesta en equivalencia incluidos en su categoría respectiva (oficinas, centros comerciales, logística y Data Centers).

⁽²⁾ Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados.

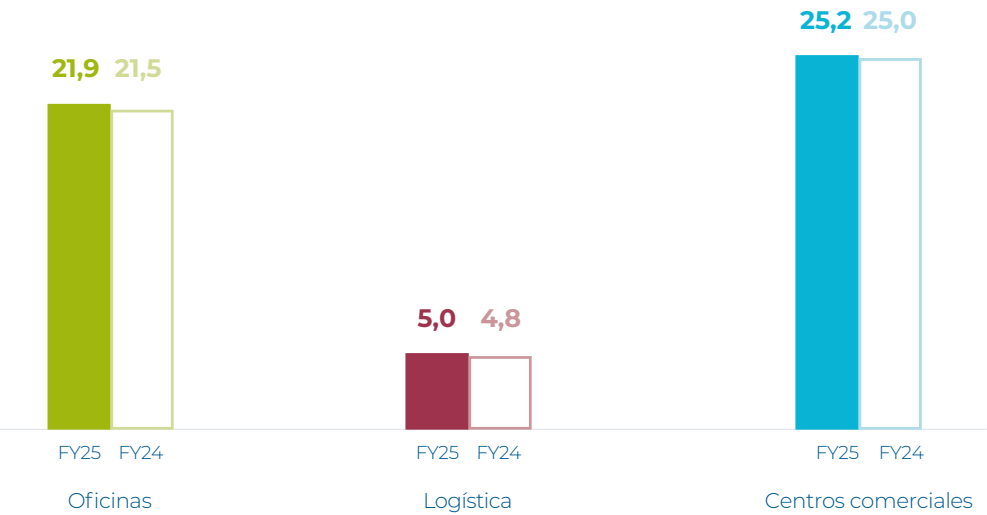
RENTAS

Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de € 541.856 miles respecto a € 500.380 miles en FY24.

DESGLOSE DE RENTAS BRUTAS

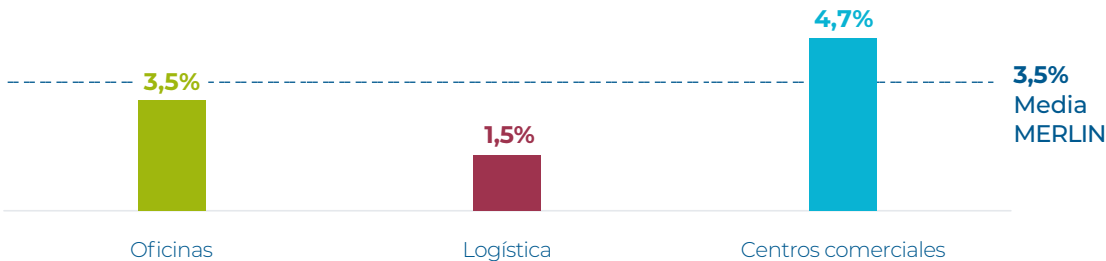
	FY25	FY24	Var (%)
Oficinas	291.831	287.673	1,4%
Logística	85.785	83.663	2,5%
Centros Comerciales	132.862	126.790	4,8%
Data Centers	31.217	2.157	n.m.
Otros	162	97	67,1%
Total	541.856	500.380	8,3%

RENTA MEDIA PASANTE (€/M²/MES)

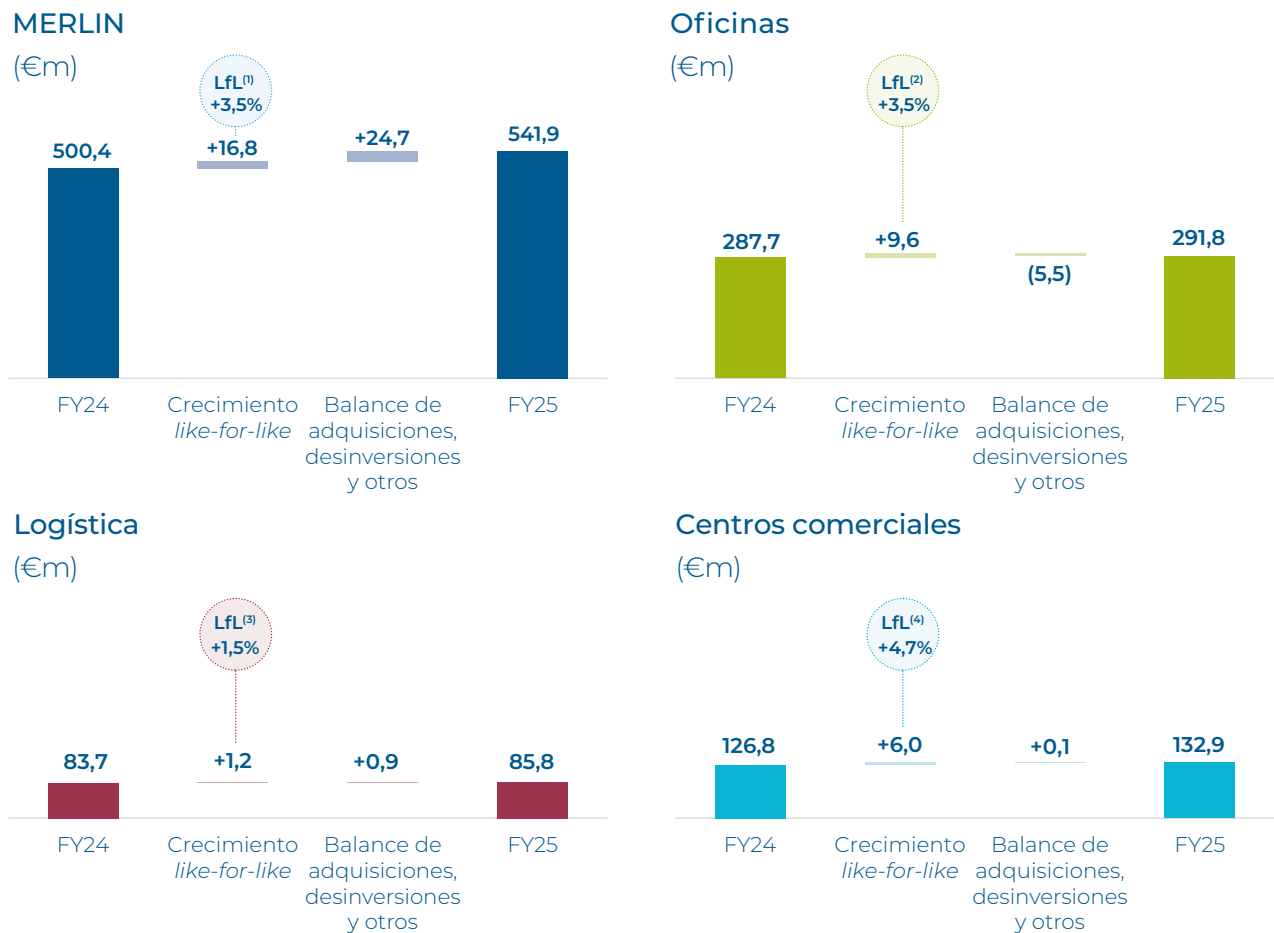


INCREMENTO LIKE-FOR-LIKE

Las rentas brutas se han incrementado un 3,5% en términos like-for-like.



Evolución de rentas brutas del 2024 al 2025, para MERLIN y por categoría de activos:



⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el período FY24 (€ 485,2m de rentas brutas) y el período FY25 (€ 502,0m de rentas brutas).

⁽²⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY24 (€ 277,7m de rentas brutas) y el periodo FY25 (€ 287,3m de rentas brutas).

⁽³⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY24 (€ 80,9m de rentas brutas) y el periodo FY25 (€ 82,1m de rentas brutas).

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY24 (€ 126,5m de rentas brutas) y el periodo FY25 (€ 132,5m de rentas brutas).

OCUPACIÓN

La S.B.A. total del stock de MERLIN a 31 de diciembre de 2025 asciende a 3.241.840 m². La S.B.A a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 3.169.405 m², por lo que el incremento neto durante el período ha sido de 72.435 m². La ocupación a 31 de diciembre de 2024 es del 95,6%⁽¹⁾.

	31/12/2025	31/12/2024	Variación pbs
Oficinas			
S.B.A. Total (m ²) ⁽¹⁾	1.233.795	1.224.626	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.162.127	1.148.043	
Ocupación física (%)	94,2%	93,7%	+44
Logística			
S.B.A. Total (m ²)	1.478.253	1.438.105	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.424.503	1.429.664	
Ocupación física (%)	96,4%	99,4%	(305)
Centros comerciales			
S.B.A. Total (m ²)	445.862	437.200	
S.B.A. ocupado (m ²)	426.586	397.624	
Ocupación física (%) ⁽²⁾	97,0%	96,5%	+52
Data Centers			
S.B.A. Total (m ²)	66.389	66.389	
S.B.A. ocupado (m ²) ⁽³⁾	n.a.	n.a.	
Ocupación física (%)	n.a.	n.a.	n.m.
Otros			
S.B.A. Total (m ²)	17.542	3.085	
S.B.A. ocupado (m ²)	15.662	1.899	
Ocupación física (%)	89,3%	61,6%	+2.773
MERLIN			
S.B.A. Total (m²)	3.241.840	3.169.405	
S.B.A. ocupado (m²)	3.028.879	2.977.230	
Ocupación física (%)⁽²⁾	95,6%	96,7%	(116)

⁽¹⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Libertad 195, Alfonso XI, Plaza Ruiz Picasso extensión, PE Cerro Gamos 2, 3 & 5 y Josefa Valcárcel 48.

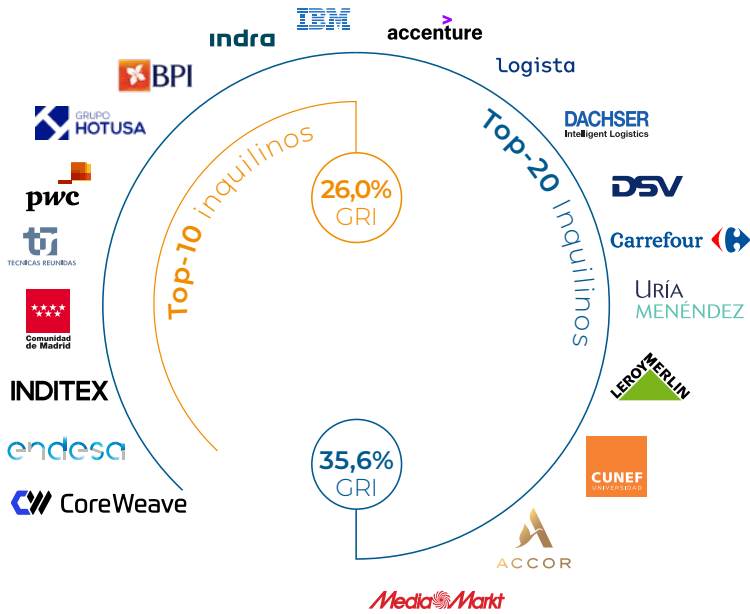
⁽²⁾ Excluyendo unidades vacantes adquiridas (6.175 m² en 2025 y 25.142 m² in 2024)

⁽³⁾ La ocupación en los Data Centers se mide en términos de Capacidad IT, no S.B.A. A 31 de diciembre de 2025, 44 MW de capacidad IT han sido equipados, de los 64 MW de capacidad IT correspondientes a la Fase I.

ARRENDATARIOS

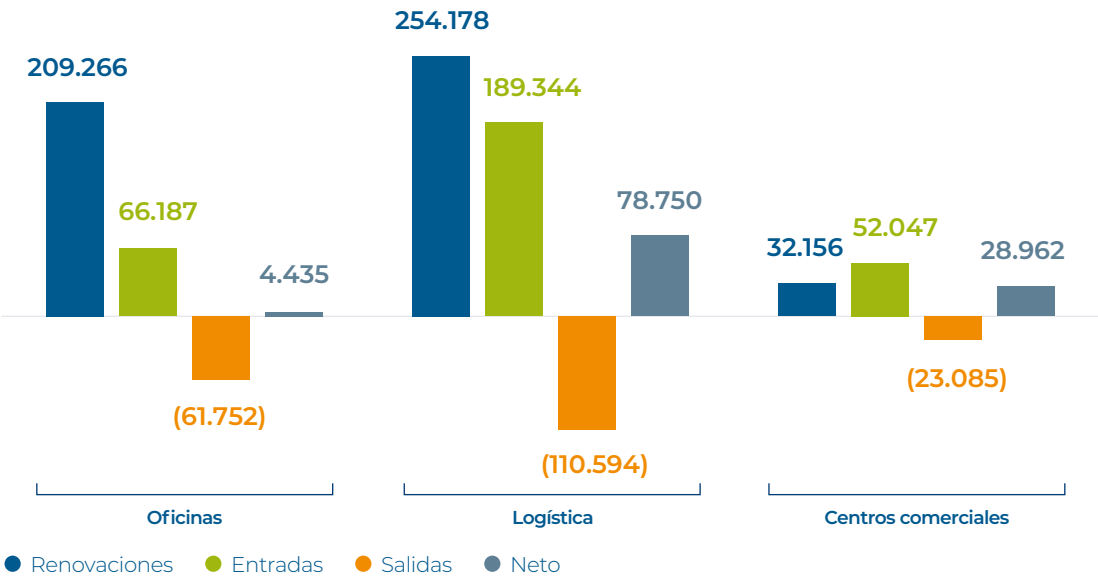
MERLIN cuenta con una base de clientes de alta calidad, amplia y bien diversificada. Los 10 principales inquilinos, representan el 26,0% de la renta bruta anualizada mientras que los 20 principales inquilinos representan un 35,6% de la renta bruta anualizada.

Inquilino	Años como inquilino
CoreWave	2
Endesa	23
Inditex	35
Comunidad de Madrid	21
Técnicas Reunidas	20
PWC	16
Hotusa	25
BPI	5
Indra	24
IBM	3



ALQUILERES

Desde el inicio del año 2025, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 31 de diciembre de 2025, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 803.178 m², de los cuales 307.578 m² corresponden a nuevos contratos y 495.600 m² a renovaciones.





ÁREAS DE ACTIVIDAD EN DETALLE

OFICINAS

El volumen total contratado es de 275.453 m² de los cuales 66.187 m² se corresponden con nuevos contratos y 209.266 m² con renovaciones. Las salidas ascienden a 61.752 m², con lo que la contratación neta es positiva en 4.435 m². Los principales contratos firmados en 2025 son los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
PE Adequa	Técnicas Reunidas	43.515
Art	BNP Paribas & Huawei	18.037
PE Las Tablas	BBVA	13.647
Partenon 12-14	American Express	10.107
PE Churruca	Cunef	7.751
PE Puerta de las Naciones	Total Energies	6.045
Avenida de Bruselas 26	Codere	5.766
E-Forum	AEAT	5.190
Juan Esplandiú 11-13	IQVIA y Libertad Digital	4.943
PE Poblenou 22@	ServiZurich	4.216
Castellana 280	PKF Attest	3.693
Castellana 85	Accenture	3.685
Art	Concentrix	3.261
WTC6	Alcon Healthcare	3.098
Partenon 16-18	FIIAPP	3.096



A continuación se muestran las principales métricas de la división de Oficinas:

	Rentas brutas 2025 (€ m)	Renta media pasante (€/m²/Mes)	Periodo medio de arrendamiento (Años)
Madrid	206,0	21,8	3,2
Barcelona	49,8	21,9	2,9
Lisboa	33,7	23,6	4,6
Otros	2,3	12,2	4,5
Total	291,8	21,9	3,3

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

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

⁽¹⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Libertad 195, Alfonso XI, Plaza Ruiz Picasso extensión, PE Cerro Gamos 2, 3 & 5 y Josefa Valcárcel 48.

⁽²⁾ Excluyendo la renovación y el prealquiler de Técnicas Reunidas (+43.000 m²) en Madrid. +0,4% si se incluye este contrato.



I LOGÍSTICA

El volumen total contratado ha sido de 443.522 m², de los cuales 189.344 m² se corresponden con nuevos contratos y 254.178 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 110.594 m², por lo que la contratación neta es positiva en 78.750 m². Los principales contratos firmados en 2025 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m²)
Vitoria-Jundiz I (Vendido)	Mercedes Benz	72.717
A4-Pinto II	Media Mark	58.990
A2-Cabanillas Park II A	Logista	47.211
Lisboa Park A	DSV y Rangel	45.171
Lisboa Park B	Worten y Noatum	33.210
Sevilla ZAL	Airbus	30.585
A2-Cabanillas III	Logisfashion	21.879
Zaragoza-Pedrola	Magna	21.579
A2-Cabanillas Park I F	Truck and Wheel	20.723
Valencia-Almussafes	Improving	19.172
A2-Cabanillas Park II D	Total	18.131



A continuación se muestran las principales métricas de la división de Logística:

	Rentas brutas 2025 (€ m)	Renta media pasante (€/m²/Mes)	Periodo medio de arrendamiento (Años)
Madrid	56,5	4,6	3,0
Barcelona	14,4	8,2	2,2
Otros	14,9	4,8	2,0
Total	85,8	5,0	2,6

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

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



CENTROS COMERCIALES

El volumen total contratado ha sido de 84.203 m², de los cuales 52.047 m² se corresponden con nuevos contratos y 32.156 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 23.085 m², por lo que la contratación neta es positiva en 28.962 m². Los principales contratos firmados en 2025 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m²)
Marineda (ampliación)	Mercadona, Mango, Starbucks, Druni, Sprinter, Kiabi, Primaprix y Tesla	27.692
Artea	Yelmo Cines	3.693
Marineda	hôma	3.110
Arenas	Eclipso (Explore Lab)	2.559
Porto Pi	H&M	2.477
X-Madrid	Yo Buceo	2.370
Marineda	Karting Marineda	2.100
Arenas	Mercadona	1.916
X-Madrid	Intersport	1.056
Marineda	Clinica Lusiada	1.032
Porto Pi	Sprinter	991
Saler	Kiabi	847
La Vital	Mango	844
Callao 5	Levi´s	736

Afluencias y ventas de inquilinos	vs 2024
Ventas de inquilinos	+6,6%
Afluencia	+2,1%
Tasa de esfuerzo	11,0%

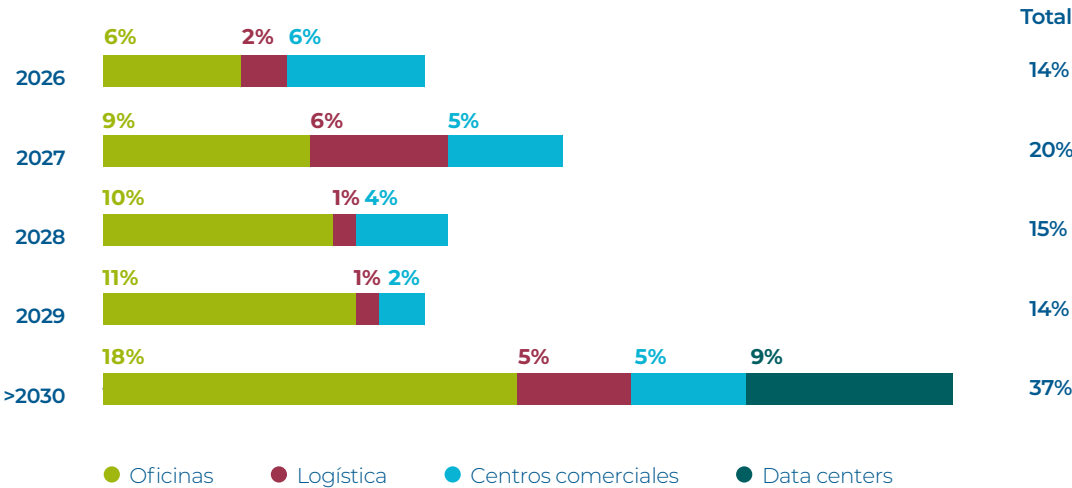


A continuación se muestran las principales métricas de la división de Centros Comerciales:

		Rentas brutas 2025 (€ m)		Renta media pasante (€/m²/Mes)		Periodo medio de arrendamiento (Años)	
Total		132,9		25,2		2,4	
							UDM
m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Total	84.203	(23.085)	52.047	32.156	28.962	+6,7%	119
		Tasa de Ocupación					
		FY25		FY24		Cambio pbs	
Total		97,0%		96,5%		+52	

PERFIL DE VENCIMIENTO

El gráfico de vencimientos de los contratos de arrendamiento (próximo break) muestra un perfil equilibrado. En términos agregados, en los próximos tres años, las rentas brutas con opción de break suponen un 14% en 2026, 20% en 2027 y 15% en 2028.





2

Inversiones, desinversiones y Capex



Inversiones, desinversiones y Capex

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

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	Otros	€m
Adquisiciones	• LOOM Salamanca	• Unidad de Almada		• Madrid Tres Cantos (Data Center) Landbank • Madrid Getafe II (Data Center) Landbank	• Madrazo 6-8-10 • Barcelo Nura	150,8
Desarrollos			• A2-Cabanillas Park II C & D • Lisboa-Park • Valencia-Betera	• Bilbao-Arasur 3, 2 & 1 (Data Center) • Madrid-Getafe (Data Center) • Barcelona-PLZF (Data Center) • Lisboa-VFX 1 & 2 (Data Center)		442,6
Inversiones inmobiliarias	• Liberdade 195 • PE Cerro Gamos • Josefa Valcárcel 48 • PE Churruca	• Callao 5 • Marineda	• A2-Alovera			126,0
Incremento de SBA ⁽¹⁾						1,0
No incremento de SBA						125,0
Incentivos a inquilinos						-
Otras partidas de capex no asignadas						-
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento) ⁽²⁾						27,5
Intereses capitalizados (si aplican)						-
Total						746,9

⁽¹⁾ Cuando el capex se realiza tanto en la SBA existente como en la incrementada, MERLIN clasifica el capex como "incremento de SBA" donde el SBA disponible se incrementa en al menos un 10% en comparación con la superficie alquilable total del activo. En 2025, solo Adequa 4 & 7 se incluye en esta estrategia.

⁽²⁾ € 22,0m son capitalizados en el balance y € 5,5m se contabilizan en la cuenta de resultados.

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

DESARROLLOS LOGÍSTICOS

MERLIN sigue ampliando su presencia logística a través del programa de desarrollos en curso en logística. A 31 de diciembre de 2025, los principales KPI de los Planes II y III son los siguientes:

Plan de Desarrollo Logístico (a 31/12/2025)

- **576 mil m² han sido entregados** hasta la fecha con un YoC promedio de 7,8%.
- **461 mil m² de banco de suelo**, de los cuales todos están urbanísticamente listos para construir, han sido distribuidos entre distintas ubicaciones cuidadosamente seleccionadas en Madrid, Lisboa, Valencia y Sevilla.
- **175 mil m² están prealquilados o con cartas de interés firmadas**, a inquilinos de primer nivel, incluyendo Logista, XPO o Worten.

	SBA (m²)	Capex pendiente (€m)	GRI esperado (€m)	YoC ⁽¹⁾ (%)	YoC Capex (%)
Comprometido	278.588	126,1	16,6	7,2%	13,2%
De los cuales prealquilados o con cartas de interés	181.698	91,3	10,9		
No comprometido ⁽²⁾	182.541	114,7	11,2	7,1%	9,7%
Total	461.129	240,8	27,8		

DATA CENTERS

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

⁽¹⁾ Incluyendo el coste de suelo.
⁽²⁾ A desarrollar en el futuro en régimen de pre-alquiler.

Fase II:

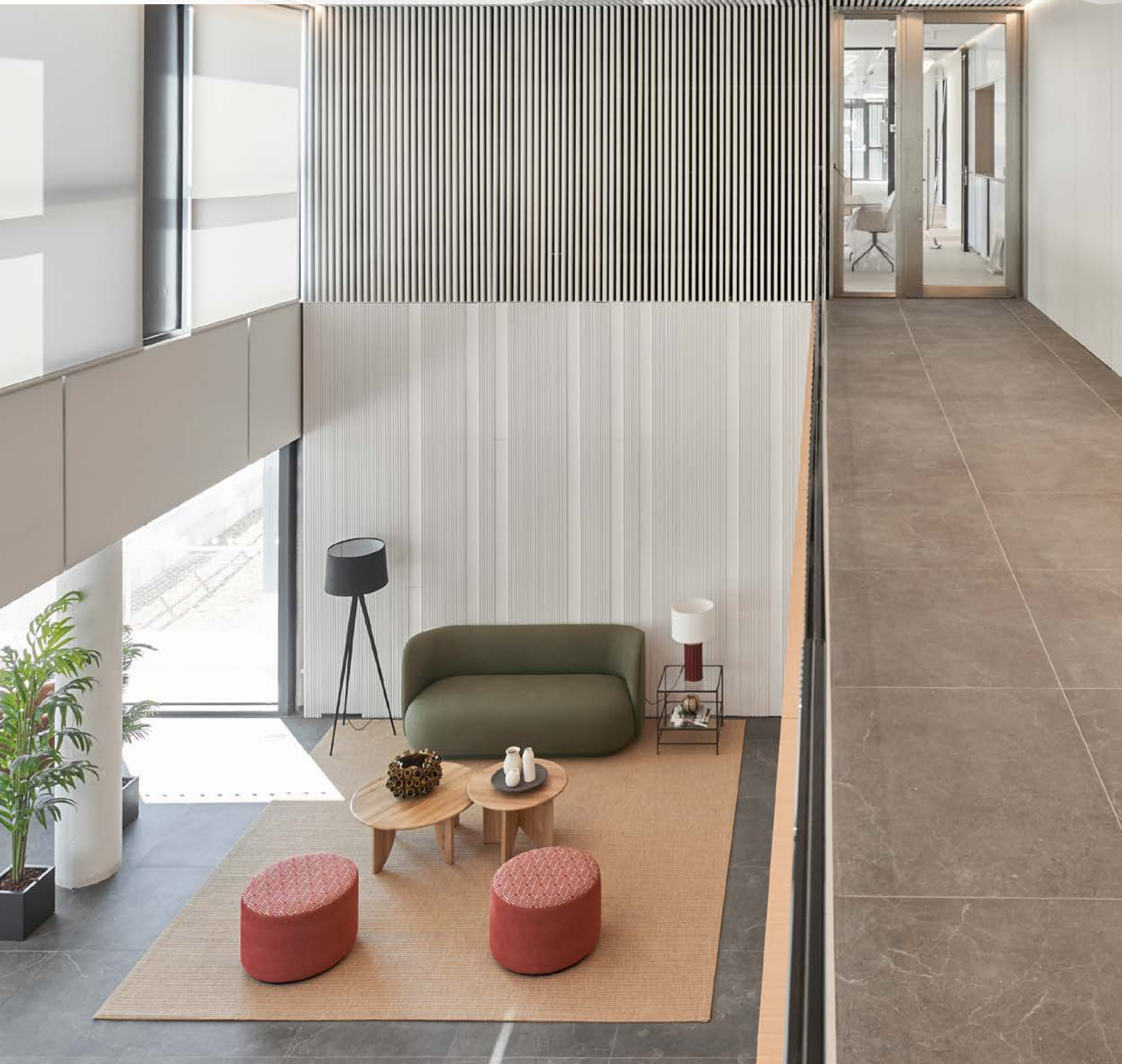
- Las obras en curso avanzan según lo previsto. Los prealquileres empiezan a ser una realidad.
- BIO-ARA 02: 100% alquilado (48 MW)
un año antes de la entrega, es el mayor contrato de Data Center jamás firmado en la Península Ibérica. El flujo de caja de los primeros 20 MW se esperan para enero 2027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

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

⁽¹⁾ Incluyendo el coste atribuible al suelo.

3

Valoración de la cartera



Valoración de la cartera

La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE, Savills y JLL, ascendiendo a un GAV total de € 12.630m. El desglose del GAV es el siguiente:

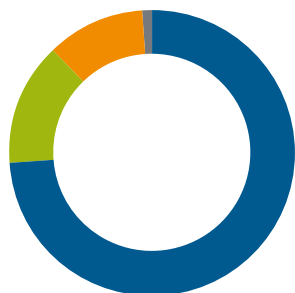
	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión de yield / (compresión) ⁽¹⁾
Oficinas	6.591	1,2%	4,9%	2
Logística	1.449	1,2%	5,7%	(5)
Centros comerciales	2.133	2,9%	6,4%	14
Logística WIP y suelos de Oficinas	282	n.a.	n.a.	-
Data Centers	811	64,1%	6,6%	n.m.
Data Centers WIP y suelo	556	n.a.	n.a.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

⁽¹⁾ En base a la renta pasante

A continuación se muestra un análisis con mayor profundidad de la valoración de la cartera de activos por categoría:

OFICINAS (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **74%**
- Barcelona **14%**
- Lisboa **11%**
- Otros España **1%**

Por localización



- Prime + CBD **60%**
- NBA **33%**
- Periferia **7%**

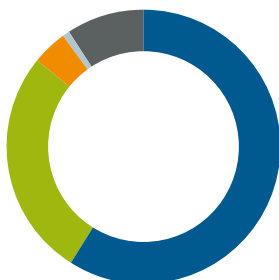
Por producto



- Multi inquilino **74%**
- Mono inquilino **26%**

LOGÍSTICA (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **59%**
- Cataluña **27%**
- Sevilla **4%**
- País Vasco **1%**
- Otros **9%**

Por alcance



- Nacional **52%**
- Puertos **31%**
- Regional **14%**
- Relacionado con producción **3%**

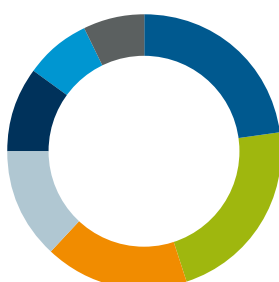
Por tipología de inquilino



- 3PL mono-cliente **39%**
- 3PL multi-cliente **37%**
- Usuario final **24%**

CENTROS COMERCIALES (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **23%**
- Lisboa **22%**
- Galicia **17%**
- Valencia **10%**
- Cataluña **8%**
- Andalucía **7%**
- Otros **13%**

Por tipo



- Urbano **56%**
- Dominante **42%**
- Secundario **2%**

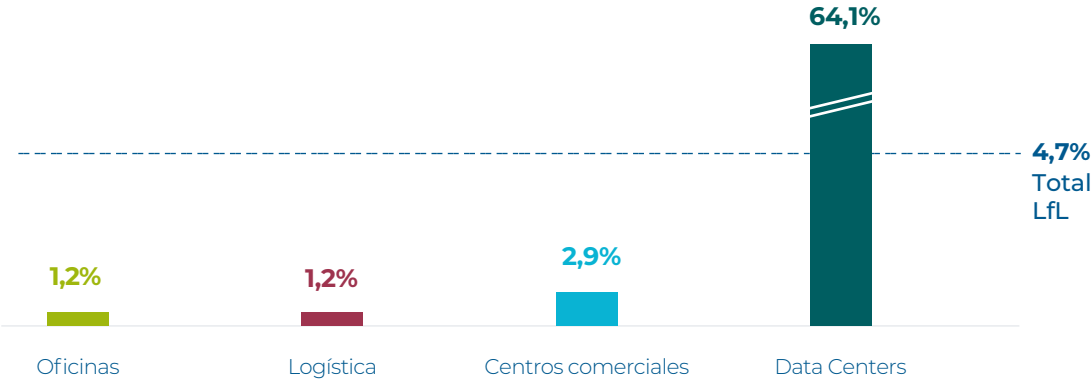
Por tamaño



- Extra-grande **39%**
- Grande **31%**
- Medio **19%**
- Pequeño **11%**

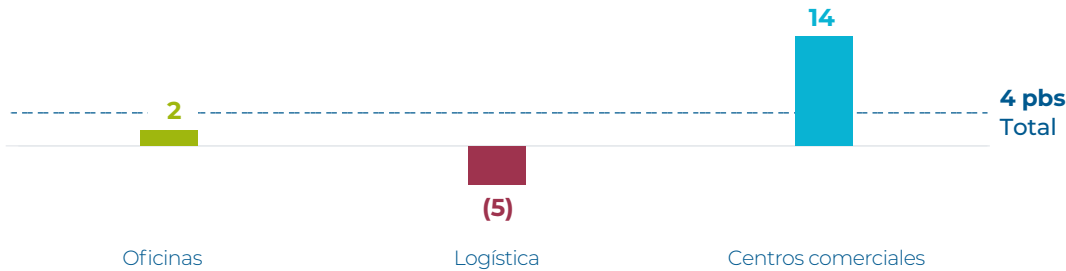
EVOLUCIÓN DE GAV LFL

El GAV se ha incrementado en € 1.090m, desde un GAV de € 11.540m a 31 de diciembre de 2024 hasta € 12.630m a 31 de diciembre de 2025. La variación Like-for-Like de GAV desde el 31 de diciembre de 2024 es del 4,7%.



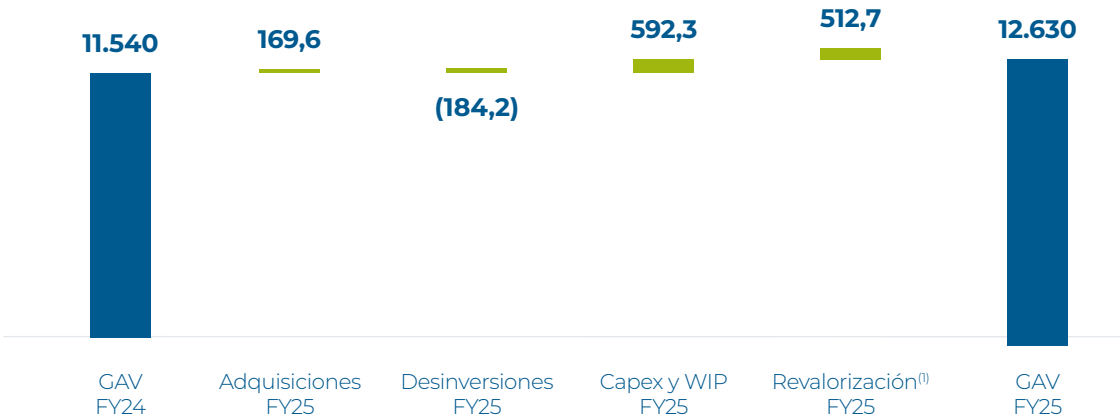
COMPRESIÓN / (EXPANSIÓN) DE YIELD

Las yields de salida se han expandido en 4 pbs desde diciembre de 2024.



EVOLUCIÓN DEL GAV

(€ millones)



⁽¹⁾ + € 512,7m revalorización en FY25 = + € 493,8m revalorización vía PyG + € 18,7m revalorización en inversiones por el método de la participación + € 0,2m ajuste IFRS 16.

4

Estados financieros



Estados financieros

CUENTA DE RESULTADOS

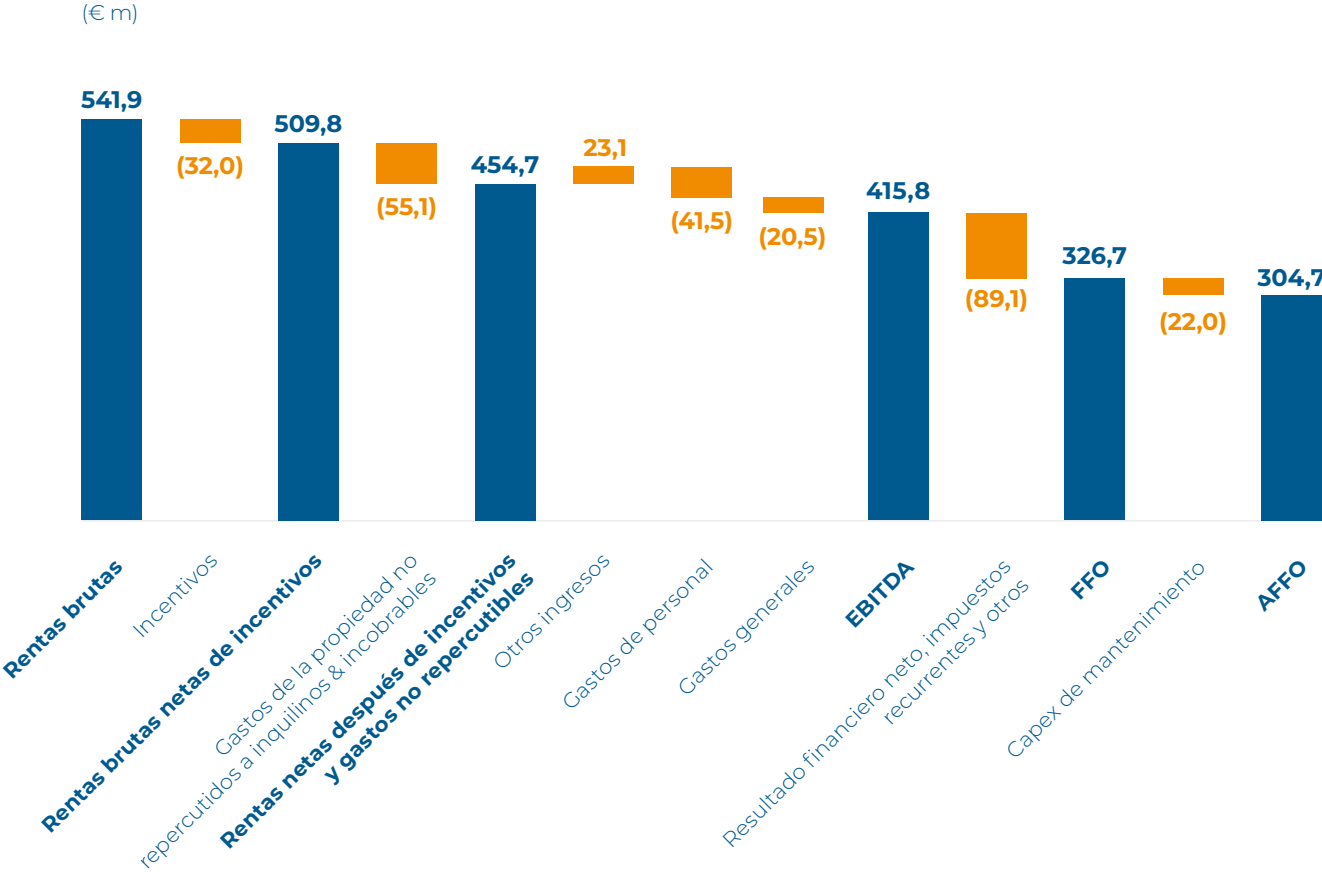
(€ miles)	31/12/2025	31/12/2024
Rentas brutas	541.856	500.380
Oficinas	291.831	287.673
Logística	85.785	83.663
Centros comerciales	132.862	126.790
Data Centers	31.217	2.157
Otros	162	97
Otros ingresos de explotación	23.070	16.363
Total ingresos de explotación	564.926	516.743
Incentivos	(32.033)	(29.790)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

NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO FY25

El importe de rentas brutas (€ 541.856 miles) menos los incentivos de (€ 32.033 miles) equivale a las rentas netas de incentivos que ascienden a € 509.823 miles. Después de restar los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y los incobrables (€ 55.093 miles) se obtienen unas rentas netas de € 454.730 miles. El importe total de los gastos de explotación de la Sociedad en el periodo es de € 78.405 miles con el siguiente desglose:

- i. € 41.507 miles corresponden a gastos de personal.
- ii. € 20.469 miles de gastos generales de la compañía.
- iii. € 13.582 miles correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (LTIP).
- iv. € 2.847 de gastos “no-overheads”.

La reconciliación entre las rentas brutas del período y el FFO es la siguiente:





BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

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

I NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO

El valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios se corresponde a los obtenidos en las valoraciones de CBRE, Savills y JLL de 31 de diciembre. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

€ millones	Notas	
Inversiones inmobiliarias	7	11.983,7
Inversiones por puesta en equivalencia ⁽¹⁾	9	530,6
Activos financieros no corrientes ⁽²⁾	10	95,6
Activos no corrientes	n.a.	0,9
Existencias ⁽³⁾	n.a.	7,2
Total balance de situación		12.617,9
IFRS-16 (concesiones)	n.a.	(53,8)
Ajustes de participaciones por puesta en equivalencia	n.a.	65,8
Ajustes de valor en activos no corrientes ⁽⁴⁾	n.a.	0,3
Total Valoración		12.630,2

ENDEUDAMIENTO

I DESGLOSE TOTAL DEUDAS

€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deuda financiera	4.125.081	842.462	4.967.543
Gastos de formalización de deudas	(27.584)	(73)	(27.656)
Intereses de deuda	-	24.806	24.806
Valor de mercado de coberturas de tipos de interés	8.031	351	8.383
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	172.320	14.300	186.619
Total deudas	4.277.849	881.846	5.159.695

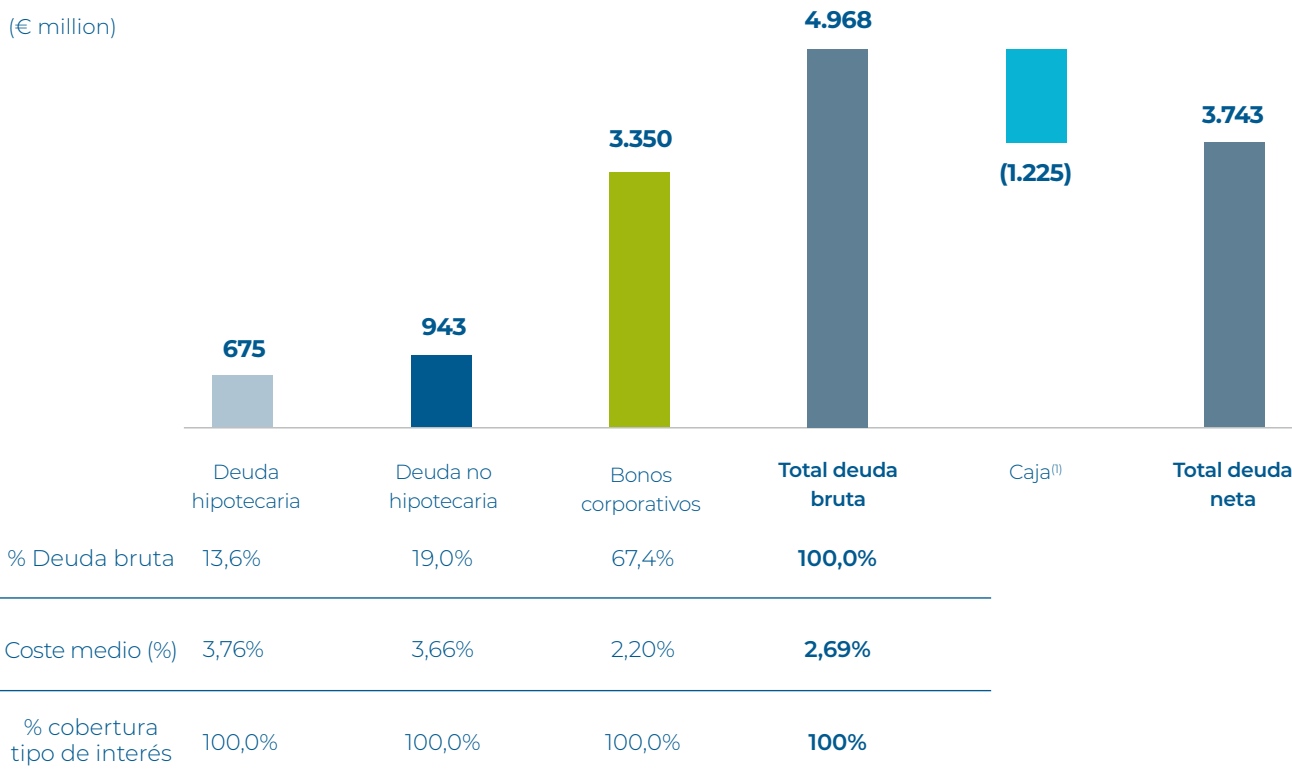
⁽¹⁾ Préstamo DCN.

⁽²⁾ Valor neto pagado por MERLIN. Excluye tanto los importes aún no pagados como las existencias prevendidas.
A 31 de diciembre de 2025 el total de las existencias es de € 39,0m.

⁽³⁾ MtM de los activos no corrientes.

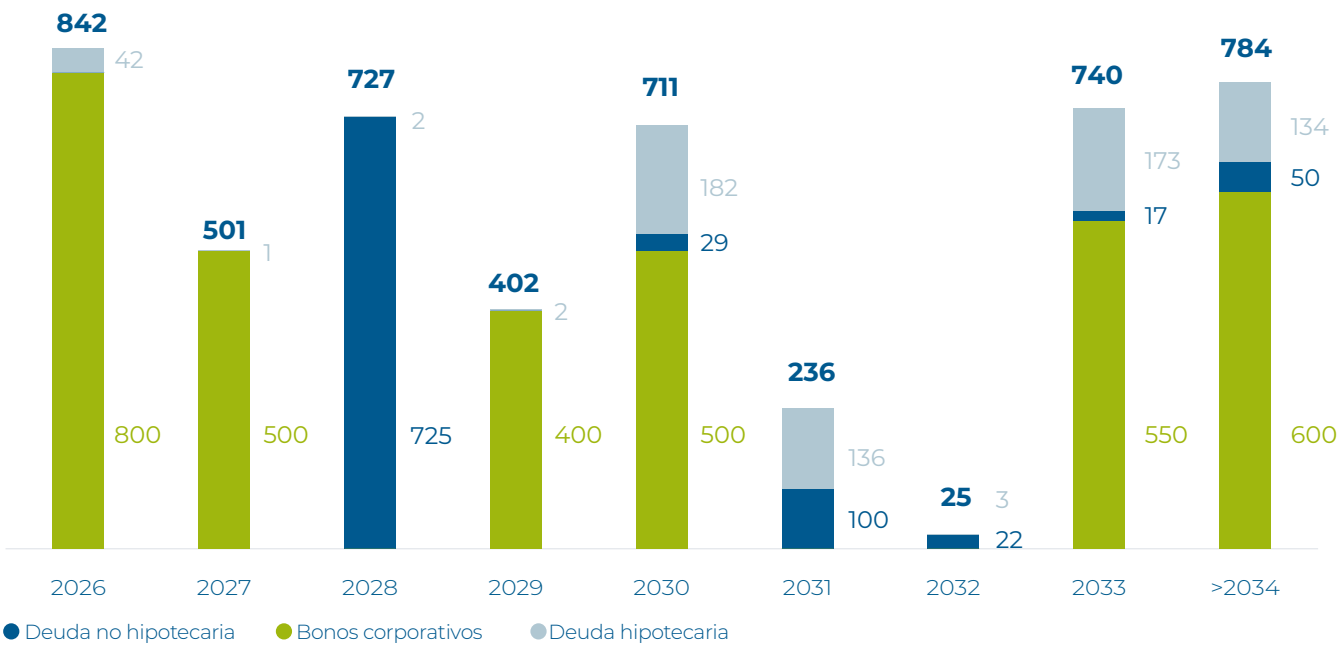
La deuda financiera neta de MERLIN a 31 de diciembre asciende a € 3.742.566 miles. Esto representa un Ratio de Endeudamiento (“Loan To Value”) del 28,9%, incluyendo los costes de transferencia, lo cual supone un incremento de +62 pbs desde el 31/12/2024 (28,3%). El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:

(€ million)



La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 4,4 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:

(€ millones)



⁽¹⁾ Incluye autocartera.

La deuda de MERLIN tiene a 31 de diciembre un coste medio de 2,69% (spot 2,56% más los costes de derivados). El importe del nominal de deuda con cobertura de tipo de interés asciende al 100.0%. Los principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

(€ millones)	31/12/2025	31/12/2024
Deuda financiera bruta	4.968	4.914
Tesorería ⁽¹⁾	(1.225)	(1.567)
Deuda financiera neta	3.743	3.347
GAV	12.630	11.540
LTV (Incl. TC)	28,9%	28,3%
Coste medio	2,69%	2,46%
Tipo de interés fijo	100,0%	100,0%
Periodo medio vencimiento (años)	4,4	4,3
Liquidez ⁽²⁾	1.965	2.364
Deuda sin carga hipotecaria	86,4%	85,7%

Actualmente, MERLIN cuenta con la evaluación de dos agencias de calificación.

S&P Global	BBB+	Estable
Moody's	Baa1	Estable

RETORNO AL ACCIONISTA

El Retorno del Accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía durante el ejercicio y (b) los dividendos por acción (o cualquier otra remuneración al accionista) abonada durante el ejercicio (el "Retorno del Accionista"). La Tasa de Retorno al Accionista está definida como el retorno generado al

accionista dividido por el EPRA NAV de la compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la "Tasa de Retorno al Accionista"). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2025 ha sido de € 1,46/acción (o € 825m millones de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de 10,2%.

	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 pagado en 2025	0,42	236
Crecimiento NTA + DPA (Retorno del Accionista)	1,46	825
Tasa de Retorno del Accionista	10,2%	10,2%

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo y acciones en autocartera (€ 10,0m) en 2025, y efectivo y acciones en autocartera (€ 14,4m) en 2024.

⁽²⁾ Incluyendo caja disponible más acciones en autocartera y la línea de crédito no utilizada (€ 740m RCF) en 2025 y la caja disponible más acciones en autocartera y la línea de crédito no utilizada (€ 797m RCF y préstamo del BEI) en 2024.

5

Hechos posteriores



Hechos posteriores

- En febrero de 2026, MERLIN firmó **48 MW IT en BIO-ARA 02 m (fase I)**, un año antes de entrega, en el **mayor contrato de arrendamiento de Data Centers jamás firmado en la Península Ibérica**.
- En febrero de 2026, MERLIN alquiló **18 MW IT en MAD-GET 01 (fase II)** con un **operador neocloud de primer nivel**.
- En febrero de 2026, MERLIN firmó un **contrato de arrendamiento a largo plazo de 12.908 m² con una universidad líder en PE Cerro Gamos 1&2**. El actual inquilino en PE Cerro Gamos 1 se trasladará dentro del parque empresarial, que estará prácticamente alquilado cuando se entregue en **2T26**.

6

Resumen EPRA



Resumen EPRA

I TABLA RESUMEN EPRA

Magnitudes de rendimiento

Resultado neto EPRA	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	297,235
Resultado neto por acción EPRA	Resultado de actividades operativas recurrentes (por acción)	0,53
EPRA NAVs		
EPRA NRV	El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad	16,00
EPRA NTA	El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido	15,36
EPRA NDV	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	14,72
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	4,6%
EPRA 'topped-up' NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	4,8%
EPRA tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	5,5%
EPRA Cost Ratios		
EPRA costes (incluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente incluyendo los costes directos de desocupación	29,7%
EPRA costes (excluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente excluyendo los costes directos de desocupación	28,0%
EPRA LTV	La deuda dividida entre el valor de mercado del activo. El propósito del EPRA LTV es evaluar el nivel de apalancamiento de una compañía inmobiliaria	32,3%



MERLIN Properties ha obtenido el certificado "Oro" en mejores prácticas de reporting, otorgado por EPRA. Es el máximo galardón por un cumplimiento "excepcional" con las mejores prácticas.

I RESULTADOS EPRA

	Notas	(€ miles)
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 de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	Cuenta de resultados	9.313
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	-	-
(iv) Impuestos sobre los beneficios o pérdidas por venta de activos	n.a.	-
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	n.a.	-
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación ⁽¹⁾	n.a.	(6.605)
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	n.a.	-
(viii) Ajustes relacionados con la estructura de capital	n.a.	-
(iv) Ajustes relacionados con elementos no recurrentes y extraordinarios	n.a.	-
(x) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	n.a.	(19.806)
(xi) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	Cuenta de resultados	-
(xii) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores ⁽²⁾	-	12.147
EPRA resultado neto	-	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 formalizaciones de deuda	18 d	8.053
(d) Amortización	Cuenta de resultados	5.037
(e) Provisiones (superávit)/déficit	Cuenta de resultados	(77)
EPRA resultado neto post ajustes específicos	-	326.676
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos	-	0,58

⁽¹⁾ Incluyendo la variación de valor razonable de instrumentos financieros (Balance de situación), Resultado enajenación instrumentos financieros (Balance de situación) y variación de provisiones.

⁽²⁾ Principalmente impuestos diferidos que no es esperable que tengan un impacto en caja en el corto a medio plazo.

I EPRA NRV, NTA Y NDV

(€ millones)

Métricas EPRA Net Asset Value	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
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) Impuestos diferidos 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 activos diferidos	-	-	-
viii.a) Fondo de comercio según balance de situación IFRS		-	-
viii.b) Inmovilizado intangible según balance de situación 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 de 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 - Euros por acción	16,00	15,36	14,72

I EPRA NIY Y “TOPPED-UP” NIY

(€ millones)		Oficinas	Logística	Centros comerciales	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
Gastos no recuperables		(34)	(9)	(13)	(16)	(0)	(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	-	-	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%

I EPRA TASA DE DESOCUPACIÓN

		Oficinas	Logística	Centros comerciales	Data Centers	Otros	Total
Valor estimado de la renta del espacio vacante	A	16,7	2,9	4,8	8,6	0,3	33,3
Valor estimado de la renta de todo el portfolio	B	322,0	87,6	132,3	62,7	4,0	608,5
EPRA tasa de desocupación (%)	A/B	5,2%	3,4%	3,7%	13,7%	7,0%	5,5%

I EPRA COST RATIOS

	Notas	(€ miles)
Incluye:		
(i) Gastos administrativos/explotación por cuenta de resultados IFRS	18	150.050
(ii) Costes/comisiones de servicio netas		
(iii) Comisiones de gestión menos elemento de beneficio real/estimado		
(iv) Otros ingresos/recargos de explotación destinados a cubrir gastos generales menos los beneficios correspondientes		
(v) Participación en gastos de Joint Ventures		
Excluir:		
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		
(vii) Rentas concesiones		
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A	150.050
(ix) Costes directos por desocupación		8,383
Costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B	141.667
(x) Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS⁽¹⁾		505.771
(xi) Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		
(xii) 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%

MERLIN tiene una política de no capitalizar ningún gasto general ni operativo.

⁽¹⁾ Rentas brutas (€ 541,9m) - incentivos (€ 32,0m) - alquiler de concesiones (€ 4,1m).

I EPRA LTV 2025

(€ millones)

	Grupo, según lo reportado	Consolidación proporcional			Combinado
		Participación en Joint Ventures	Participaciones en compañías asociadas	Intereses minoritarios	
Incluye:					
Préstamos de instituciones financieras ⁽¹⁾	1.620,7	-	81,7	-	1.702,5
Pagarés	-	-	-	-	-
Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)	-	-	-	-	-
Bonos ⁽²⁾	3.371,6	-	-	-	3.371,6
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	-	-	-	-
Cuentas a pagar ⁽³⁾	135,7	-	118,5	-	254,2
Activos de uso propio (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes	(1.214,9)	-	(18,4)	-	(1.233,4)
Deuda neta (a)	3.913,1	-	181,8	-	4.094,9
Incluye:					
Activos de uso propio ⁽⁴⁾	1,2	-	-	-	1,2
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	11.983,7	-	609,5	-	12.593,2
Activos en venta	-	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-	-
Intangibles	-	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	-	-
Activos financieros ⁽⁵⁾	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⁾ Importe teórico (€ 1.617,5m) e intereses devengados (€ 3,2m). Ir a Nota 14 de las Cuentas Anuales para más detalles.

⁽²⁾ Importe teórico (€ 3.350,0m) e intereses devengados (€ 21,6m). Ir a Nota 14 de las Cuentas Anuales para más detalles.

⁽³⁾ Considerando el resultado neto entre cuentas a pagar (Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, otros pasivos corrientes, otros pasivos financieros corrientes y pasivo por impuesto sobre ingresos corrientes) y cuentas a pagar (Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, 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 préstamos de bonos.

⁽⁴⁾ Valor de mercado de los activos ocupados por el propietario. El valor en libros a un coste amortizado de € 0,9m y ajuste MtM de € 0,3m.

⁽⁵⁾ Coste amortizado del préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U., con garantía del 10% de la participación en Madrid Crea Nuevo Norte, S.A. Ir a Nota 10 de las Cuentas Anuales para más detalles.

Nota: ir a Nota 9 de las Cuentas Anuales para más detalles sobre participaciones minoritarias. MERLIN considera compañías asociadas materiales: 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.).

I EPRA LTV: PARTICIPACIÓN EN COMPAÑÍAS ASOCIADAS MATERIALES 2025

(€ millones)	ZAL Port	Tres Aguas	CreaMNN	Participaciones en compañías asociadas ⁽¹⁾
Incluye:				
Préstamos de instituciones financieras	107,7	59,0	-	81,7
Pagarés	-	-	-	-
Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)	-	-	-	-
Préstamos de bonos	-	-	-	-
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	-	-	-
Cuentas a pagar	9,6	1,4	782,5	118,5
Activos ocupados por el propietario (deuda)	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)	-	-	-	-
Excluye:				
Efectivo y equivalentes	(12,8)	(2,3)	(76,8)	(18,4)
Deuda neta (a)	104,5	58,2	705,7	181,8
Incluye:				
Activos ocupados por el propietario	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	751,4	125,3	1.261,3	609,5
Activos en venta	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Intangibles	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	-
Activos financieros	-	-	-	-
Valor total de los activos (b)	751,4	125,3	1.261,3	609,5

⁽¹⁾ Porcentaje proporcional de participación según la propiedad en las compañías asociadas: ZAL Port (48,5%), Tres Aguas (50%) y CreaMNN (14,46%).

7

Evolución bursátil

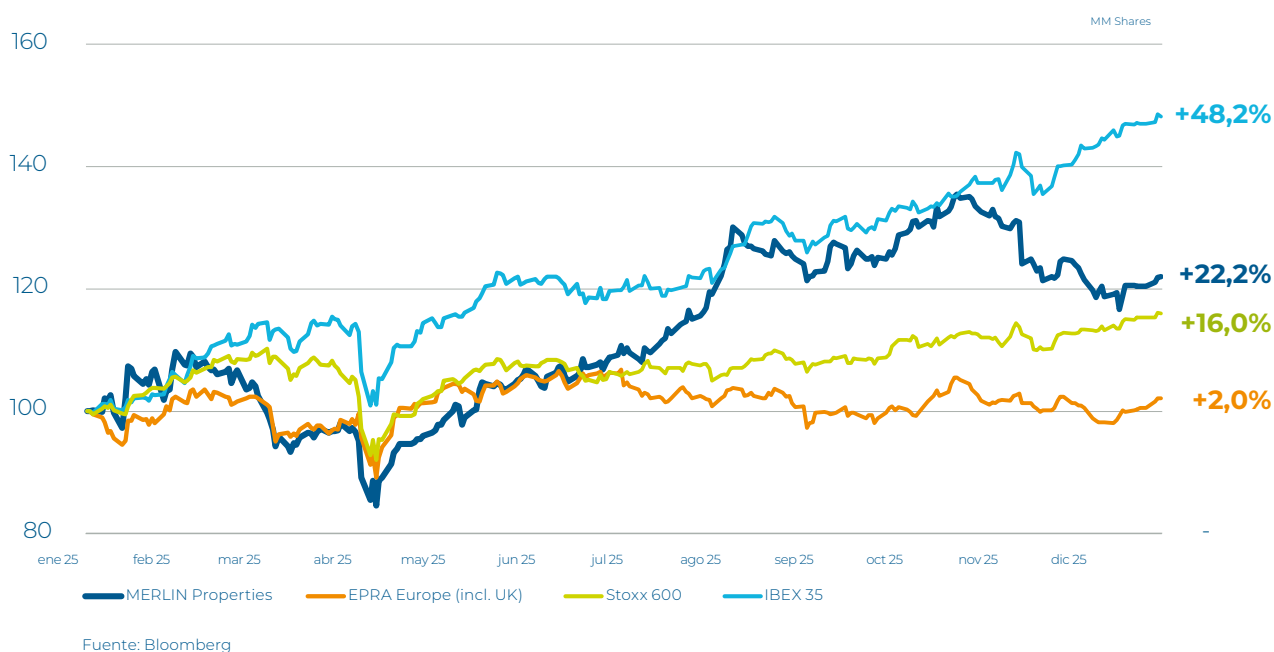


Evolución bursátil

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

EVOLUCIÓN COTIZACIÓN DE MERLIN EN EL PERIODO⁽¹⁾ VS ÍNDICES DE REFERENCIA

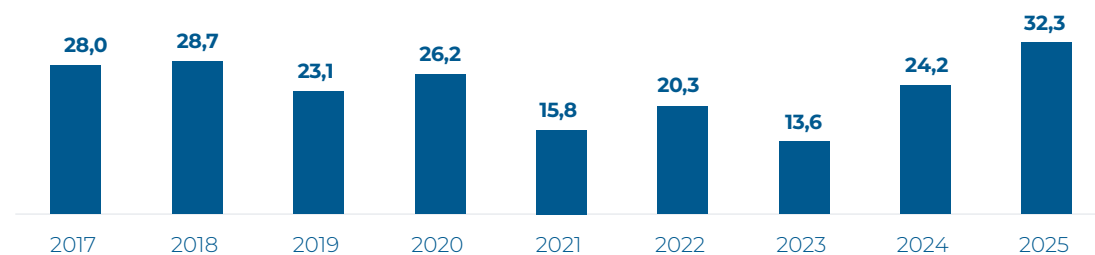
Del 31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025. En base 100.



⁽¹⁾ Ajustado por cualquier transacción dilutiva.

VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ M)

El volumen medio diario negociado durante el período ha sido de € 32,3 millones.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 26 analistas. El precio objetivo medio es de € 15,07.

I PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Entidad	Fecha informe	Recomendación	Precio objetivo
ALANTRA	07-01-2026	Comprar	15,90
Sabadell	23-02-2026	Comprar	15,55
BANK OF AMERICA	17-02-2026	Comprar	16,00
bankinter	16-02-2026	Comprar	13,70
BARCLAYS	16-02-2026	Comprar	13,50
BERNSTEIN SOCIETE GENERALE GROUP	13-02-2026	Comprar	15,60
BESTINVER Gacciona	01-12-2025	Comprar	15,25
EXANE BNP PARIBAS	16-02-2026	Comprar	15,00
CaixaBank	16-02-2026	Comprar	15,20
citi	23-02-2026	Neutral	13,90
Deutsche Bank	16-02-2026	Comprar	15,00
Goldman Sachs	29-01-2026	Comprar	14,80
Green Street Advisors		No público	
GVC Gaesco	03-02-2026	Comprar	15,20
intermoney valores sv	02-02-2026	Comprar	15,00
JBCapitalMarkets	25-11-2025	Comprar	15,80
Jefferies	08-01-2026	Comprar	14,50
J.P.Morgan	17-02-2026	Comprar	15,80
Kepler Cheuvreux	01-12-2025	Comprar	15,20
kutxabank	20-02-2026	Comprar	15,25
Morgan Stanley	03-12-2025	Neutral	14,00
ODDO BHF ASSET MANAGEMENT	17-11-2025	Comprar	14,70
renta4	16-02-2026	Comprar	16,00
Santander	03-12-2025	Comprar	15,40
UBS	23-02-2026	Comprar	14,60
VAN LANSCHOT KEMPEN	28-11-2025	Comprar	16,00
Media total			15,07



Apéndices



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 periodo 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 “no-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.

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.

Esta métrica de rendimiento, aun no siendo muy utilizada por los inversores, agencias crediticias o acreedores, se proporciona para mostrar la cantidad de impuestos recaudados o pagados por la compañía. Dada la naturaleza de la métrica, no es posible conciliarla con los estados financieros del Grupo.

I RECONCILIACIÓN DE LAS MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO CON CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(€ 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
Imputación de subvenciones	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
<i>Costes asociados a la adquisición y venta de activos</i>	18	1.919	5.971
<i>Otros gastos</i>	18	774	104
<i>Indemnizaciones</i>	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 por puesta en equivalencia recurrente	n.a	15.889	20.399
Ajuste IFRS16	n.a	(179)	2.062
Operaciones discontinuadas	n.a	-	-
Impuestos corrientes	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	18	(13.582)	(2.804)
FFO contable		310.249	301.920

(€ miles)			
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

	(€ m)	Notas	FY25	FY24
A	GAV	Sección 3 Informe de Resultados	12.630	11.540
B	Transaction costs	n.a	328	302
C=A+B	GAV + transaction costs		12.958	11.842
N	Net debt	Sección 4 Informe de Resultados	3.743	3.347
D= N/C	LTV		28,9%	28,3%
E	Deuda neta	Sección 3 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	Efectivo 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	Efectivo 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

LISTADO DE ACTIVOS

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Castellana 85	Madrid	16.474	1	-	-
Castellana 93	Madrid	11.621	1	-	-
Castellana 259	Madrid	53.190	2	-	-
Castellana 278	Madrid	14.468	1	-	-
Castellana 280	Madrid	16.853	1	-	-
Princesa-Plaza España Complex	Madrid	50.948	5	-	-
Plaza Ruiz Picasso	Madrid	36.558	1	-	-
Juan Esplandiú 11-13	Madrid	28.008	1	-	-
Churruca business park	Madrid	17.841	4	-	-
Santiago de Compostela 94	Madrid	13.130	1	-	-
Príncipe de Vergara 187	Madrid	11.710	1	-	-
Alfonso XI	Madrid	-	-	9.945	1
Alcala 40	Madrid	9.315	1	-	-
Eucalipto 25	Madrid	7.368	1	-	-
Eucalipto 33	Madrid	7.301	1	-	-
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.738	1	-	-
Plaza Ruiz Picasso II	Madrid	-	-	4.479	1
Don Ramón de la Cruz 38	Madrid	1.931	1	-	-
Total Madrid Prime + CBD		303.453	24	14.424	2
Adequa business park	Madrid	75.545	5	47.440	2
Via Norte business park	Madrid	37.224	6	-	-
Avenida de Bruselas 33	Madrid	33.718	1	-	-
Las Tablas business park	Madrid	27.184	3	-	-
Avenida de Europa	Madrid	23.101	2	-	-
Torre Chamartin	Madrid	18.295	1	-	-
Sanchinarro business park	Madrid	17.191	2	-	-
Maria de Portugal T2	Madrid	17.140	3	-	-
Aquamarina	Madrid	10.685	1	-	-
Avenida de Bruselas 24	Madrid	9.163	1	-	-
Avenida de Bruselas 26	Madrid	8.895	1	-	-
Elipse	Madrid	7.515	1	-	-
Avenida de Burgos 208-210	Madrid	7.376	2	-	-
Fuente de la Mora	Madrid	4.482	1	-	-
Total Madrid NBA A1		297.513	30	47.440	2

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960	1	-	-
Puerta de las Naciones business park	Madrid	39.150	4	-	-
Alvento business park	Madrid	32.922	2	-	-
Josefa Valcárcel 48	Madrid	-	-	19.572	1
Partenon 12-14	Madrid	19.609	1	-	-
Partenon 16-18	Madrid	18.345	1	-	-
Cristalia	Madrid	11.712	1	-	-
Arturo Soria 128	Madrid	3.226	1	-	-
Total Madrid NBA A2		179.925	11	19.572	1
Atica business park	Madrid	36.365	6	-	-
Cerro Gamos business park	Madrid	10.814	2	25.291	3
Alvia business park	Madrid	23.567	3	-	-
Atica XIX business park	Madrid	15.411	3	-	-
Total Madrid Periferia		86.158	14	25.291	3
Total Madrid		867.049	79	106.727	8
Diagonal 199	Barcelona	21.266	2	-	-
Diagonal 211 (Glories Tower)	Barcelona	37.614	1	-	-
Diagonal 458	Barcelona	4.174	1	-	-
Diagonal 514	Barcelona	10.263	1	-	-
Diagonal 605	Barcelona	15.168	1	-	-
PE Poble Nou 22@	Barcelona	31.337	4	-	-
Vilanova 12-14	Barcelona	16.494	1	-	-
Balmes 236-238	Barcelona	6.187	1	-	-
E-Forum	Barcelona	5.190	1	-	-
Plaza de Cataluña 9	Barcelona	3.026	1	-	-
Pere IV	Barcelona	2.018	1	-	-
Total Barcelona Prime + CBD		152.736	15	-	-
WTC	Barcelona	29.059	2	-	-
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZF Office use)	Barcelona	22.265	2	-	-
Total NBA WTC		51.323	4	-	-

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Sant Cugat I	Barcelona	15.377	1	-	-
Sant Cugat II	Barcelona	10.008	1	-	-
Total Periferia		25.385	2	-	-
Total Barcelona		229.444	21	-	-
Monumental	Lisboa	25.358	1	-	-
Art	Lisboa	22.150	1	-	-
Liberdade 195	Lisboa	-	-	17.351	1
Torre Lisboa	Lisboa	13.715	1	-	-
Marques de Pombal 3	Lisboa	12.461	1	-	-
Central Office	Lisboa	10.310	1	-	-
Torre Zen	Lisboa	10.207	1	-	-
TFM	Lisboa	7.837	1	-	-
Lisboa Expo	Lisboa	6.740	1	-	-
Total Lisboa Prime + CBD		108.777	8	17.351	1
Nestle	Lisboa	12.260	1	-	-
Total Lisboa NBA		12.260	1	-	-
Total Lisboa		121.037	9	17.351	1
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037	1	-	-
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228	1	-	-
Total Otros		16.265	2	-	-
TOTAL OFICINAS		1.233.795	111	124.078	9

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Marineda	Galicia	132.384	1	-	-
Tres Aguas ⁽¹⁾	Madrid	67.940	1	-	-
Almada	Lisboa	60.297	1	-	-
X-Madrid	Madrid	47.120	1	-	-
Larios	Andalucía	37.975	1	-	-
Porto Pi	Baleares	32.888	1	-	-
Arenas	Cataluña	31.905	1	-	-
Saler	Comunidad Valenciana	29.007	1	-	-
Artea	País Vasco	25.922	1	-	-
La Vital	Comunidad Valenciana	20.878	1	-	-
Centro Oeste	Madrid	10.867	1	-	-
Callao 5	Madrid	4.376	1	6.175	-
Arturo Soria	Madrid	6.069	1	-	-
TOTAL CENTROS COMERCIALES		507.627	13	6.175	-
Barcelona-ZAL Por ^{t(2)}	Cataluña	764.925	56	-	-
A2-Cabanillas Park I	Castilla-La Mancha	315.236	9	-	-
A2-Cabanillas Park II	Castilla-La Mancha	112.771	3	93.998	2
Lisbon Park	Lisboa	78.381	2	101.653	1
Sevilla ZAL	Andalusia	139.218	11	14.011	3
Barcelona-PLZF	Cataluña	132.100	9	-	-
A2-San Fernando III	Madrid	-	-	100.342	2
A2-Azuqueca II	Madrid	96.810	1	-	-
Valencia-Betera	Comunidad Valenciana	-	-	96.196	4
A2-Cabanillas I	Castilla-La Mancha	70.134	1	-	-
A2-Meco II	Madrid	59.814	1	-	-
A4-Pinto II	Madrid	58.990	1	-	-
A2-Azuqueca III	Castilla-La Mancha	-	-	54.930	1
A4-Getafe (Gavilanes)	Madrid	39.591	2	-	-
A2-Alovera	Castilla-La Mancha	38.763	1	-	-
A2-Coslada Complex	Madrid	36.234	1	-	-
A2-Meco I	Madrid	35.285	1	-	-
Valencia-Ribarroja	Comunidad Valenciana	34.992	1	-	-
A2-San Fernando II	Madrid	33.592	1	-	-
A4-Seseña	Castilla-La Mancha	28.731	1	-	-
A2-Coslada	Madrid	28.491	1	-	-

⁽¹⁾ 50% participación.⁽²⁾ 48,5% participación.

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Vitoria-Jundiz II	País Vasco	26.774	2	-	-
Valencia-Almussafes	Comunidad Valenciana	26.613	1	-	-
A2-Cabanillas III	Castilla-La Mancha	21.879	1	-	-
Zaragoza-Pedrola	Zaragoza	21.579	1	-	-
A4-Getafe (Cla)	Madrid	16.100	1	-	-
A2-Cabanillas II	Castilla-La Mancha	15.078	1	-	-
A4-Pinto I	Madrid	11.099	1	-	-
TOTAL LOGÍSTICA		2,243,178	111	461,129	13
MAD-GET	Madrid	22.508	1	-	-
MAD-GET 2	Madrid	-	-	-	1
MAD-TC 1	Madrid	-	-	-	1
BOI-ARA 3	País Vasco	21.750	1	-	-
BIO-ARA 2	País Vasco	-	-	25.999	1
BIO-ARA 1	País Vasco	-	-	-	1
BCN-PLZF	Cataluña	22.131	1	-	-
LIS-VFX	Lisboa	-	-	32.982	2
TOTAL DATA CENTERS		66.389	3	58.981	6
Yunque	Madrid	1.780	1	-	-
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140	1	-	-
Torre Madrid residencial	Madrid	120	1	-	-
Barcelo Nura	Baleares	7.708	1	-	-
Madrazo 6-8-10	Madrid	6.795	1	-	-
Parking Palau ⁽¹⁾	Comunidad Valenciana	-	1	-	-
TOTAL OTROS		17.542	6	-	-

⁽¹⁾ Superficie bajo rasante de los parkings no tenidos en cuenta a efectos de SBA.



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