Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría
Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025
Informe de gestión consolidado

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

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias	
Las inversiones inmobiliarias constituyen un 84% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 5.1, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 493.846 miles de euros, según lo descrito en la nota 7 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 11.983.699 miles de euros a 31 de diciembre de 2025. El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) y de acuerdo con los Estándares de Valoración emitidas por *International Valuation Standards Council* (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en la nota 7 de la memoria consolidada adjunta. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, las rentas. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida *(exit yields)*, rentas estimadas de mercado y tasas de descuento, llegando a una valoración final. La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como una cuestión clave de auditoría.	Hemos revisado el diseño e implementación de los controles clave que mitigan el riesgo asociado al proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la eficacia operativa de los mismos. Para las adiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio de adquisición. Adicionalmente, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: • Comprobación de la competencia técnica, capacidad, objetividad e independencia de los expertos valoradores mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada para una muestra de activos. • Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con los expertos valoradores y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado para una muestra de activos. • Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los expertos valoradores para una muestra de activos. Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera consolidado, determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.

b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2025 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

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

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

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

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

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

Periodo de contratación

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

Servicios prestados

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

26 de febrero de 2026

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/00630
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

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

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

(Miles de euros)

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

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

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA
DEL EJERCICIO 2025

(Miles de euros)

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

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

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO
DEL EJERCICIO 2025

(Miles de euros)

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

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

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

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Miles de euros)

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

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

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

(Miles de euros)

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

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

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

1. Naturaleza y actividad del Grupo

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

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

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

– la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;

– la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

– la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y

– la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 24 de julio de 2024, la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital por importe de 93.954 miles de euros con una prima de emisión de 826.796 miles de euros (véase Nota 13.1).

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha

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

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificaciones posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 13 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. La Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que a 31 de diciembre de 2025 se cumplen todos los requisitos.

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

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

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

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo

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

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificaciones posteriores, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

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

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2025

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

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

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

2.3 Moneda funcional

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

2.4 Comparación de la información

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

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

- El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.1). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2025.

- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 5.5 y 5.6).

- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.11).

- La gestión del riesgo financiero, en especial el riesgo de liquidez y del riesgo de cambio climático (véase Nota 23).

- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 5.13).

- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (véase Nota 1).

Cambios de estimación:

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2025 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

2.6 Principios de consolidación aplicados

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

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

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

2.6.1 Empresas dependientes

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

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

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

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

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

2.6.2 Sociedades asociadas

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

2.6.3 Operaciones entre empresas del Grupo

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

2.6.4 Diferencias de primera consolidación

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

2.6.5 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

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

2.6.6 Perímetro de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

Medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

A 31 de diciembre de 2025, las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., Jones Lang LaSalle, S.A. y Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. no señalan ningún tipo de incertidumbre en relación con el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

3. Cambios en el perímetro de consolidación

2025

Con fecha 18 de noviembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. aprobó una reducción de capital mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la sociedad, propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A., con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie consistentes en un edificio de uso residencial en Madrid y un hotel en Menorca. Dicho acuerdo fue elevado a público el 22 de diciembre de 2025 (véanse Notas 5, 7, 9 y 14).

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

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

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

2024

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

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

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

Con fecha 27 de mayo de 2024 se produjo la fusión por absorción de las sociedades Slack Tailwind Systems, S.L.U. y Slow Rise Spain, S.L.U., por parte de Merlin Oficinas, S.L.U. (todas ellas participadas en un 100% por Merlin Properties SOCIMI, S.A.). Dicha operación no tuvo efectos en los Estados Financieros Consolidados.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de euros
Resultado del ejercicio	128.254
Distribución:	
A reserva legal	6.348
A compensar dividendo a cuenta	112.563
A dividendos	9.343
A reservas voluntarias	-

Otros dividendos distribuidos

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

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

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

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

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

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

5. Normas de valoración

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

5.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Corresponden a los terrenos, edificios, los derechos de uso de los proyectos concesionales y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

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

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

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

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

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

5.2 Existencias

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

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

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

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

5.3 Inversiones contabilizadas por el método de la participación

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

5.4 Arrendamientos

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

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

5.4.1 Arrendatario

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

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

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

Reconocimiento inicial

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

a. el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, medido en la fecha de comienzo, al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

b. los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;

c. los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario; y

d. una estimación de los costes a incurrir por el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costes para producir inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costes ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

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

a. pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;

b. pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;

c. importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;

d. el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción;

e. pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Medición posterior del activo por derecho de uso

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

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

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

a. incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;

b. reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y

c. midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

5.4.2 Arrendador

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

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

Arrendamientos financieros

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

5.5 Instrumentos financieros

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

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

– Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.

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

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

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

1. Activos financieros a coste amortizado: estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de “ingresos financieros”.

2. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen, inicial y posteriormente, a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe “Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros” en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

3. Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global: Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en “Otro resultado global”. Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en “Otro resultado global” se incluyen en la cuenta de resultados como “otros ingresos / (gastos) financieros”.

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

Deterioros de activos financieros

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

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de coberturas

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

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

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

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

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

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

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

– Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de resultados en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

– La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

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

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

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

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

– Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.

– El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

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

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

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

– Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

– Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

– Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

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

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados de pasivo (Nota 14.3)	-	(8.260)	-	(8.260)
Instrumentos financieros derivados de activo (Nota 14.3)	-	229	-	229
	-	**(8.031)**	**-**	**(8.031)**

Ejercicio 2024

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

En el ejercicio 2025, debido a la reducción de capital realizada por la sociedad Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la sociedad propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A. con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie, el Grupo ha dado de baja el derivado asociado a la opción de compra que dicha sociedad mantenía con el mismo, clasificado como de Nivel 3 (véanse Notas 3, 7, 9 y 14).

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

5.8 Acciones propias

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

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

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

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

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

5.9 Distribuciones a accionistas

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

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

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

– Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5.10 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

5.11 Provisiones

El Grupo diferencia entre:

– Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

– Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

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

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

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

5.12 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

5.13 Impuesto sobre las ganancias

5.13.1 Régimen general

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

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

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en

balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

5.13.2 Régimen SOCIMI

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

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

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

5.14 Pagos basados en acciones

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

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

valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

Plan de incentivos 2025-2027

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan de Incentivos 2022-2024

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

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

En relación a los objetivos o métricas a los que se encontraba vinculado el plan (véase Nota 20), el mismo comprendía condiciones de mercado y de no mercado.

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

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

5.15 Compromisos con los empleados

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

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

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

5.16 Activos y pasivos corrientes

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

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

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

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.17 Información financiera por ramas de actividad

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

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

5.18 Beneficios por acción

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

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

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

5.19 Medioambiente

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

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

5.20 Estados de flujos de efectivo consolidados

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

6. Información financiera por ramas de actividad

a) Criterios

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

– Edificios de oficinas.

– Centros comerciales.

– Activos Logísticos.

– Centros de datos.

– Otros: Activos no incluidos en las ramas de actividad anteriores, que se corresponden fundamentalmente con suelos no estratégicos y otros activos de menor tamaño.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a una rama de actividad o que afectan al Grupo en general, se atribuyen como “Unidad Corporativa/Otros” a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas ramas de actividad (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Información de ramas de actividad

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

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

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

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

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

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

c) Información por área geográfica

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

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

d) Cliente principal

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

7. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

Las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2025 han correspondido a la compra de un local de oficinas en Madrid por 9.442 miles de euros y de un local en el Centro comercial Almada en Lisboa por importe de 1.718 miles de euros. Con fecha 18 de noviembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad participada Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. aprobó una reducción de capital mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la sociedad propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A. con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie consistentes en un edificio de uso residencial en Madrid y a un hotel en Menorca clasificados en la rama de actividad de Otros (véanse Notas 3, 5, 9 y 14).

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

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

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

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

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

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

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

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

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

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

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de rentabilidad futura (“Exit Yield”) de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de rentabilidad futura ("Exit Yield") como la tasa de descuento ("TIR") se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Por servicios de valoración	629	618
Total	**629**	**618**

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

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

Ejercicio 2025

	Metros Cuadrados (*)										% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable										
	Com. Madrid	Cataluña	Com. Valenciana	Galicia	Andalucía	País Vasco	Castilla la Mancha	Resto España	Portugal	Total	
Oficinas	867.049	232.672	-	-	13.037	-	-	-	121.037	1.233.795	94,2%
Centros comerciales	74.606	31.905	49.885	132.384	37.975	25.922	-	32.888	60.297	445.862	97,0% (**)
Logística	319.196	132.100	61.604	-	139.218	26.774	699.401	21.579	78.381	1.478.253	96,4%
Centros de datos	22.508	22.131	-	-	-	21.750	-	-	-	66.389	89,1% (1)
Otros	8.694	1.140	-	-	-	7.708	-	-	-	17.542	89,3%
Superficie Total	**1.292.053**	**419.948**	**111.489**	**132.384**	**190.230**	**82.154**	**699.401**	**54.467**	**259.715**	**3.241.841**	**95,6 %**
% Peso	**39,9%**	**13,0%**	**3,4%**	**4,1%**	**5,9%**	**2,5%**	**21,5%**	**1,7%**	**8,0%**	**100,0%**	

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

(**) Excluye unidades vacantes adquiridas a reformar.

(1) El estándar de mercado de los Centros de Datos es medir la ocupación en base a la capacidad de procesamiento, considerando los metros cuadrados de superficie requerida de espacio de las salas de procesamiento, siendo este último el objeto principal de los contratos de arrendamiento de la rama de actividad de Centros de Datos. A 31 de diciembre de 2025, los 3 centros de datos que tiene actualmente el Grupo en operación tienen una capacidad de procesamiento disponible de 44 MW, encontrándose comprometida a dicha fecha 39,2 MW (89,1%). El Grupo considera como capacidad comprometida aquella que se encuentra físicamente ocupada en la fecha de referencia o que, sin encontrarse ocupada a dicha fecha, existen compromisos contractuales que reserven dicha capacidad para garantizar el crecimiento futuro de los clientes del Grupo.

Ejercicio 2024

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

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

(**) Excluye unidades vacantes adquiridas a reformar.

(1) El estándar de mercado de los Centros de Datos es medir la ocupación en base a la capacidad de procesamiento, considerando los metros cuadrados de superficie requerida de espacio de las salas de procesamiento, siendo este último el objeto principal de los contratos de arrendamiento de la rama de actividad de Centros de Datos. A 31 de diciembre de 2024, los 3 centros de datos que tiene actualmente el Grupo en operación tenían una capacidad de procesamiento disponible de 26 MW, encontrándose comprometida a dicha fecha 21,2 MW (81,5%). El Grupo considera como capacidad comprometida aquella que se encuentra físicamente ocupada en la fecha de referencia o que, sin encontrarse ocupada a dicha fecha, existen compromisos contractuales que reserven dicha capacidad para garantizar el crecimiento futuro de los clientes del Grupo.

Hipótesis utilizadas en la valoración

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

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

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

Análisis de la sensibilidad de las hipótesis

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

31 de diciembre de 2025

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

31 de diciembre de 2024

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

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

31 de diciembre de 2025

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

31 de diciembre de 2024

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

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

31 de diciembre de 2025

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

31 de diciembre de 2024

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

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

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

8. Arrendamientos operativos

8.1 Arrendamientos operativos – Arrendatario

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

8.2 Arrendamientos operativos - Arrendador

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

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

(*) El estándar de mercado de los Centros de datos es medir la ocupación en base a la capacidad de procesamiento, considerando los metros cuadrados de superficie requerida de espacio de las salas de procesamiento, siendo este último el objeto principal de los contratos de arrendamiento de la rama de actividad de Centros de Datos. A 31 de diciembre de 2025, los 3 centros de datos que tiene actualmente el Grupo en operación tienen una capacidad de procesamiento disponible de 44 MW, encontrándose comprometida a dicha fecha 39,2 MW (89,1%). El Grupo considera como capacidad comprometida aquella que se encuentra físicamente ocupada en la fecha de referencia o que, sin encontrarse ocupada a dicha fecha, existen compromisos contractuales que reserven dicha capacidad para garantizar el crecimiento futuro de los clientes del Grupo.

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

Ejercicio 2025

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

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

Ejercicio 2024

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

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

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

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Hasta un año	510.913	474.149
Entre uno y cinco años	1.084.665	953.816
Más de cinco años	377.989	208.138
Total	**1.973.567**	**1.636.103**

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

9. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

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

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

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

En relación con los retiros, con fecha 18 de noviembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. aprobó una reducción de capital mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la sociedad propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A. con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie consistentes en un edificio de uso residencial en Madrid y a un hotel en Menorca por importe conjunto de 66.948 miles de euros, neto del derivado asociado a la opción de compra que dicha sociedad mantenía con el Grupo (véase Nota 5). Dicho acuerdo fue elevado a público el 22 de diciembre de 2025 (véanse Notas 3, 7 y 14).

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

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

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

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

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

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

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

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

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

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

10. Activos financieros corrientes y no corrientes

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

Clasificación activos financieros por categorías:

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

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

Derivados

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

Créditos terceros

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

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

Depósitos y fianzas

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

Clasificación activos financieros por vencimientos:

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

La cuenta “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2025 adjunto, incluye, fundamentalmente, los saldos a cobrar por el alquiler de las inversiones inmobiliarias, así como la parte correspondiente al corto plazo por el efecto de las linealizaciones de bonificaciones y carencias por importe de 13.796 miles de euros (11.507 miles de euros a cierre del ejercicio 2024). Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y sus condiciones de cobro varían entre el contado y 30 días, siendo el periodo medio de cobro aproximado de 5 días (5 días en 2024).

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Menos de 30 días	720	4.814
De 31 a 60 días	3.678	2.610
De 61 a 90 días	282	369
Más de 90 días	612	546
Total	**5.292**	**8.339**

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

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El movimiento de la provisión por deterioro e incobrabilidad en el ejercicio 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

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

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

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

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

13. Patrimonio neto

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

13.1 Capital social

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La información del Banco Santander, S.A. ha sido proporcionada por el propio accionista y la relativa a Nortia Capital Investment Holding S.L. se ha obtenido del Libro Registro de Accionistas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre 2025.

13.2 Prima de emisión

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

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

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

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

13.3 Reservas

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Reserva legal	106.397	93.954
Reservas en sociedades consolidadas	2.264.794	2.105.466
Otras reservas	336.976	329.961
Total otras reservas	**2.708.167**	**2.529.381**

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

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

Reserva legal

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

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

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

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

Reservas en sociedades consolidadas

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

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

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

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

Dividendos

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

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

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

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

13.4 Acciones propias

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

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

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

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

Los retiros de 417.456 acciones propias (coste medio de 10,99 euros por acción) corresponden principalmente a la entrega de acciones dentro del denominado Plan de Incentivos 2022-2024 (véase Nota 20) por importe de 3.198 miles de euros y a la entrega a empleados dentro del plan de retribución flexible por importe de 1.223 miles de euros así como a las ventas realizadas por el contrato de liquidez que el Grupo mantiene para los valores cotizados en la Bolsa de Lisboa. Dicho contrato de liquidez ha realizado durante el ejercicio 2025 unas ventas netas de 1.213 acciones (4 miles de euros).

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

13.5 Gestión del capital

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

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

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

(a) En ambos ejercicios 2025 y 2024, se incluye el importe en acciones en autocartera como Otros activos financieros corrientes.

(b) Importes brutos de deuda sin considerar gastos de formalización de deudas e intereses devengados y no pagados.

13.6 Beneficio por acción

Básico

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

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

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

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

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

Diluido

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

13.7 Ajustes por cambio de valor

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

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

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

14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

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

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

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

El detalle del rating de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

14.1 Préstamos y créditos

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

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

Préstamos sindicados y línea de crédito revolving de la Sociedad Dominante

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

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

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

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

Préstamo Banco Europeo de inversiones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Préstamos no hipotecarios

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

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

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

Préstamos hipotecarios

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

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

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

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

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

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

Con fecha 15 de noviembre de 2023 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con Allianz con garantía hipotecaria sobre una cartera de 4 edificios de oficinas en Madrid. El préstamo tiene un importe de 170 millones de euros, con un plazo de 10 años y devenga un tipo de interés fijo del 4,523%.

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

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

A 31 de diciembre de 2025, todos los préstamos hipotecarios del Grupo se encuentran totalmente dispuestos.

Estas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value") o la proporción existente entre los ingresos de la sociedad dependiente y el servicio de la deuda ("ICR"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que

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

Vencimientos de la deuda

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

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

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

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

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

14.2 Emisión de obligaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

Los términos y condiciones de los bonos emitidos por el Grupo se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. Asimismo, el programa de emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimientos de ratios del préstamo sindicado y la línea de crédito revolving.

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

Vencimiento	Nominal (Millones de euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2025	600	1,750 %	MS +22 p.b.	2,84 %	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875 %	MS +50 p.b.	2,69 %	Luxemburgo
Julio 2027	500	2,375 %	MS +73 p.b.	2,91 %	Luxemburgo
Septiembre 2029	400	2,375 %	MS +81 p.b.	3,04 %	Luxemburgo
Junio 2030	500	1,375 %	MS +89 p.b.	3,14 %	Luxemburgo
Diciembre 2034	600	1,875 %	MS +128 p.b.	3,64 %	Luxemburgo
	3.400	**1,912 %**			

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

El gasto financiero por intereses correspondientes a las emisiones de obligaciones ha ascendido a 64.978 miles de euros (64.799 miles de euros en 2024) y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 adjunta. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 21.631 miles de euros (21.654 miles de euros en 2024). Los gastos de formalización de deuda imputados a la cuenta de resultados consolidada en 2025 han ascendido a 5.220 miles de euros (5.390 miles en 2024).

14.3 Derivados

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

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

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

Estos instrumentos financieros se han clasificados como de Nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7. En el ejercicio 2025, debido a la reducción de capital realizada por la sociedad Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la sociedad propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A. con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie, el Grupo ha dado de baja el derivado asociado a la opción de compra que dicha sociedad mantenía con el mismo, clasificado como de Nivel 3 (véanse Notas 3, 5, 7 y 9). En este sentido el Grupo ha registrado un gasto por importe de 7.256 miles de euros registrados en el

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

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

Ejercicio 2025

	Miles de euros	
	Activo Financiero	Pasivo Financiero
No corriente:		
De tipo de interés	(229)	8.260
Corriente:		
De tipo de interés	-	351
Total derivados reconocidos	**(229)**	**8.611**

Ejercicio 2024

	Miles de euros	
	Activo Financiero	Pasivo Financiero
No corriente:		
De tipo de interés	(1.622)	20.941
Corriente:		
De tipo de interés	-	(282)
Total derivados reconocidos	**(1.622)**	**20.659**

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

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

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

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

Ejercicio 2025

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(22.400)	22.385	15
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	23.053	(23.038)	(15)

Ejercicio 2024

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

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

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

Ejercicio 2025

	Miles de euros						
		Con impacto en caja		Sin impacto en caja			
	31/12/2024	Principal Deuda	Intereses pagados	Reclasificaciones	Intereses devengados	Otros ajustes	31/12/2025
Préstamos a largo plazo	1.513.644	132.188	-	(70.750)	-	-	1.575.082
Préstamos a corto plazo	3.895	(28.945)	(56.832)	70.750	56.281	(2)	45.147
Líneas crédito revolving c/p	510	-	(2.579)	-	2.587	-	518
Bonos l/p	2.800.000	550.000	-	(800.000)	-	-	2.550.000
Bonos c/p	621.654	(600.000)	(65.000)	800.000	64.978	-	821.632
	4.939.703	**53.243**	**(124.411)**	**-**	**123.846**	**(2)**	**4.992.379**

Ejercicio 2024

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

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

14.5 Gastos de formalización de deudas

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

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

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

15. Otros pasivos corrientes y no corrientes

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

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

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

En el epígrafe “Otras provisiones”, se recogen, las provisiones por la valoración del riesgo asociado a una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas del ejercicio de la actividad del Grupo, que han sido registradas de acuerdo con las mejores estimaciones existentes, así como la provisión correspondiente a la retribución variable que será desembolsada a largo plazo por importe de 6.322 miles de euros (4.511 miles de euros en el ejercicio 2024) y a la provisión relativa a la entrega de opciones dentro del Plan de incentivos 2025-2027 por importe de 1.109 miles de euros (véanse Notas 5 y 20).

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

Con fecha 10 de enero de 2022, la Agencia Tributaria comunicó a la Sociedad Dominante, el inicio de actuaciones de comprobación e investigación relativas al Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre el Valor Añadido y retenciones a cuenta de diversos ejercicios. En este sentido y, en base a las mejores estimaciones de los importes a ingresar de las actas de dicha inspección y declaraciones complementarias de los ejercicios posteriores a los inspeccionados, en el ejercicio 2023, el Grupo registró una provisión de 5.862 miles de euros en el epígrafe "Provisiones" de la cuenta de resultados consolidada de ese ejercicio. Con fecha 21 de febrero de 2024, se firmaron las siguientes Actas en Conformidad:

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

- Impuesto sobre el Valor Añadido de los ejercicios 2018 a 2019, en virtud de la cual se determinó un importe a ingresar a la Agencia Tributaria por parte de la Sociedad Dominante de 799 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora.

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

- Retenciones e ingresos a cuenta sobre el Capital Mobiliario de los ejercicios 2018 y 2019, en virtud de la cual no se determinó importe a ingresar o devolver.

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

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad Dominante realizó una regularización voluntaria mediante la presentación de autoliquidaciones complementarias del IVA y del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR) de los ejercicios 2020 a 2024. Del resultado de dichas autoliquidaciones resultó un importe a ingresar a la Agencia Tributaria por parte de la Sociedad Dominante de 2.234 miles de euros, que comprendían a cuota tributaria e intereses de demora.

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

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

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

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

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

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

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

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

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

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	45	43
Ratio de operaciones pagadas	46	44
Ratio de operaciones pendientes de pago	40	39

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

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

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

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

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

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Saldos mantenidos con las Administración Públicas

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Conciliación del resultado del gasto por impuesto

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

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

Las disminuciones en activos por impuesto diferido registradas en el ejercicio 2024 correspondieron principalmente al efecto de la sentencia de 19 de enero de 2024 del Tribunal Constitucional, que anulaba determinados preceptos del Real Decreto-Ley 3/2016 que tuvieron incidencia en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 a 2019 y 2021 a 2022 así como a la desactivación de deducciones por reinversión caducadas a cierre del ejercicio 2024.

d) Activos por impuesto diferidos registrados

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

Ejercicio 2025

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

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

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

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

	Miles de euros
	No Registradas
	Importe en Base
Bases imponibles negativas:	
Ejercicio 2009	50.170
Ejercicio 2010	5.458
Ejercicio 2011	1.214
Ejercicio 2012	1.676
Ejercicio 2013	440
Ejercicio 2014	17.987
Ejercicio 2016	456
Ejercicio 2017	2.199
Ejercicio 2018	1.236
Ejercicio 2019	2.845
Ejercicio 2020	6.149
Ejercicio 2021	6.828
Ejercicio 2022	6.138
Ejercicio 2023	27.534
Ejercicio 2024	8.405
Ejercicio 2025	6.047
Total bases imponibles negativas	**144.782**

e) Pasivos por impuesto diferido

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

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

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

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

f) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

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

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

18. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos por arrendamientos	509.823	470.589
Ingresos por prestaciones de servicios	29.140	23.983
	538.963	**494.572**

b) Otros gastos de explotación

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

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

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

c) Gastos de personal y plantilla media

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

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

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

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

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

Ejercicio 2025

	Mujeres	Hombres	Total
Dirección	1	28	29
Mandos Intermedios	32	53	85
Otros Profesionales	109	72	181
	142	**153**	**295**

Ejercicio 2024

	Mujeres	Hombres	Total
Dirección	1	28	29
Mandos Intermedios	32	51	83
Otros Profesionales	108	73	181
	141	**152**	**293**

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

Categorías	2025	2024
Dirección	-	-
Mandos Intermedios	1	1
Otros Profesionales	5	5
	6	**6**

d) Ingresos y gastos financieros

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

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

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

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

e) Aportación al resultado consolidado

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

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

19. Operaciones con partes vinculadas

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

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

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

Ejercicio 2025

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

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

Ejercicio 2024

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

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

Transacciones realizadas con accionistas significativos

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

a) Operaciones de financiación

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo no tiene préstamos contraídos con accionistas a excepción de una línea de crédito corporativa de 740 millones de euros, no dispuesta a 31 de diciembre de 2025, en la que participa Banco Santander S.A. con 100 millones de euros (véase Nota 14).

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

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

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

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

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

b) Operaciones arrendamiento y de prestación de servicios

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

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

c) Ampliación de capital de la Sociedad Dominante

El 24 de julio de 2024, MERLIN Properties S.A. SOCIMI realizó una ampliación de capital mediante colocación acelerada con cargo a aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de preferencia mediante la emisión de 93.954.149 acciones ordinarias de MERLIN, de un euro (1,00 euro) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente existentes y en circulación (véase Nota 13.1).

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

- Participación del Banco Santander, S.A. como Banco Agente (50 miles de euros; 0,005% de la emisión) y como Co-Global Coordinator, siendo el importe del fee facturado en esta operación de 1.250 miles de euros, de los cuales 50 miles de euros se plantean como comisión de banco agente y 1.200 miles de euros como comisión básica y comisión discrecional.

- Banco Santander, S.A., titular de manera directa o indirecta de aproximadamente el 24,6% del capital social de MERLIN, suscribió 23.094.534 acciones nuevas, manteniendo de esta forma su participación en el capital social de MERLIN tras el Aumento de Capital (en el mismo 24,6%).

- Nortia Capital Investment Holding, S.L., titular de manera directa o indirecta de aproximadamente el 8,17% del capital social de MERLIN, suscribió 7.674.216 acciones nuevas, manteniendo de esta forma su participación en el capital social de MERLIN tras el Aumento de Capital (en el mismo 8,17%).

Las operaciones vinculadas anteriores, relacionadas con la operación de la ampliación de capital, fueron objeto de información por la Comisión de Auditoría y Control al Consejo de Administración con fecha 22 de julio de 2024. Dichos informes, en cumplimiento de la legislación vigente, fueron objeto

de comunicación a la CNMV (números de registro 29819 y 29820) y de publicación en la página web corporativa: *https://ir.merlinproperties.com/regulador/operaciones-vinculadas/*

Transacciones realizadas con los Administradores

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

- Suscripción preferente por el Consejero Delegado, titular de aproximadamente un 0,14% del capital social y por el Director General, titular de aproximadamente un 0,13% del capital social, suscribiendo 131.893 y 124.392 acciones nuevas, respectivamente, en el Aumento de Capital, manteniéndose, de esta forma, su participación en el capital social de MERLIN tras el Aumento de Capital.

Transacciones realizadas con sociedades contabilizadas por el método de participación

d) Paseo Comercial Carlos III S.A.

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

Este préstamo incluye la renovación en 2025 del préstamo inicial por importe de 2.500 miles de euros y los intereses devengados por 898 miles de euros (517 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), siendo el ingreso financiero en 2025 igual a 382 miles de euros.

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

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

e) Provitae Centros Asistenciales, S.L.

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

f) Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

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

g) Edged Spain, S.L.

En virtud de los contratos entre MERLIN y sus sociedades dependientes propietarias de los Centros de datos actualmente en explotación y Edged Spain, S.L. existen una serie de compromisos en base a los gastos generales, la facturación y la utilidad futura de dichos Centros de datos y por los que el Grupo MERLIN ha registrado en el ejercicio 2025, 5.062 miles de euros de gasto, 12.489 miles de

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

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

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

20. Información sobre Administradores

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

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante están cubiertos por las “Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos” contratadas por la Sociedad Dominante con el fin de cubrir los posibles perjuicios que pudieran serle reclamados, y que se pongan de manifiesto como consecuencia de un error de gestión cometido por sus Administradores o directivos, así como los de sus filiales, en el ejercicio de sus cargos. El importe total anual de la prima asciende a 232 miles de euros (272 miles de euros en 2024).

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

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

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

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

Plan de incentivos 2025-2027

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

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

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

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

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

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

Se han considerado como elementos del modelo geométrico browniano: el precio de la acción a fecha de medición, el inicio del periodo de medición del Plan de Incentivos, la volatilidad histórica de la

acción, la tasa libre de riesgo y el rendimiento por dividendo esperado de la acción durante el periodo de mediación del Plan de Incentivos. Para la generación de la variable estocástica se ha aplicado una distribución normal estándar N (0,1).

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

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

Plan de Incentivos 2022-2024

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

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

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

Métrica	Definición	Ponderación
RTA Absoluto **RTA Relativo**	La Rentabilidad Total del Accionista Absoluta (RTA) es la rentabilidad de la acción teniendo en cuenta la variación acumulada del valor de cotización de la acción de la Sociedad, incluyendo los dividendos y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo 2022-2024. El RTA Relativo mide la evolución del RTA de la acción de la Sociedad en el periodo 2022-2024, con relación al RTA experimentado en el FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index durante el mismo periodo.	50%
EPRA NTA 31/12/24 + Dividendos (2022-2024) / acción	El EPRA NTA se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA. Por otro lado, se tienen en cuenta los dividendos abonados y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo de medición de los objetivos (años 2022, 2023 y 2024)	35%
Emisiones netas de carbono	Nivel de reducción de las emisiones de CO2 de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, con respecto a 31 de diciembre de 2021, calculado para la cartera de activos comparable sobre los que la Compañía tiene control operacional (perímetro del camino a neto cero de la Sociedad).	10%
Entorno y sociedad	Progreso de iniciativas ligadas con la mejora del entorno y la sociedad. En este sentido se valorará el impacto económico y social de los activos de la Sociedad sobre las comunidades locales situadas alrededor de dichos activos y los distintos grupos de interés.	5%

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

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

21. Retribución a los auditores

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

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

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

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

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

22. Información sobre medioambiente

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria consolidada de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

23. Exposición al riesgo

Factores de riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

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

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

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

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

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los mismos así como por las fianzas que el Grupo mantiene asociadas a los contratos de arrendamiento. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2025, la ocupación media de la cartera de activos es del 95,6%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 3,6 años (ponderado por las rentas brutas).

Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

Ejercicio 2025

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

(*) No se incluyen derivados

Ejercicio 2024

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

(*) no se incluyen derivados

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 1.214.945 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

La política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. A 31 de diciembre de 2025, todas las filiales y asociadas del Grupo tienen como moneda funcional el euro.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 5.13) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores

fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que a 31 de diciembre de 2025 se cumplen todos sus requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificaciones posteriores, las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 5.13).

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

Gestión del cambio climático

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

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

En ese sentido, el Grupo ha incorporado en sus políticas de inversión y financiación factores de decisión en relación con KPI's no financieros. En esa línea, los estudios de inversión de adquisiciones inmobiliarias e inversiones en reposicionamiento de activos del Grupo consideran, entre otros factores, elementos tales como la obtención de certificados de eficiencia energética de la máxima calificación (véase Nota 7), de climatización, iluminación, energía solar, riego de zonas verdes, accesibilidad, etc.

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

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

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

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

Desde el ejercicio 2015, el Grupo lleva a cabo un plan de certificaciones ISO 14001 (gestión medioambiental) e ISO 50001 (gestión energética), para mantener y ampliar el número de activos inmobiliarios que disponen de al menos la ISO 14001, y posteriormente la ISO 50001 (entendiendo como un paso natural alcanzar el estándar ISO 14001 de manera previa a aspirar a la ISO 50001). Este plan abarca tanto inmuebles de oficinas como centros comerciales, naves logísticas y centros de datos. Respecto a la ISO 14001, en 2025 se alcanzaron 92 edificios certificados, con una superficie de 1.362.094 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 dicho Sistema hay un objetivo de reducir en 2026 un 8% el consumo energético total, medido en kilovatios hora de los metros cuadrados ocupados, respecto al año 2022, fundamentado en la implantación de MAEs (medidas de ahorro energético).

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

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

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

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

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

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

2. Activos verdes con objetivos de carbono embebido incorporados

3. Inversiones en Eficiencia Energética

4. Inversiones en Energía Renovable

5. Inversiones en mecanismos de control y prevención de la contaminación

6. Inversiones en mecanismos de transporte con bajas emisiones de carbono

7. Inclusión de data centers

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

Adicionalmente, el Grupo en su compromiso con la responsabilidad climática ha incorporado en los objetivos de medición de la compensación variable a corto plazo de su personal y equipo directivo factores cualitativos relacionados con la estrategia del Grupo en materia de sostenibilidad (véase Nota 20).

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

Asimismo, se ha comprometido a reportar en el Estado de Información No Financiera (EINF) conforme a las recomendaciones de TCFD[1].

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

1. Reducción del carbono operacional: 85% de reducción del carbono operacional desde la línea base (2018) hasta el objetivo (2028).

2. Reducción del carbono embebido: Huella del carbono embebido calculada en todos los nuevos desarrollos y reposicionamientos.

3. Compensación de emisiones residuales: La huella inevitable será mayoritariamente compensada con iniciativas propias debidamente certificadas.

4. Reducción de emisiones de inquilinos: Cláusulas verdes en todos los nuevos contratos y reducción del precio del alquiler vinculados a su propio riesgo de crédito para inquilinos neto cero.

5. Energía renovable: Adquisición de energía 100% renovable y generación in situ de energía a través de placas fotovoltaicas (Proyecto SUN).

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

24. Hechos posteriores

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

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

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

[1] Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

Anexo I - Empresas del Grupo y asociadas 2025

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	24.212	27.452	25.956	379.846	430.014	10.866	390.432	-	Integración Global	PwC
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	32.797	14.607	15.399	778.292	826.488	18.536	833.226	-	Integración Global	PwC
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	34.290	61.951	43.974	313.721	391.985	24.379	353.842	-	Integración Global	PwC
Sevisur Logística, S.A.	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011, Sevilla.	100 %	17.220	4.456	4.031	11.214	32.465	4.769	37.629	-	Integración Global	PwC
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	100 %	15.701	20.200	16.495	103.614	135.810	-	118.310	-	Integración Global	PwC
The Exhibitions Company, S.A.U.	Prestación de servicios de toda clase, técnicos, comerciales o económicos/ Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	180	(666)	(709)	(275)	(804)	-	4.287	(4.287)	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	286	267	1.512	1.782	-	3	-	Integración Global	N/A
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	14.846	3.954	4.440	19.310	38.596	4.357	56.788	-	Integración Global	PwC
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100 %	2.790	-	(373)	21.488	23.905	-	25.090	(1.184)	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	73	4.845	5.909	24.078	30.060	-	25.485	-	Integración Global	N/A
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	18.443	15.341	7.763	12.769	38.975	-	202.979	(164.004)	Integración Global	PwC
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3.303	4.525	1.506	2.947	7.756	-	34.102	(26.346)	Integración Global	PwC
Innovación Colaborativa, S.L.	Selección, contratación, acondicionamiento, organización y gestión de espacios de trabajo colaborativo tipo "coworking" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	27	(3.930)	(4.497)	5.101	631	-	30.868	(30.237)	Integración Global	PwC

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Milos Asset Development,	Adquisición, tenencia, administración, enajenación y desarrollo de suelos ubicados dentro del proyecto "Distrito Castellana Norte" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	163	(5)	(311)	795	647	-	1.603	(958)	Integración Global	N/A
Merlin Edged, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	591	22	(2.240)	29.412	27.763	115	30.003	(2.240)	Integración Global	PwC
Solstice Sage Finance, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	(1)	(1)	-	2	-	3	(1)	Integración Global	PwC
Evergreen Eclipse Capital, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	(1)	(1)	-	2	-	3	(1)	Integración Global	PwC
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	1.050	1.193	518	6.008	7.576	344	6.418	-	Integración Global	PwC Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	983	102	415	567	30	1.085	-	Integración Global	PwC Portugal
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	3.006	480	25.534	26.064	-	41.570	-	Integración Global	PwC Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	867	(263)	9.804	9.591	-	22.201	-	Integración Global	PwC Portugal
VFX Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	5.050	11.324	9.405	54.615	69.070	-	50.382	-	Integración Global	PwC Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	200	1.841	861	7.630	8.691	861	10.384	-	Integración Global	PwC Portugal
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	15.893	3.857	5.048	62.154	83.095	3.162	56.361	-	Integración Global	PwC Portugal
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliários,S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	2.212	1.257	3.319	4.626	1.065	15.912	-	Integración Global	PwC Portugal
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	5	21.414	12.439	104.984	117.428	-	89.453	-	Integración Global	PwC Portugal

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Forum Almada II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	10.000	13.353	9.499	93.736	113.235	-	353.611	-	Integración Global	PwC Portugal
Torre Arts Investimentos Imobiliários, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	100	5.946	4.707	78.153	82.960	3.017	80.281	-	Integración Global	PwC Portugal
Torre Fernao Magalhaes Investimentos Imobiliários, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	100	1.696	802	12.370	13.272	1.042	13.055	-	Integración Global	PwC Portugal
MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	2.000	(142)	(3.426)	58.592	57.166	7.143	64.308	(930)	Integración Global	PwC Portugal
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 28922 Madrid	50 %	8.698	5.023	1.891	27.941	38.530	-	25.668	-	Método de participación	PwC
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50 %	6.314	(49)	(111)	(1.805)	4.398	-	5.061	(2.862)	Método de participación	PwC
G36 Development, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana, 93 Madrid	50 %	3	21	21	8	n.d.	-	2	-	Método de participación	N/A
Centro Intermodal de Logística S.A.	Promoción, gestión y realización de las actividades logísticas en el sistema portuario / Avenida Ports d'Europa 100, Barcelona	48,50 %	18.920	27.097	18.324	133.032	170.276	6.882	95.688	-	Método de participación	Mazars
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo / Avda. García Barbón, I. Vigo	44,44 %	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-	-	3.600	(3.600)	Método de participación	N/A
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33,00 %	1.698	294	304	343	2.345	73	2.137	(1.104)	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Álava s/n Rivabellosa (Álava)	25,14 %	1.750	(1.261)	(841)	14.068	14.977	4.847	2.257	-	Método de participación	Mazars
Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Paseo de la Castellana 216, Madrid	14,46 %	570.191	13.250	(8.239)	(42.897)	519.055	-	227.032	(4.065)	Método de participación	EY
HCG Levante, S.L.	Administración y gestión de bienes inmuebles en régimen de arrendamiento / Calle Travessera de Gracia, 30, Barcelona	5,84 %	64	(193)	(193)	14.304	14.175	-	1.130	(11)	Método de participación	N/A
Moregal Hotels, S.L.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Alameda de Colón ,9, Málaga	35,04 %	7.572	(7)	50	8.149	15.771	-	10.835	-	Método de participación	N/A

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Edged Spain, S.L.	Prestación de servicios de centros de proceso de datos / Paseo de la Castellana 257, Madrid	50 %	3	-	-	(1)	2	-	2	-	Método de participación	PwC
Edged Portugal, Unipessoal L.D.A.	Prestación de servicios de centros de proceso de datos / Avda. Dom João, 45, Lisboa	50 %	-	-	-	-	-	-	-	-	Método de participación	N/A

Anexo II - Empresas del Grupo y asociadas 2024

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	24.212	19.777	18.544	372.168	414.924	12.146	390.432	-	Integración Global	PwC
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	32.797	30.115	29.536	767.292	829.625	26.502	833.226	-	Integración Global	PwC
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	34.290	28.180	12.379	325.721	372.390	9.616	353.842	-	Integración Global	PwC
Sevisur Logística, S.A.	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011, Sevilla.	100 %	17.220	4.797	4.332	10.763	32.315	3.857	37.629	-	Integración Global	PwC
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	100 %	15.701	28	(2.232)	104.845	119.314	925	118.310	-	Integración Global	PwC
The Exhibitions Company , S.A.U.	Prestación de servicios de toda clase, técnicos, comerciales o económicos/ Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	180	(1.155)	(1.161)	886	(95)	-	4.287	(4.287)	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	253	208	2.304	1.515	-	3	-	Integración Global	N/A
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	14.846	3.936	4.357	19.310	38.513	4.123	56.788	-	Integración Global	PwC
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100 %	2.790	-	(357)	21.845	24.278	-	25.090	(812)	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	73	-	3.454	20.624	24.151	-	25.485	(1.335)	Integración Global	N/A
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	18.443	6.886	(736)	13.506	31.213	-	202.979	(171.767)	Integración Global	PwC
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3.303	626	(2.071)	5.018	6.250	12.244	34.102	(27.852)	Integración Global	PwC
Innovación Colaborativa, S.L.	Selección, contratación, acondicionamiento, organización y gestión de espacios de trabajo colaborativo tipo "coworking" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	27	(5.158)	(5.760)	10.880	5.147	-	30.868	(25.721)	Integración Global	PwC

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Milos Asset Development,	Adquisición, tenencia, administración, enajenación y desarrollo de suelos ubicados dentro del proyecto "Distrito Castellana Norte" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	163	(9)	(374)	1.169	958	-	1.603	(648)	Integración Global	N/A
Merlin Edged, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	116	116	-	119	-	3	-	Integración Global	PwC
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	1.050	1.134	362	5.990	7.402	188	6.418	-	Integración Global	PwC Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	910	32	414	496	-	1.085	-	Integración Global	PwC Portugal
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	2.704	(20)	25.554	25.584	12	41.570	-	Integración Global	PwC Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	(644)	(1.656)	10.860	9.254	-	21.601	-	Integración Global	PwC Portugal
VFX Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	5.050	(6.448)	(7.265)	61.880	59.665	-	50.382	-	Integración Global	PwC Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	200	1.625	861	7.593	8.654	1.221	10.384	-	Integración Global	PwC Portugal
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	15.893	3.707	3.999	61.317	81.209	841	56.361	-	Integración Global	PwC Portugal
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliários,S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	2.104	1.065	3.319	4.434	838	15.912	-	Integración Global	PwC Portugal
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	5	20.000	10.594	94.390	104.989	-	89.453	-	Integración Global	PwC Portugal
Forum Almada II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	10.000	13.320	9.559	84.178	103.737	-	344.112	-	Integración Global	PwC Portugal
Torre Arts Investimentos Imobiliários, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	100	3.844	3.017	78.153	81.270	2.267	80.281	-	Integración Global	PwC Portugal

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Torre Fernao Magalhaes Investimentos Imobiliários, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	100	1.608	1.042	12.370	13.512	1.193	13.055	-	Integración Global	PwC Portugal
MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	2.000	10.549	7.519	50.716	60.235	-	56.808	-	Integración Global	PwC Portugal
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 28922 Madrid	50 %	8.698	5.603	1.548	26.393	36.639	-	25.668	-	Método de participación	PwC
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50 %	6.314	(46)	(130)	(1.675)	4.509	-	5.061	(2.807)	Método de participación	PwC
G36 Development, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana, 93 Madrid	50 %	3	21	21	8	32	-	2	-	Método de participación	N/A
Centro Intermodal de Logística S.A.	Promoción, gestión y realización de las actividades logísticas en el sistema portuario / Avenida Ports d'Europa 100, Barcelona	48,50 %	18.920	26.715	17.737	130.084	166.741	5.922	95.688	-	Método de participación	Mazars
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo / Avda. García Barbón, I. Vigo	44,44 %	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-	3.600	(3.600)	Método de participación	N/A
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33,00 %	1.698	235	252	392	2.342	-	2.137	(1.199)	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Álava s/n Rivabellosa (Álava)	25,14 %	1.750	12.003	11.513	22.001	35.264	-	2.257	-	Método de participación	Mazars
Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Paseo de la Castellana 216, Madrid	14,46 %	504.197	(5.440)	(4.550)	(38.347)	461.300	-	217.490	(2.874)	Método de participación	EY
HCG Levante, S.L.	Administración y gestión de bienes inmuebles en régimen de arrendamiento / Calle Travessera de Gracia, 30, Barcelona	5,84 %	64	(61)	(61)	14.351	14.354	-	1.070	-	Método de participación	N/A
Moregal Hotels, S.L.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Alameda de Colón, 9, Málaga	7,32 %	5.307	(46)	(16)	1.179	6.470	-	1.585	(3)	Método de participación	N/A
Silicius Real Estate, SOCIMI, S.A.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Calle de Velázquez, 123, Madrid	17,80 %	31.394	4.736	(10.329)	288.128	309.193	-	88.572	-	Método de participación	PwC
Edged Spain, S.L.	Prestación de servicios de centros de proceso de datos / Paseo de la Castellana 257, Madrid	50 %	3	-	-	(1)	2	-	2	-	Método de participación	PwC

MERLIN PROPERTIES



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 valor[1] 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 Brenchmarking Group).

Cartera de MERLIN Properties

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

CARTERA GLOBAL

12.630 M€	**3.241.840 m^2**	**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.



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 gestor[5].

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 BRUTAS[6]



LOGÍSTICA

1.449 M€ GAV

111 ACTIVOS

1.478 m de m² SBA

86 M€ RENTAS BRUTAS



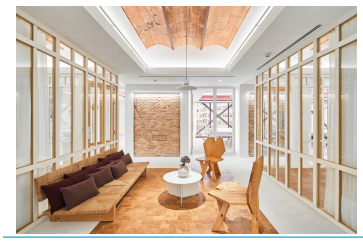
CENTROS COMERCIALES

2.133 M€ GAV

13 ACTIVOS

446 m de m² SBA

133 M€ RENTAS BRUTAS

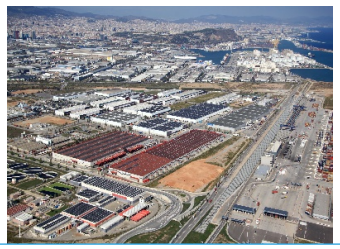


LOOM

15 ESPACIOS[7] y **3.609** puestos

36.330 m² de SBA

OCUPACIÓN: **85 %**



ZAL PORT (48,5%)[8]

56 ACTIVOS

765 m de m² SBA

78 M€ RENTAS BRUTAS



TRES AGUAS (50%)[8]

1 ACTIVO

68 m de m² SBA

10 M€ RENTAS BRUTAS



DATA CENTERS

3 ACTIVOS

89,1% alquilado

64 MW - Capacidad total Fase I



DATA CENTERS PIPELINE

254 MW - Capacidad total (Fase II)

2.586 MW - Capacidad total (Upsize + Pipeline)

[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€ GAV	**111** ACTIVOS	**1,2 M de m²** SBA
292 M€ RENTAS BRUTAS	**94,2%** TASA DE OCUPACIÓN	**+3,5%** 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 Churruca, 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 m^2), 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 m^2), 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, Liberdade 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 Liberdade 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€ GAV	**111** ACTIVOS	**1,5 M de m^2** SBA
86 M€ RENTAS BRUTAS	**96,4%** TASA DE OCUPACIÓN	**+1,5%** 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 m^2 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€ GAV	**13** ACTIVOS	**446 m de m²** SBA	**11,0%** TASA DE ESFUERZO
133 M€ RENTAS BRUTAS	**97,0%** TASA DE OCUPACIÓN	**+4,7%** 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 Eclipso), 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 EBITDA[9] 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 COP21[10], 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 TCFD[11] y comprometidos con los ODS establecidos por la ONU.

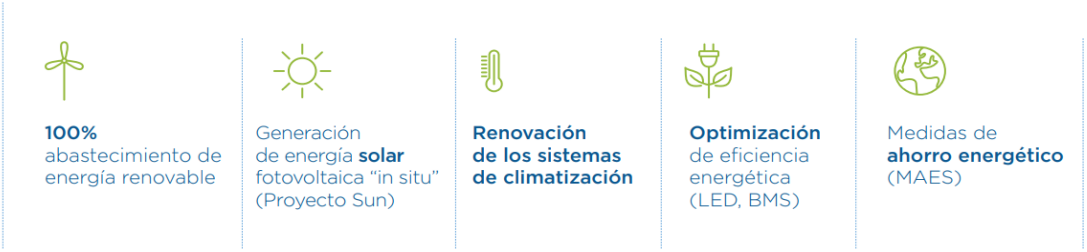
Estrategia de descarbonización

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:

   a. Oficinas: 500 $kgCO_2/m^2$
   b. Centros comerciales: 500 $kgCO_2/m^2$
   c. Logística: 400 Kg CO_2/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 CO2 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 avaluar 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/TnCO_2. 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 /m^2 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.

<u>Grupos de interés internos</u>

Se ha consultado mediante cuestionarios a los empleados de MERLIN.

<u>Grupos de interés externos</u>

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

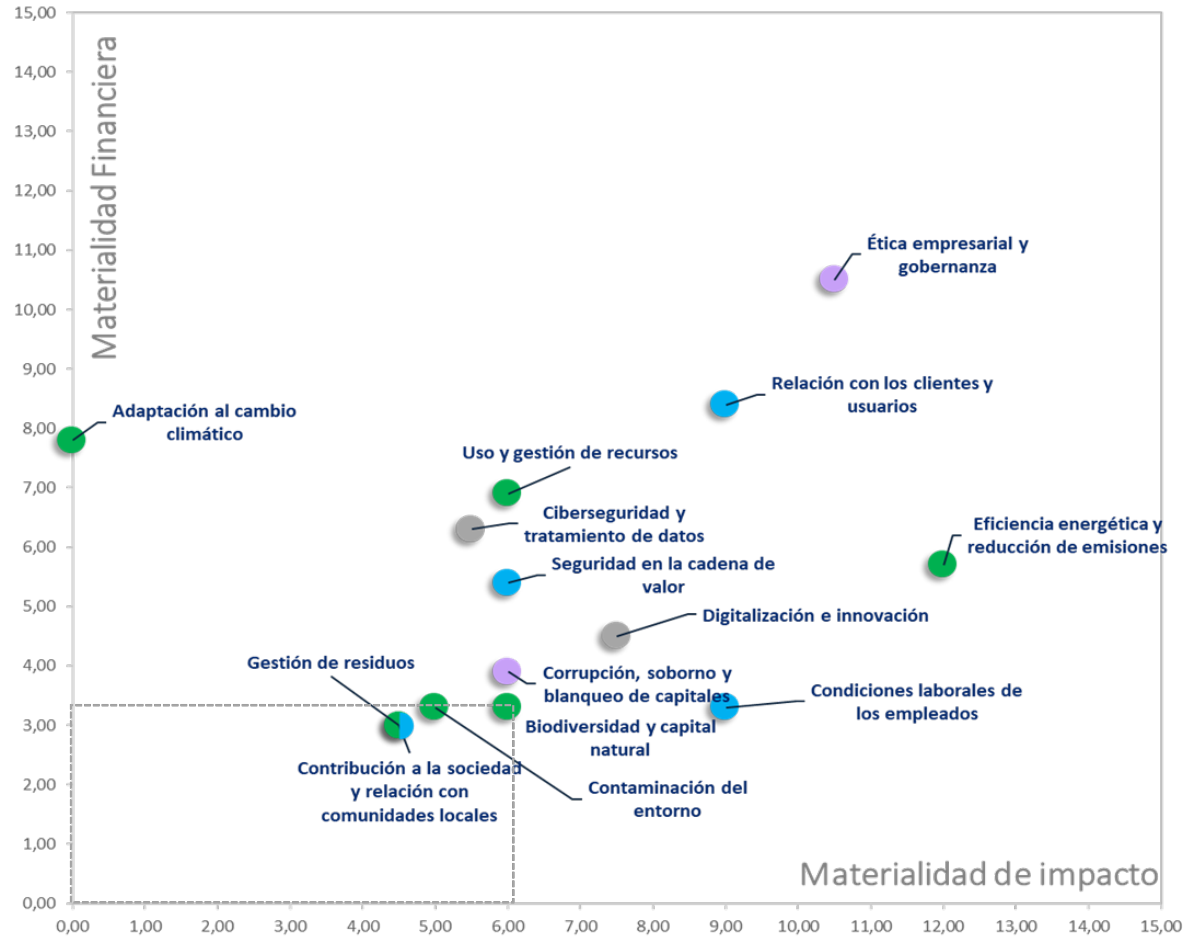
El resultado de todas las fases previas es un listado de IROs y temas ESG materiales y no materiales para la compañía, determinado a partir de un umbral de materialidad coherente y validado por el auditor.

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

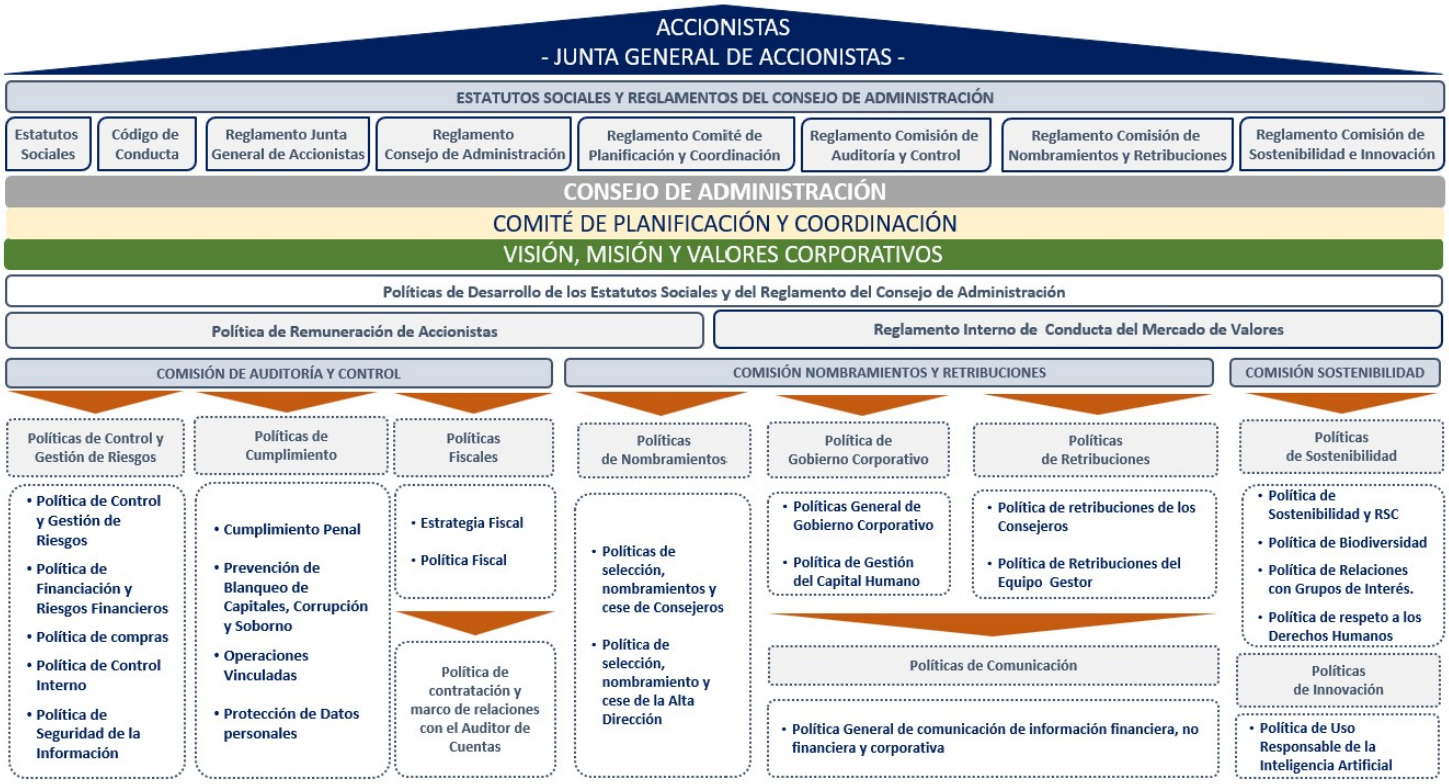
MERLIN tiene un sistema de gobierno robusto, en línea con sus valores de ética, cumplimiento y transparencia, respaldado a través de la validación de terceras partes independientes.

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 duodecies 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 Dª Ana García Fau (consejera independiente) con efectos 1 de abril de 2025 y la dimisión de D. Juan Antonio Alcaraz Garcia (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:



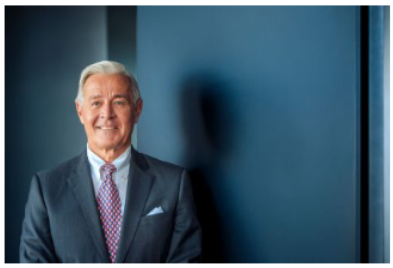
D. José Luis de Mora Gil-Gallardo
Presidente del Consejo



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



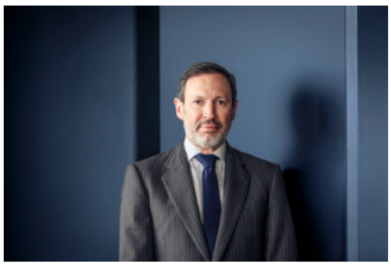
Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Consejera Dominical



Dña. Pilar Cavero 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
Secretaria (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:

				COMPETENCIAS									
Nombre	Tipo*	Género	1er Nombr.	Alta Dirección	Otros Consejos	Real Estate	Finanzas & M&A	Auditoria 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 Cavero	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 $CO^{2.}$

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.

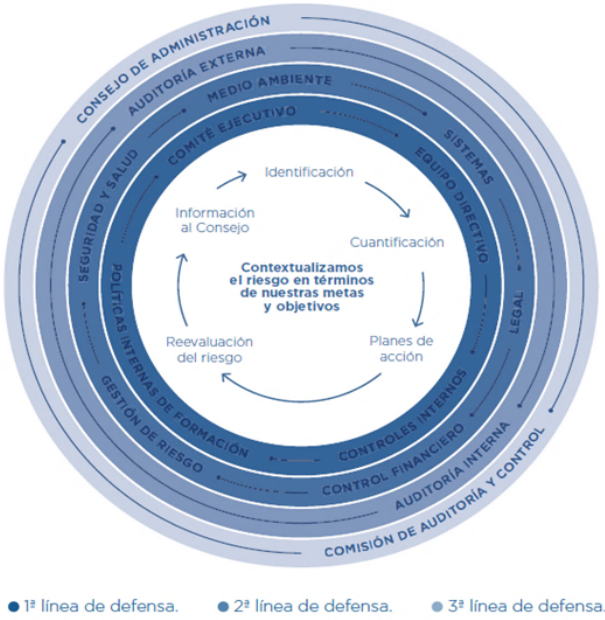
Esta política establece los principios fundamentales de acción, definiendo la gestión de riesgos como un proceso continuo. Se basa en la identificación y evaluación de los posibles riesgos del Grupo, partiendo de los objetivos estratégicos y comerciales. Además, implica la definición de planes de acción 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

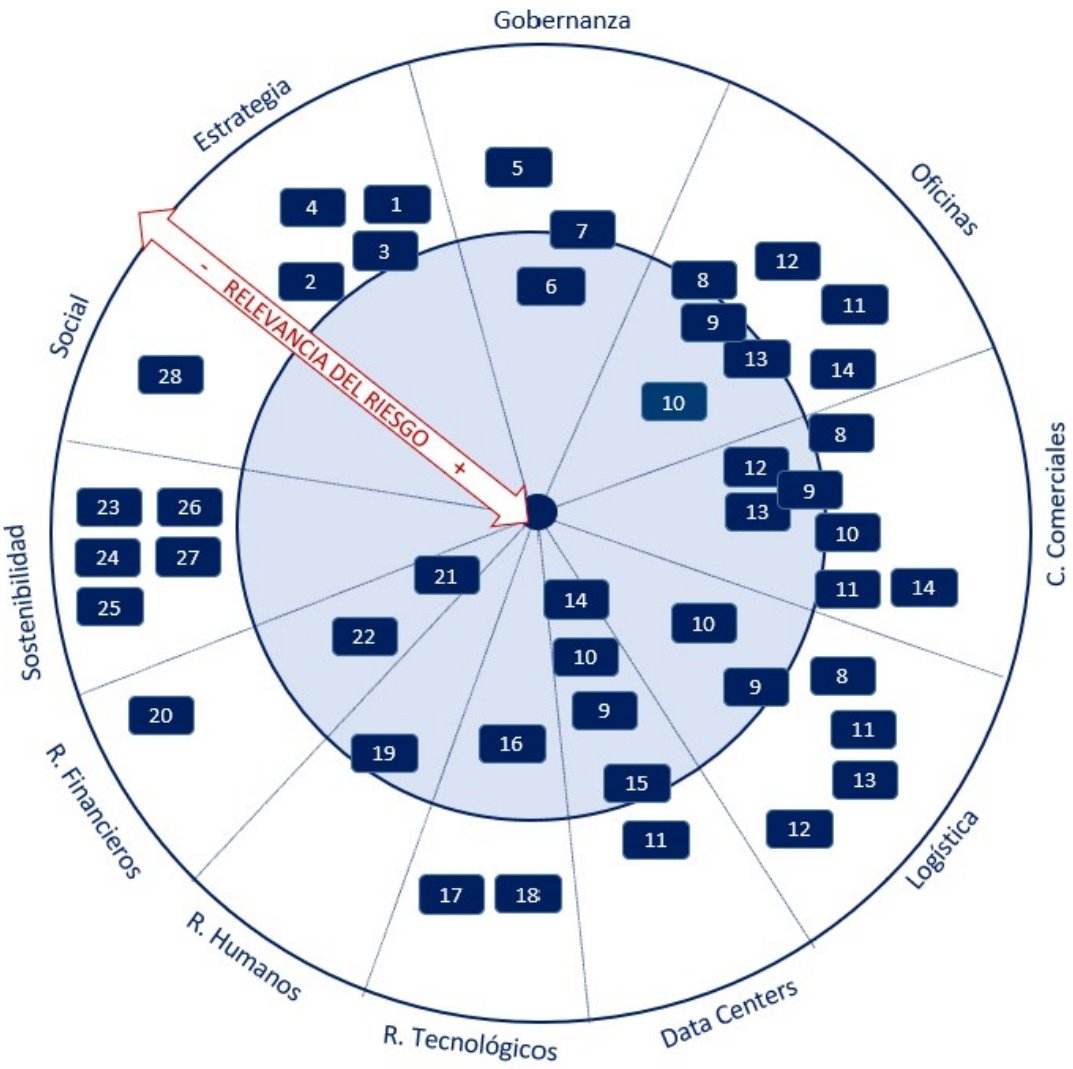


En 2025, MERLIN ha actualizado la identificación y valoración de los principales riesgos corporativos de MERLIN mediante:

- ✓ **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/ 2S2025	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 sobrecostes en CAPEX	↑			
11	Repercusión de gastos repercutibles (servicios y suministros)	↔			
12	Dismimución 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. los 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 reduciesen 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, l**a 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 sobrecostes 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 residuos[17].

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 Protocol[18], 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 m^2, 4 edificios menos respecto a 2024 (debido a edificios que pasan a ser monoinquilino y se suman algunos activos situados en Portugal).

Asimismo, el Grupo ha dado continuidad al proceso de implementación de un Sistema de Gestión Energética bajo la norma ISO 50001 iniciado en 2017, estando actualmente certificados 89 edificios, que cuentan con una superficie de 1.309.897 m^2, 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/ m^2 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 CO_2/m^2.
- Logística: 400 kg CO_2/m^2.
- Centros comerciales: 500 kg CO_2/m^2.

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 m^2), 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 MERLIN[20]

	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/m²	0,275 GJ/m²	0,235 GJ/m²	0,275 GJ/m²	0,243 GJ/m²	0,276 GJ/m²
	0,068 Mwh/m²	0,076 Mwh/m²	0,065 Mwh/m²	0,076 Mwh/m²	0,068 Mwh/m²	0,077 Mwh/m²
Agua	695.407 m³	678.156 m³	696.399 m³	672.518 m³	741.326 m³	714.933 m³
	0,476 m³/m²	0,498 m³/m²	0,442 m³/m²	0,494 m³/m²	0,475 m³/m²	0,524 m³/m²
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 lo**s 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 m^3 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.

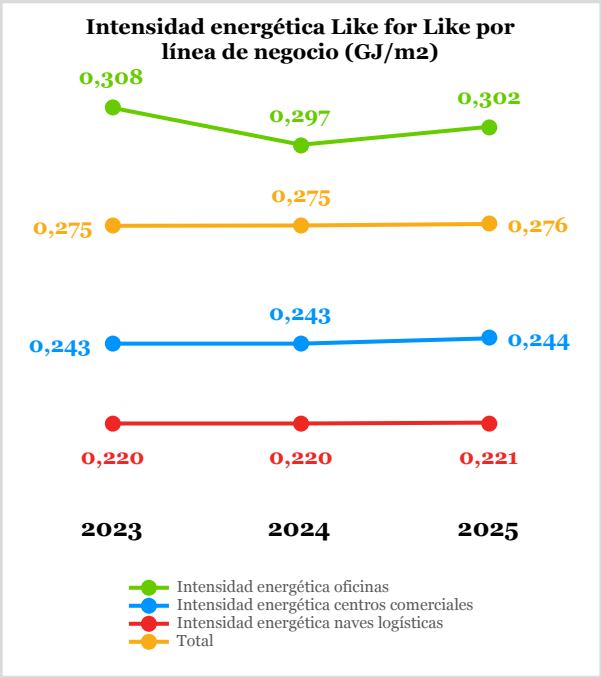
El descenso **en residuos Like for Like** se corresponde principalmente con la excelente segregación y gestión de los residuos en los centros comerciales así como en la implementación de los planes de minimización de residuos.

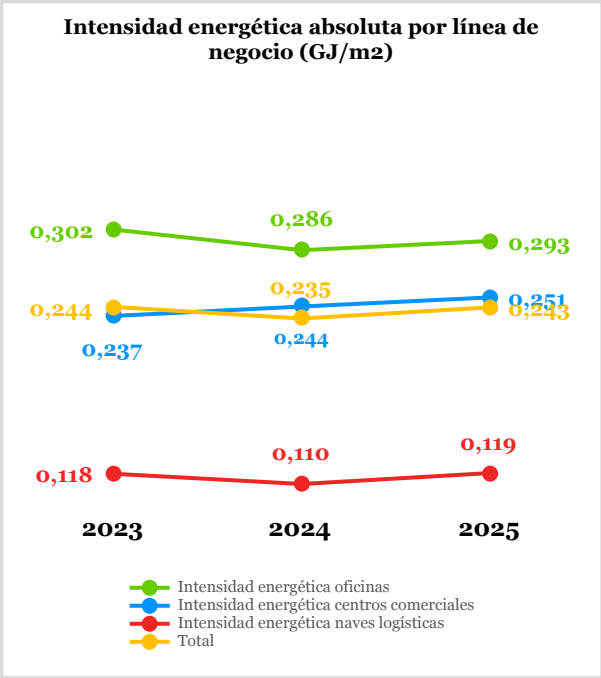
Consumo de energía

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 OPERACIONAL[22]

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.

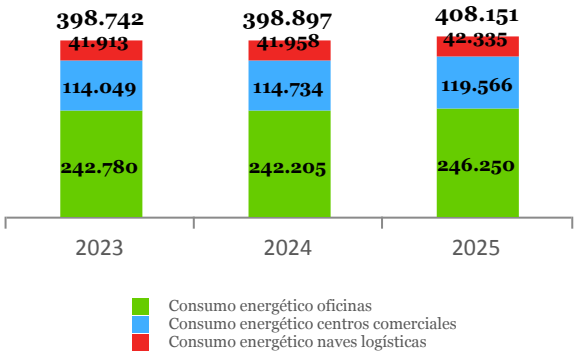




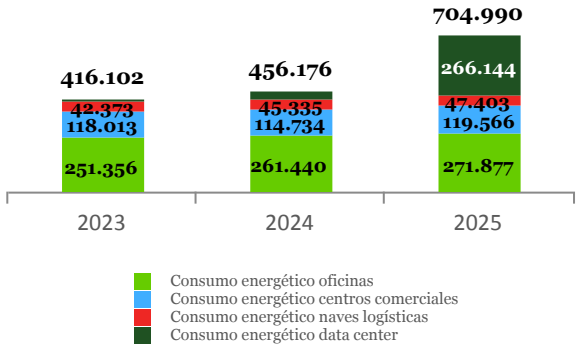
[22] En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

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.

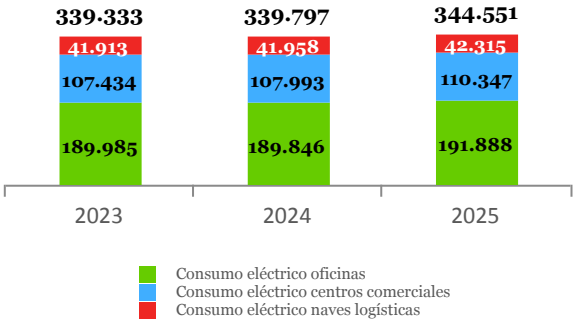
Consumo energético Like for like por línea de negocio (GJ)



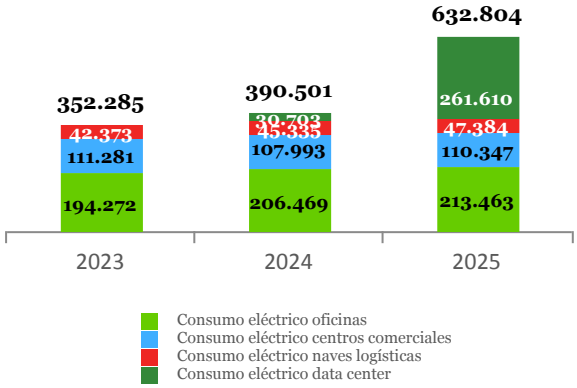
Consumo energético absoluto por línea de negocio (GJ)



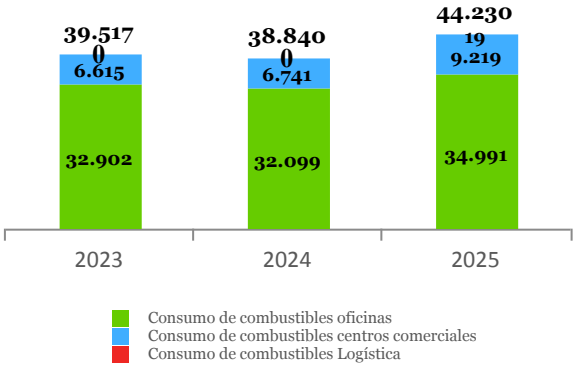
Consumo eléctrico like for like por línea de negocio (GJ)



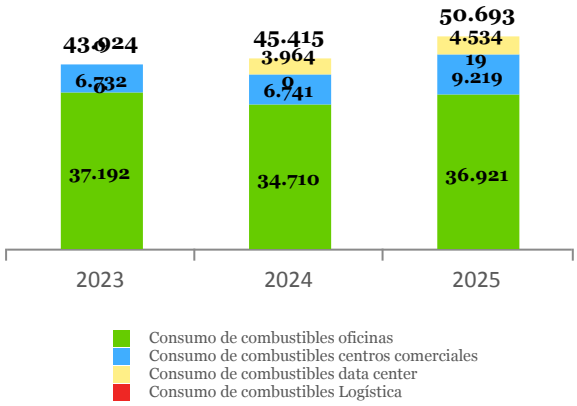
Consumo eléctrico absoluto por línea de negocio (GJ)

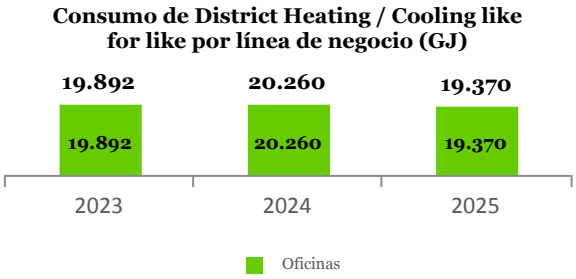


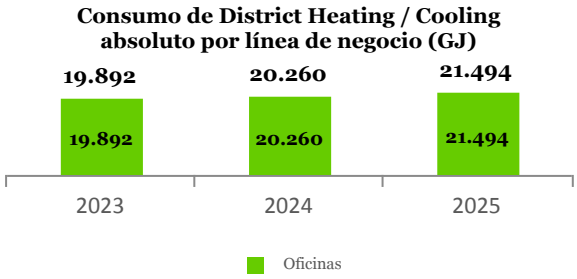
Consumo de combustibles like for like por línea de negocio (GJ)



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 2025[23], 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

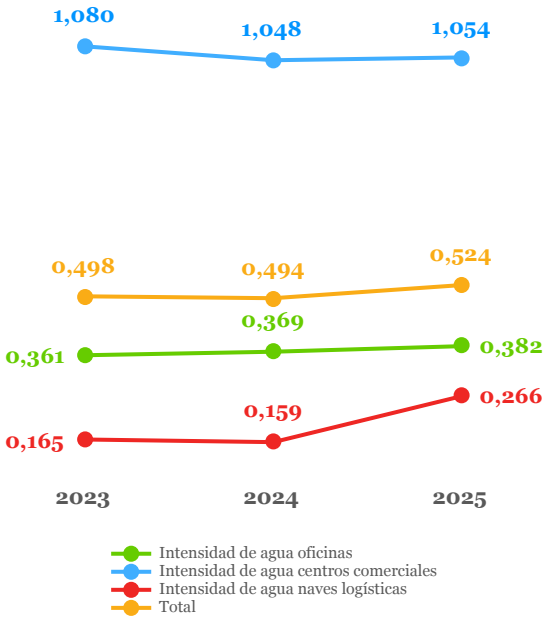
En materia de captación de agua en activos bajo gestión, MERLIN dispone de información del 59% de la cartera en términos de superficie.

CAPTACIÓN DE AGUA DE LOS ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL[24]

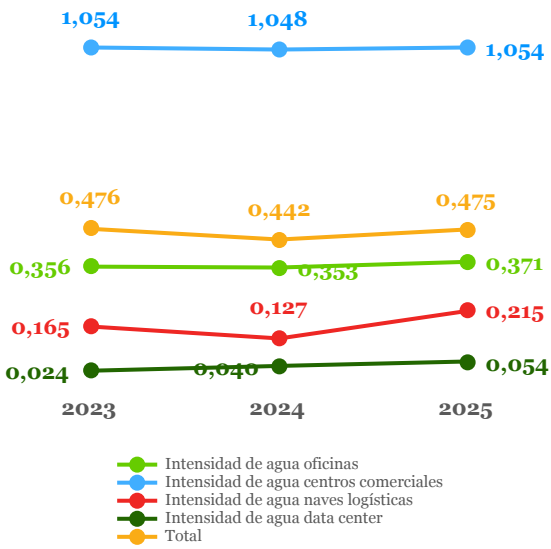
[23] El consumo de electricidad restante (104 GJ, un 0,02 % del total de consumo de electricidad) corresponde al consumo de electricidad procedente de comercializadoras de electricidad convencional.

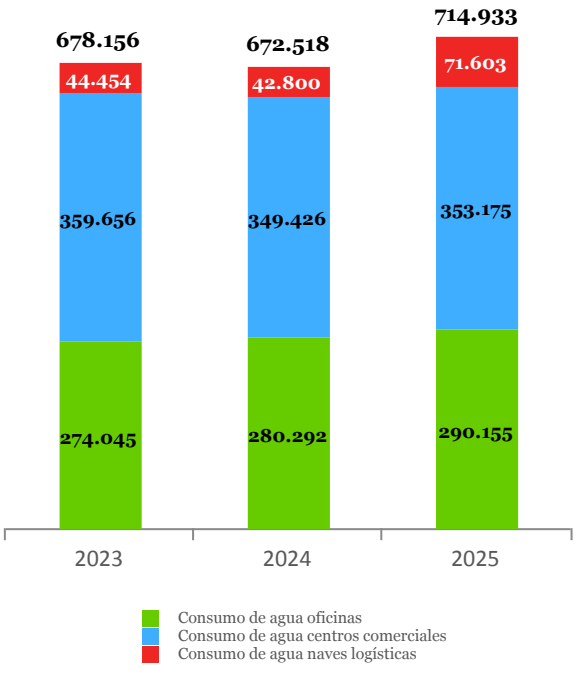
[24] En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

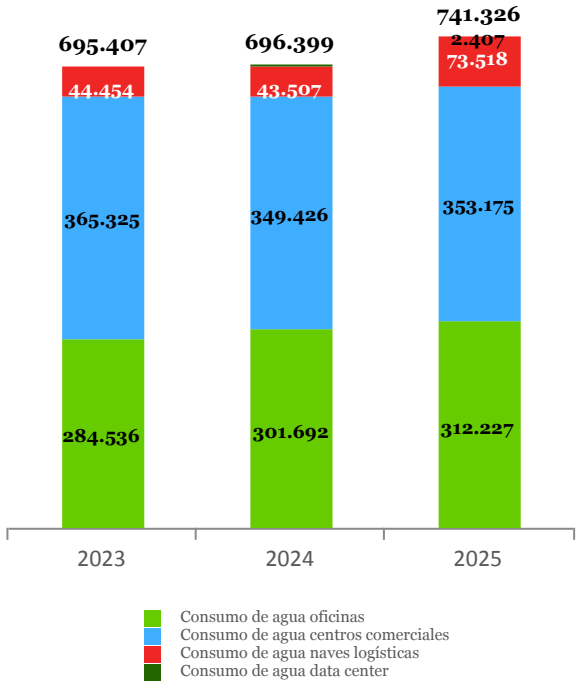
Intensidad de agua captada Like for like (m3/m2) y Agua captada Like for like (m3) por línea de negocio



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

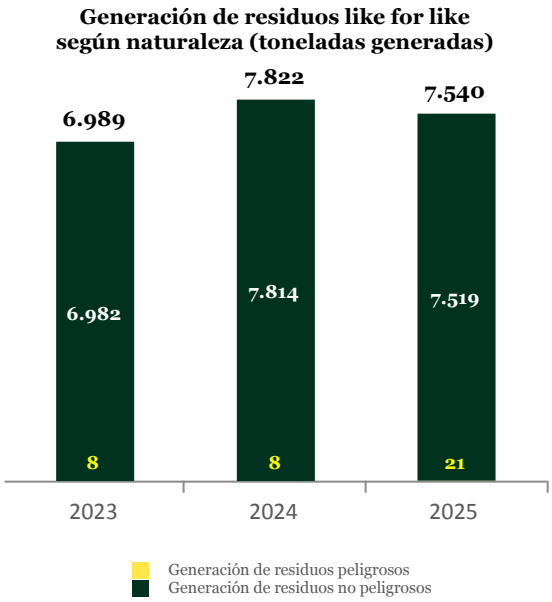






Gestión de residuos

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 generados[25] en sus activos es significativamente inferior, en términos de peso, en comparación con los residuos no peligrosos.

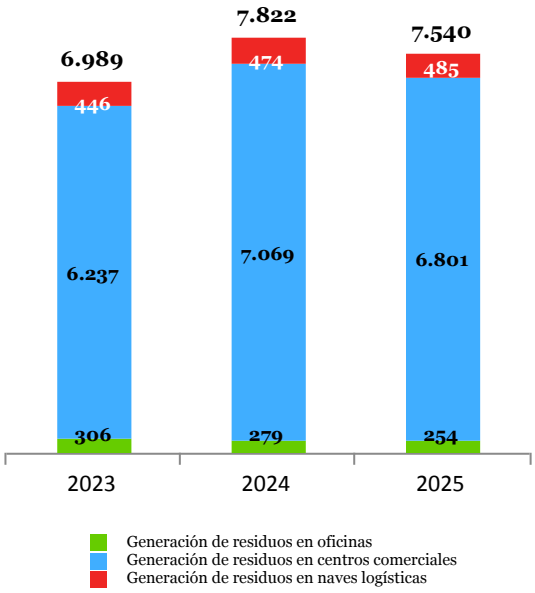




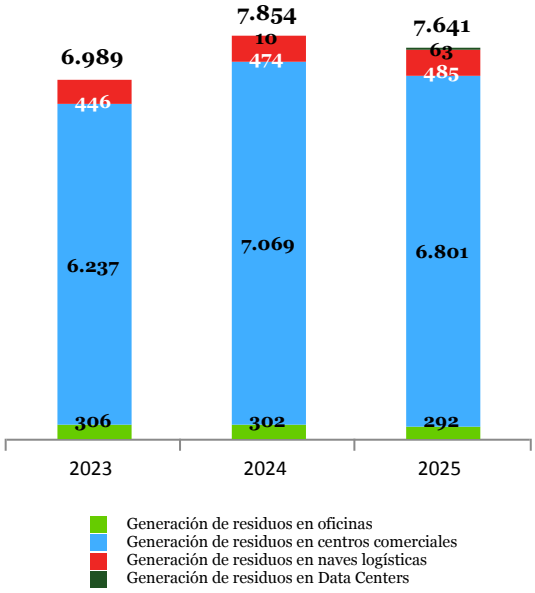
[25] El incremento en la cantidad de residuos peligrosos tiene su origen principalmente en los trabajos de sustitución de iluminación en el centro comercial Marineda pasando a ser todo led. Las luminarias sustituidas se han gestionado como residuos peligrosos. También se ha producido un incremente en 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.

Generación de residuos like for like por línea de negocio (toneladas generadas)

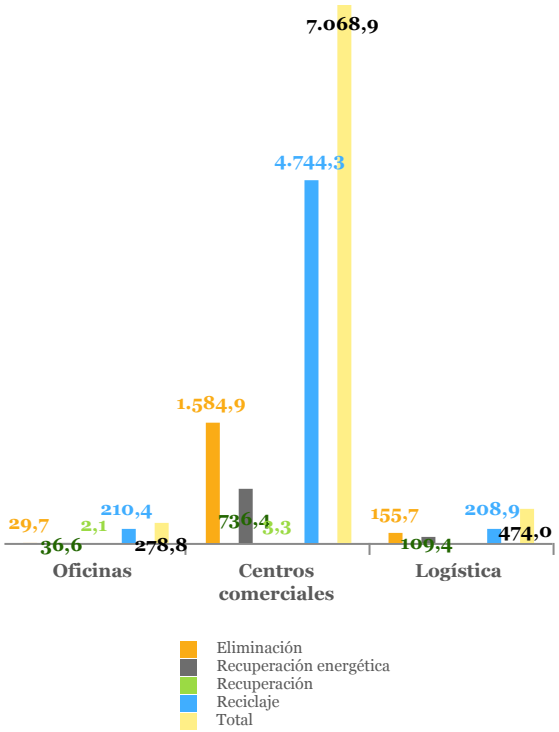


Generación de residuos absolutos por línea de negocio (toneladas generadas)

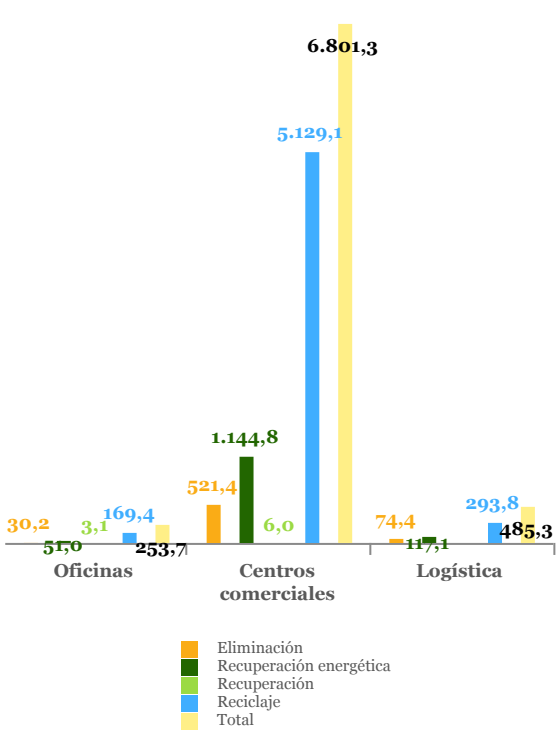


El aumento *Like for Like* se corresponde principalmente con la contratación de la gestión de determinada tipología de residuos con un gestor autorizado y que con anterioridad se gestionaban a través de las retiradas municipales. De esta manera se mejora en la gestión y correcta segregación de los residuos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

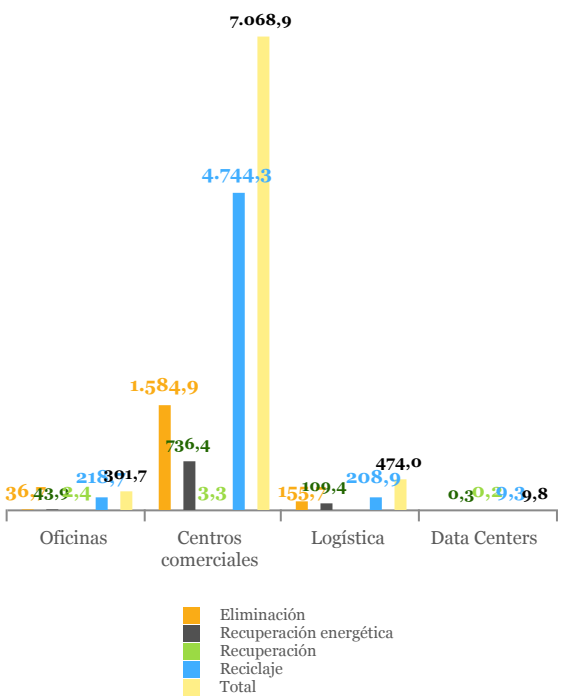
Peso total de los residuos like for like según tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2024



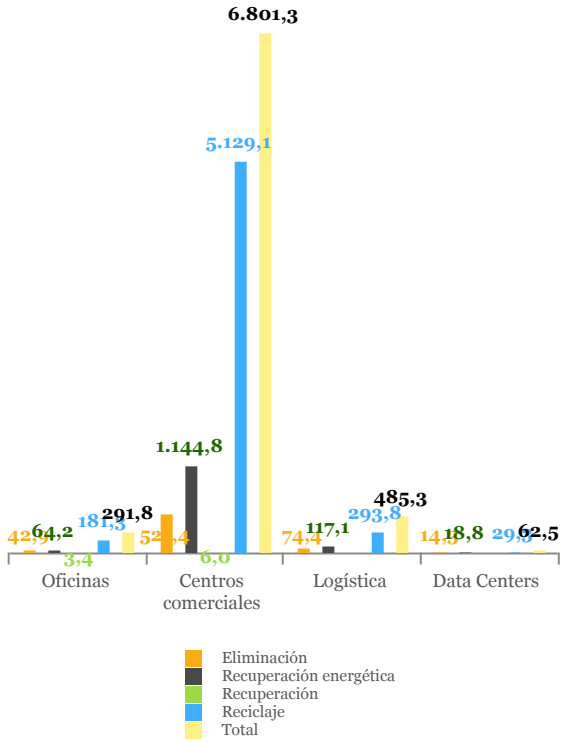
Peso total de los residuos like for like según tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2025



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 Marineda, 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 $KgCO_2eq/m^2$	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 $KgCO_2eq/m^2$	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 $KgCO_2eq/m^2$	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 l*ocation-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 especifico 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 especifico 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".**

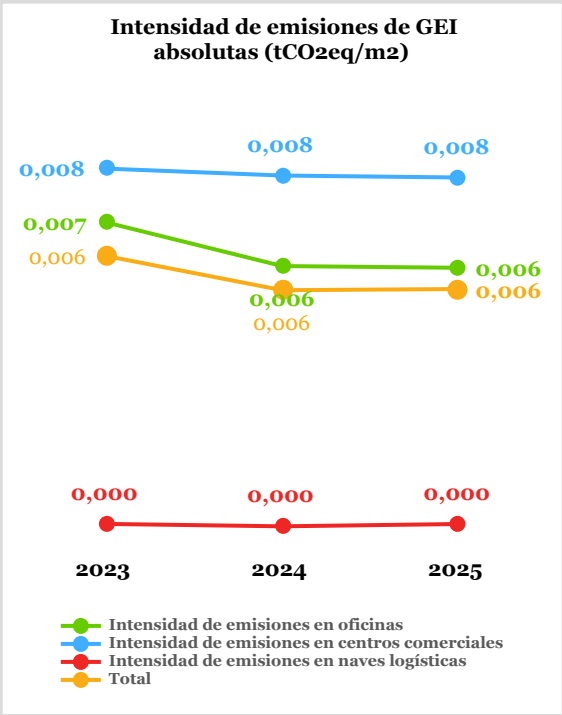
Emisiones de GEI en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional (*location-based*)

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 tCO_2eq, un 13% menos respecto a 2024. Por alcances, 2.328 tCO_2eq corresponden a emisiones de Alcance 1[28] y las 8.804,29 tCO_2eq restantes a emisiones de Alcance 2[29].

[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 1[30] Y 2 EN LOS ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL[31] LOCATION BASED



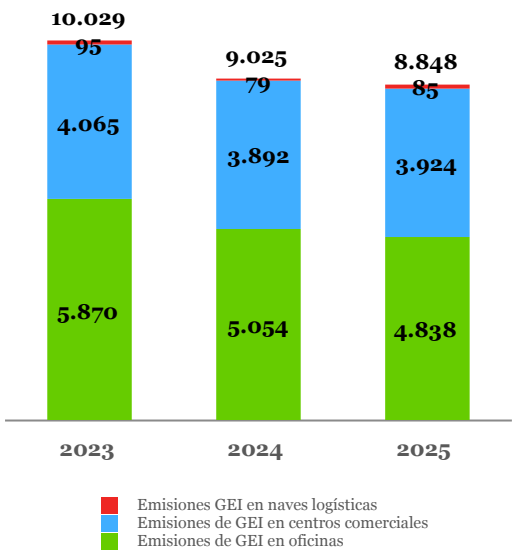


Respecto a la categoría de los Data Center, la intensidad de emisiones de GEI en relación con la potencia eléctrica contratada (kW) en 2025 fue de 0,004 GJ/kW.

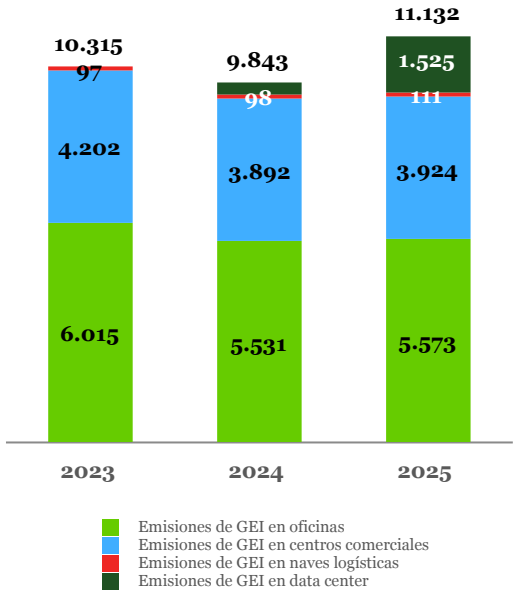
[30] Dado que, en ambos métodos, las emisiones de Alcance 1 se han calculado considerando los factores recomendados por el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) de España, en este apartado no se incluyen los datos de Alcance 1, ya reportados bajo el enfoque market based.

[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.

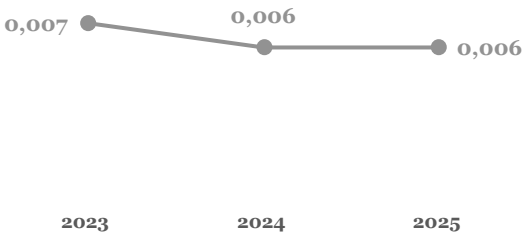
Emisiones de GEI Like for Like (tCO2eq) por línea de negocio



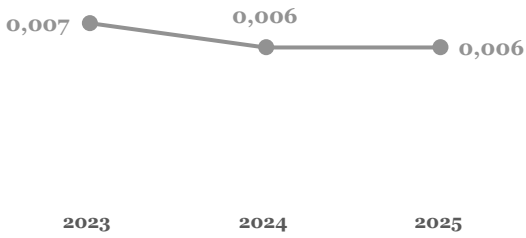
Emisiones de GEI absolutas (tCO2eq) por línea de negocio



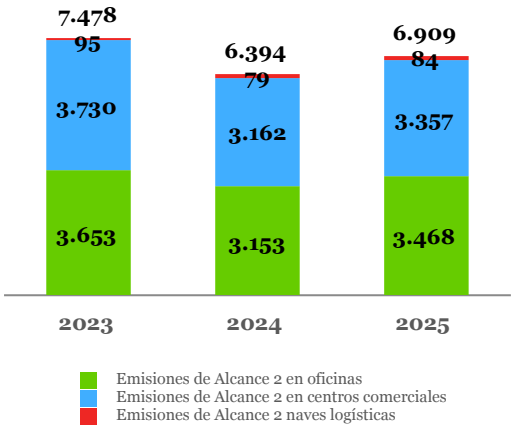
Intensidad de emisiones de GEI Like for Like (tCO2eq/m2) totales



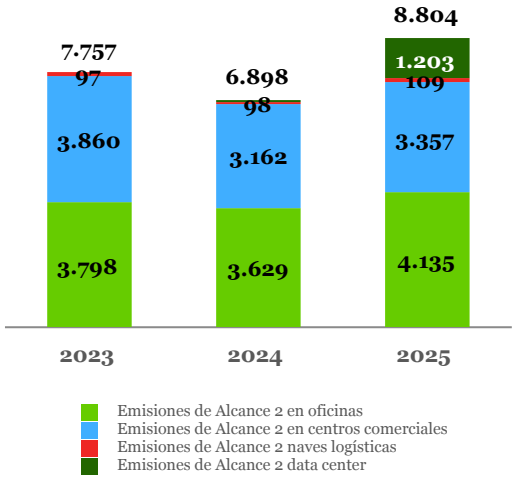
Intensidad de emisiones de GEI absolutas (tCO2eq/m2) totales



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



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



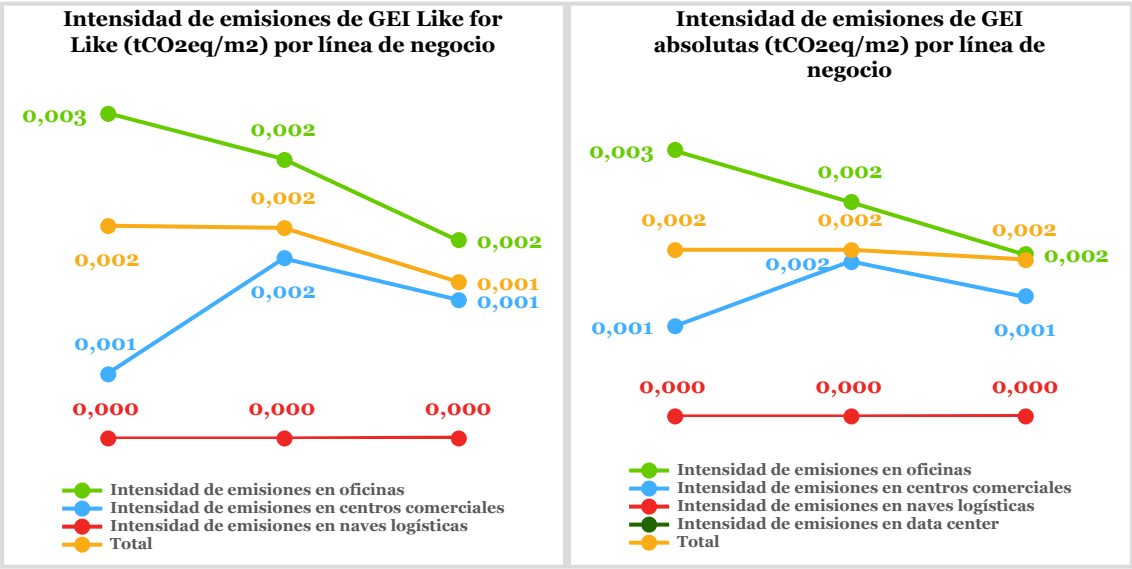
Emisiones de GEI en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional (*market-based*)

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.

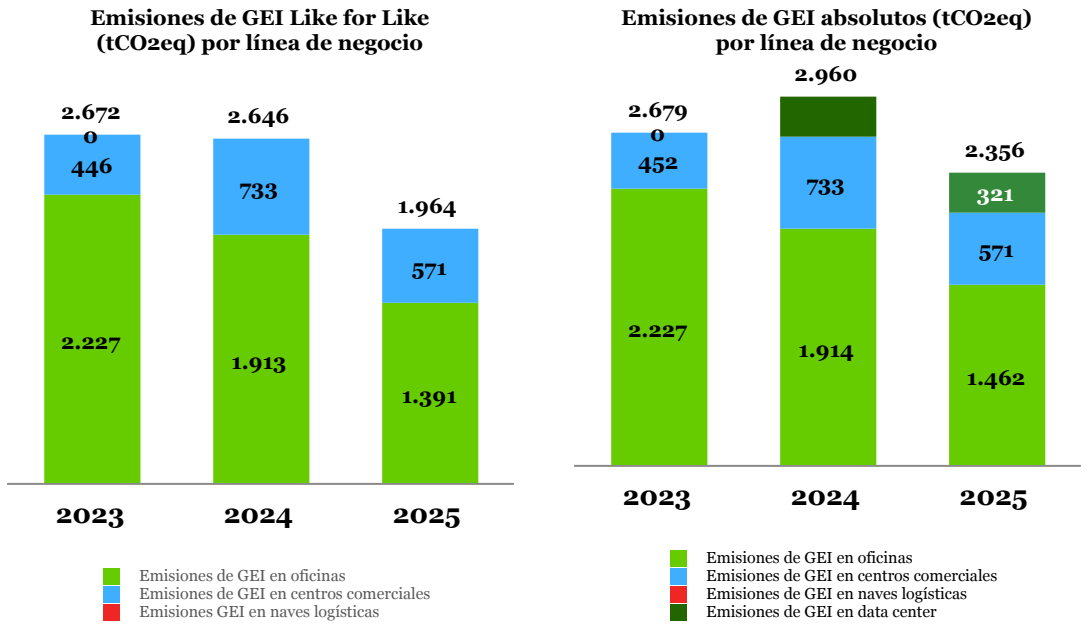
En relación con la cartera en términos absolutos, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 market-based en 2025 fue de 2.356 tCO2eq, un 20,4% menos respecto a 2024. Por alcances, 2.328 tCO2eq corresponden a emisiones de Alcance 1[32] y las 28 tCO2eq restantes a emisiones de Alcance 2[33].

[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 OPERACIONAL[34] MARKET-BASED

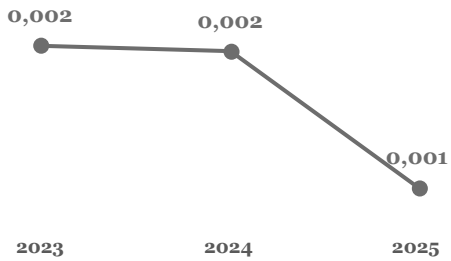


Respecto a la categoría de los Data Center, la intensidad de las emisiones de GEI en relación con la potencia eléctrica contratada (kW) en 2025 fue de 0,001 tCO2eq/kW.

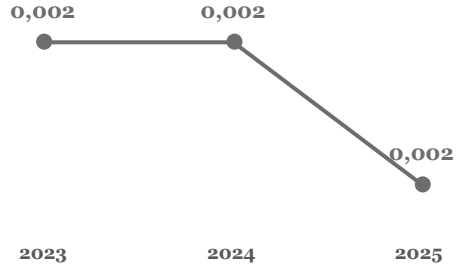


[34] Las emisiones de GEI de Alcances 1 y 2 reportadas a continuación se corresponden a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre su gestión. En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el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

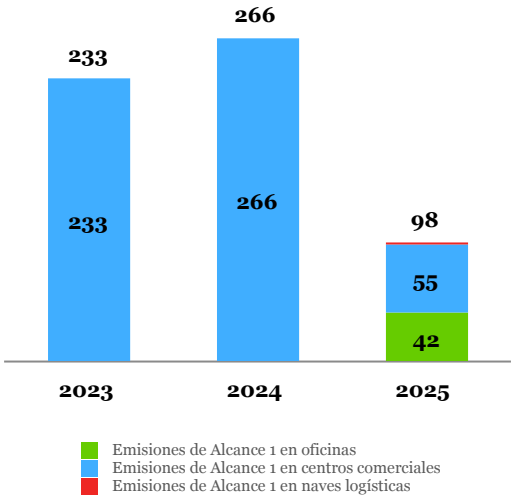
Intensidad de emisiones de GEI Like for Like (tCO2eq/m2) totales



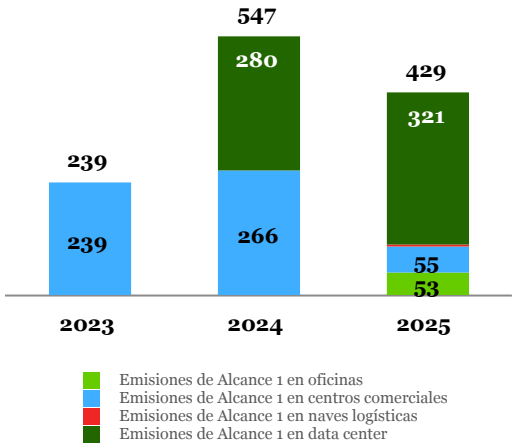
Intensidad de emisiones de GEI absolutas (tCO2eq/m2) totales



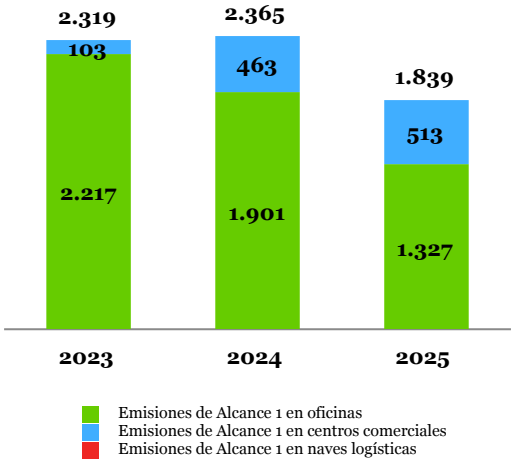
Emisiones GEI Like for Like de Alcance 1 (consumo de combustible) por línea de negocio (tCO2eq)



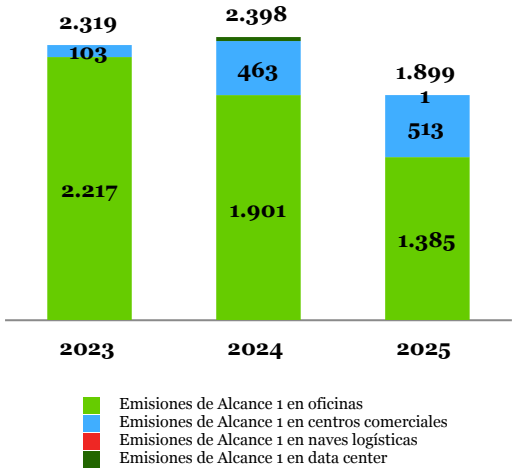
Emisiones GEI Absolutas de Alcance 1 (consumo de combustible) por línea de negocio (tCO2eq)



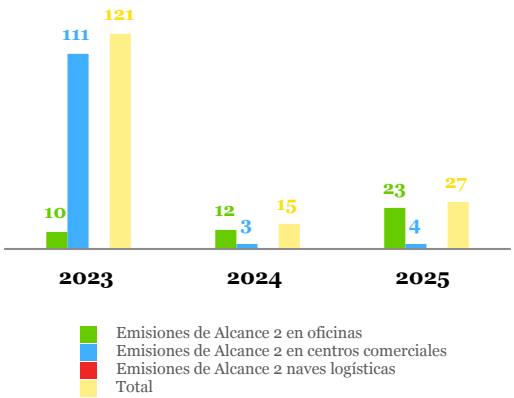
Emisiones GEI Like for Like de Alcance 1 (gases refrigerantes) por línea de negocio (tCO2eq)



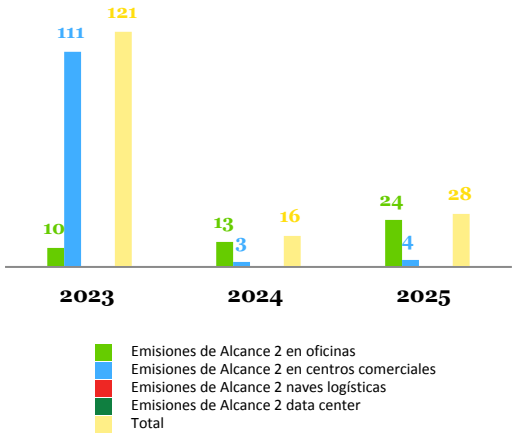
Emisiones GEI absolutas de Alcance 1 (gases refrigerantes) por línea de negocio (tCO2eq)



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

		2024	2025
Tipo de emisiones	**Categoría GHG Protocol**	**Emisiones (tCO2eq)**	
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}/m^2 y para los wip es de 0,028 $tCO_{2eq}/m^{2.}$

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 CO2e
- Emisiones Evitadas: 19.457,80 t CO2e
- Emisiones Compensadas: 0,50 t CO2e

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.

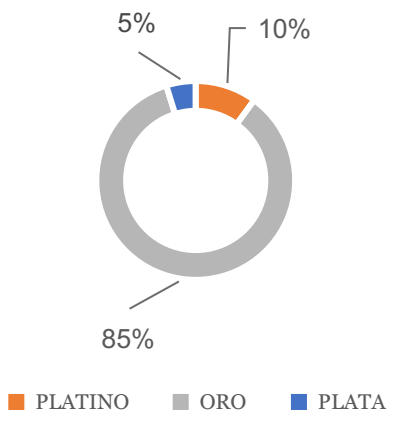
En los proyectos de nueva construcción o remodelaciones integrales, MERLIN prioriza la obtención de la certificación LEED en la categoría Building Design and Construction. En cuanto a los activos ya en funcionamiento, la empresa busca alcanzar la calificación más alta dentro de los estándares BREEAM 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

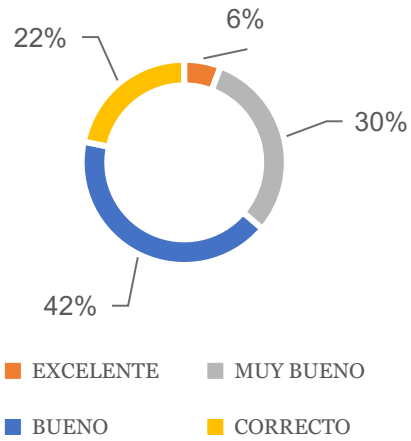
referente en este ámbito, habiendo alcanzado prácticamente en su totalidad el objetivo habiendo certificado el 95% de sus oficinas, el 100% de centros comerciales y el 86% de activos logísticos , en términos de GAV. Los Centros de Datos no están certificados por ahora.

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:

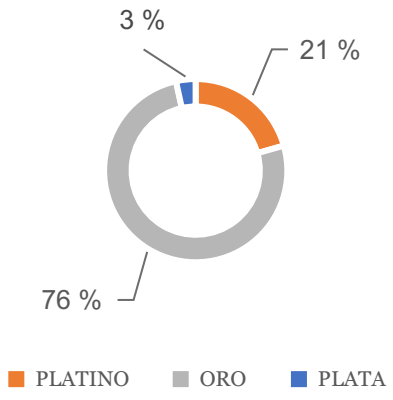
% Certificaciones LEED



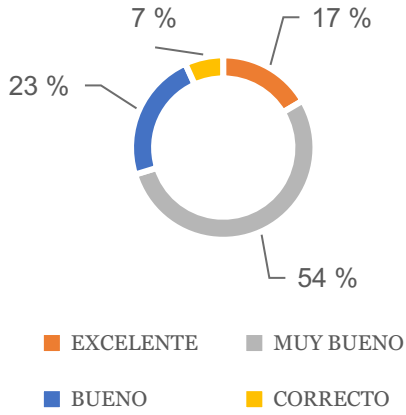
% Certificaciones BREEAM



% Certificaciones por ingresos LEED



% Certificaciones por ingresos BREEAM

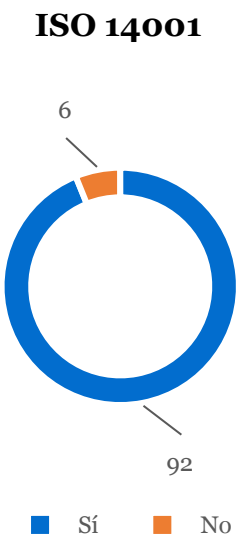


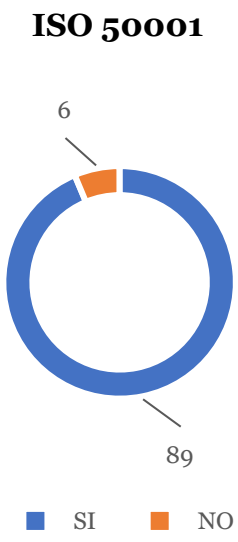
Certificaciones de Sistema de Gestión

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 m^2, 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 m^2 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.



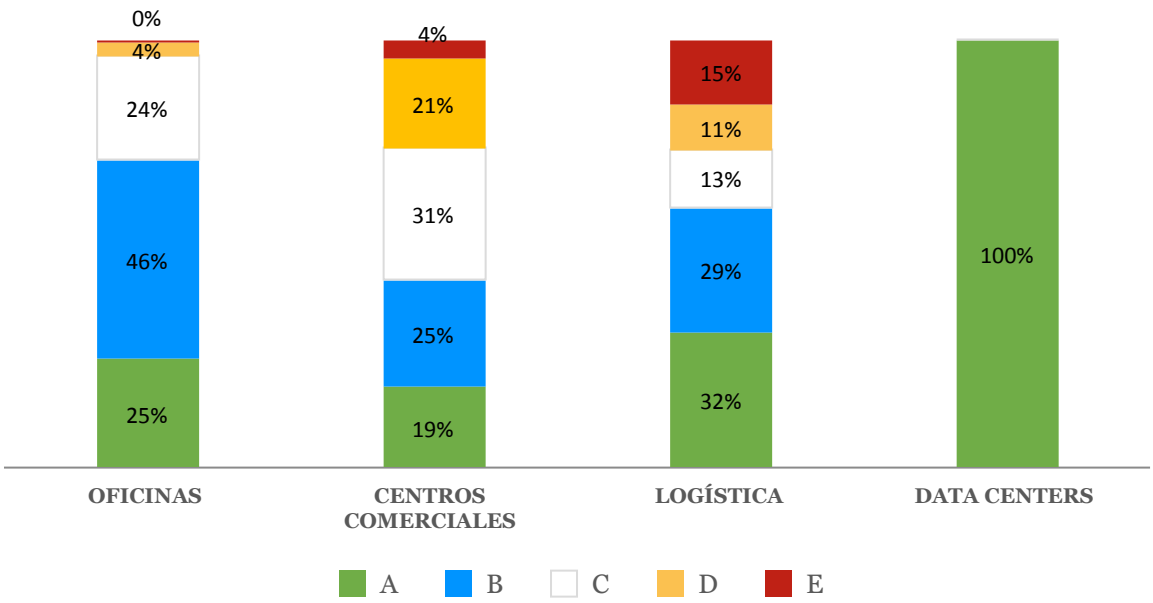


Calificación energética de los activos de MERLIN

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 talento[35]

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 Properties[36]



- 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 2025[37].
- 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 *años de experiencia media del equipo gestor en el sector inmobiliario*	***Excelencia*** *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.*

[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

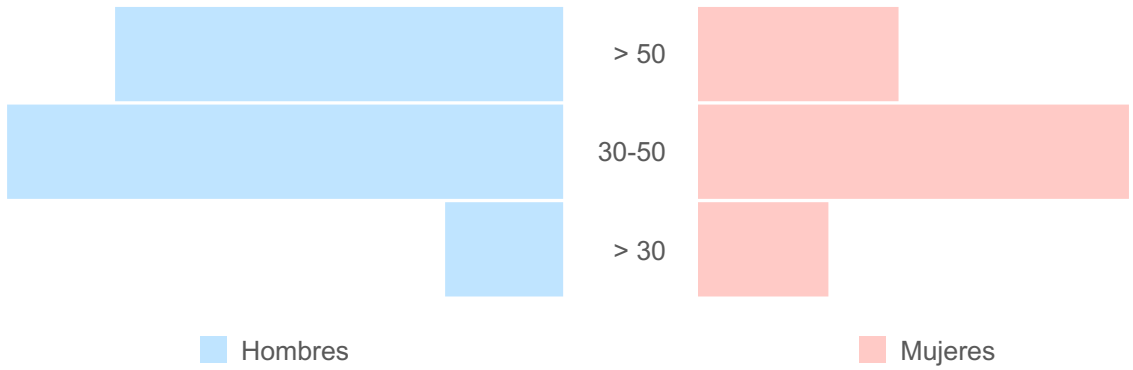
Los profesionales de MERLIN constituyen el principal activo del Grupo. Al cierre del ejercicio 2025, el equipo humano del Grupo MERLIN está compuesto por un total de 295 empleados, divididos en 3 categorías siguiendo con la estrategia de MERLIN de mantener una estructura horizontal.

	2024			*2025*		
	Hombres	***Mujeres***	***Total***	***Hombres***	***Mujeres***	***Total***
Directores	28	1	29	28	1	29
Mandos Intermedios	51	32	83	53	32	85
Otros Profesionales	73	108	181	72	109	181
TOTAL	**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:

			2024		2025	
Contrato	**Categoría**	**Rango Edad**	**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:

	2024		2025	
Tipo de Baja	**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 substitución 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 salarial[38]

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 evacuan 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 europeos[44] +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 gestor[45].

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 días[46], 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.



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 cumplimento 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 satisfechos[48]

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 satisfactoriamente[49].

[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 multiplicador[52] 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.

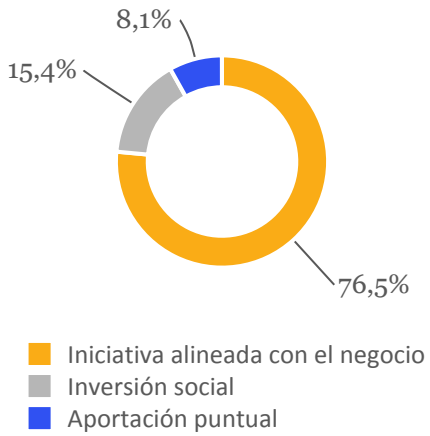
6.4.3 Medición de la distribución de las contribuciones a la comunidad de MERLIN

Contribución a la comunidad

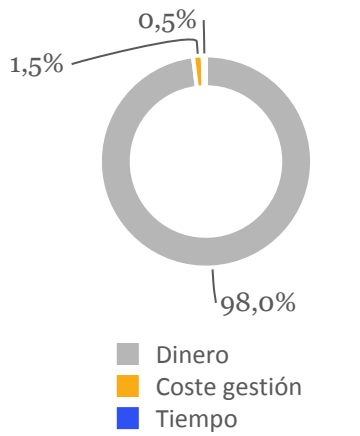
MERLIN ha medido su contribución a la sociedad a través del modelo B4SI (previamente LBG, London Benchmarking Group), el cual es reconocido internacionalmente. Este estándar está considerado el más valorado para medir la inversión que las empresas realizan a través de iniciativas sociales y medioambientales. 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 €**

Por Motivación



Por Tipo de contribución



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 regirá 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 cumplimento 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**	**813,3**[56]

[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)
SUBTOTAL	***47,2***	***44,1***

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
SUBTOTAL	***94,7***	***83,1***

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
SUBTOTAL	***6,3***	***12,3***

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
SUBTOTAL	***15,8***	***15,0***

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
SUBTOTAL	***16,1***	***9,3***

Impuestos a los accionistas	**2024**	**2025**
IRPF / IRNR DIVIDENDO	16,0	18,5
SUBTOTAL	***16,0***	***18,5***

Impuestos sobre propiedades	**2024**	**2025**
IBI	36,7	35,6
SUBTOTAL	***36,7***	***35,6***

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
SUBTOTAL	***14,9***	***18,9***

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
SUBTOTAL	***78,3***	***69,5***

Impuestos medioambientales	**2024**	**2025**
Tasas	1,9	2,7
SUBTOTAL	***1,9***	***2,7***

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 nocional desde 150 a 135 millones de euros y un coste fijo de 2,598%.

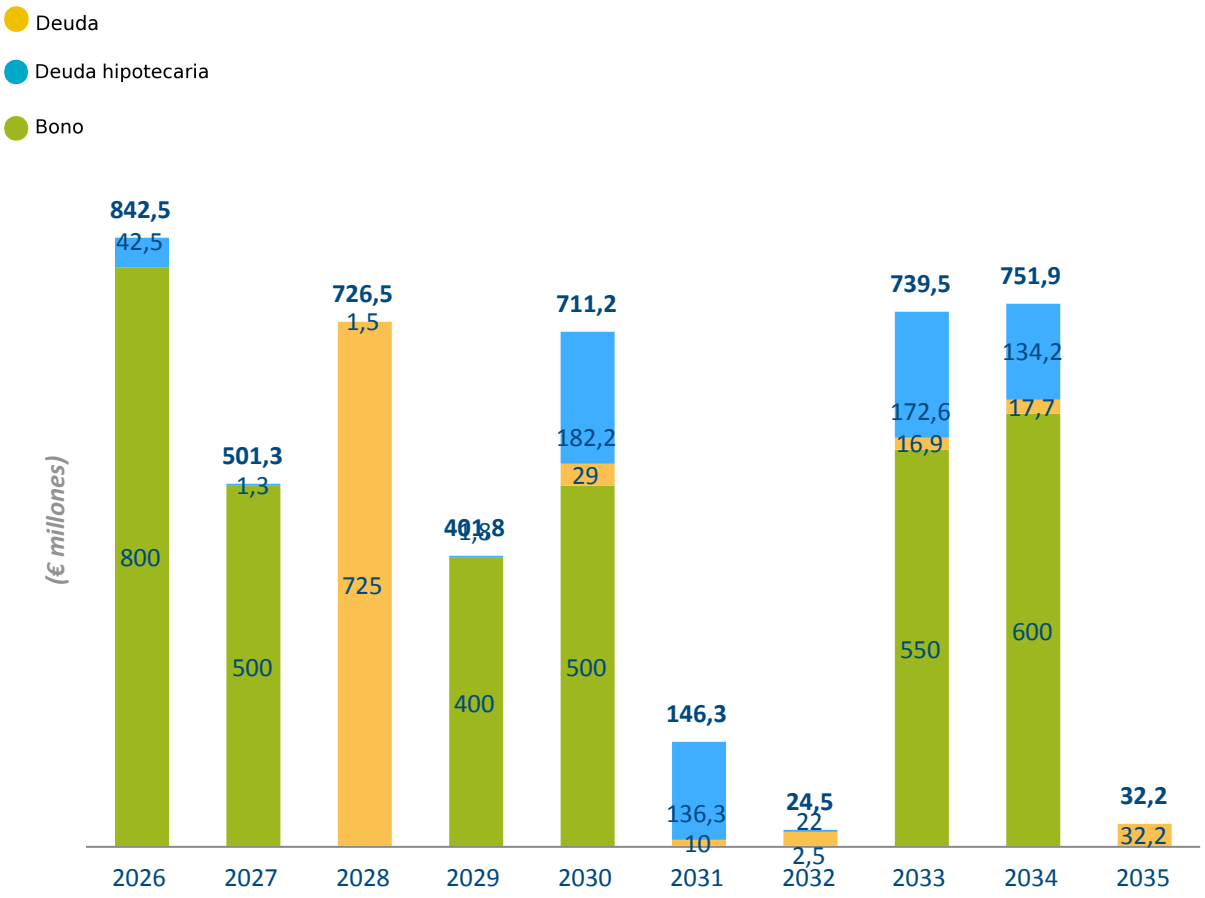
- Adicionalmente, en el ejercicio 2024, el Grupo contrató una cobertura de tipo de interés para cubrir el préstamo hipotecario con Novo Banco hasta su vencimiento en junio de 2031 por un nocional de 134 millones de euros y un coste fijo del 2,553%.

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

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 compañia 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 maxímos de:

- Oficinas - 500 kgCO2 /m^2
- Logística - 400 kgCO2 /m^2
- Centros Comerciales - 500 kgCO2 /m^2

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/m²/año)	78,15	81,49	50,45
Intensidad GEI tCO2eq/m²) Market-based	0,002	0,001	0,000
Emisiones de CO2 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 Standars).

Así mismo, y aunque no es aplicable a MERLIN, se han ido incluyendo algunos indicadores o desgloses que requieren los ESRS (European Sustainability Reporting Standars).

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:

- Equilibro. 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 tCO2e/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 (LTFIR) 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 cumplimento 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** 2.1 Entorno (Sector) **Pág 23-25**	GRI 2-1 GRI 2-6 GRI 2-22
Mercados en los que opera	1.4 Actividades de negocio **Pág 11-22**	
Objetivos y estrategias de la organización	1.5 Principales hitos y objetivos corporativos **Pág 22**	
Principales factores y tendencias que pueden afectar a su futura evolución	2.3 Evolución previsible **Pág 27**	
Marco de reporting utilizado	8.1 Bases para la elaboración de este informe **Pág 169-171**	GRI 1 – Requerimiento 8
Principio de materialidad	2.5 Una inmersión profunda en la Materialidad de la sostenibilidad **Pág. 34-39**	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	4. Gestión del cambio climático y eficiencia operacional, nuestra huella ecológica **Pág. 68-101**	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	4.4Avances 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 GRI 2-26 GRI 3-3 GRI 412-2
Prevención de los riesgos de vulneración de derechos humanos y, en su caso, medidas para mitigar, gestionar y reparar posibles abusos cometidos		
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: – el respeto por la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva; – la eliminación de la discriminación en el empleo y la ocupación; – la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio; – la abolición efectiva del trabajo infantil	3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar **Pág 62 - 67**	GRI 3-3 GRI 406-1 GRI 407-1 GRI 408-1 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 auditorias 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	Omisiones	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-Selec	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	Omisiones	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	Omisiones	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	Omisiones	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	Omisiones	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 Alvia 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. Pag 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 *reporting* 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-Selec	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 Guía[61]. 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 minoritaria[62]. 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 residuos[63].

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 centers[64]. 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 m²	894.745 m²	76 %
Naves logísticas	436.333 m²	817.152 m²	54 %
Centros Comerciales	476.634 m²	476.634 m²	100 %
Data Center	0 m²	66.389 m²	100 %
Total	**1.726.446 m²**	**2.254.921 m²**	**70 %**

Desglosado por país, la superficie cubierta en España es de 2.125.886 m^2 en términos absolutos y de 1.611.230 m^2 en Like for Like y en Portugal es de 129.035 m^2 y 115.216 m^2, 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 Like[65], 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/m^2, un 0,2% superior respecto a 2024, y en la cartera absoluta, de 67,60 kWh/m^2, 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	
		Consumo de electricidad 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	
		Consumo de electricidad 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	
		Combustible 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 logísticas[66] (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 m²	10.521 m²	1 %
Naves logísticas	118.156 m²	379.305 m²	23 %
Centros comerciales	0 m²	0 m²	— %
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/m^2 y en la cartera Like for Like, de 31,7 kWh/m^2.

[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 m^2. El consumo eléctrico fue de 208.582 kWh, lo que representa una intensidad de consumo eléctrico de 86,48 kWh/m^2, 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 m^2.

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/m^2. 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 disctrict 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 Properties[67]

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 center[68]. 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 m²	950.367 m²	81 %
Naves logísticas	396.742 m²	469.459 m²	31 %
Centros Comerciales	476.634 m²	476.634 m²	100 %
Data Center	0 m²	44.639 m²	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 m^2 en la cartera absoluta y 1.563.372 m^2 en la cartera Like for Like. Por su parte, en Portugal es de 129.035 m^2 y 115.216 m^2 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 m^3 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 m^3 (92% del total) y en Portugal, de 57.473 m^3 (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 m^3, un 69% mas que en 2024, y centros comerciales de 353.175 m^3, 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 m^3.

Por último, con respecto a la intensidad de captación de agua, en el porfolio Like for Like ha sido de 0,524 m^3/m^2, un 6,19% superior respecto a 2024, y en el portfolio absoluto, de 0,475 m^3/m^2, 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 oficinas[69] (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 m²	48.189 m²	4 %
Naves logísticas	0 m²	0 m²	0 %
Centros comerciales	0 m²	0 m²	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 m^3 (0,254 m^3/m^2 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 m^3 (0,335 m^3/m^2 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 logística[70] (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 m²	764.074 m²	65%
Naves logísticas	36.234 m²	169.030 m²	11%
Centros comerciales	416.441 m²	416.441 m²	87%
Data Centers	0 m²	66.389 m²	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, Waste-LfL	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	
	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 tCO_2eq, 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 tCO_2eq. 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 tCO_2eq.

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 tCO_2eq y 3.470 tCO_2eq respectivamente, las de las naves logísticas 84 tCO_2eq en Alcance 2 y las de los centros comerciales 568 tCO_2eq y 3.357 tCO_2eq.

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 tCO_2eq, un 13,1% mas respecto a 2024. Por alcances, 2.328 tCO_2eq corresponden a emisiones de Alcance 1[72] y las 8.804 tCO_2eq restantes a emisiones de Alcance 2[73]. 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 tCO_2eq y 4.135 tCO_2eq respectivamente, las de las naves logísticas 109 tCO_2eq en Alcance 2, las de los centros comerciales 568 tCO_2eq y 3.357 tCO_2eq 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 tCO_2eq/m^2 (un 4% inferior respecto a 2024) y en términos absolutos, 0,006 tCO_2eq (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 CO_2 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 Portugal[74].

[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-IndirAbs, 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 %		— %	— %	— %	— %	

Emisiones 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 CO2eq)	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
-	Emisiones – Alcance 3, combustibles (t CO2eq)	34	35	34	35	-1 %	34	35	34	35	-1 %	0	0	0	0		0	0	0	0	
-	Emisiones indirectas- Alcance 3, electricidad (t CO2eq)	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 CO2eq)	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 CO2 eq/m2)	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, Liberdade 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_2eq)**	**Explotación (tCO_2eq)**	**WIP (tCO_2eq)**	**Data Center (tCO_2eq)**
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_2eq/m^2)			0,035	0,028	

Categoría 13- Arrendamientos aguas abajo

A partir del dato de intensidad de emisiones por metro cuadrado (kgCO2e/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 3[76].

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 (kgCO2e/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 (kgCO2e/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 I[78]), 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 CO2e	7.267 ton CO2e	11.842 ton CO2e
Naves logísticas	20.602 ton CO2e	8.600 ton CO2e	12.002 ton CO2e
Centros comerciales	5.900 ton CO2e	0 ton CO2e	5.900 ton CO2e
Data Center	6.656 ton CO2e	0 ton CO2e	6.656 ton CO2e
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 la 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 electricidad[79]. 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 terceros[80]. 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/m^2) desglosadas entre la sede corporativa (22,7 tCO2eq, 0,009 tCO2eq/m^2) y el espacio LOOM (19,0 tCO2eq, 0,017 tCO2eq/m^2).

Reporte de emisiones de alcance 3 según EPRA sBPR

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero en los inmuebles arrendados de LOOM[81]

Código EPRA	Indicador y unidades	Oficinas		
		2025	2024	Evol.
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas –Alcance 1 (t CO2eq)	N/A	N/A	
GHG-Indir Abs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas- Alcance 2 (t CO2eq)	19,0	17,7	7 %
-	Emisiones totales – Alcance 1+2(t CO2eq)	19,0	17,7	7 %
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES (t CO2 eq/m2)	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 Properties[82]

Código EPRA	Indicador y unidades	Oficinas		
		2025	2024	Evol.
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas –Alcance 1 (t CO2eq)	20,0	14,6	37 %
GHG-Indir Abs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas- Alcance 2 (t CO2eq)	22,7	22,8	— %
-	Emisiones totales – Alcance 1+2(t CO2eq)	42,7	37,4	14 %
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES (t CO2 eq/m2)	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
Principe 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 Gamos	**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	Nº 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)	**Ofiicnas**			**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	Nº 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**
Saler	**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	Nº 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 climático[83]. 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 de**l 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-anuales/
- 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.

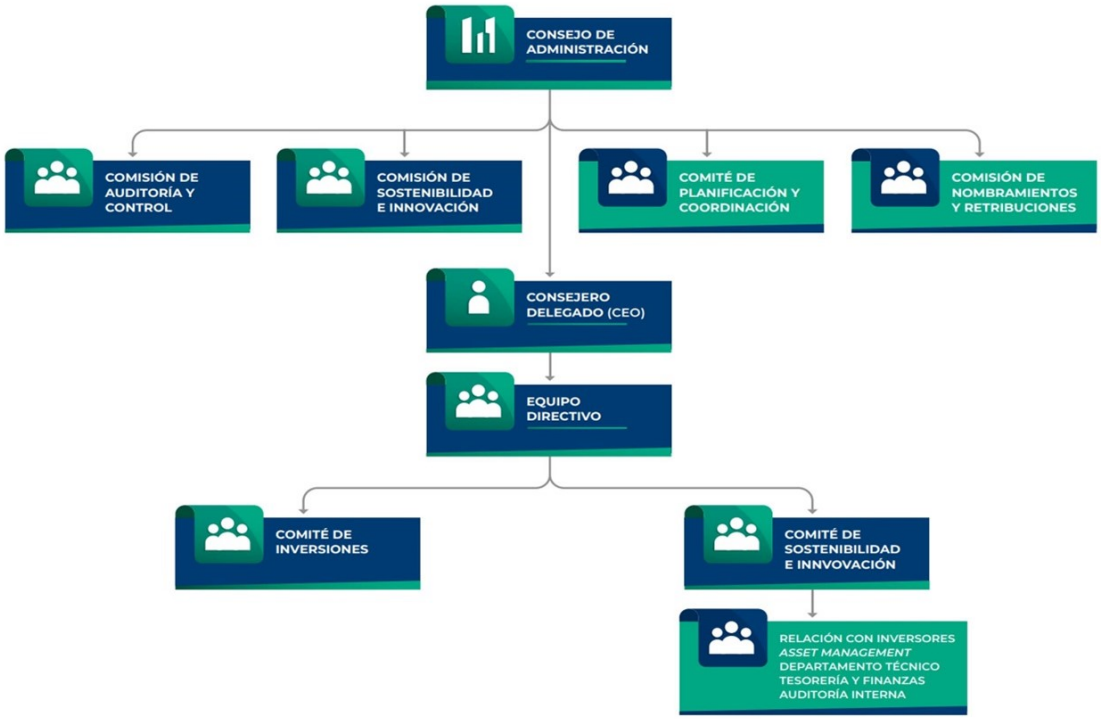


Figura 1: Estructura organizativa de MERLIN. Fuente: Elaboración propia.

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 Solution**s 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 COSO[84], 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 d**e 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 "París-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 SSP[87], 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.

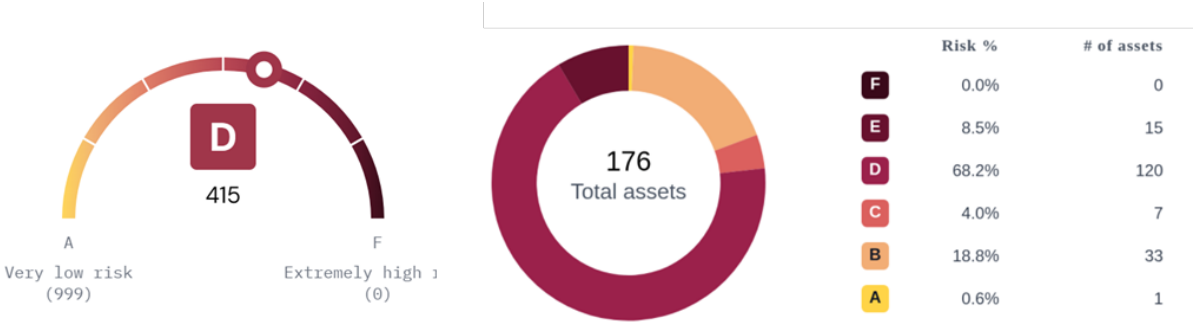
Los riesgos físicos analizados incluyen inundaciones costeras y fluviales, viento, precipitaciones, estrés térmico, sequía y riesgo de incendios forestales y para cada activo y riesgo se asigna una calificación EarthScan™, desde A (riesgo climático muy bajo) hasta F (riesgo climático extremadamente alto). 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 climáticos 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)

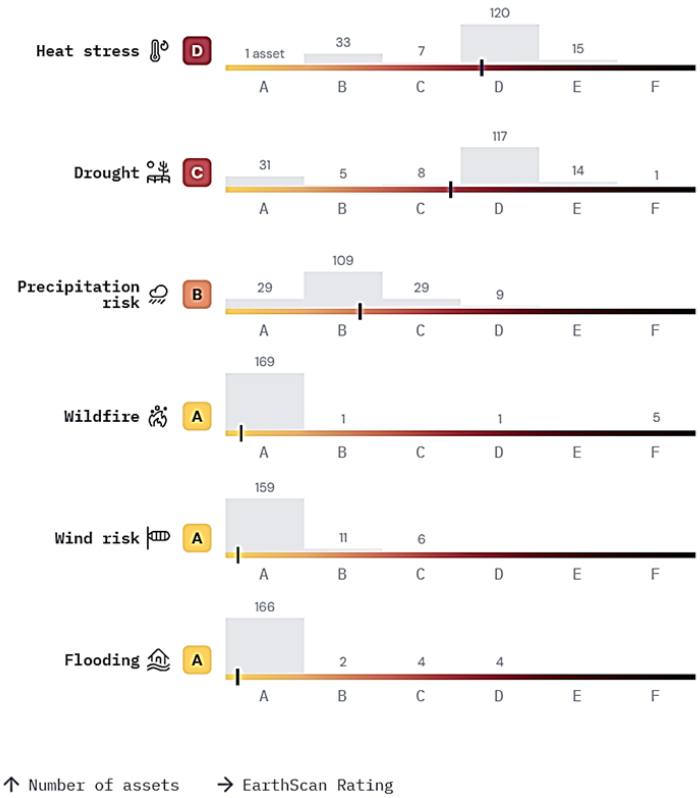
Siendo la **<u>calificación combinada (calculada como el valor máximo de riesgo)</u> de los distintos riesgos climáticos** de la cartera de MERLIN la siguiente.



[87] Shared Socioeconomic Pathways.

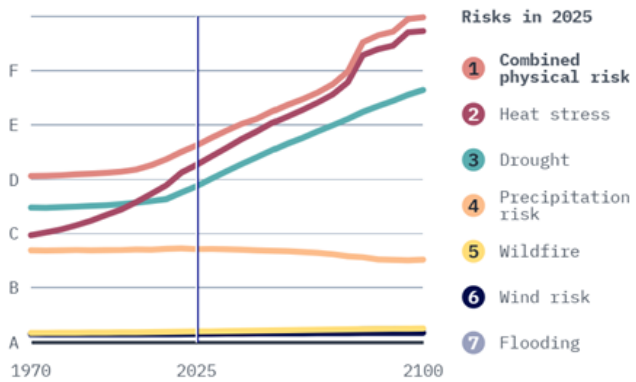
Distribución por categoría de riesgo

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

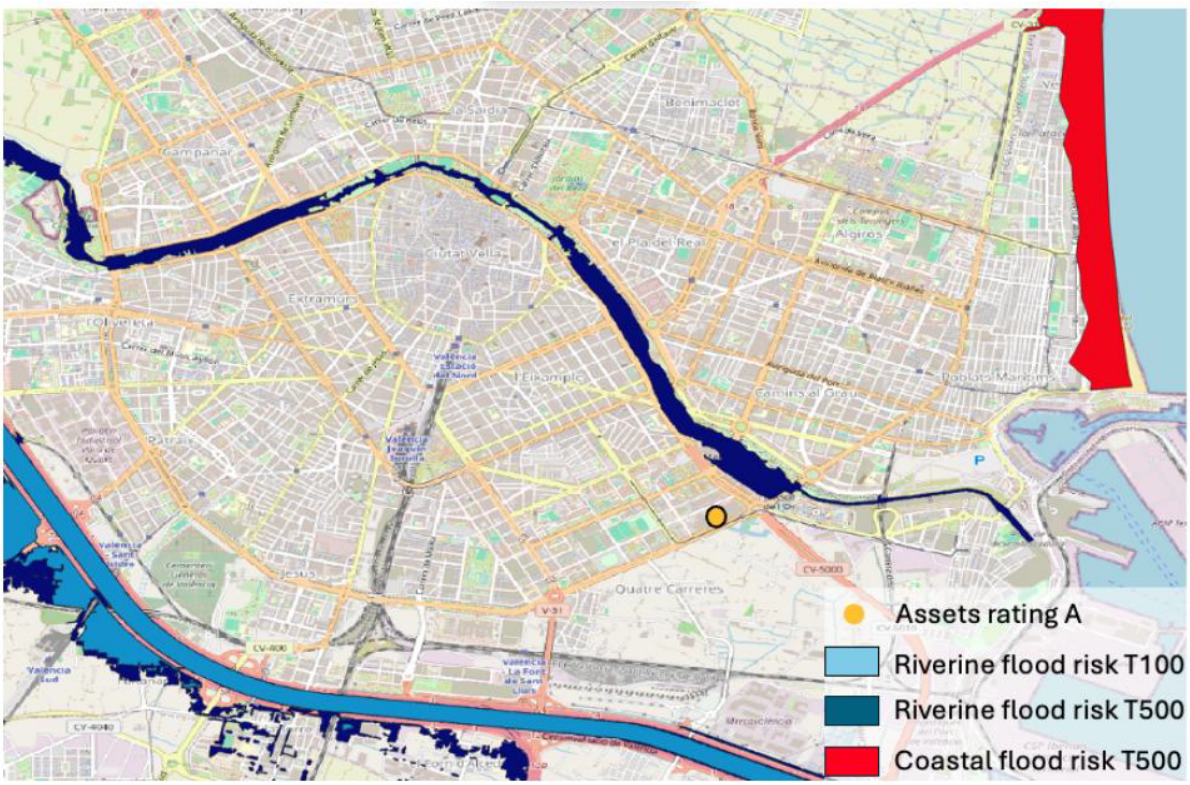
(1) Comunidad de Madrid
(3) Castilla-La Mancha
(2) Comunidad Valenciana

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 ºC, 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 c**ompañía.**

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. Rotura y daños en los elementos estructurales del activo y posibles daños personales. Devaluación del activo a medio o largo plazo, aumento del precio de la póliza de seguro para próximos años y pérdidas económicas. Cambio de comportamiento de los usuarios de los activos ante restricciones de agua (Cataluña) o ante grandes inundaciones (Valencia).
	Períodos de sequía	
	Precipitaciones extremas	
Riesgo climático de transición (regulatorio/ legal)	Directiva de Eficiencia Energética de Edificios (EPBD, revisada en 2024)	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 *stranded assets*) 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
Inversiones inmobiliarias	7	11.983,7	10.865,5
Participaciones en sociedades puestas en equivalencia	9	530,6	570,1
Otros activos financieros no corrientes (1)	10	95,6	94,1
Inmovilizado material en uso propio	n.a.	0,9	0,9
Existencias comerciales (2)	n.a.	7,2	7,0
Total partidas balance de situación		**12.617,9**	**11.537,5**
Valor de derechos de uso (NIIF 16)	n.a.	(53,8)	(54,0)
Ajuste participadas	n.a.	65,8	55,9
Revalorización inmovilizado material en uso propio (3)	n.a.	0,3	0,3
GAV		**12.630,2**	**11.539,8**
Oficinas		6.591,3	6.487,7
Logística		1.449,4	1.391,9
Centros comerciales		2.132,8	2.014,2
Logística WIP y suelos de Oficinas		281,5	313,6
Data Centers WIP & Landbank		1.367,2	560,4
Otros		116,0	51,9
Participaciones minoritarias		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 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**
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 IFRS[88]		**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:					
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) 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:				
Préstamos de instituciones financieras	107,7	59,0	–	81,7
Pagarés	–	–	–	–
Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)	–	–	–	–
Bonos	–	–	–	–
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	–	–	–	–
Cuentas a pagar	9,6	1,4	782,5	118,5
Activos de uso propio (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 de uso propio	–	–	–	–
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**

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.

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

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

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



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 Cavero 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 Cavero 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.