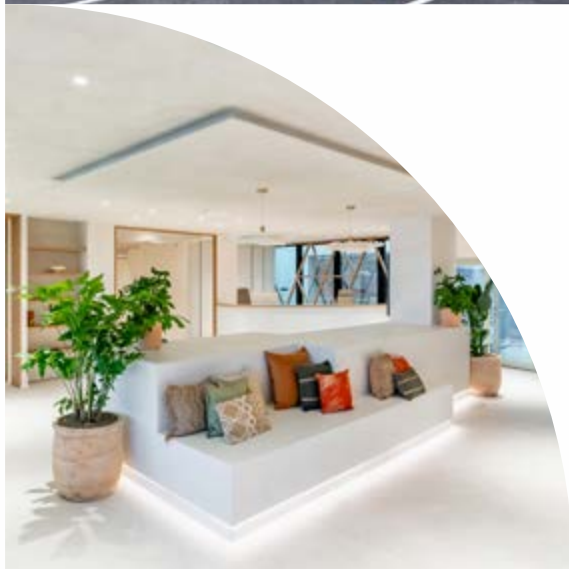
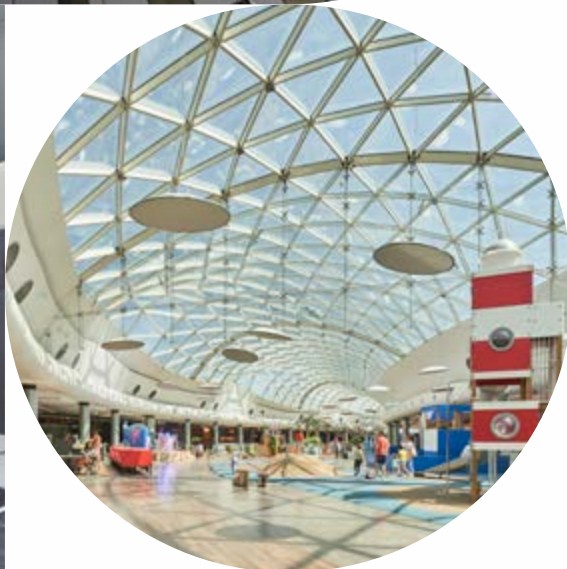


# MEMORIA ANUAL 2025





**IBEX35**

**STOXX® Europe 600**

**G**lobal property research  
Solutions for customized property indices

**EPRA**  
EUROPEAN PUBLIC  
REAL ESTATE ASSOCIATION

**MSCI** 

  
GRESB

 **CDP**  
DISCLOSURE RISK ACTION

  
Dow Jones  
Sustainability Indexes

 **SUSTAINALYTICS**

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| <b>Carta del Presidente del Consejo</b> | 4 |
|-----------------------------------------|---|

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| <b>1. Estructura organizativa y funcionamiento</b> | 8 |
|----------------------------------------------------|---|

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| <b>2. Evolución del negocio</b> | 16 |
|---------------------------------|----|

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| <b>3. Inversiones, desinversiones y Capex</b> | 28 |
|-----------------------------------------------|----|

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| <b>4. Valoración de la cartera</b> | 32 |
|------------------------------------|----|

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| <b>5. Estados financieros</b> | 36 |
|-------------------------------|----|

|                              |    |
|------------------------------|----|
| <b>6. Hechos posteriores</b> | 44 |
|------------------------------|----|

|                        |    |
|------------------------|----|
| <b>7. Resumen EPRA</b> | 46 |
|------------------------|----|

|                              |    |
|------------------------------|----|
| <b>8. Evolución bursátil</b> | 54 |
|------------------------------|----|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| <b>9. Política de dividendos</b> | 58 |
|----------------------------------|----|

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| <b>10. Acciones propias</b> | 62 |
|-----------------------------|----|

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| <b>11. Perspectivas / I+D</b> | 64 |
|-------------------------------|----|

|                           |    |
|---------------------------|----|
| <b>12. Sostenibilidad</b> | 66 |
|---------------------------|----|

|                      |     |
|----------------------|-----|
| <b>13. Plantilla</b> | 104 |
|----------------------|-----|

## **Apéndices**

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| • Medidas alternativas de rendimiento | 133 |
|---------------------------------------|-----|

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| • Reconciliación de las medidas<br>alternativas de rendimiento | 136 |
|----------------------------------------------------------------|-----|

|                      |     |
|----------------------|-----|
| • Listado de activos | 138 |
|----------------------|-----|





**José Luis de Mora**  
Presidente del Consejo

## Carta del Presidente del Consejo

---

MERLIN ha reforzado su posición durante el último ejercicio y está hoy mejor preparada para afrontar el futuro con solidez y ambición.

Estimados accionistas,

Me complace presentarles la Memoria del ejercicio 2025 de MERLIN Properties ("MERLIN" o la "Compañía"). La Memoria recoge las Cuentas Anuales y toda la información relevante relativa al citado ejercicio de forma muy detallada.

Antes de entrar en el orden del día, permítanme que dediquemos unas palabras al recuerdo de Miguel Ollero, cuya reciente pérdida nos ha golpeado profundamente a todos los que formamos parte de MERLIN. Miguel no fue solo uno de los grandes pilares en la construcción de esta compañía; fue, ante todo, una referencia humana y profesional para quienes tuvimos la fortuna de trabajar a su lado.

Su discreción, su integridad, su compromiso con el trabajo bien hecho y su generosidad personal han dejado una huella profunda en la cultura de MERLIN desde sus orígenes. Miguel entendía la empresa como un proyecto al servicio de las personas y vivió siempre con una coherencia poco habitual entre valores y acción. Nos deja un legado que va mucho más allá de los resultados: una forma de hacer, de liderar y de estar con los demás que seguirá muy presente en la Compañía. En nombre del Consejo de Administración, quiero trasladar nuestro recuerdo más sincero y nuestro afecto a su familia.

Con ese recuerdo muy presente, permítanme continuar con el análisis del ejercicio y del momento que vive MERLIN.

Nos encontramos en un entorno global complejo, caracterizado por tensiones geopolíticas persistentes, un contexto financiero todavía exigente y una transformación económica y tecnológica de enorme profundidad. En este escenario, creo importante comenzar con un mensaje claro: MERLIN ha reforzado su posición



durante el último ejercicio y está hoy mejor preparada para afrontar el futuro con solidez y ambición.

El papel del Consejo de Administración no consiste únicamente en supervisar el presente, sino en ayudar a que la Compañía tome hoy las decisiones que le permitirán seguir creando valor mañana. Esto exige comprender los cambios estructurales que ya están en marcha -en la economía, en la tecnología y en la forma en que se utilizan los activos- y asegurar que MERLIN se adapta a ellos con coherencia estratégica, disciplina y sentido empresarial.

En este proceso, la colaboración entre el Consejo de Administración y el equipo gestor ha sido constante y muy eficaz. Esa alineación ha permitido avanzar con claridad en un proyecto que combina la solidez operativa de los negocios tradicionales con una decidida apuesta por nuevas líneas de crecimiento de carácter estructural.

El ejercicio 2025 ha sido un año sólido y equilibrado, tanto en términos operativos como financieros.

MERLIN ha cerrado el ejercicio con una generación de flujo de caja ("FFO") de 326,7 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 5,1% interanual y una cifra de 0,58 euros por acción, superando la guía comunicada al mercado. Esta evolución confirma la capacidad de la Compañía para generar caja recurrente, incluso en un entorno financiero más exigente.

Desde el punto de vista operativo, la ocupación media del 95,6% refleja la calidad de nuestra cartera y la fortaleza de la demanda en los segmentos en los que operamos. A ello se suma un balance especialmente robusto, con un *Loan-to-Value* del 28,9%, el 100% de la deuda a tipo fijo y sin vencimientos relevantes hasta noviembre de 2026. Todo ello se ha traducido en una creación de valor tangible

para nuestros accionistas, con un retorno total al accionista del 10,2% durante el ejercicio.

Estos resultados se apoyan en un excelente comportamiento de nuestras líneas de negocio tradicionales. En oficinas, seguimos observando una mejora clara en los mercados prime, con crecimiento de rentas *like-for-like* del 3,5% y niveles de ocupación en máximos históricos, especialmente en Madrid y en Lisboa. En logística, MERLIN mantiene una posición de liderazgo, con incrementos de rentas en renovaciones y una cartera de suelo que nos permite acompañar el crecimiento de nuestros clientes. En centros comerciales, las ventas y las afluencias continúan evolucionando favorablemente, con una tasa de esfuerzo de los arrendatarios en mínimos históricos (11,0%). Estos negocios aportan estabilidad, visibilidad de ingresos y generación recurrente de caja, y constituyen una base imprescindible sobre la que construir el crecimiento futuro.

Junto a esta base sólida, 2025 ha sido un año clave en la consolidación del negocio de los centros de datos, que representa el principal vector de creación de valor a largo plazo para MERLIN. La Fase I del plan MEGA, con 64 MW IT, está completamente alquilada, y la Fase II avanza con gran visibilidad tanto en ejecución como en comercialización. A día de hoy, 112 MW están ya alquilados o prealquilados, lo que permitirá alcanzar rentas anualizadas del entorno de 167 millones de euros a partir de 2027. En nuestro encuentro con inversores y analistas, la compañía ha lanzado la Fase III (412 MW IT), situando a MERLIN como uno de los principales desarrolladores de data centers de Europa. Este posicionamiento responde a una visión de largo plazo ligada a la digitalización, la inteligencia artificial y la necesidad de dotar a Europa de infraestructuras tecnológicas propias. En ese contexto, MERLIN ha sabido anticiparse y construir capacidades diferenciales.

Este crecimiento se está llevando a cabo manteniendo una disciplina financiera estricta, apoyada en una gestión prudente del balance y con una estructura de capital sólida. En coherencia con ello, el Consejo propondrá a esta Junta un dividendo total de 0,42 euros por acción con cargo al ejercicio 2025, reafirmando nuestro compromiso con una retribución al accionista sostenible y basada en generación real de caja.

MERLIN combina rigor financiero, mentalidad industrial y una elevada capacidad de ejecución en proyectos complejos. Esta forma de hacer ha sido determinante para afrontar con éxito un entorno marcado por profundas transformaciones en los mercados y en el propio modelo inmobiliario.

Hoy, MERLIN ocupa una posición singular en el mercado europeo. Seguimos siendo un referente en los activos tradicionales, que aportan estabilidad y recurrencia, y al mismo tiempo desarrollamos internamente plataformas de crecimiento vinculadas a la nueva economía digital. Esta combinación de presente sólido y visión de futuro refuerza la calidad del proyecto empresarial.

Quiero expresar mi agradecimiento al Consejo de Administración por su implicación y profundidad en el debate estratégico, al equipo directivo encabezado por Ismael Clemente por su capacidad de ejecución y visión empresarial, y a todos ustedes, nuestros accionistas, por el respaldo constante a una estrategia ambiciosa, prudente y orientada a la creación de valor sostenible.

Muchas gracias.

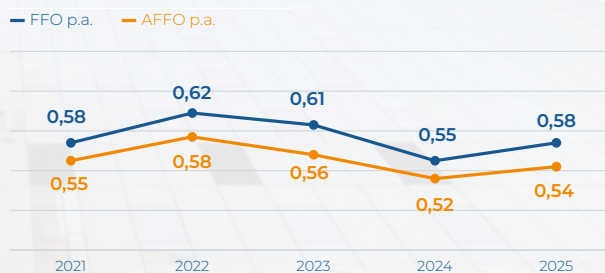


## DE UN VISTAZO

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

### FFO POR ACCIÓN / AFFO POR ACCIÓN

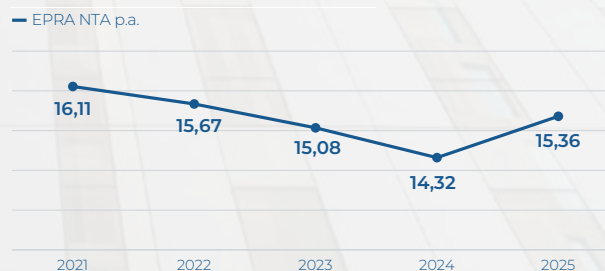
|                                                   |                                                      |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>€ 326,7m</b><br><b>(+5,1% vs 2024)</b><br>FFO  | <b>€ 0,58</b><br><b>(+5,1% vs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



### EPRA NTA POR ACCIÓN

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

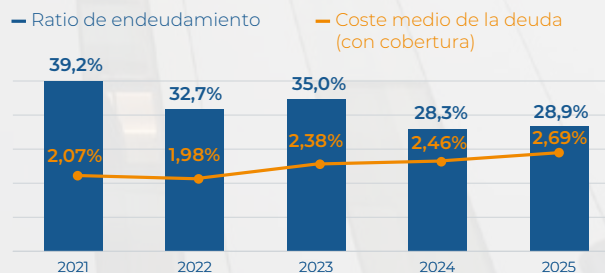
**€ 15,36 (+7,3% vs 2024)**  
Evolución del EPRA NTA por acción  
**+4,7%**  
Evolución del GAV LfL



### ENDEUDAMIENTO

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

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







# Estructura organizativa y funcionamiento



## 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 **Ética y responsabilidad corporativa**

4 **Resultados económicos**

2 **Respeto al medio ambiente y al equilibrio urbanístico**

5 **Objetividad e Integridad**

3 **Respeto a los Derechos Humanos**

6 **Protección de activos**

## 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<sup>(1)</sup>.

## 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.



<sup>(1)</sup> Se entiende por Equipo Gestor: <https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/equipo-gestor/>



Diagonal 605 | Barcelona

**OFICINAS****6.591 M€**

GAV

**111 ACTIVOS****1.234 m de m<sup>2</sup>**

SBA

**292 M€**RENTAS BRUTAS <sup>(1)</sup>

A2-Cabanillas Park II | Guadalajara

**LOGÍSTICA****1.449 M€**

GAV

**111 ACTIVOS****1.478 m de m<sup>2</sup>**

SBA

**86 M€**

RENTAS BRUTAS



Saler | Valencia

**CENTROS COMERCIALES****2.133 M€**

GAV

**13 ACTIVOS****446 m de m<sup>2</sup>**

SBA

**133 M€**

RENTAS BRUTAS



LOOM Castellana 280 | Madrid

**LOOM****15 ESPACIOS** <sup>(2)</sup>**3.609 PUESTOS****36.330 m<sup>2</sup> SBA****85% OCUPACIÓN**

Zal Port | Barcelona

**ZAL PORT (48,5%)** <sup>(3)</sup>**56 ACTIVOS****765 m de m<sup>2</sup> SBA****78 M€ RENTAS BRUTAS**

Tres Aguas | Madrid

**TRES AGUAS (50%)** <sup>(3)</sup>**1 ACTIVO****68 m de m<sup>2</sup> SBA****10 M€ RENTAS BRUTAS**

MAD-GET 01 | Madrid

**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)<sup>(1)</sup> Rentas brutas. Nota 8.2. Arrendamientos operativos-arrendador..<sup>(2)</sup> De los 15 espacios, 13 son propiedad de MERLIN.<sup>(3)</sup> 100% del activo.



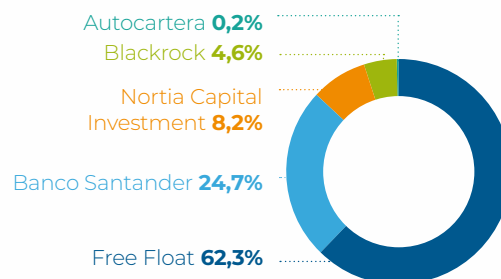
## Composición

Respecto a la **descripción de la estructura organizativa interna** 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.

### Datos clave estructura capital

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Nº Acciones ordinarias    | 563.724.899 |
| Nº Acciones ponderadas    | 563.724.899 |
| Total Fondos Propios (€m) | 8.074       |
| GAV (€m)                  | 12.630      |
| Deuda Neta (€m)           | 3.743       |
| Deuda Neta / GAV          | 29,6%       |





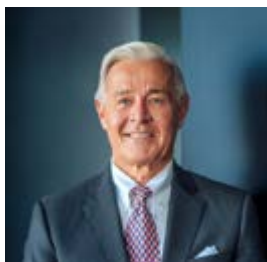
**José Luis de Mora**  
Presidente del Consejo



**Ismael Clemente**  
Consejero Delegado  
CEO



**Miguel Ollero**  
Consejero Ejecutivo  
COO



**Donald Johnston III**  
Consejero Independiente



**María Luisa Jordá**  
Consejera Independiente



**Fernando Ortiz**  
Consejero Independiente



**Francisca Ortega**  
Consejera Dominical



**Pilar Caveró**  
Consejera Independiente



**Juan María Aguirre**  
Consejero Independiente



**Fernando López**  
Consejero Dominical



**Inès Archer**  
Consejera Independiente



**Julia Bayón**  
Consejera Dominical



- Comisión Auditoría y Control
- Comisión de Nombramientos y Retribuciones

- Comisión Sostenibilidad, Ética e Innovación
- Comité de Planificación y Coordinación

# Equipo **directivo**







1. **Consejero Delegado / CEO**

Ismael Clemente

2. **Director General Corporativo / COO**

Miguel Ollero

3. **Director**

Luis Lázaro

4. **Director**

Francisco Rivas

5. **Director**

Manuel García Casas

6. **Director**

Miguel Oñate

7. **Director**

José Navarro

8. **Director**

Fernando Ferrero

9. **Directora**

Inés Arellano

10. **Director**

Fernando Ramírez



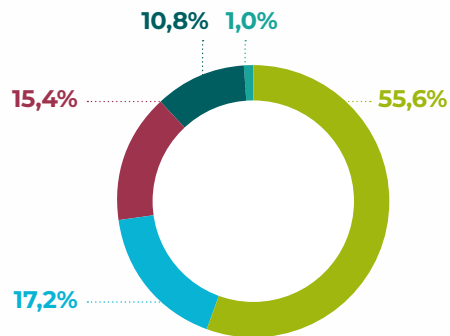


# 2

## Evolución del negocio

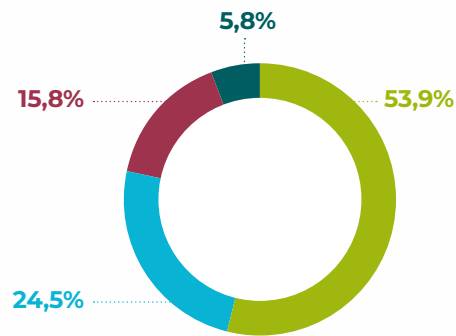
## Evolución del negocio

### I GAV POR TIPO DE ACTIVO<sup>(1)</sup>

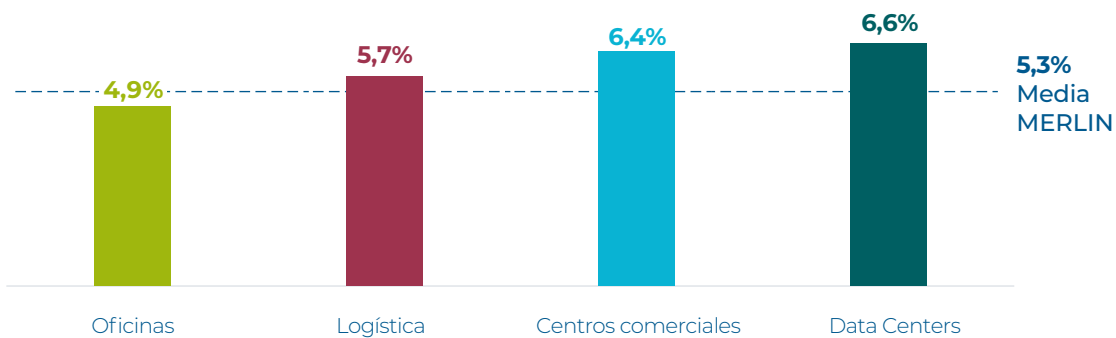


● Oficinas ● Logística ● Centros comerciales ● Data centers ● Otros

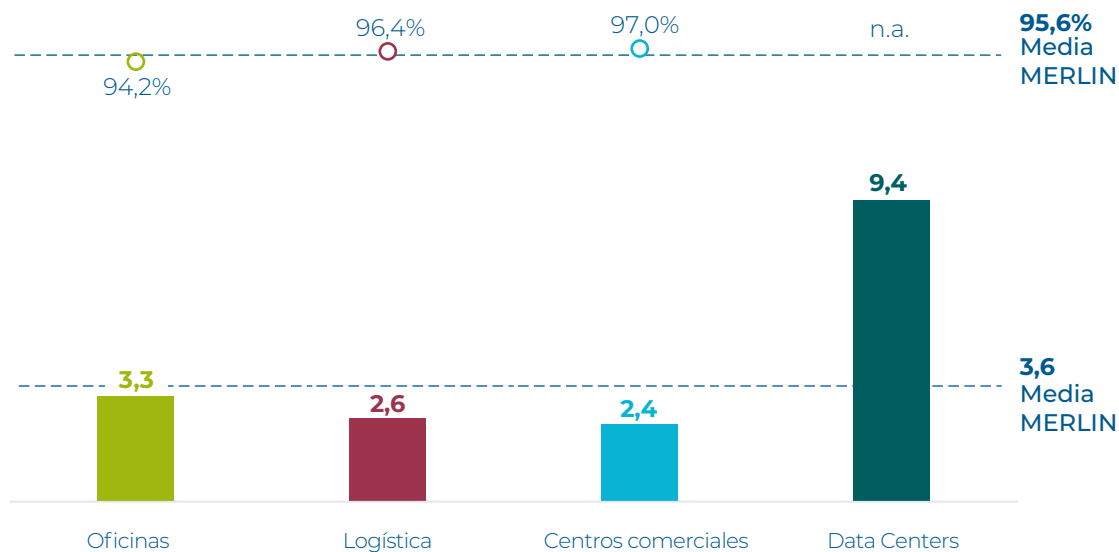
### I RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO<sup>(2)</sup>



### I YIELD BRUTO POR CATEGORÍA DE ACTIVO



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



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

<sup>(2)</sup> Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados.



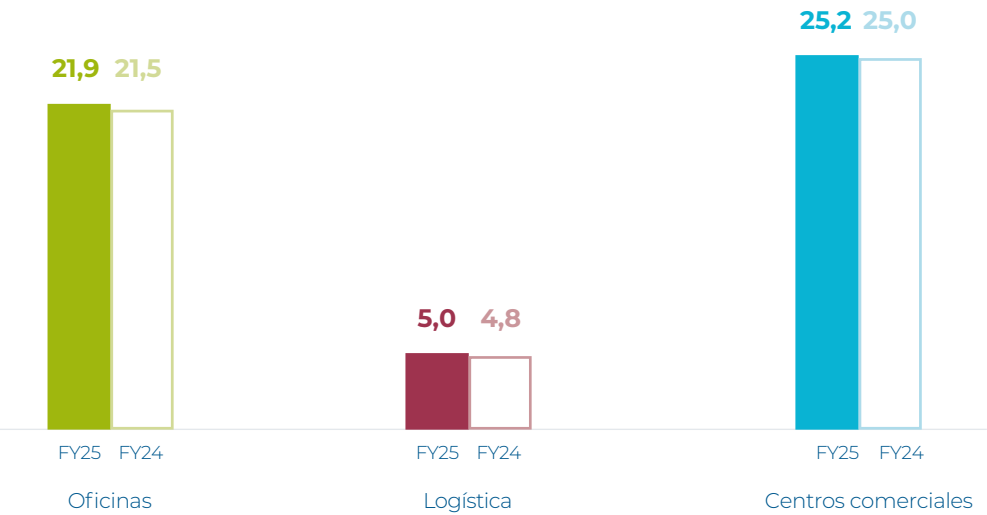
## RENTAS

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

### DESGLOSE DE RENTAS BRUTAS

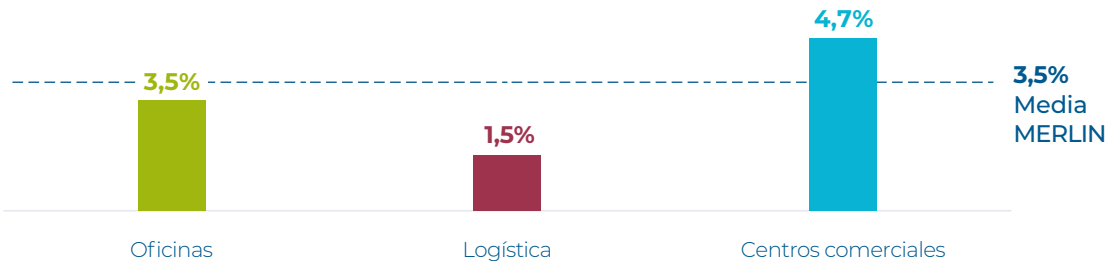
|                     | FY25    | FY24    | Var (%) |
|---------------------|---------|---------|---------|
| Oficinas            | 291.831 | 287.673 | 1,4%    |
| Logística           | 85.785  | 83.663  | 2,5%    |
| Centros Comerciales | 132.862 | 126.790 | 4,8%    |
| Data Centers        | 31.217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

### RENTA MEDIA PASANTE (€/M²/MES)

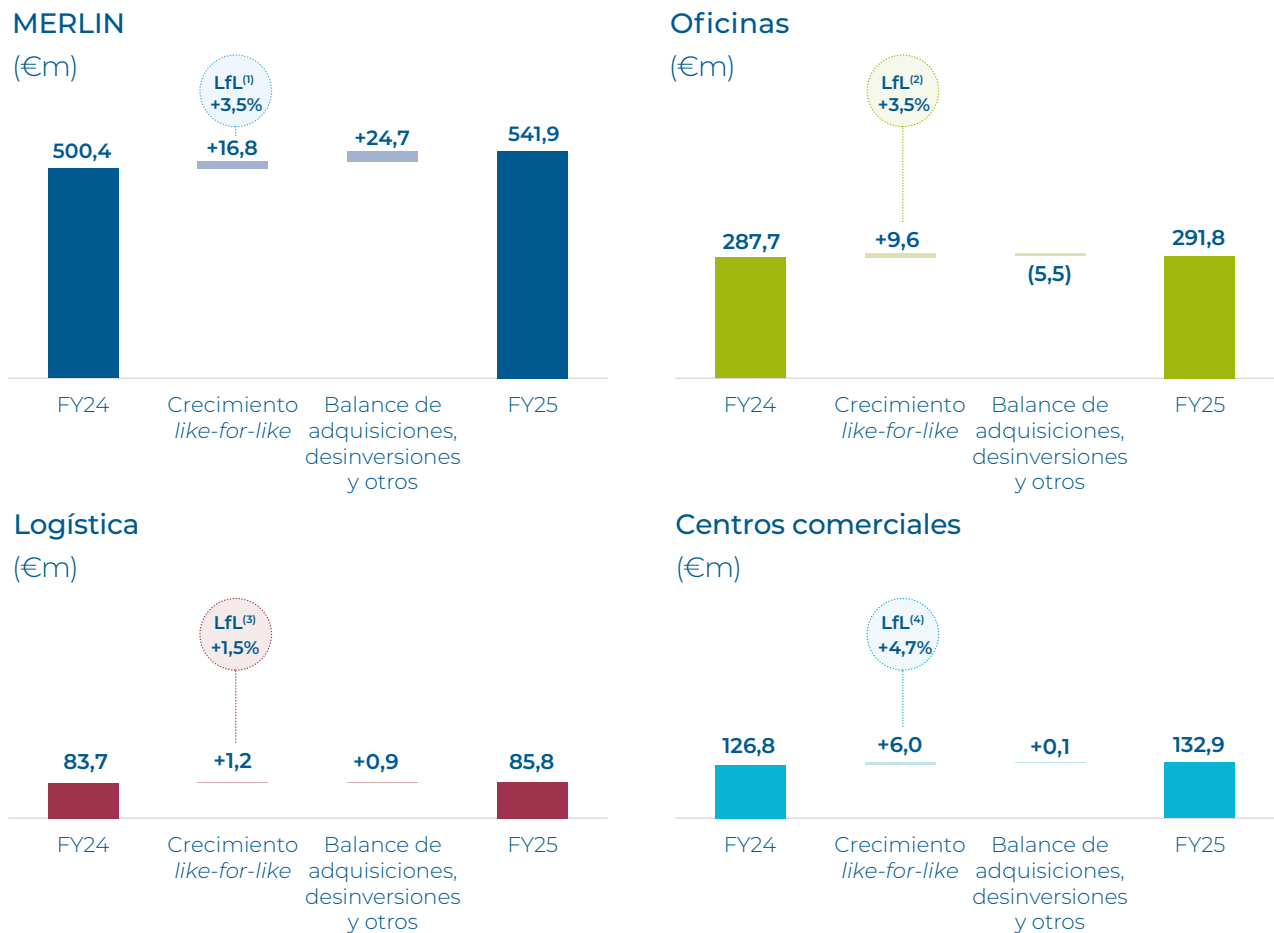


INCREMENTO LIKE-FOR-LIKE

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



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



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

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

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

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

## OCUPACIÓN

La S.B.A. total del stock de MERLIN a 31 de diciembre de 2025 asciende a 3.241.840 m<sup>2</sup>. La S.B.A a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 3.169.405 m<sup>2</sup>, por lo que el incremento neto durante el período ha sido de 72.435 m<sup>2</sup>. La ocupación a 31 de diciembre de 2025 es del 95,6%<sup>(1)</sup>.

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

<sup>(1)</sup> Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Libertad 201, Alfonso XI, Plaza Ruiz Picasso extensión, PE Cerro Gamos 2, 3 & 5 y Josefa Valcárcel 48.

<sup>(2)</sup> Excluyendo unidades vacantes adquiridas (6.175 m<sup>2</sup> en 2025 y 25.142 m<sup>2</sup> in 2024)

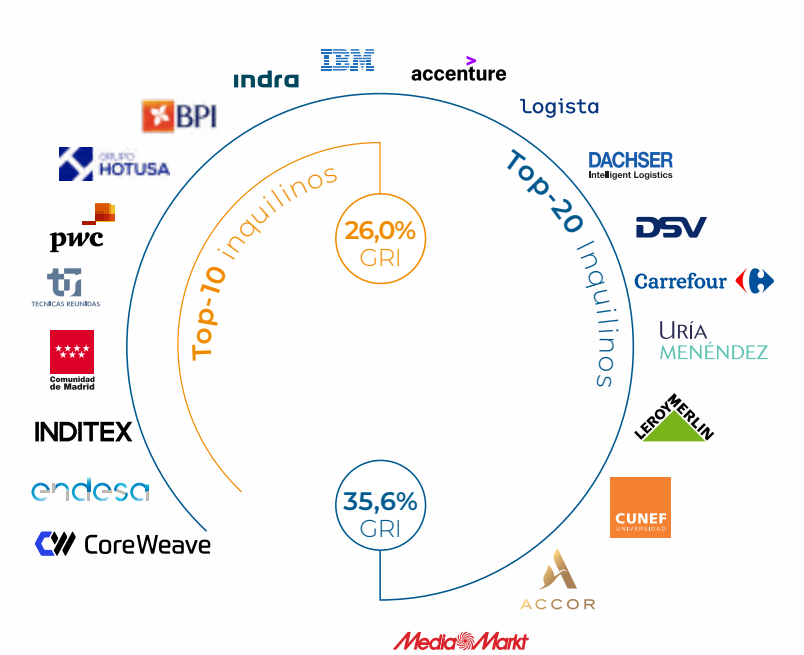
<sup>(3)</sup> La ocupación en los Data Centers se mide en términos de Capacidad IT, no S.B.A. A 31 de diciembre de 2025, 44 MW de capacidad IT han sido equipados, de los 64 MW de capacidad IT correspondientes a la Fase I.



# ARRENDATARIOS

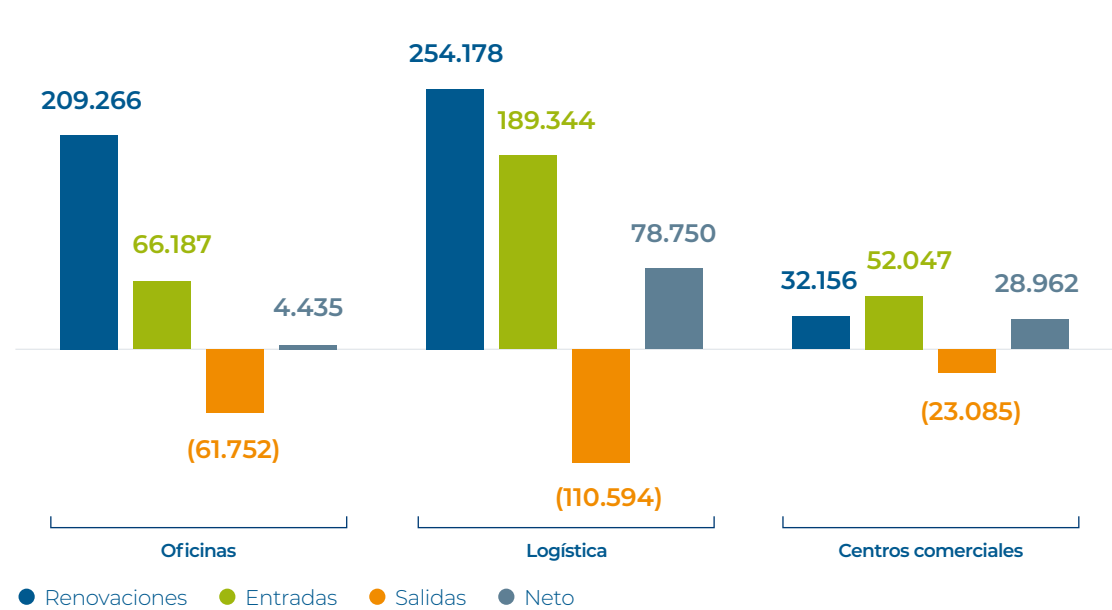
MERLIN cuenta con una base de clientes de alta calidad, amplia y bien diversificada. Los 10 principales inquilinos, representan el 26,0% de la renta bruta anualizada mientras que los 20 principales inquilinos representan un 35,6% de la renta bruta anualizada.

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



# ALQUILERES

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





## ÁREAS DE ACTIVIDAD EN DETALLE

### OFICINAS

El volumen total contratado es de 275.453 m<sup>2</sup> de los cuales 66.187 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 209.266 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas ascienden a 61.752 m<sup>2</sup>, con lo que la contratación neta es positiva en 4.435 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados en 2025 son los siguientes:

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



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

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

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

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

<sup>(1)</sup> Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Libertad 201, Alfonso XI, Plaza Ruiz Picasso extensión, PE Cerro Gamós 2, 3 & 5 y Josefa Valcárcel 48.

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





I LOGÍSTICA

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

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



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

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

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

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



CENTROS COMERCIALES

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

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

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





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

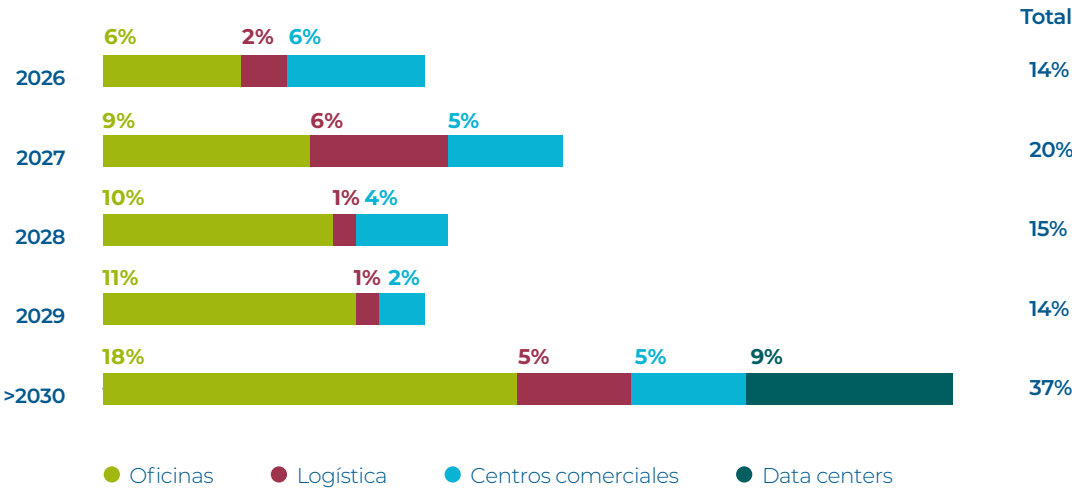
|       |  | Rentas brutas 2025<br>(€ m) | Renta media pasante<br>(€/m²/Mes) | Periodo medio<br>de arrendamiento<br>(Años) |
|-------|--|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| Total |  | 132,9                       | 25,2                              | 2,4                                         |

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

|       |  | Tasa de Ocupación |       |            |
|-------|--|-------------------|-------|------------|
|       |  | FY25              | FY24  | Cambio pbs |
| Total |  | 97,0%             | 96,5% | +52        |

PERFIL DE VENCIMIENTO

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



3

## Inversiones, desinversiones y Capex





## Inversiones, desinversiones y Capex

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

|                                                               | Oficinas                                                                      | Retail                   | Logística                                                           | Data Centers                                                                                                                                  | Otros                              | €m           |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| Adquisiciones                                                 | • LOOM Salamanca                                                              | • Unidad de Almada       |                                                                     | • Madrid Tres Cantos (Data Center) Landbank<br>• Madrid Getafe II (Data Center) Landbank                                                      | • Madrazo 6-8-10<br>• Barcelo Nura | 150,8        |
| Desarrollos                                                   |                                                                               |                          | • A2-Cabanillas Park II C & D<br>• Lisboa-Park<br>• Valencia-Betera | • Bilbao-Arasur 3, 2 & 1 (Data Center)<br>• Madrid-Getafe (Data Center)<br>• Barcelona-PLZF (Data Center)<br>• Lisboa-VFX 1 & 2 (Data Center) |                                    | 442,6        |
| Inversiones inmobiliarias                                     | • Liberdade 201<br>• PE Cerro Gamos<br>• Josefa Valcárcel 48<br>• PE Churruca | • Callao 5<br>• Marineda | • A2-Alovera                                                        |                                                                                                                                               |                                    | 126,0        |
| Incremento de SBA <sup>(1)</sup>                              |                                                                               |                          |                                                                     |                                                                                                                                               |                                    | 1,0          |
| No incremento de SBA                                          |                                                                               |                          |                                                                     |                                                                                                                                               |                                    | 125,0        |
| Incentivos a inquilinos                                       |                                                                               |                          |                                                                     |                                                                                                                                               |                                    | -            |
| Otras partidas de capex no asignadas                          |                                                                               |                          |                                                                     |                                                                                                                                               |                                    | -            |
| Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento) <sup>(2)</sup> |                                                                               |                          |                                                                     |                                                                                                                                               |                                    | 27,5         |
| Intereses capitalizados (si aplican)                          |                                                                               |                          |                                                                     |                                                                                                                                               |                                    | -            |
| <b>Total</b>                                                  |                                                                               |                          |                                                                     |                                                                                                                                               |                                    | <b>746,9</b> |

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

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



## INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

### DESARROLLOS LOGÍSTICOS

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

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

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

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

### DATA CENTERS

#### Fase I:

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

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

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

Fase II:

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

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

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

4

## Valoración de la cartera





## Valoración de la cartera

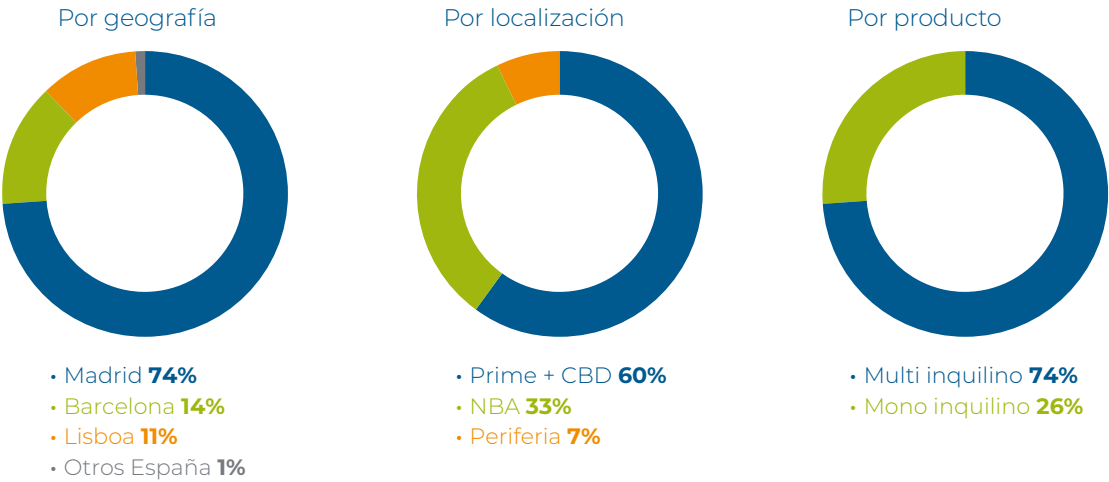
La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE, Savills y JLL, ascendiendo a un GAV total de € 12.630m. El desglose del GAV es el siguiente:

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

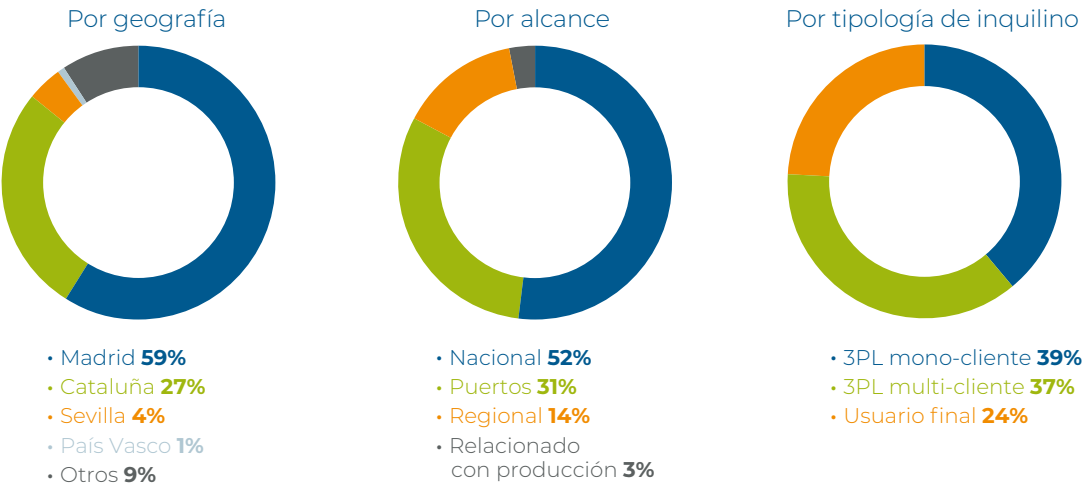
<sup>(1)</sup> En base a la renta pasante

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

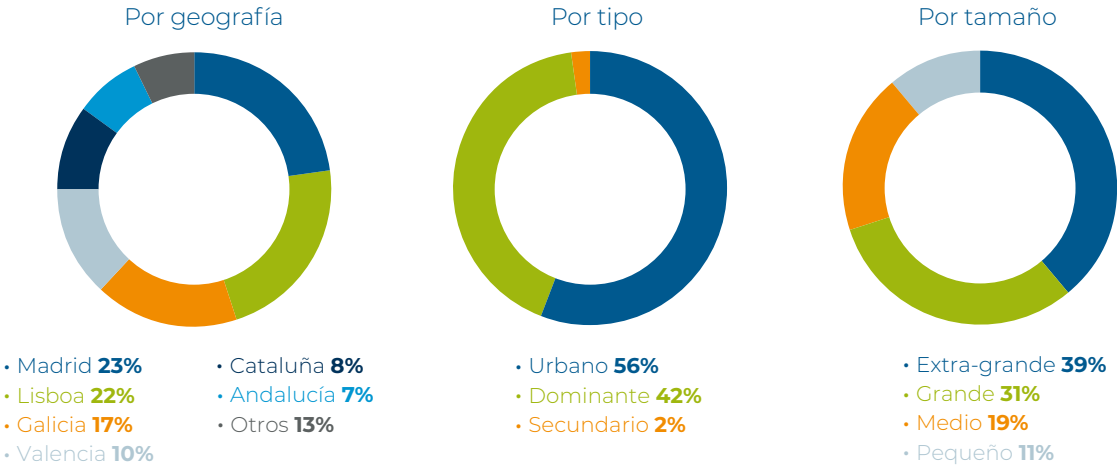
**OFICINAS (POR GAV)**



**LOGÍSTICA (POR GAV)**

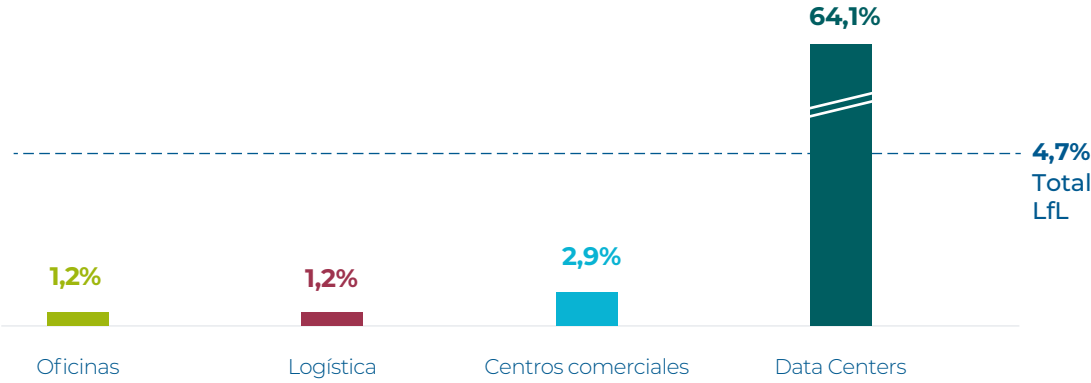


**CENTROS COMERCIALES (POR GAV)**



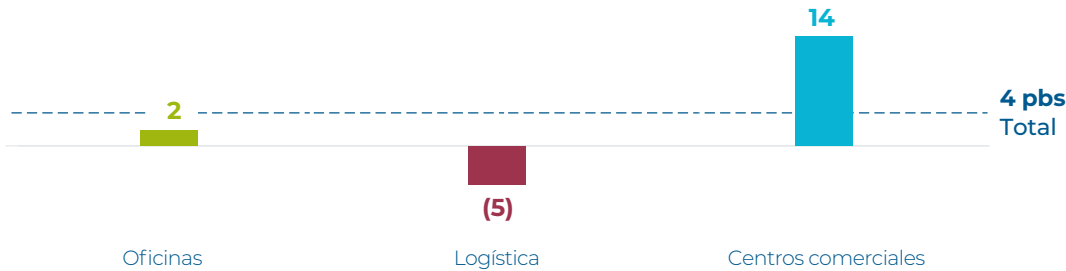
EVOLUCIÓN DE GAV LFL

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



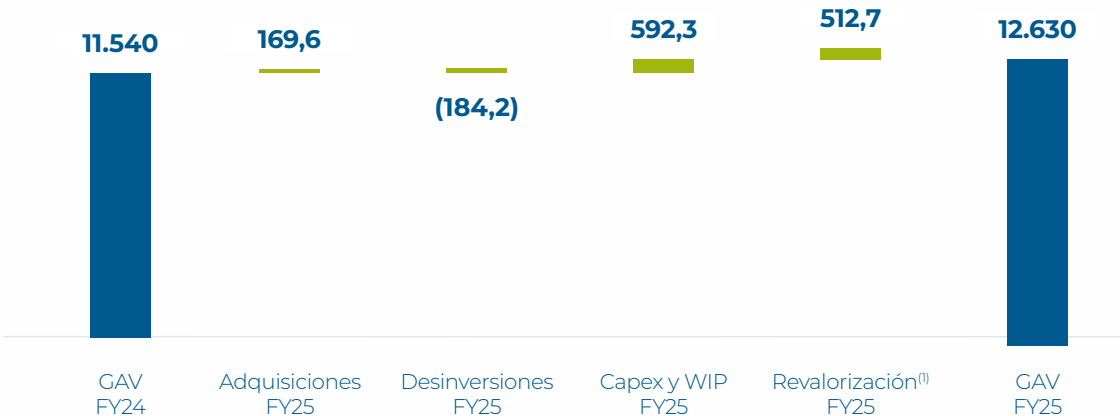
COMPRESIÓN / (EXPANSIÓN) DE YIELD

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



EVOLUCIÓN DEL GAV

(€ millones)



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



# 5

## Estados financieros



## Estados financieros

### CUENTA DE RESULTADOS

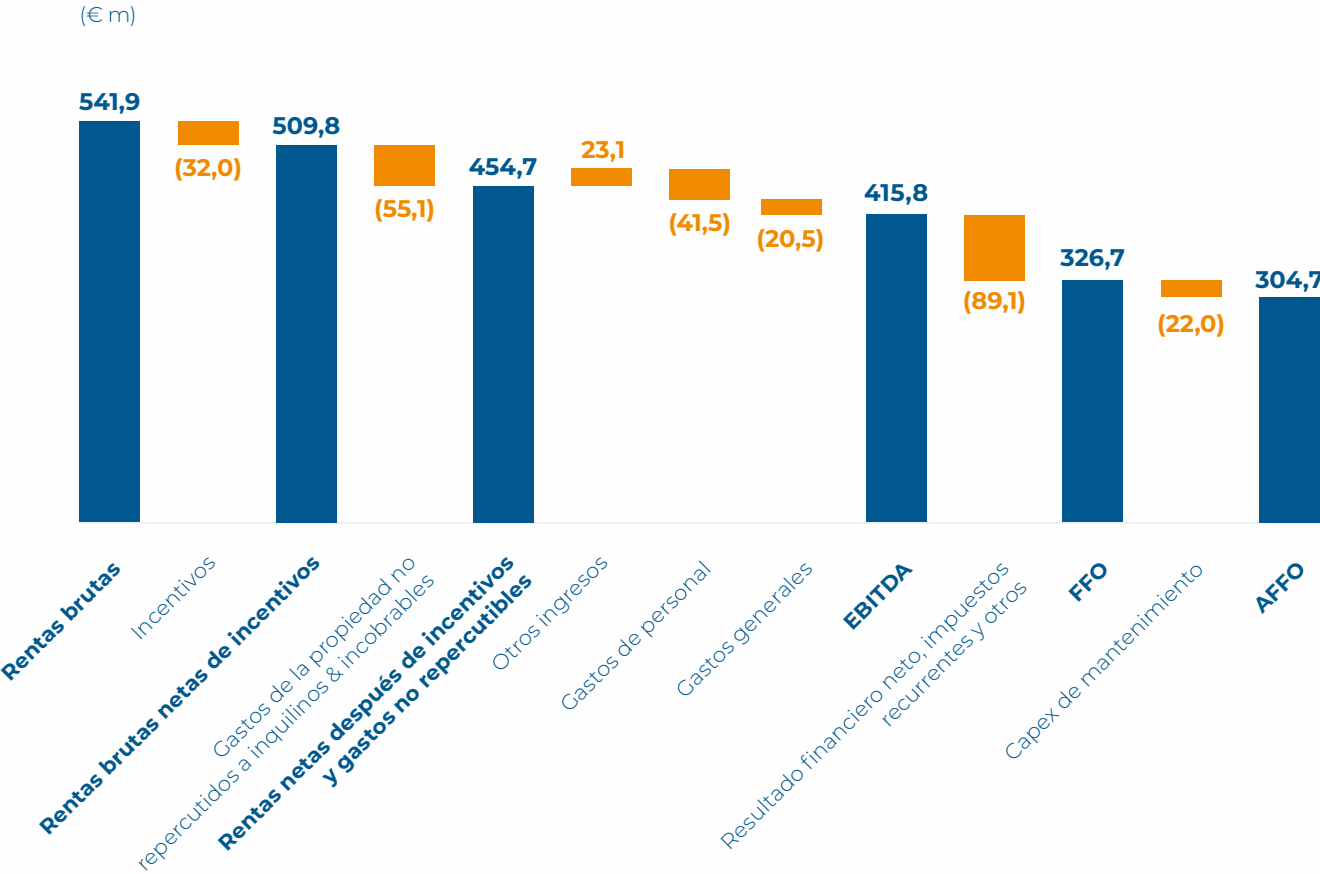
| (€ miles)                                                         | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Rentas brutas</b>                                              | <b>541.856</b>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

NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO FY25

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

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

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









BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

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

## I NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO

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

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

## ENDEUDAMIENTO

### I DESGLOSE TOTAL DEUDAS

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

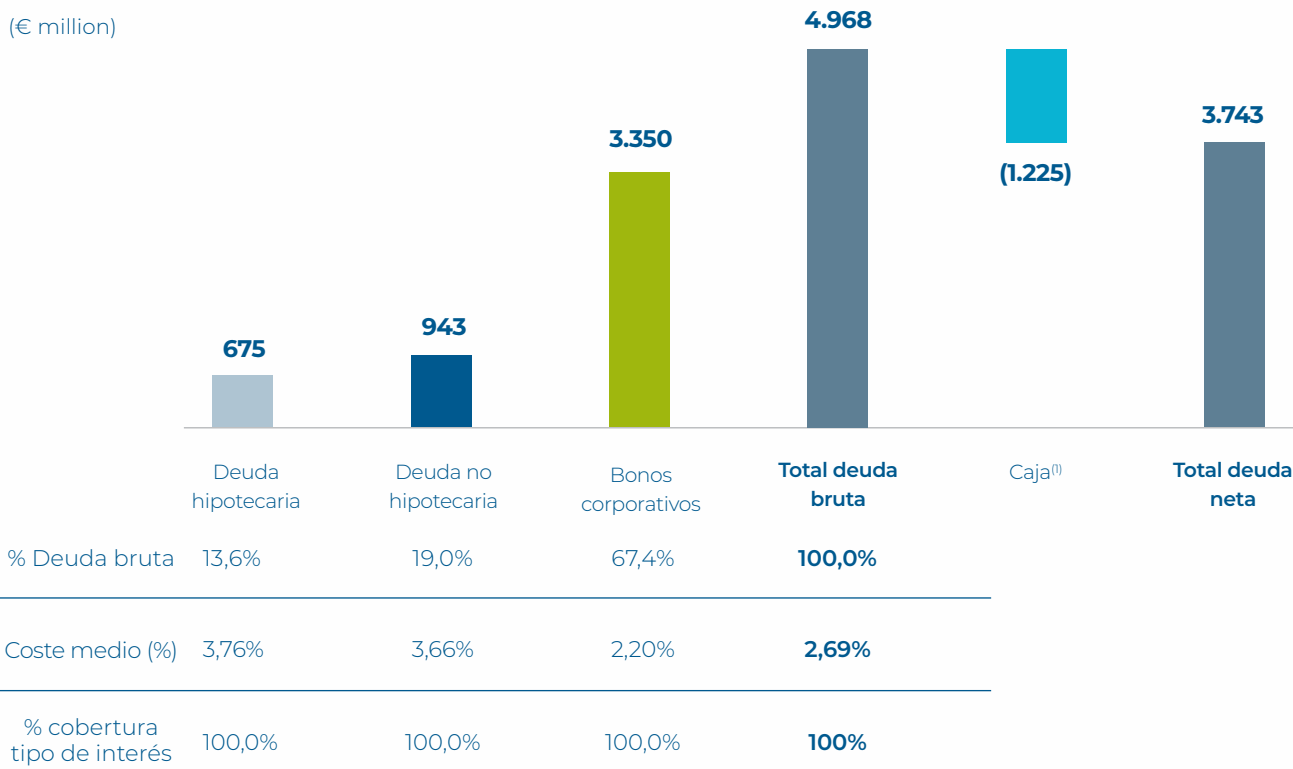
<sup>(1)</sup> Préstamo DCN.

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

<sup>(3)</sup> MtM de los activos no corrientes.

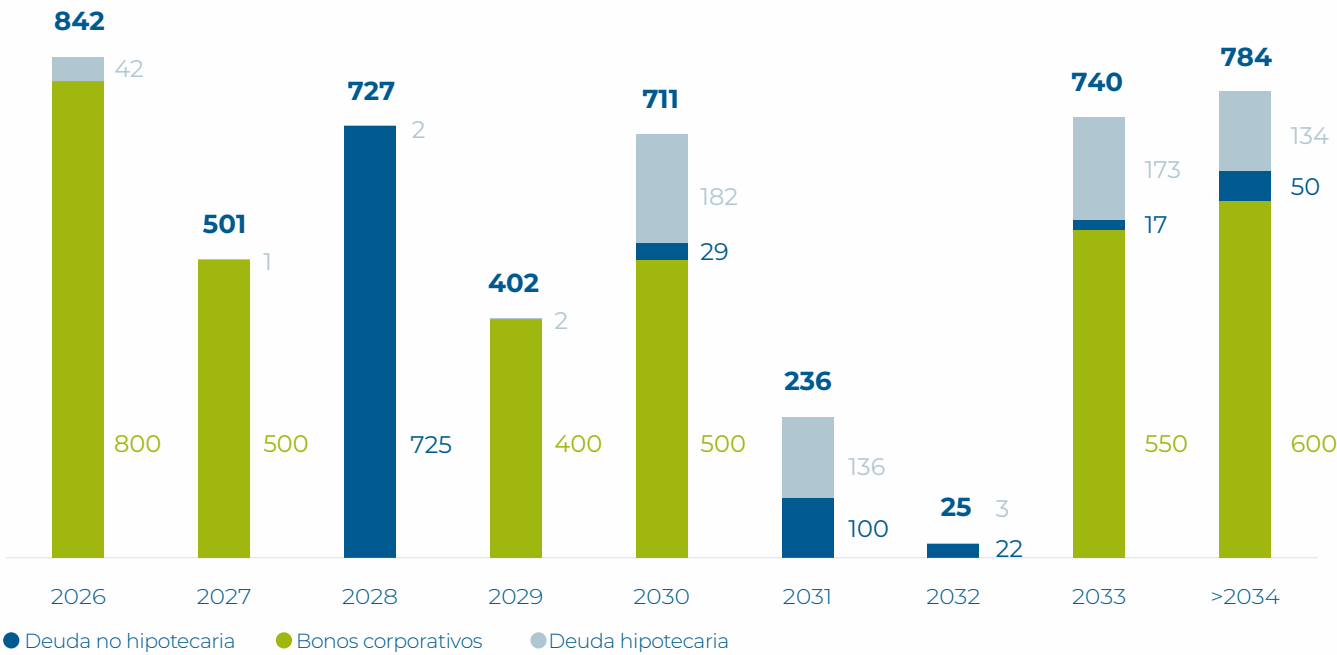
La deuda financiera neta de MERLIN a 31 de diciembre asciende a € 3.742.566 miles. Esto representa un Ratio de Endeudamiento (“Loan To Value”) del 28,9%, incluyendo los costes de transferencia, lo cual supone un incremento de +62 pbs desde el 31/12/2024 (28,3%). El desglose de la deuda de MERLIN es el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

(€ million)



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

(€ millones)



<sup>(1)</sup> Incluye autocartera.



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

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

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

|                       |      |         |
|-----------------------|------|---------|
| <b>S&amp;P Global</b> | BBB+ | Estable |
| <b>Moody's</b>        | Baa1 | Estable |

## RETORNO AL ACCIONISTA

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

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

|                                                       | Por acción (€) | € millones   |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>EPRA NTA 31/12/2024</b>                            | <b>14,32</b>   | <b>8.071</b> |
| Crecimiento NTA en 2025                               | 1,04           | 589          |
| <b>EPRA NTA 31/12/2025</b>                            | <b>15,36</b>   | <b>8.660</b> |
| <b>DPA pagado en 2025</b>                             | <b>0,42</b>    | <b>236</b>   |
| <b>Crecimiento NTA + DPA (Retorno del Accionista)</b> | <b>1,46</b>    | <b>825</b>   |
| <b>Tasa de Retorno del Accionista</b>                 | <b>10,2%</b>   | <b>10,2%</b> |

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

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

6

## Hechos posteriores



## Hechos posteriores

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



7

# Resumen EPRA





## Resumen EPRA

### I TABLA RESUMEN EPRA

#### Magnitudes de rendimiento

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Resultado neto EPRA                                  | Resultado recurrente de los negocios estratégicos                                                                                                                                                                                                                                              | 297.235 |
| Resultado neto por acción EPRA                       | Resultado de actividades operativas recurrentes (por acción)                                                                                                                                                                                                                                   | 0,53    |
| EPRA NAVs                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |
| EPRA NRV                                             | El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad                                                                                                                                          | 16,00   |
| EPRA NTA                                             | El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido                                                                                                                             | 15,36   |
| EPRA NDV                                             | El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto | 14,72   |
| EPRA Net Initial Yield                               | Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición                                                                              | 4,6%    |
| EPRA 'topped-up' NIY                                 | Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario                                                                                                                                                                 | 4,8%    |
| EPRA tasa de desocupación                            | Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)                                                                                                                      | 5,5%    |
| EPRA Cost Ratios                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |
| EPRA costes (incluyendo costes directos de vacantes) | Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente incluyendo los costes directos de desocupación                                                                                                                                                           | 29,7%   |
| EPRA costes (excluyendo costes directos de vacantes) | Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente excluyendo los costes directos de desocupación                                                                                                                                                           | 28,0%   |
| EPRA LTV                                             | La deuda dividida entre el valor de mercado del activo. El propósito del EPRA LTV es evaluar el nivel de apalancamiento de una compañía inmobiliaria                                                                                                                                           | 32,3%   |



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

## I RESULTADOS EPRA

|                                                                                                                         | Notas                | (€ miles)      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>Resultado Neto Consolidado según NIIF</b>                                                                            |                      | <b>786.129</b> |
| Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:                                                                       |                      | 488.894        |
| (i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses                                           | Cuenta de resultados | 493.846        |
| (ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses                               | Cuenta de resultados | 9.313          |
| (iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos | -                    | -              |
| (iv) Impuestos sobre los beneficios o pérdidas por venta de activos                                                     | n.a.                 | -              |
| (v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio                                                                            | n.a.                 | -              |
| (vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación <sup>(1)</sup>                                | n.a.                 | (6.605)        |
| (vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures   | n.a.                 | -              |
| (viii) Ajustes relacionados con la estructura de capital                                                                | n.a.                 | -              |
| (iv) Ajustes relacionados con elementos no recurrentes y extraordinarios                                                | n.a.                 | -              |
| (x) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados                                                               | n.a.                 | (19.806)       |
| (xi) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional) | Cuenta de resultados | -              |
| (xii) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores <sup>(2)</sup>                                          | -                    | 12.147         |
| <b>EPRA resultado neto</b>                                                                                              | -                    | <b>297.235</b> |
| Número de acciones                                                                                                      | -                    | 563.724.899    |
| <b>EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos</b>                                                           | -                    | <b>0,53</b>    |
| <b>Ajustes específicos de la Compañía:</b>                                                                              | -                    | <b>29.442</b>  |
| (a) provisión LTIP                                                                                                      | 18 c                 | 13.582         |
| (b) gastos generales "no-overheads"                                                                                     | 18 b y c             | 2.847          |
| (c) Costes de formalizaciones de deuda                                                                                  | 18 d                 | 8.053          |
| (d) Amortización                                                                                                        | Cuenta de resultados | 5.037          |
| (e) Provisiones (superávit)/déficit                                                                                     | Cuenta de resultados | (77)           |
| <b>EPRA resultado neto post ajustes específicos</b>                                                                     | -                    | <b>326.676</b> |
| <b>EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos</b>                                                          | -                    | <b>0,58</b>    |

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

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

## I EPRA NRV, NTA Y NDV

(€ millones)

| Métricas EPRA Net Asset Value                                                    | EPRA<br>NRV    | EPRA<br>NTA    | EPRA<br>NDV    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fondos propios consolidados                                                      | 8.074,4        | 8.074,4        | 8.074,4        |
| Incluye:                                                                         |                |                |                |
| i) Instrumentos híbridos                                                         | -              | -              | -              |
| <b>NAV Diluido</b>                                                               | <b>8.074,4</b> | <b>8.074,4</b> | <b>8.074,4</b> |
| Incluye:                                                                         |                |                |                |
| ii.a) Revalorización de activos de inversión<br>(en caso de aplicar NIC 40)      | -              | -              | -              |
| ii.b) Revalorización de activos en desarrollo<br>(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                           | -              | -              | -              |
| <b>NAV diluido a valor de mercado</b>                                            | <b>8.140,5</b> | <b>8.140,5</b> | <b>8.140,5</b> |
| Excluye:                                                                         |                |                |                |
| v) Impuestos diferidos en relación con ganancias<br>de inversiones inmobiliarias | 574,5          | 544,6          | -              |
| vi) Valor de mercado de instrumentos financieros                                 | (20,6)         | (20,6)         | -              |
| vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos                         | -              | -              | -              |
| viii.a) Fondo de comercio según balance de situación IFRS                        |                | -              | -              |
| viii.b) Inmovilizado intangible según balance de situación IFRS                  |                | (4,5)          |                |
| Incluye:                                                                         |                |                |                |
| ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo                        |                |                | 158,4          |
| x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado                      | -              |                |                |
| xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios                           | 328,0          | -              | -              |
| <b>NAV</b>                                                                       | <b>9.022,3</b> | <b>8.660,0</b> | <b>8.298,9</b> |
| Número de acciones diluido                                                       | 563.724.899    | 563.724.899    | 563.724.899    |
| <b>NAV - Euros por acción</b>                                                    | <b>16,00</b>   | <b>15,36</b>   | <b>14,72</b>   |

## I EPRA NIY Y “TOPPED-UP” NIY

| (€ millones)                                                                         |            | Oficinas     | Logística    | Centros comerciales | Data Centers | Otros       | Total         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|-------------|---------------|
| Inversiones inmobiliarias - 100% propiedad                                           |            | 6.698        | 1.624        | 2.133               | 1.367        | 116         | 11.938        |
| Inversiones inmobiliarias - participación en JVs/Fondos                              |            | -            | -            | -                   | -            | -           | -             |
| Activos mantenidos para la venta (incluyendo participación en JVs)                   |            | -            | -            | -                   | -            | -           | -             |
| Menos: proyectos en desarrollos                                                      |            | (512)        | (175)        | -                   | (556)        | (28)        | (1.271)       |
| Cartera de activos completados                                                       |            | 6.186        | 1.449        | 2.133               | 811          | 88          | 10.667        |
| Provisión para gastos estimados de adquisición                                       |            | 196          | 40           | 45                  | 6            | 2           | 289           |
| <b>Valoración de activos completados "gross up"</b>                                  | <b>B</b>   | <b>6.382</b> | <b>1.490</b> | <b>2.178</b>        | <b>816</b>   | <b>89</b>   | <b>10.956</b> |
| Ingresos anualizados por rentas pasantes                                             |            | 303          | 83           | 137                 | 54           | 2           | 579           |
| Gastos no recuperables                                                               |            | (34)         | (9)          | (13)                | (16)         | (0)         | (72)          |
| <b>Renta neta anualizada</b>                                                         | <b>A</b>   | <b>268</b>   | <b>74</b>    | <b>125</b>          | <b>37</b>    | <b>2</b>    | <b>507</b>    |
| Suma: alquiler teórico de vencimiento de los periodos de carencia u otros incentivos |            | 14           | 4            | 5                   | -            | -           | 22            |
| <b>Renta neta anualizada "topped-up"</b>                                             | <b>C</b>   | <b>282</b>   | <b>77</b>    | <b>130</b>          | <b>37</b>    | <b>2</b>    | <b>529</b>    |
| <b>EPRA NIY</b>                                                                      | <b>A/B</b> | <b>4,2%</b>  | <b>5,0%</b>  | <b>5,7%</b>         | <b>4,6%</b>  | <b>2,6%</b> | <b>4,6%</b>   |
| <b>EPRA "topped-up" NIY</b>                                                          | <b>C/B</b> | <b>4,4%</b>  | <b>5,2%</b>  | <b>5,9%</b>         | <b>4,6%</b>  | <b>2,6%</b> | <b>4,8%</b>   |

## I EPRA TASA DE DESOCUPACIÓN

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



## I EPRA COST RATIOS

|                                                                                                                        | Notas      | (€ miles)      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Incluye:</b>                                                                                                        |            |                |
| (i) Gastos administrativos/explotación por cuenta de resultados IFRS                                                   | 18         | 150.050        |
| (ii) Costes/comisiones de servicio netas                                                                               |            |                |
| (iii) Comisiones de gestión menos elemento de beneficio real/estimado                                                  |            |                |
| (iv) Otros ingresos/recargos de explotación destinados a cubrir gastos generales menos los beneficios correspondientes |            |                |
| (v) Participación en gastos de Joint Ventures                                                                          |            |                |
| <b>Excluir:</b>                                                                                                        |            |                |
| (vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias                                                                         |            |                |
| (vii) Rentas concesiones                                                                                               |            |                |
| (viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado                                     |            |                |
| <b>Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)</b>                                                       | <b>A</b>   | <b>150.050</b> |
| (ix) Costes directos por desocupación                                                                                  |            | 8,383          |
| <b>Costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)</b>                                                       | <b>B</b>   | <b>141.667</b> |
| <b>(x) Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS<sup>(1)</sup></b>                                        |            | <b>505.771</b> |
| (xi) Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)                                                      |            |                |
| (xii) Suma: participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)                           |            |                |
| <b>Ingresos por rentas</b>                                                                                             | <b>C</b>   | <b>505.771</b> |
| <b>Ratio de costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)</b>                                              | <b>A/C</b> | <b>29,7%</b>   |
| <b>Ratio de costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)</b>                                              | <b>B/C</b> | <b>28,0%</b>   |

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

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

## I EPRA LTV 2025

(€ millones)

| (€ millones)                                                                              | Grupo,<br>según lo<br>reportado | Consolidación proporcional            |                                              |                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|-----------|
|                                                                                           |                                 | Participación<br>en Joint<br>Ventures | Participaciones<br>en compañías<br>asociadas | Intereses<br>minoritarios | Combinado |
| Incluye:                                                                                  |                                 |                                       |                                              |                           |           |
| Préstamos de instituciones financieras <sup>(1)</sup>                                     | 1.620,7                         | -                                     | 81,7                                         | -                         | 1.702,5   |
| Pagarés                                                                                   | -                               | -                                     | -                                            | -                         | -         |
| Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades) | -                               | -                                     | -                                            | -                         | -         |
| Bonos <sup>(2)</sup>                                                                      | 3.371,6                         | -                                     | -                                            | -                         | 3.371,6   |
| Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)                      | -                               | -                                     | -                                            | -                         | -         |
| Cuentas a pagar <sup>(3)</sup>                                                            | 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 <sup>(4)</sup>                                                      | 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 <sup>(5)</sup>                                                        | 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%     |

<sup>(1)</sup> Importe teórico (€ 1.617,5m) e interés devengados (€ 3,2m). Ir a Nota 14 de las Cuentas Anuales para más detalles.

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

<sup>(3)</sup> Considerando el resultado neto entre cuentas a pagar (Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, otros pasivos corrientes, otros pasivos financieros corrientes y pasivo por impuesto sobre ingresos corrientes) y cuentas a pagar (Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, existencias, otros activos corrientes y otros activos financieros corrientes). Tenga en cuenta que los intereses devengados se incluyen en los préstamos de entidades financieras y préstamos de bonos.

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

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

Nota: ir a Nota 9 de las Cuentas Anuales para más detalles sobre participaciones minoritarias. MERLIN considera compañías asociadas materiales: ZAL Port (Centro Intermodal de Logística, S.A.), Tres Aguas (Paseo Comercial Carlos III, S.A.) CreaMNN (Crea Madrid Nuevo Norte S.A.) y Silicius (Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.).

## I EPRA LTV: PARTICIPACIÓN EN COMPAÑÍAS ASOCIADAS MATERIALES 2025

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

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

8

## Evolución bursátil



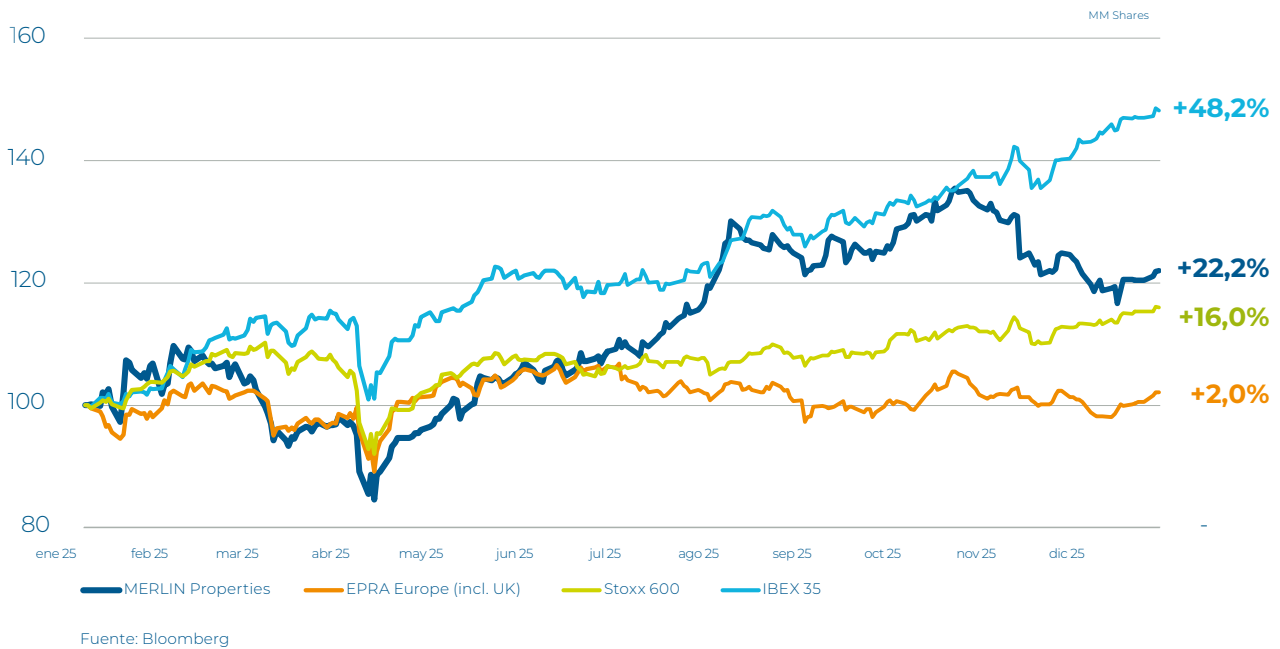


## Evolución bursátil

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

### EVOLUCIÓN COTIZACIÓN DE MERLIN EN EL PERIODO<sup>(1)</sup> VS ÍNDICES DE REFERENCIA

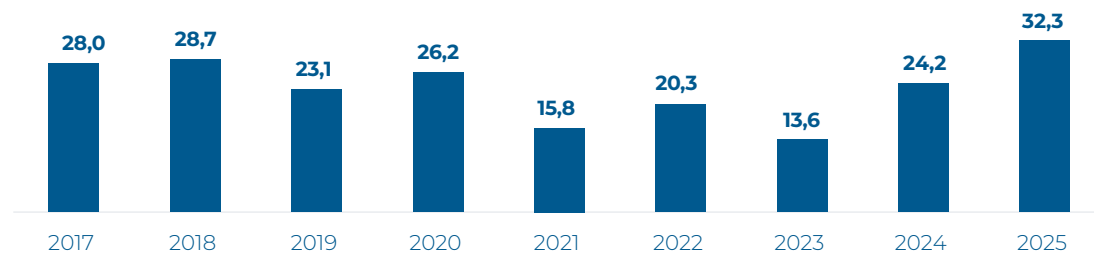
Del 31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025. En base 100.



<sup>(1)</sup> Ajustado por cualquier transacción dilutiva.

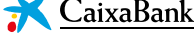
### VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ M)

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



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

## I PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

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





9

## Política de dividendos





## 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.

| Tipo              | Fecha     | Concepto                         | € por acción |
|-------------------|-----------|----------------------------------|--------------|
| A cuenta 2015     | 28-oct-15 | Dividendo                        | 0,0775       |
| Final 2015        | 27-abr-16 | Dividendo                        | 0,005692     |
| Final 2015        | 27-abr-16 | Distribución de prima de emisión | 0,102608     |
| <b>Total 2015</b> |           |                                  | <b>0,19</b>  |
| A cuenta 2016     | 25-oct-16 | Dividendo                        | 0,185        |
| A cuenta 2016     | 25-oct-16 | Distribución de prima de emisión | 0,02         |
| Final 2016        | 18-may-17 | Dividendo                        | 0,10071014   |
| Final 2016        | 18-may-17 | Distribución de prima de emisión | 0,09928767   |
| <b>Total 2016</b> |           |                                  | <b>0,40</b>  |
| A cuenta 2017     | 25-oct-17 | Dividendo                        | 0,20         |
| Final 2017        | 25-may-18 | Dividendo                        | 0,02053654   |
| Final 2017        | 25-may-18 | Distribución de prima de emisión | 0,23946346   |
| <b>Total 2017</b> |           |                                  | <b>0,46</b>  |
| A cuenta 2018     | 25-oct-18 | Dividendo                        | 0,20         |
| Final 2018        | 07-may-19 | Dividendo                        | 0,20270039   |
| Final 2018        | 07-may-19 | Distribución de prima de emisión | 0,09729961   |
| <b>Total 2018</b> |           |                                  | <b>0,50</b>  |
| A cuenta 2019     | 28-oct-19 | Dividendo                        | 0,20         |
| Final 2019        | 8-jul-19  | Dividendo                        | 0,14741659   |
| <b>Total 2019</b> |           |                                  | <b>0,35</b>  |
| Final 2020        | 19-may-21 | Distribución de prima de emisión | 0,30         |
| <b>Total 2020</b> |           |                                  | <b>0,30</b>  |
| A cuenta 2021     | 03-dic-21 | Dividendo                        | 0,15         |
| Final 2021        | 27-may-22 | Dividendo                        | 0,0227       |
| Final 2021        | 27-may-22 | Distribución de prima de emisión | 0,2275       |
| <b>Total 2021</b> |           |                                  | <b>0,40</b>  |
| Extraordinario    | 18-ago-22 | Tree                             | 0,75         |
| A cuenta 2022     | 02-dic-22 | Dividendo                        | 0,20         |
| Final 2022        | 22-may-23 | Dividendo                        | 0,24         |
| <b>Total 2022</b> |           |                                  | <b>1,19</b>  |
| A cuenta 2023     | 12-dic-23 | Dividendo                        | 0,20         |
| Final 2023        | 06-jun-24 | Dividendo                        | 0,01         |
| Final 2023        | 06-jun-24 | Distribución Prima de emisión    | 0,23         |
| <b>Total 2023</b> |           |                                  | <b>0,44</b>  |
| A cuenta 2024     | 10-dic-24 | Dividendo                        | 0,18         |
| Final 2024        | 26-may-25 | Distribución Prima de emisión    | 0,20         |
| Final 2024        | 27-may-25 | Dividendo                        | 0,02         |
| <b>Total 2024</b> |           |                                  | <b>0,40</b>  |
| A cuenta 2025     | 10-dic-25 | Dividendo                        | 0,20         |
| <b>Total 2025</b> |           |                                  | <b>0,20</b>  |





10

## Acciones Propias





## 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:

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

- En la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 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.

# Perspectivas / I+D



## 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.

## 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.



# 12

## Sostenibilidad





## 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:

#### OBJETIVOS

#### PRINCIPALES INICIATIVAS

### 1 Gestión activa del cambio climático

- Desarrollar y operar **activos sostenibles**
- **Minimizar la huella de carbono** de toda la cadena de valor



- Instalación de **equipos, sistemas, y dispositivos eficientes**
- **Instalaciones fotovoltaicas propias** en los activos de la compañía (Proyecto Sun)
- Definición del **Camino a Neto Cero** de MERLIN Properties



### 2 Bienestar de los usuarios de los activos

- **Maximizar la experiencia** de los usuarios
- **Crear espacios de calidad** para sus ocupantes
- Contribuir a la **movilidad sostenible**



- Priorización de la **calidad del aire, iluminación y la accesibilidad**
- Creación de **MERLIN HUB** para los usuarios de parques empresariales
- **Instalación de puntos de recarga** en todos los edificios de oficinas y centros comerciales



### 3 Impactos positivos en las ciudades

- **Reducir el consumo de recursos**
- **Mejorar las ciudades** en las que operamos
- **Fomentar la cohesión y la inclusión** a través de nuestros activos



- Gestión de los activos bajo la **máxima eficiencia operacional** (energía, materiales y residuos, agua)
- Creación de **Renazca** para **reactivar, integrar y transformar** el entorno
- **Plan RSC** de MERLIN Properties que impulsa la contribución corporativa



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

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<sup>(1)</sup>, 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<sup>(2)</sup> y comprometidos con los ODS establecidos por la ONU.

### Estrategia



**100%** abastecimiento de energía renovable



Generación de energía **solar** fotovoltaica “in situ” (Proyecto Sun)



Renovación de los sistemas de **climatización**



**Optimización** de eficiencia energética(LED, BMS)



Medidas de **ahorro energético** (MAES)

<sup>(1)</sup> Convención sobre Cambio Climático de París..

<sup>(2)</sup> Task Force on Climate-related Financial Disclosures.





## HITOS EN 2025

- Continuidad en el **Dow Jones World Sustainability Index – World** por segundo 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 cuarto 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.



## OBJETIVOS FUTUROS

- 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 (TCO <sub>2</sub> EQ) MARKET-BASED   | 1.965                           | -25,8%              | 2.356                       | -20,4%              |
| EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (TCO <sub>2</sub> EQ) 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%                         | -                   |

## 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 <sup>(1)</sup>  | ✓       | ✓    | ✓        | ✓               |
| Activos en explotación parte del año <sup>(2)</sup> | ✓       | ✓    | ✓        | ✓ ✗             |
| WIP <sup>(3)</sup>                                  | ✗       | ✗    | ✗        | ✓               |
| Suelo <sup>(4)</sup>                                | ✗       | ✗    | ✗        | ✗               |

<sup>(1)</sup> Activos que se encuentran en explotación durante el ejercicio fiscal completo.  
<sup>(2)</sup> 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.  
<sup>(3)</sup> WIP: Activos en proceso de construcción o rehabilitación/reforma.  
<sup>(4)</sup> Solares o terrenos adquiridos por el Grupo en los que aún no se ha comenzado a edificar.



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.

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

|                     | Energía<br>% SBA | Agua<br>% SBA | Residuos<br>% SBA | Certificaciones<br>% SBA |
|---------------------|------------------|---------------|-------------------|--------------------------|
| Oficinas            | 76%              | 81%           | 68%               | 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<sup>(1)</sup>.

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<sup>(2)</sup>, 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.

**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).

<sup>(1)</sup> La definición completa de los mencionados KPIs figura en detalle en el capítulo 8.b. “Índice de contenidos EPRA sBPR” de este EINF.

<sup>(2)</sup> 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.

## 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<sup>2</sup>, 4 edificios menos respecto a 2024 (debido a edificios que pasan a ser monoinquilino y se suman algunos activos situados en Portugal).

Asimismo, el Grupo ha dado continuidad al proceso de implementación de un Sistema de Gestión Energética bajo la norma ISO

50001 iniciado en 2017, estando actualmente certificados 89 edificios, que cuentan con una superficie de 1.309.897 m<sup>2</sup>, 4 menos respecto a 2024 (debido a edificios que pasan a ser monoinquilino y se suman algunos activos situados en Portugal).

En los activos incluidos en 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<sup>2</sup> 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 atmósfera, 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.**

## 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%**  
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<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.**

• **Logística: 400 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.**

• **Centros comerciales: 500 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.**

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 2025.

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<sup>2</sup>), 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.

|                                           | Número de activos | Carbono embebido (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ) | Límite política de descarbonización (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                      |

## 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 del 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.

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)<sup>(1)</sup>.

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<sup>(2)</sup>

| 2023                                                                                            |              |              | 2024         |              | 2025         |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                                                                 | Absoluto     | LfL          | Absoluto     | LfL          | Absoluto     | LfL          |
| <br>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 |
| <br>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  |
|                                                                                                 |              |              |              |              |              |              |
| <br>RESIDUOS | 6.989 tons   | 6.989 tons   | 7.854 tons   | 7.822 tons   | 7.641 tons   | 7.540 tons   |
|                                                                                                 |              |              |              |              |              |              |

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Los indicadores medioambientales reportados en la infografía solo incluyen información de los activos sobre los que MERLIN ejerce un control operacional.

Respecto al **consumo energético de los activos *Like for Like*<sup>(1)</sup>**, 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 ha supuesto el 2% del consumo de combustible. El consumo de la cartera absoluta ha subido un 54,5% por la entrada en operación de los data centers este 2025.

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

En relación con los **datos de desempeño, 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<sup>3</sup> 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 generales *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.



<sup>(1)</sup> Se incluyen aquellos activos que hayan estado en explotación de forma continua durante los últimos tres años.



## 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

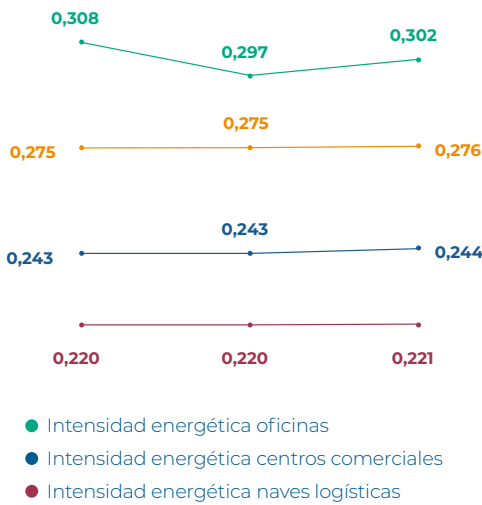
en el espacio de LOOM de Huertas. Esta recopilación incluye el consumo detallado de electricidad, combustibles como gas natural y gasoil, y el uso de sistemas de calefacción y refrigeración urbana (District Heating & Cooling).

### CONSUMO DE ENERGÍA DE ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL<sup>(1)</sup>

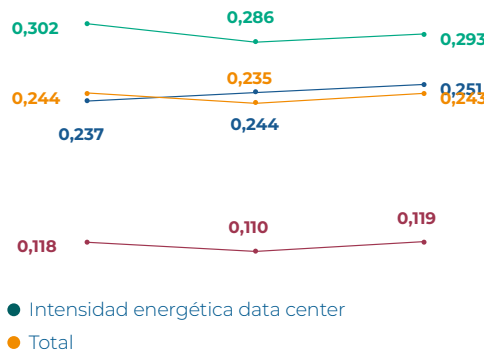
En relación con los activos sobre los que MERLIN tiene la capacidad para controlar y evaluar sus niveles de consumo de energía, la Compañía dispone de información en

términos absolutos del 62% de la cartera en términos de superficie, un 6% más que en 2024.

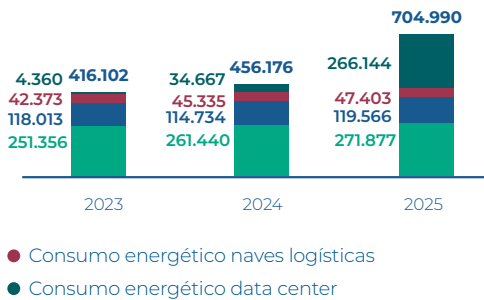
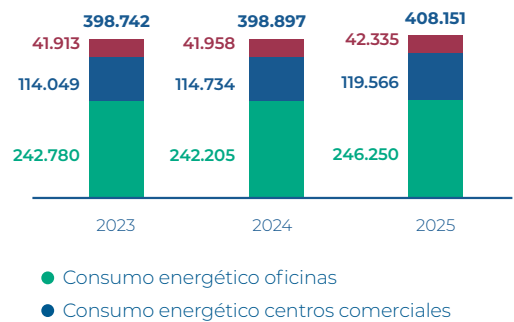
- Intensidad energética *Like for Like* (GJ/m<sup>2</sup>) por línea de negocio y consumo energético *Like for Like* por línea (GJ).



- Consumo energético absoluto (GJ) e intensidad energética absoluta (GJ/m<sup>2</sup>) por línea de negocio.

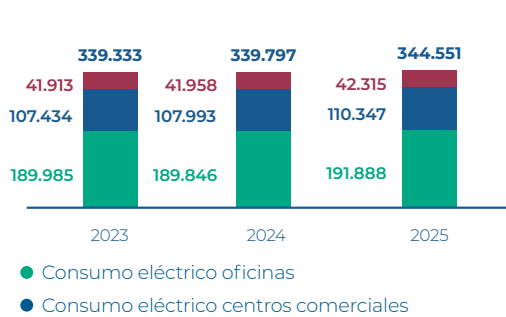


Respecto a la categoría de los Data Center, la intensidad energética en relación con la potencia eléctrica contratada (kW) en 2025 fue de 0,714.

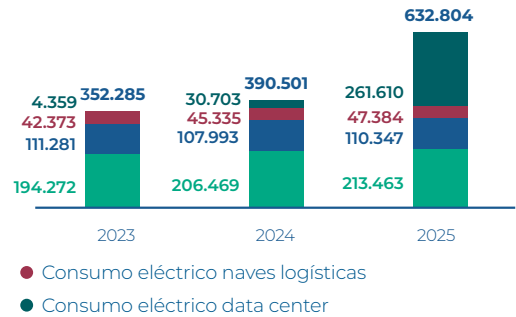


<sup>(1)</sup> En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

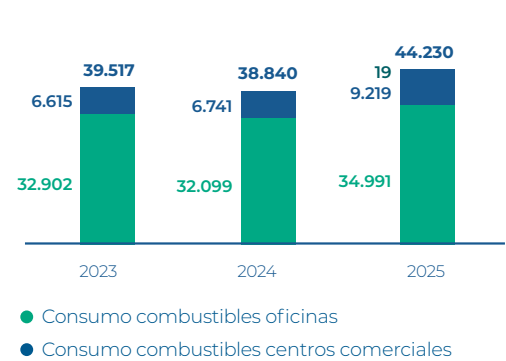
- Consumo eléctrico *Like for Like* por línea de negocio (GJ).



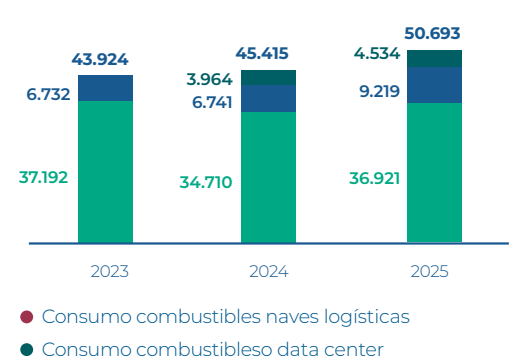
- Consumo eléctrico absoluto por línea de negocio (GJ).



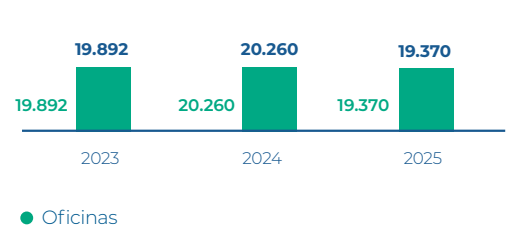
- Consumo de combustible *Like for Like* por línea de negocio (GJ).



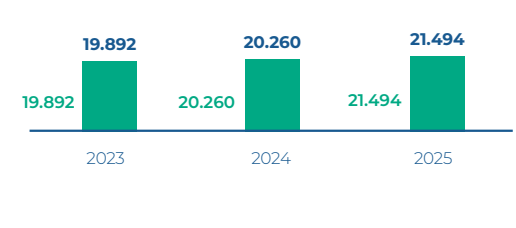
- Consumo de combustible absoluto por línea de negocio (GJ).



- Consumo de *District Heating & Cooling* *Like for Like* por línea de negocio (GJ).



- Consumo de *District Heating & Cooling* 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<sup>(1)</sup>, 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 \$.

<sup>(1)</sup> 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.

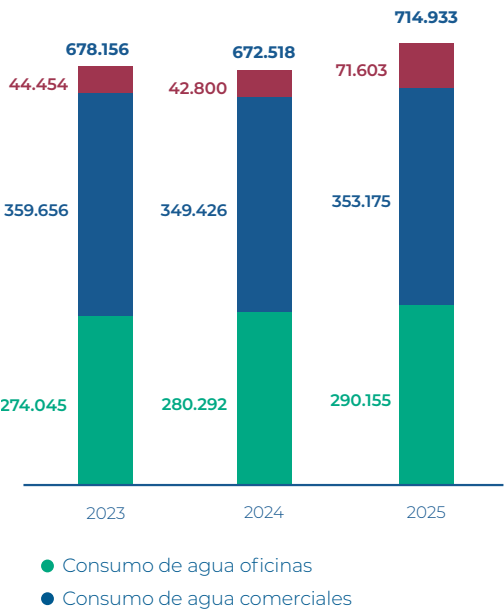
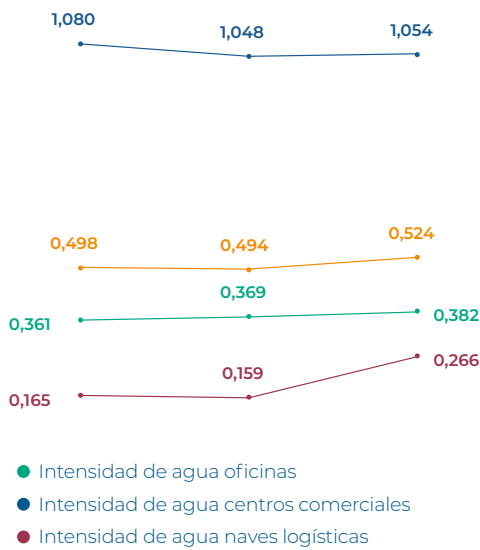
I CAPTACIÓN DE AGUA

En materia de captación de agua en activos bajo gestión, MERLIN dispone

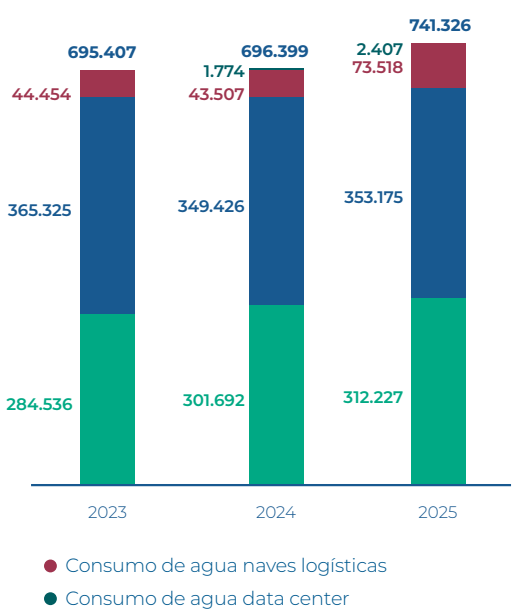
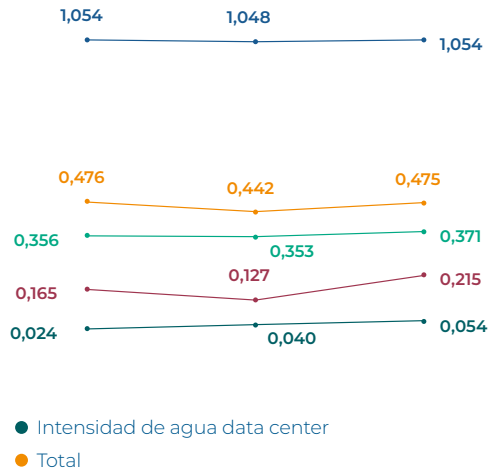
de información del 59% de la cartera en términos de superficie.

Captación de agua de los activos de MERLIN bajo control operacional<sup>(1)</sup>

- Intensidad de agua captada *Like for Like* (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) y agua captada *Like for Like* (m<sup>3</sup>) por línea de negocio.



- Intensidad de agua captada en terminos absolutos (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) y agua captada en terminos absolutos (m<sup>3</sup>) por línea de negocio



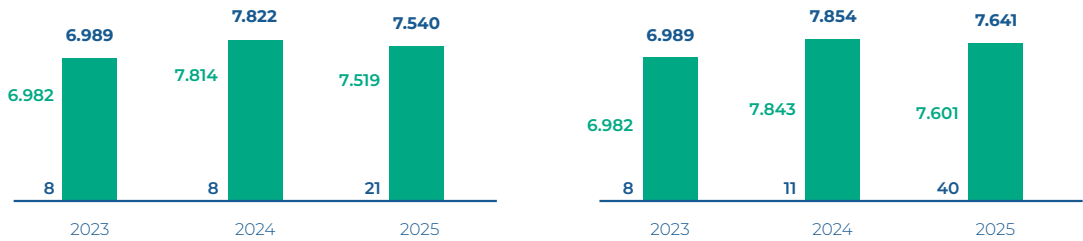
<sup>(1)</sup> En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

I 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<sup>(1)</sup> en sus activos es significativamente inferior, en términos de peso, en comparación con los residuos no peligrosos.

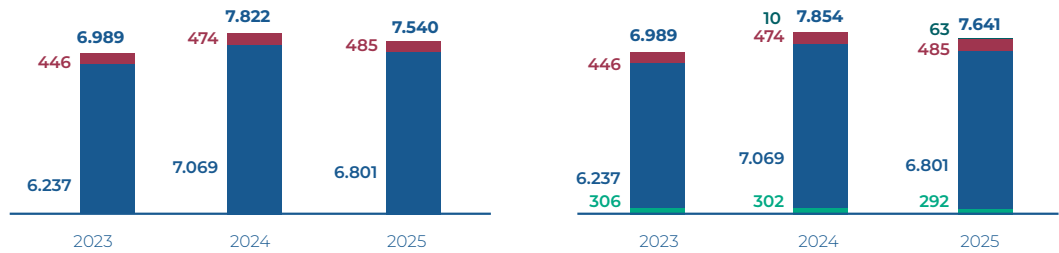
- Generación de residuos *Like for Like* según su naturaleza (toneladas generadas).
- Generación de residuos absolutos según su naturaleza (toneladas generadas).



● Generación de residuos peligrosos ● Generación de residuos no peligrosos

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).



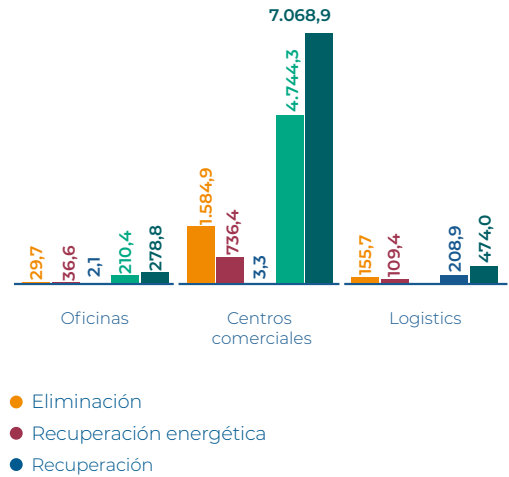
● Generación residuos oficinas ● Generación residuos naves logísticas  
● Generación residuos centros comerciales ● Generación residuos data center

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.

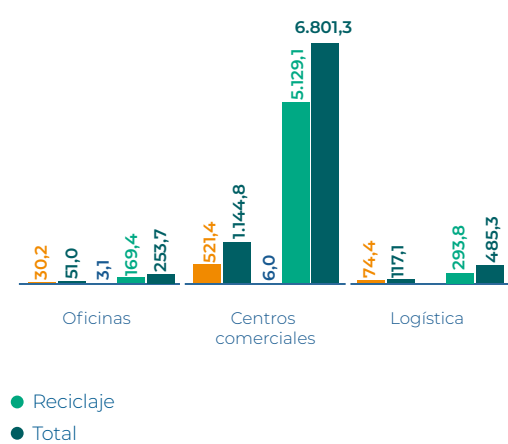
<sup>(1)</sup> El incremento en la cantidad de residuos peligrosos tiene su origen principalmente en los trabajos de sustitución de iluminación en el centro comercial Marinada pasando a ser todo led. Las luminarias sustituidas se han gestionado como residuos peligrosos. También se ha producido un incremento en la categoría Data Center por el aumento de su actividad.



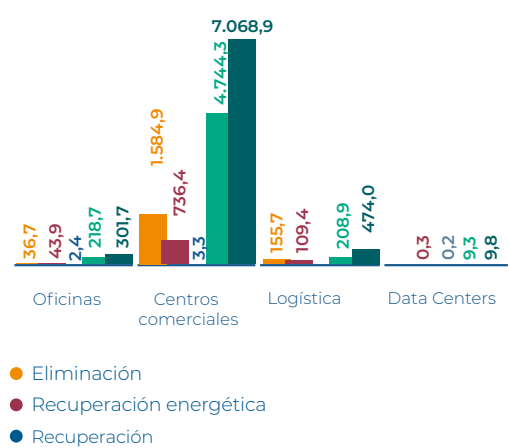
- Peso total de los residuos *Like for Like* según el tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2024.



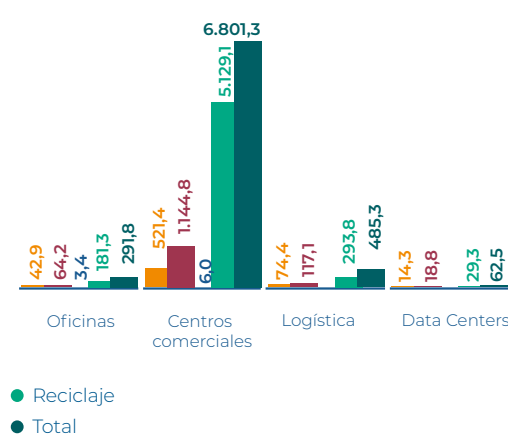
- Peso total de los residuos *Like for Like* según el tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2025.



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



- Peso total de los residuos absolutos según el 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.

## 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<sup>(1)</sup>).



|                                                    | 2023          | 2024         | 2025         |
|----------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Emisiones tCO <sub>2</sub> eq                      | LfL           | LfL          | LfL          |
| <b>Location-based Alcances 1 y 2</b>               | <b>10.029</b> | <b>9.026</b> | <b>8.848</b> |
| <b>Alcance 1</b>                                   | <b>2.552</b>  | <b>2.631</b> | <b>1.937</b> |
| <b>Alcance 2</b>                                   | <b>7.478</b>  | <b>6.395</b> | <b>6.910</b> |
| <b>Intensidad KgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b> | <b>6,911</b>  | <b>6,219</b> | <b>5,974</b> |



|                                                    | 2023           | 2024           | 2025           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Emisiones tCO <sub>2</sub> eq                      | Absoluto       | Absoluto       | Absoluto       |
| <b>Location-based Alcances 1 y 2</b>               | <b>10.315</b>  | <b>9.843</b>   | <b>11.132</b>  |
| <b>Alcance 1</b>                                   | <b>2.558</b>   | <b>2.944</b>   | <b>2.328</b>   |
| <b>Alcance 2</b>                                   | <b>7.757</b>   | <b>6.898</b>   | <b>8.804</b>   |
| <b>Intensidad KgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b> | <b>6,448</b>   | <b>5,672</b>   | <b>5,698</b>   |
| <b>Alcance 3</b>                                   | <b>133.674</b> | <b>162.515</b> | <b>258.693</b> |

<sup>(1)</sup> 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 CO<sub>2</sub> con respecto a la generación de la electricidad que se consume. Por tanto, se trata de un indicador de la relevancia de las fuentes energéticas bajas en carbono en el conjunto de la producción eléctrica del país. Las emisiones de alcance 2 location-based correspondientes al consumo de District Heating se han obtenido a partir del factor de emisión facilitado por cada una de las suministradoras y las emisiones correspondientes al consumo de District Cooling se han obtenido considerando el consumo específico de electricidad necesario para el servicio de agua fría y el factor de emisión del mix eléctrico español.

Así mismo, MERLIN sigue reportando sus emisiones bajo el método basado en el mercado (market-based method<sup>(1)</sup>).



|                                                    | 2023         | 2024         | 2025         |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Emisiones tCO <sub>2</sub> eq                      | Absoluto     | Absoluto     | Absoluto     |
| <b>Market-based Alcances 1 y 2</b>                 | <b>2.679</b> | <b>2.960</b> | <b>2.356</b> |
| <b>Alcance 1</b>                                   | <b>2.558</b> | <b>2.944</b> | <b>2.328</b> |
| <b>Alcance 2</b>                                   | <b>121</b>   | <b>16</b>    | <b>28</b>    |
| <b>Intensidad KgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b> | <b>1,675</b> | <b>1,577</b> | <b>1,207</b> |
| <b>Alcance 3</b>                                   | <b>n/d</b>   | <b>n/d</b>   | <b>n/d</b>   |

## I 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”**.

<sup>(1)</sup> 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 CO<sub>2</sub> con respecto a la generación de la electricidad que se consume. Por tanto, se trata de un indicador de la relevancia de las fuentes energéticas bajas en carbono en el conjunto de la producción eléctrica del país. Las emisiones de alcance 2 location-based correspondientes al consumo de District Heating se han obtenido a partir del factor de emisión facilitado por cada una de las suministradoras y las emisiones correspondientes al consumo de District Cooling se han obtenido considerando el consumo específico de electricidad necesario para el servicio de agua fría y el factor de emisión del mix eléctrico español.

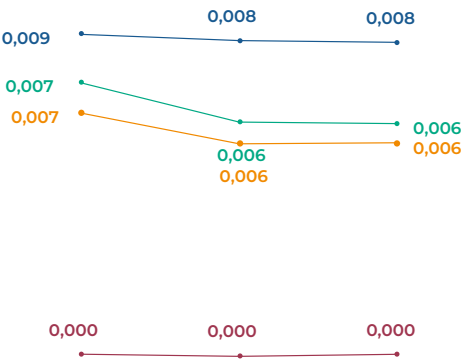
Emisiones de GEI en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional (location-based)

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 tCO<sub>2</sub>eq, un 2% menos que en 2024. En relación con la cartera en términos absolutos, la suma de emisiones

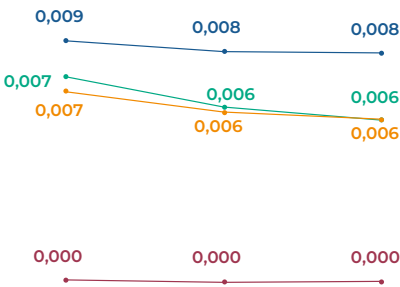
de GEI de Alcance 1 y 2 location-based fueron de 11.132 tCO<sub>2</sub>eq, un 13% más respecto a 2024. Por alcances, 2.328 tCO<sub>2</sub>eq corresponden a emisiones de Alcance 1<sup>(1)</sup> y las 8.804,29 tCO<sub>2</sub>eq restantes a emisiones de Alcance 2<sup>(2)</sup>.

KPIs – EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI) ALCANCES 1<sup>(3)</sup> Y 2 EN LOS ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL<sup>(4)</sup> LOCATION BASED

- Intensidad de emisiones de GEI Like for Like (tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) y emisiones de GEI Like for Like (tCO<sub>2</sub>eq) por línea de negocio.
- Intensidad de emisiones de GEI absolutas (tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) y emisiones de GEI absolutas (tCO<sub>2</sub>eq) por línea de negocio.

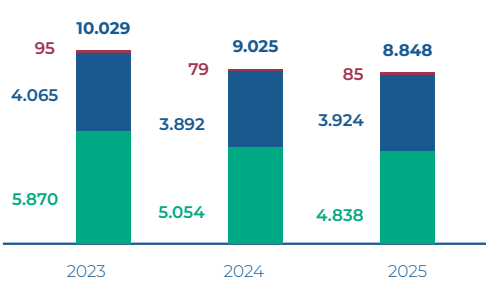


- Emisiones de GEI en oficinas
- Emisiones de GEI en centros comerciales

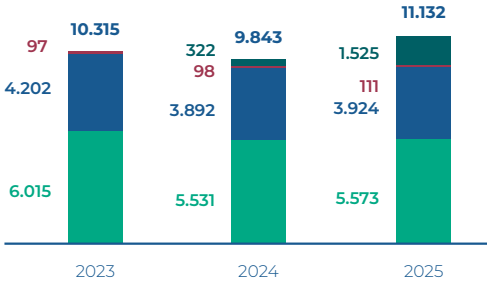


- Emisiones de GEI en naves logísticas
- Total

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.



- Emisiones GEI en oficinas
- Emisiones GEI en centros comerciales



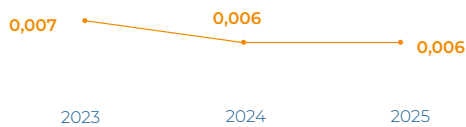
- Emisiones GEI en naves logísticas
- Emisiones GEI en data center

<sup>(1)</sup> Incluye consumo de combustibles y recargas de gases refrigerantes.  
<sup>(2)</sup> Incluye consumo de electricidad y de District Heating & Cooling.  
<sup>(3)</sup> 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.  
<sup>(4)</sup> 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.

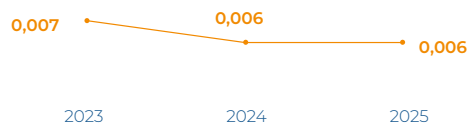




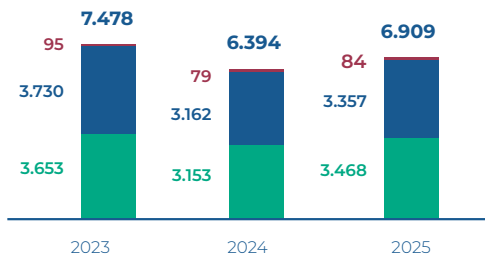
- Intensidad de emisiones de GEI *Like for Like* (tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) totales.



- Intensidad de emisiones de GEI absolutas (tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) totales.

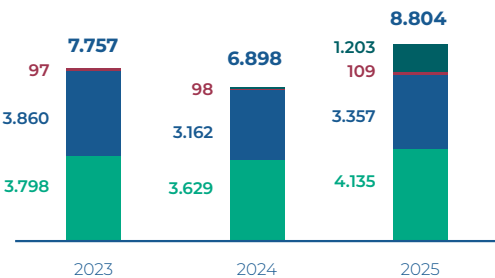


- Emisiones GEI *Like for Like* de Alcance 2 por línea de negocio (tCO<sub>2</sub>eq)



- Emisiones Alcance 2 en oficinas
- Emisiones Alcance 2 en centros comerciales

- Emisiones GEI absolutas de Alcance 2 por línea de negocio (tCO<sub>2</sub>eq)



- Emisiones Alcance 2 en naves logísticas
- Emisiones Alcance 2 en data center

### 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 tCO<sub>2</sub>eq, un 25,8% menos que en 2024.

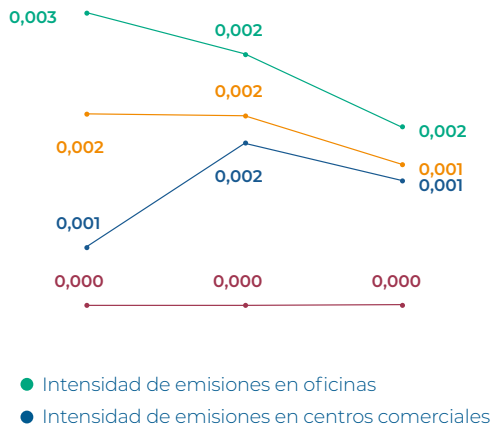
En relación con la cartera en términos absolutos, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 *market-based* en 2025 fue de 2.356 tCO<sub>2</sub>eq, un 20,4% menos respecto a 2024. Por alcances, 2.328 tCO<sub>2</sub>eq corresponden a emisiones de Alcance 1<sup>(1)</sup> y las 28 tCO<sub>2</sub>eq restantes a emisiones de Alcance 2<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Incluye consumo de combustibles y recargas de gases refrigerantes.

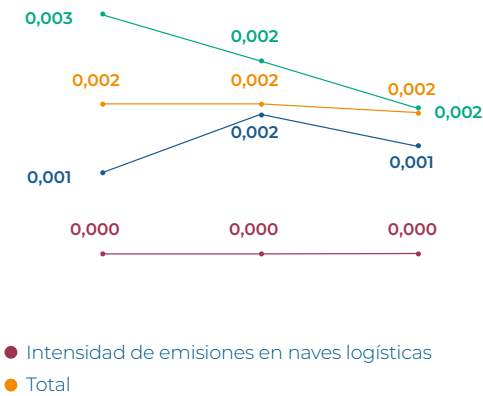
<sup>(2)</sup> Incluye consumo de electricidad y de District Heating & Cooling.

KPIs – EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI) ALCANCES 1<sup>(1)</sup> Y 2 EN LOS  
ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL<sup>(2)</sup> LOCATION BASED

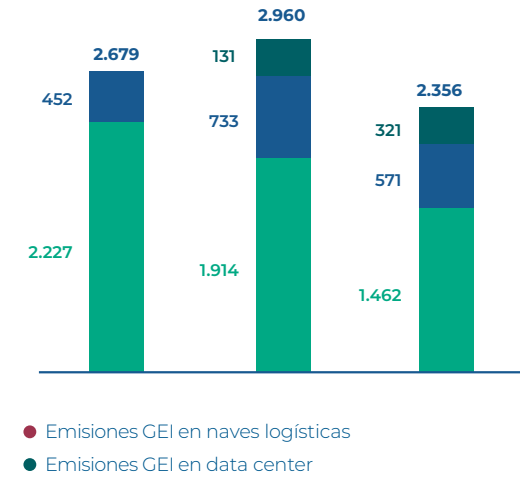
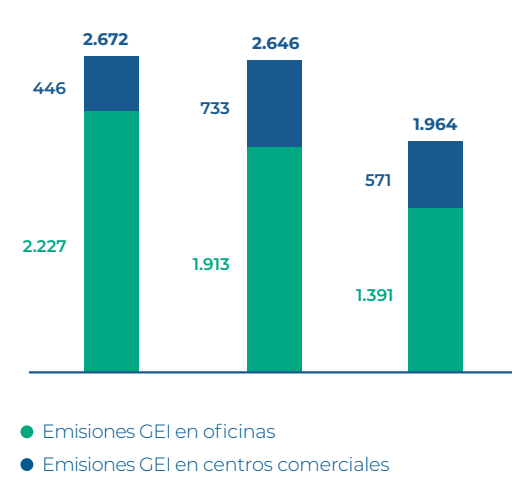
- Intensidad de emisiones de GEI *Like for Like* (tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) y emisiones de GEI *Like for Like* (tCO<sub>2</sub>eq) por línea de negocio.



- Intensidad de emisiones de GEI absolutas (tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) y emisiones de GEI absolutas (tCO<sub>2</sub>eq) e por línea de negocio.



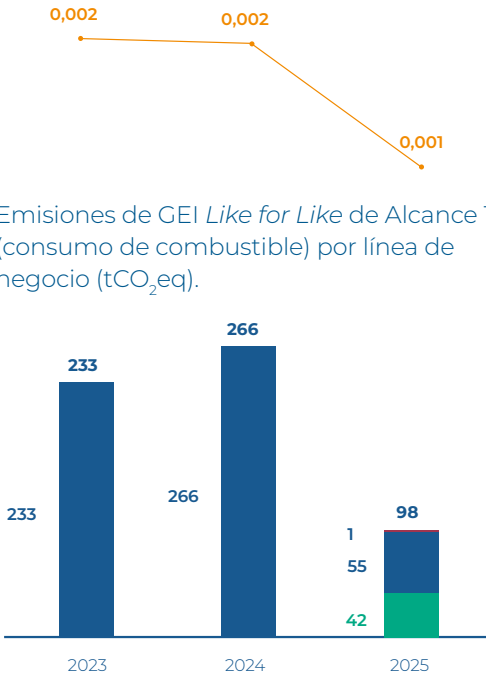
Respecto a la categoría de los Data Center, la intensidad de las emisiones de GEI en relación con la potencia eléctrica contratada (kW) en 2025 fue de 0,001 tCO<sub>2</sub>eq/kW.



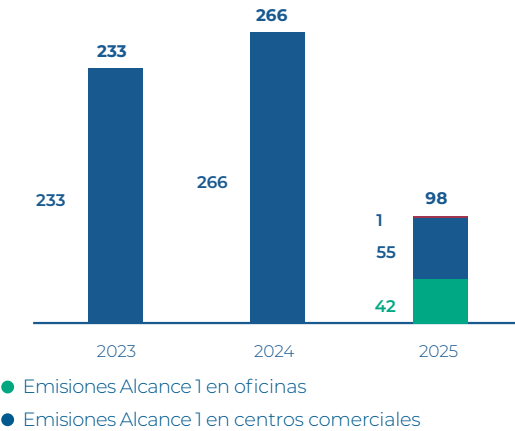
<sup>(1)</sup> Dado que, en ambos métodos, las emisiones de Alcance 1 se han calculado considerando los factores recomendados por el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) de España, en este apartado no se incluyen los datos de Alcance 1, ya reportados bajo el enfoque market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

<sup>(2)</sup> Las emisiones de GEI de Alcances 1 y 2 reportadas a continuación se corresponder 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.

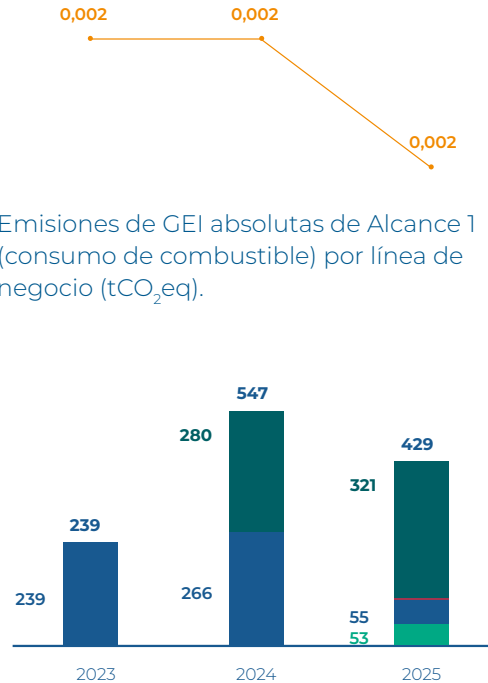
- Intensidad de emisiones de GEI *Like for Like* (tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) totales.



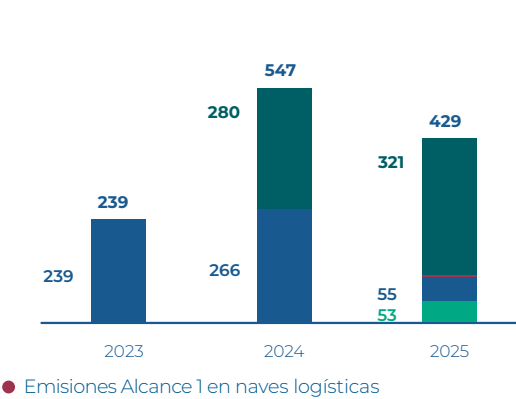
- Emisiones de GEI *Like for Like* de Alcance 1 (consumo de combustible) por línea de negocio (tCO<sub>2</sub>eq).



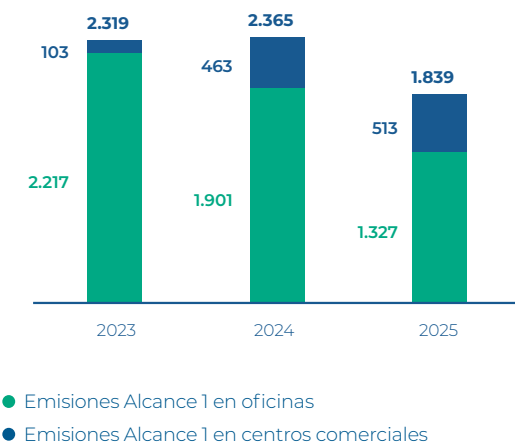
- Intensidad de emisiones de GEI absolutas (tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) totales.



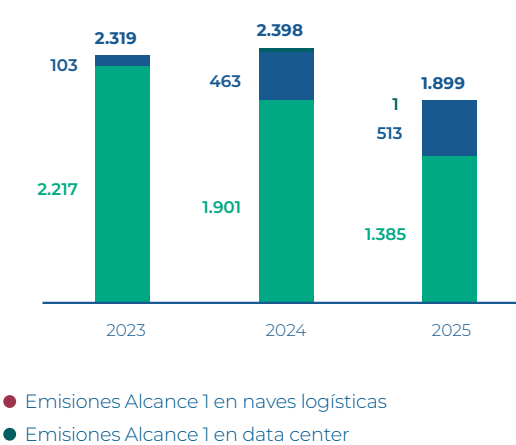
- Emisiones de GEI absolutas de Alcance 1 (consumo de combustible) por línea de negocio (tCO<sub>2</sub>eq).



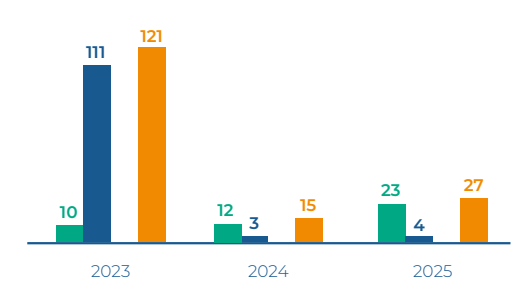
- Emisiones de GEI *Like for Like* de Alcance 1 (gases refrigerantes) por línea de negocio (tCO<sub>2</sub>eq).



- Emisiones de GEI absolutas de Alcance 1 (gases refrigerantes) por línea de negocio (tCO<sub>2</sub>eq).

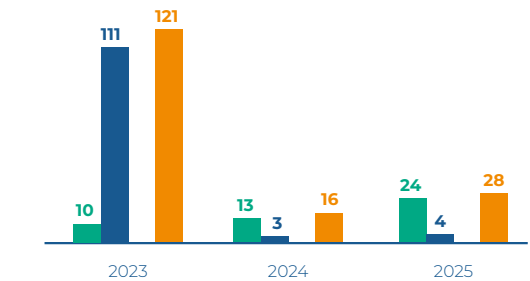


- Emisiones de GEI *Like for Like* de Alcance 2 por línea de negocio (tCO<sub>2</sub>eq).



- Emisiones Alcance 2 en oficinas
- Emisiones Alcance 2 en centros comerciales
- Emisiones Alcance 2 en naves logísticas

- Emisiones de GEI absolutas de Alcance 2 por línea de negocio (tCO<sub>2</sub>eq).



- Emisiones Alcance 2 en data center
- Total

## 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.**



|                                                                      |                                                             | Emisiones (tCO <sub>2</sub> eq) |                |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Tipos de emisiones                                                   | Categoría GHG Protocol                                      | 2024                            | 2025           |
| 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         |
| <b>Total</b>                                                         |                                                             | <b>162.463</b>                  | <b>258.693</b> |

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<sub>2</sub>eq para los activos en explotación, 26.885 tCO<sub>2</sub>eq para los activos WIP y 94.051 tCO<sub>2</sub>eq para los Data Center. La intensidad calculada para la subcategoría de activos en explotación es de 0,035 tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> y para los wip es de 0,028 tCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.



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”**.

## 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):

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Emisiones Totales</b><br><b>3.072,49 t CO<sub>2</sub>e</b>   |
| <b>Emisiones Evitadas</b><br><b>19.457,80 t CO<sub>2</sub>e</b> |
| <b>Emisiones Compensadas</b><br><b>0,50 t CO<sub>2</sub>e</b>   |

## 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 CO<sub>2</sub> 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.



## Validación de los compromisos de MERLIN por terceros independientes

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

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

### CERTIFICACIONES LEED/BREEAM

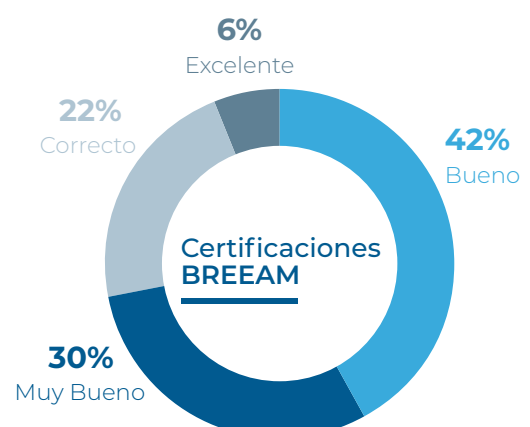
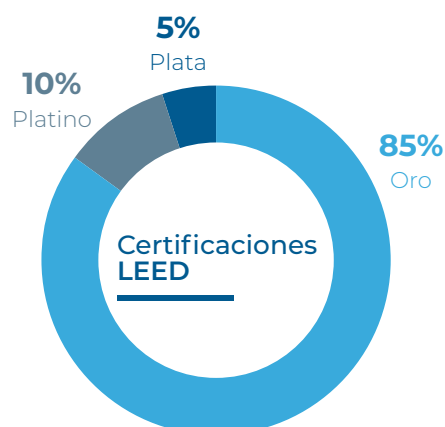
MERLIN asume la responsabilidad primordial de encabezar el desarrollo y operación de activos sostenibles, comprometiéndose a mantener los más altos estándares de calidad y excelencia. Este compromiso se manifiesta a través de la aspiración de obtener la certificación, bajo los **estándares de construcción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

En los proyectos de nueva construcción o remodelaciones integrales, MERLIN prioriza

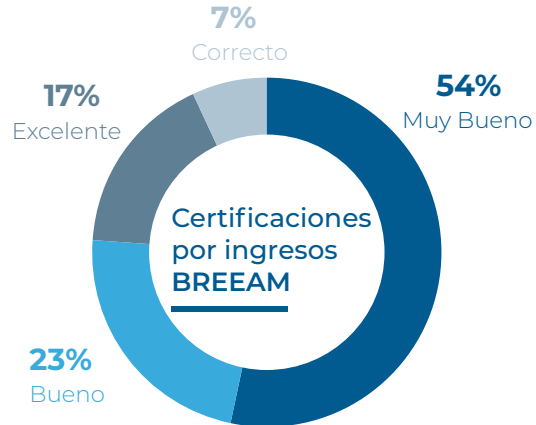
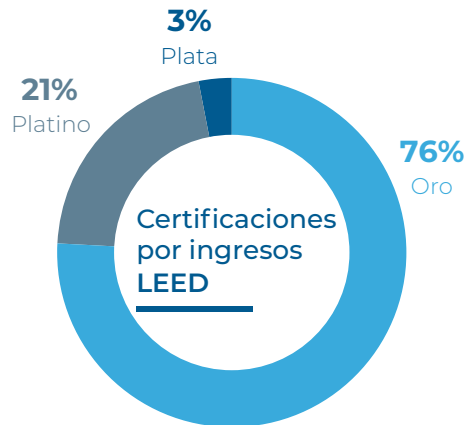
la obtención de la certificación LEED en la categoría Building Design and Construction. En cuanto a los activos ya en funcionamiento, la empresa busca alcanzar la calificación más alta dentro de los estándares BREEAM para Uso y Mantenimiento, así como la certificación LEED en Building Operations & Maintenance.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

En el marco del plan de certificaciones comenzado por el Grupo en 2016, a cierre del ejercicio 2025 el 94,6%, en términos de GAV (excluyendo los Centros de Datos), de la cartera estratégica de MERLIN se encuentra certificado bajo alguno de los dos estándares de referencia internacional en construcción sostenible: LEED y BREEAM. De este modo, MERLIN se posiciona como SOCIMI referente en este ámbito, habiendo alcanzado prácticamente en su totalidad el objetivo habiendo certificado el 95% de sus oficinas, el 100% de centros comerciales y el 86% de activos logísticos, en términos de GAV. Los Centros de Datos no están certificados por ahora.

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





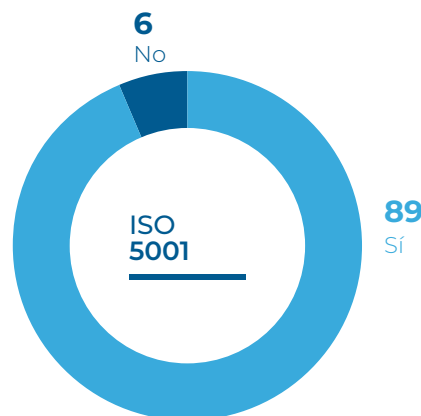
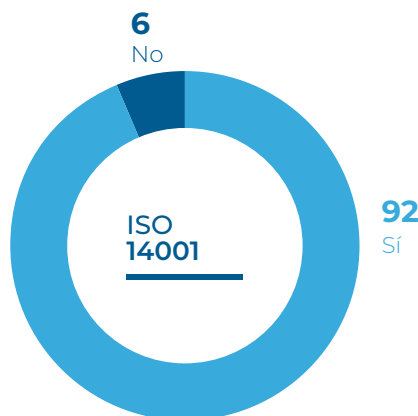


### CERTIFICACIONES DE SISTEMA DE GESTIÓN

En primer lugar, el compromiso de MERLIN con la minimización de todos los impactos ambientales derivados de la existencia y el funcionamiento de sus activos está respaldado por su Sistema de Gestión Ambiental corporativo, certificado bajo la **ISO 14001** y bajo el que, a cierre de 2025, se encontraba un total de 92 activos (repartidos entre 76 activos de oficinas, 8 centros comerciales, 5 activos logísticos y 3 data center), lo que corresponde a una superficie de 1.362.094 m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> 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.

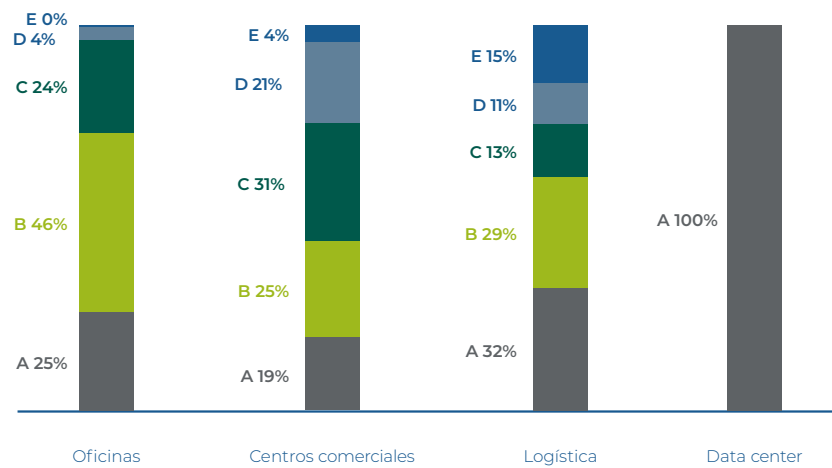


CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS ACTIVOS DE MERLIN

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.**

## 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.





## 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.



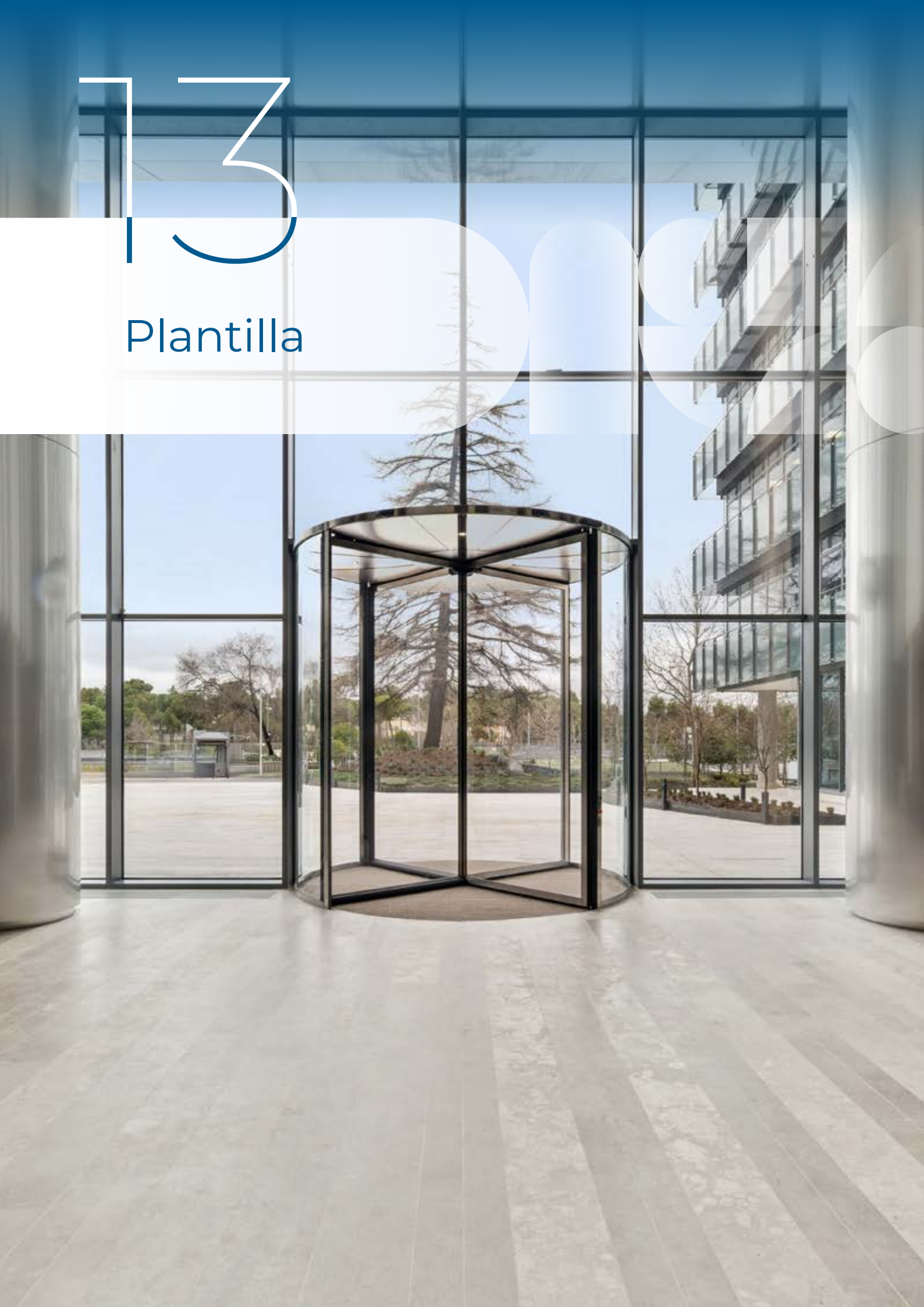
En cuanto a la biodiversidad en desarrollos y rehabilitaciones, MERLIN **estudia el valor ecológico del entorno y propone medidas para su conservación**. Se da prioridad a las especies vegetales autóctonas en las zonas ajardinadas del entorno de sus activos, evitando las especies exóticas.





# 13

Plantilla







## HITOS EN 2025

- 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.



## OBJETIVOS FUTUROS

- 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**.



## PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO

|                                        | DATO 2025 | EVOLUCIÓN 2024-2025 |
|----------------------------------------|-----------|---------------------|
| NÚMERO DE EMPLEADOS                    | 295       | (293 - 295)         |
| % MUJERES<br>EN LA PLANTILLA           | 48%       | (48% - 48%)         |
| % EMPLEADOS CON<br>CONTRATO INDEFINIDO | 99,66%    | (99,32% - 99,66%)   |

## 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.

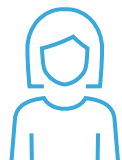


#### OTROS PROFESIONALES

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<sup>(1)</sup>



**48%**  
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<sup>(2)</sup>.
- Trabajo en **España** (94% de las mujeres).
- Represento el **30% en puestos generadores de ingresos**.
- Represento el **26% de posiciones STEM**.



**52%**  
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.

<sup>(1)</sup> Datos a 31 de diciembre de 2025, excepto para las horas de formación promedio por empleado.

<sup>(2)</sup> 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.



**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.



**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.

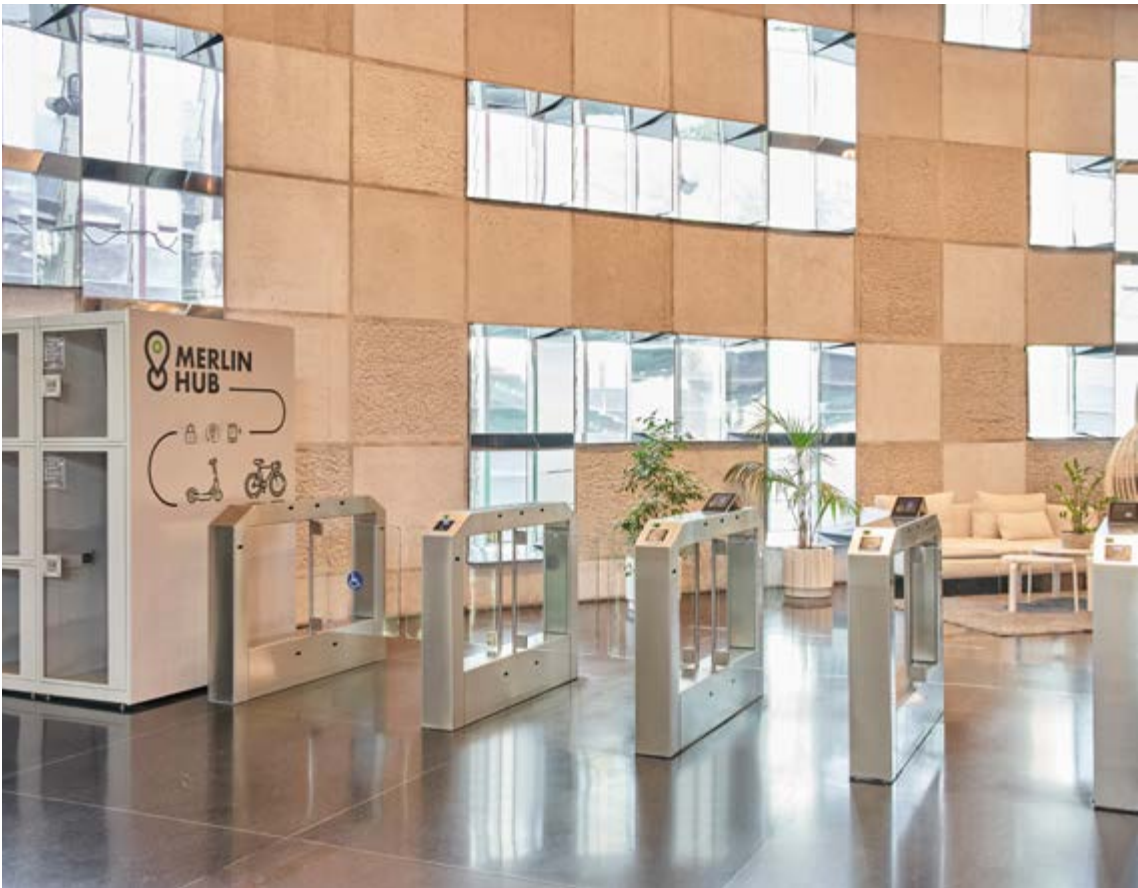


COMPOSICIÓN DE LA PLANTILLA

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

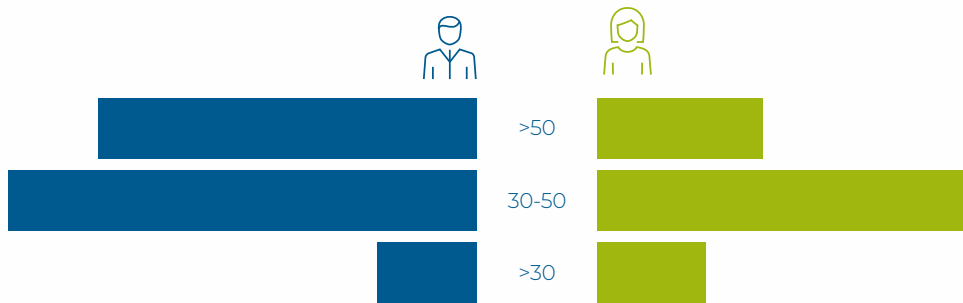
295 empleados, divididos en 3 categorías siguiendo con la estrategia de MERLIN de mantener una estructura horizontal.

|                     | 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       |         |
|          |                     | >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     |

Perfil de los empleados de MERLIN



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

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  |



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     |

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 sustitución de empleados durante su permiso por nacimiento.

| Bajas Voluntarias   |            | 2024   |       | 2025   |       |
|---------------------|------------|--------|-------|--------|-------|
| Categoría           | Rango Edad | Hombre | Mujer | Hombre | Mujer |
| Mandos Intermedios  | <30        | -      | -     | 1      | -     |
|                     | 30-50      | 2      | -     | 2      | -     |
|                     | >50        | -      | -     | -      | -     |
| Otros Profesionales | <30        | 2      | 2     | 3      | 10    |
|                     | 30-50      | 4      | 9     | 8      | 4     |
|                     | >50        | -      | 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        | -      | -     | -      | -     |
|                     | 30-50      | -      | -     | -      | 3     |
|                     | >50        | -      | -     | -      | -     |
| Otros Profesionales | <30        | -      | -     | -      | 1     |
|                     | 30-50      | -      | 1     | 4      | 1     |
|                     | >50        | -      | -     | -      | -     |
| 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.

## 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 tras bonificaciones.

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

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.

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    |



## 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.

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<sup>(1)</sup>**

| 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.



<sup>(1)</sup> Definición Brecha salarial=Remuneración media de hombres-Remuneración media de mujeres / Remuneración media de hombres x 100.

### 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.

| Categoría           | Rango 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.



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  |



Organización del trabajo

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.

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     | Mujer           | Total Días | Hombre | Mujer           | Total Casos | Total Casos |
| Accidente Laboral      | 67              | 191        | 1      | 2               | 3           | -           |
| Accidente no Laboral   | 25              | 50         | 1      | 1               | 2           | 1           |
| Enfermedad Común       | 914             | 1.269      | 16     | 38              | 54          | 40          |
| Permiso por nacimiento | 335             | 440        | 2      | 6               | 8           | 6           |
| Total general          | 1.341           | 1.950      | 20     | 47              | 67          | 47          |

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.

## 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.

---

## 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.

## Seguridad, salud y bienestar de los empleados

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

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

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

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

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

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

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



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

Las tasas de accidentabilidad han sido las siguientes:

| Tasa de accidentabilidad                                       | 2024   |       |       | 2025   |        |        |
|----------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|
|                                                                | Hombre | Mujer | Total | Hombre | Mujer  | Total  |
| Número de accidentes laborales con baja                        | 1      | 2     | 3     | 1      | 3      | 4      |
| Índice de frecuencia (LTIFR) <sup>(1)</sup>                    | -      | -     | -     | 1 %    | 2 %    | 1 %    |
| Índice de gravedad <sup>(2)</sup>                              | -      | -     | -     | 6 %    | 15 %   | 10 %   |
| Días Perdidos (TDP) <sup>(3)</sup>                             | 124    | 67    | 191   | 17     | 36     | 53     |
| Incidencia de Enfermedades Profesionales (TIEP) <sup>(4)</sup> | -      | -     | -     | -      | -      | -      |
| Absentismo laboral (TAL) <sup>(5)</sup>                        | 2 %    | 4 %   | 3 %   | 0,04 % | 0,10 % | 0,07 % |
| Número de muertes por accidente o enfermedad laboral           | -      | -     | -     | -      | -      | -      |
| Número de enfermedades profesionales                           | -      | -     | -     | -      | -      | -      |

<sup>(1)</sup> Índice de frecuencia: Frecuencia de accidentes en relación con el tiempo total trabajado por los trabajadores durante el periodo objeto del informe.

<sup>(2)</sup> Índice de gravedad: Número de jornadas no trabajadas a causa de los accidentes ocurridos en jornada de trabajo, por cada mil horas trabajadas.

<sup>(3)</sup> TDP: Impacto de las enfermedades profesionales y accidentes, reflejado en los días libres de los trabajadores afectados.

<sup>(4)</sup> TIEP: Frecuencia de enfermedades profesionales en relación con el tiempo total trabajado por todos los trabajadores durante el periodo del informe.

<sup>(5)</sup> 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.

## Relaciones sociales

### 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?
- ¿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.

## **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 mercado 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.

## **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 y el Portal del Empleado**

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 Carreras 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.

## 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        |
| <b>Total</b>          | <b>6</b> | <b>6</b> |

## 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.





# Apéndices



## Medidas alternativas de rendimiento

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), las medidas alternativas del rendimiento se describen a continuación.

### GLOSARIO

#### Período medio de vencimiento (años)

Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento. Es una medida importante ya que proporciona al inversor la información importante sobre los compromisos de repago de las obligaciones financieras.

Se calcula como la suma de los años pendientes hasta el vencimiento de cada préstamo multiplicado por la deuda pendiente del préstamo y dividido entre el importe total pendiente de todos los préstamos.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros del Grupo pero la información principal está disponible en los estados financieros consolidados.

#### Renta pasante

Representa la renta por metro cuadrado por mes a la cual está arrendado un activo o categoría de activos en un momento determinado en el tiempo.

La renta media pasante es una medida de rendimiento relevante ya que muestra las rentas implícitas de todos los contratos de arrendamiento actuales de la compañía en un momento en el tiempo por metro cuadrado y por mes, permitiendo la comparación con las rentas de mercado.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

#### Release spread

Diferencia entre la nueva renta firmada y la renta anterior en renovaciones (mismo espacio, mismo inquilino) o realquileres (mismo espacio, distinto inquilino) durante los últimos doce meses.

El release spread proporciona al inversor una visión del comportamiento del alquiler (tendencias de alquileres) a la hora de negociar con los inquilinos.

Se calcula basándose en alquiler por alquiler y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

#### Rentas *like-for-like* (Renta LfL)

Importe de las rentas brutas comparables entre dos periodos. Se calculan activo por activo excluyendo de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos así como otros ajustes atípicos como indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler.

Consideramos el crecimiento de rentas brutas *like-for-like* una medida relevante que permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o categoría de activos.

El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

#### Rentas brutas anualizadas

Renta pasante a fecha del balance de situación multiplicada por 12.

Consideramos las rentas brutas anualizadas una medida de rendimiento relevante ya que representa el importe total de rentas de los contratos de arrendamiento actuales de la compañía en un momento determinado en el tiempo, permitiendo el cálculo del retorno de cada activo (Rentabilidad bruta).

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

#### GAV

Valor de la cartera según la última tasación externa disponible más pagos anticipados a coste para proyectos llave en mano y desarrollos.

El GAV es una medida de valoración estándar a efectos comparativos, reconocida de forma global en el sector inmobiliario, y llevada a cabo por un tasador externo independiente.

#### Yield bruto o rentabilidad bruta

Representa la rentabilidad bruta de un activo o categoría de activos. Se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

#### PMA (Wault)

Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

Consideramos el Wault una medida relevante ya que proporciona al inversor el periodo de riesgo y oportunidad para renegociar los contratos de arrendamiento actuales.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros

#### Ingresos totales

Consiste en la suma de las rentas brutas totales y los restantes ingresos operativos excluyendo extraordinarios.

La reconciliación con IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

### EBITDA contable

El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

El EBITDA contable es una medida de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para valorar compañías, así como por las agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento mediante la comparación del EBITDA contable con la deuda neta y el servicio de la deuda.

La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

### EBITDA

El EBITDA se calcula como el EBITDA contable deduciendo los gastos “no-overheads” y la provisión del LTIP.

El EBITDA es una medida muy útil ya que excluye el impacto de costes “no-overheads” incurridos en el período. Los gastos “no-overheads” son aquellos asociados a la adquisición o venta de activos y las indemnizaciones, entre otros (según lo descrito en el folleto de la OPV).

La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

### FFO contable y FFO

El FFO contable o Flujo de Fondos de las Operaciones contable se calcula como el EBITDA menos los gastos financieros netos e impuestos (excluyendo impuestos de desinversiones y otros eventos).

El FFO se calcula deduciendo los gastos “non-overheads” de la compañía al FFO contable. Se trata de una medida de rendimiento y liquidez relevante reconocida de forma global en el sector inmobiliario.

**MERLIN Properties, como miembro de EPRA (European Public Real Estate Association), sigue los estándares de mejores prácticas a la hora de reportar lo que permite al inversor comparar con mayor facilidad determinadas medidas que son específicas del sector inmobiliario. Las medidas se publican de forma semestral y se encuentran detalladas en el informe de gestión.**

### EPRA costes

Se calcula como los costes de gestión totales de la compañía divididos entre las rentas brutas netas de incentivos.

Esta medida de rendimiento muestra la eficiencia operativa sobre una base recurrente.

La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe.

### Resultado neto EPRA

Resultado recurrente de los negocios estratégicos según las recomendaciones de EPRA.

La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe.

### EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad.

El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido.

El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto.

### EPRA Yields

Net Initial Yield: Renta anualizada basada en las rentas pasantes a fecha del balance de situación, menos los gastos operativos no repercutibles, dividido entre el valor de mercado de los activos (GAV) incrementado con los costes de adquisición.

EPRA “Topped” NIY: Ajuste al EPRA Net Initial Yield respecto a la finalización de períodos de carencia (u otros incentivos al alquiler no finalizados tales como descuentos en renta o subidas escalonadas de rentas).

Se trata de dos medidas de rendimiento relevantes al ser un estándar de comparación reconocido en el sector inmobiliario a nivel global, ya que proporciona la rentabilidad neta de los activos de la cartera en base a los contratos vigentes a una fecha determinada con independencia de la estructura financiera de la compañía, según las recomendaciones de EPRA.

El cálculo se proporciona en el Apéndice del presente informe. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

### Ratio de desocupación EPRA

Se calcula como el Valor Estimado de Rentas de Mercado (“ERV”) de la superficie desocupada dividido entre el ERV de la cartera completa. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

### Deuda financiera neta

La deuda financiera neta (o deuda neta) es una métrica financiera calculada restando el efectivo (efectivo y equivalentes, autocartera y pagos diferidos de la venta de activos) del importe nominal adeudado por el grupo consolidado a instituciones financieras y bonistas (deuda financiera bruta).

Esta métrica proporciona Información acerca del nivel de endeudamiento de la compañía, al proporcionar el importe adeudado a instituciones financieras y bonistas después de descontar el efectivo.



### Ratio de apalancamiento

El ratio de apalancamiento se calcula como la deuda neta dividida por la deuda neta más los fondos propios.

El ratio de apalancamiento es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

La conciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

### Deuda financiera

La deuda financiera se calcula como la suma de cualquier cantidad adeudada por el Grupo a corto y largo plazo como resultado de préstamos, créditos, bonos, obligaciones y, en general, cualquier instrumento de naturaleza similar.

La deuda financiera es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

La conciliación con las métricas de las NIIF aparece en la tabla siguiente.

### Porcentaje del endeudamiento a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés

Se corresponde con la suma del importe de endeudamiento financiero a tipo fijo y el importe de endeudamiento financiero a tipo variable con operaciones de cobertura de riesgo de variación de tipo de interés asociadas respecto del endeudamiento financiero del Grupo.

### Coste medio de la deuda

El coste medio de la deuda se calcula como el cociente entre el coste de los intereses pasados, incluidos los derivados, correspondientes a la deuda con intereses y la deuda financiera del Grupo.

El coste medio de la deuda es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el coste de los fondos prestados, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar la capacidad de cumplir con las obligaciones de intereses.

Dada la naturaleza de la métrica, no es posible conciliarla con los estados financieros del Grupo, pero la información principal está disponible en los estados financieros consolidados.

### Posición de liquidez

Se calcula como la suma del efectivo del Grupo más el importe correspondiente a los derechos de cobro procedentes de operaciones corporativas, la posición de autocartera a valor de mercado y las líneas de financiación disponibles.

La posición de liquidez es una métrica operativa comúnmente usada por inversores para analizar el nivel de flexibilidad financiera, así como por las agencias de rating y los deudores para evaluar la capacidad de repagar la deuda.

La reconciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

### Deuda neta

La deuda neta se calcula como la deuda financiera menos el efectivo y los equivalentes de efectivo (por ejemplo, los derechos de cobro o las acciones propias).

La deuda neta es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

La conciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

### Inversión en mejoras de eficiencia energética

Inversiones destinadas a medir, controlar, o reducir de manera directa o indirecta, consumos de energía o huella de carbono en todos aquellos activos en los cuales tengamos control operacional. De esta manera, mejoramos de manera continua el comportamiento energético de nuestros activos.

### Contribución tributaria total

La Contribución Tributaria Total (CTT) mide la contribución que realiza una compañía o grupo de compañías a las diferentes Administraciones. Con carácter general, se imputa a cada ejercicio fiscal tanto los impuestos soportados como los recaudados, siguiendo el criterio de caja.

- Los impuestos soportados son aquellos impuestos que han supuesto un coste efectivo para las empresas, como por ejemplo los impuestos sobre beneficios, las contribuciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa, o determinados impuestos medioambientales.
- Los impuestos recaudados son aquellos que han sido ingresados como consecuencia de la actividad económica de la empresa, sin suponer un coste para las compañías distinto del de su gestión, como son las retenciones practicadas a los trabajadores.

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

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

| (€ miles)                                                             | Notas                | FY25           | FY24           |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Importe neto de la cifra de negocios                                  | 6                    | 538.963        | 494.572        |
| Otros ingresos de explotación                                         | Cuenta de resultados | 10.384         | 8.428          |
| Imputación de subvenciones                                            | 6                    | 98             | 52             |
| Gastos de personal                                                    | 18                   | (55.243)       | (36.199)       |
| Otros gastos de explotación                                           | 18                   | (94.807)       | (96.588)       |
| <b>EBITDA contable</b>                                                |                      | <b>399.395</b> | <b>370.265</b> |
| <i>Costes asociados a la adquisición y venta de activos</i>           | 18                   | 1.919          | 5.971          |
| <i>Otros gastos</i>                                                   | 18                   | 774            | 104            |
| <i>Indemnizaciones</i>                                                | 18                   | 153            | 34             |
| Gastos “no overheads”                                                 |                      | 2.847          | 6.109          |
| Plan de incentivos a largo plazo                                      | 18                   | 13.582         | 2.804          |
| <b>EBITDA</b>                                                         |                      | <b>415.824</b> | <b>379.179</b> |
| Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda | Cuenta de resultados | (97.542)       | (84.519)       |
| Resultado por puesta en equivalencia recurrente                       | n.a                  | 15.889         | 20.399         |
| Ajuste IFRS16                                                         | n.a                  | (179)          | 2.062          |
| Operaciones discontinuadas                                            | n.a                  | -              | -              |
| Impuestos corrientes                                                  | n.a                  | (7.316)        | (6.288)        |
| <b>FFO</b>                                                            |                      | <b>326.677</b> | <b>310.833</b> |
| Gastos “no overheads”                                                 | 18                   | (2.847)        | (6.109)        |
| Plan de incentivos a largo plazo                                      | 18                   | (13.582)       | (2.804)        |
| <b>FFO contable</b>                                                   |                      | <b>310.249</b> | <b>301.920</b> |

| (€ miles)                            |                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Rentas brutas                        | Cuenta de resultados | 541.856        | 500.380        |
| Ingresos por prestación de servicios | 6                    | 29.140         | 23.983         |
| Otros ingresos netos de explotación  | n.a                  | (6.071)        | (7.621)        |
| <b>Ingresos totales</b>              |                      | <b>564.926</b> | <b>516.743</b> |

|               | (€ m)                           | Notas                           | FY25         | FY24         |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------|
| A             | GAV                             | Sección 3 Informe de Resultados | 12.630       | 11.540       |
| B             | Transaction costs               | n.a                             | 328          | 302          |
| C=A+B         | GAV + transaction costs         |                                 | 12.958       | 11.842       |
| N             | Net debt                        | Sección 4 Informe de Resultados | 3.743        | 3.347        |
| <b>D= N/C</b> | <b>LTV</b>                      |                                 | <b>28,9%</b> | <b>28,3%</b> |
|               |                                 |                                 |              |              |
| E             | Deuda neta                      | Sección 3 Informe de Resultados | 3.743        | 3.347        |
| F             | Patrimonio neto                 | Balance de situación            | 8.074        | 7.501        |
| G=E+F         | Capital total                   |                                 | 11.817       | 10.848       |
| <b>H=E/G</b>  | <b>Ratio de apalancamiento</b>  |                                 | <b>31,7%</b> | <b>30,9%</b> |
|               |                                 |                                 |              |              |
| I             | <b>Deuda financiera</b>         | Sección 4 Informe de Resultados | <b>4.968</b> | <b>4.914</b> |
| J= K+L+M      | Efectivo y equivalentes         |                                 | 1.225        | 1.567        |
| K             | Efectivo                        | Balance de situación            | 1.215        | 1.553        |
| L             | Cuentas a cobrar                | Balance de situación            | -            | -            |
| M             | Autocartera                     | Balance de situación            | 10           | 14           |
| <b>N=I-J</b>  | <b>Deuda neta</b>               |                                 | <b>3.743</b> | <b>3.347</b> |
|               |                                 |                                 |              |              |
| J             | Efectivo y equivalentes         |                                 | 1.225        | 1.567        |
| O             | Líneas de crédito no dispuestas | 14,1                            | 740          | 797          |
| <b>P= J+O</b> | <b>Posición de liquidez</b>     |                                 | <b>1.965</b> | <b>2.364</b> |

## LISTADO DE ACTIVOS

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

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



| Activo                          | Localización | En operación     |            | En desarrollo  |           |
|---------------------------------|--------------|------------------|------------|----------------|-----------|
|                                 |              | SBA (m²)         | # Activos  | SBA (m²)       | # Activos |
| Sant Cugat I                    | Barcelona    | 15.377           | 1          | -              | -         |
| Sant Cugat II                   | Barcelona    | 10.008           | 1          | -              | -         |
| <b>Total Periferia</b>          |              | <b>25.385</b>    | <b>2</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>  |
| <b>Total Barcelona</b>          |              | <b>229.444</b>   | <b>21</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>  |
| Monumental                      | Lisboa       | 25.358           | 1          | -              | -         |
| Art                             | Lisboa       | 22.150           | 1          | -              | -         |
| Liberdade 201                   | Lisboa       | -                | -          | 17.351         | 1         |
| Torre Lisboa                    | Lisboa       | 13.715           | 1          | -              | -         |
| Marques de Pombal 3             | Lisboa       | 12.461           | 1          | -              | -         |
| Central Office                  | Lisboa       | 10.310           | 1          | -              | -         |
| Torre Zen                       | Lisboa       | 10.207           | 1          | -              | -         |
| TFM                             | Lisboa       | 7.837            | 1          | -              | -         |
| Lisboa Expo                     | Lisboa       | 6.740            | 1          | -              | -         |
| <b>Total Lisboa Prime + CBD</b> |              | <b>108.777</b>   | <b>8</b>   | <b>17.351</b>  | <b>1</b>  |
| Nestle                          | Lisboa       | 12.260           | 1          | -              | -         |
| <b>Total Lisboa NBA</b>         |              | <b>12.260</b>    | <b>1</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>  |
| <b>Total Lisboa</b>             |              | <b>121.037</b>   | <b>9</b>   | <b>17.351</b>  | <b>1</b>  |
| Sevilla - Borbolla              | Andalucía    | 13.037           | 1          | -              | -         |
| Lerida - Mangraners             | Cataluña     | 3.228            | 1          | -              | -         |
| <b>Total Otros</b>              |              | <b>16.265</b>    | <b>2</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>  |
| <b>TOTAL OFICINAS</b>           |              | <b>1.233.795</b> | <b>111</b> | <b>124.078</b> | <b>9</b>  |

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

<sup>(1)</sup> 50% participación.<sup>(2)</sup> 48,5% participación.

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

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

Edición  
MERLIN Properties  
Diseño y maquetación  
Addicta Diseño Corporativo



Paseo de la Castellana, 257  
28046 Madrid  
+34 91 769 19 00  
[info@merlinprop.com](mailto:info@merlinprop.com)  
[www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)