



PRESENTACIÓN CORPORATIVA



DISCLAIMER



This presentation has been prepared by MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (the “Company”) for informational use only. The information contained in this presentation does not purport to be comprehensive or to contain all the information that a prospective purchaser of securities of the Company may desire or require in deciding whether or not to purchase such securities. The information contained in this document is subject to change, verification and completion without notice. Neither the Company nor any of affiliates, advisors or agents makes any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any information contained or referred to in this document. Each of the Company and its affiliates, advisors or agents expressly disclaims any and all liabilities which may be based on this document, the information contained or referred to therein, any errors therein or omissions therefrom. Neither the Company, nor any of its affiliates, advisors or agents undertakes any obligation to provide the recipients with access to additional information or to update this document or to correct any inaccuracies in the information contained or referred to therein. Certain statements in this document regarding the market and competitive position data may be based on the internal analyses of the Company, which involve

certain assumptions and estimates. These internal analyses may have not been verified by any independent sources and there can be no assurance that the assumptions or estimates are accurate. Accordingly, undue reliance should not be placed on any of the industry, market or competitive position data contained in this presentation. Additionally, certain information contained herein may be based on management accounts and estimates of the Company and may have not been audited or reviewed by the Company’s auditors. Recipients should not place undue reliance on this information. The financial information included herein may have not been reviewed for accuracy or completeness and, as such, should not be relied upon. This information is provided to the recipients for informational purposes only and recipients must undertake their own investigation of the Company. The information providing herein is not to be relied upon in substitution for the recipient’s own exercise of independent judgment with regard to the operations, financial condition and prospects of the Company. The distribution of this presentation in some jurisdictions may also be restricted by law and persons into whose possession this presentation comes should inform themselves about and observe any such restrictions. The securities of the Company have not been and, should there be an

offering, will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the “Securities Act”), or the U.S. Investment Company Act of 1940, as amended (the “Investment Company Act”). Such securities may not be offered or sold in the United States except on a limited basis, if at all, to Qualified Institutional Buyers (as defined in Rule 144A under the Securities Act) in reliance on Rule 144A or another exemption from, or transaction not subject to, the registration requirements of the Securities Act. The securities of the Company have not been and, should there be an offering, will not be registered under the applicable securities laws of any state or jurisdiction of Canada or Japan and, subject to certain exceptions, may not be offered or sold within Canada or Japan or to or for the benefit of any national, resident or citizen of Canada or Japan.

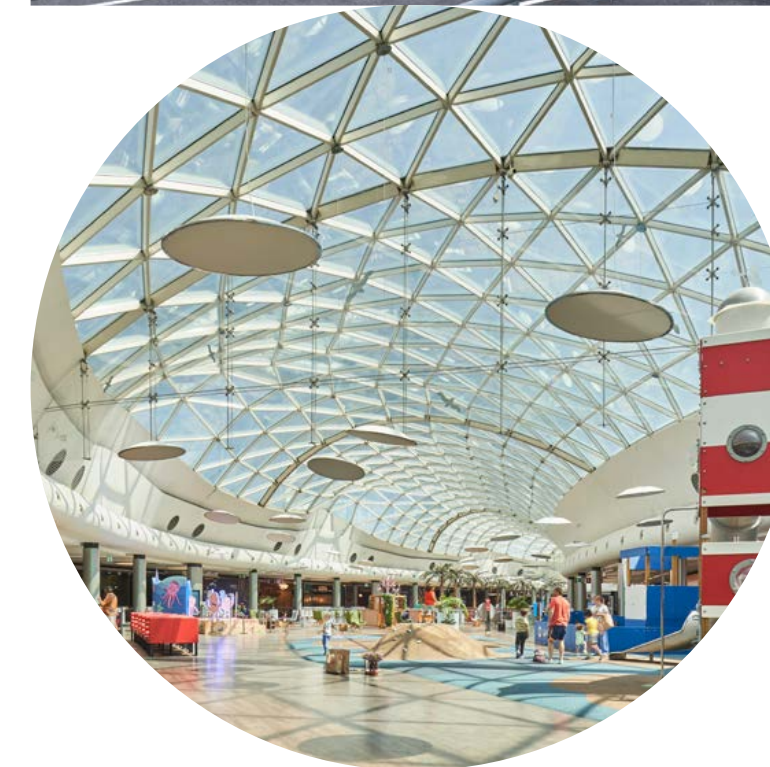
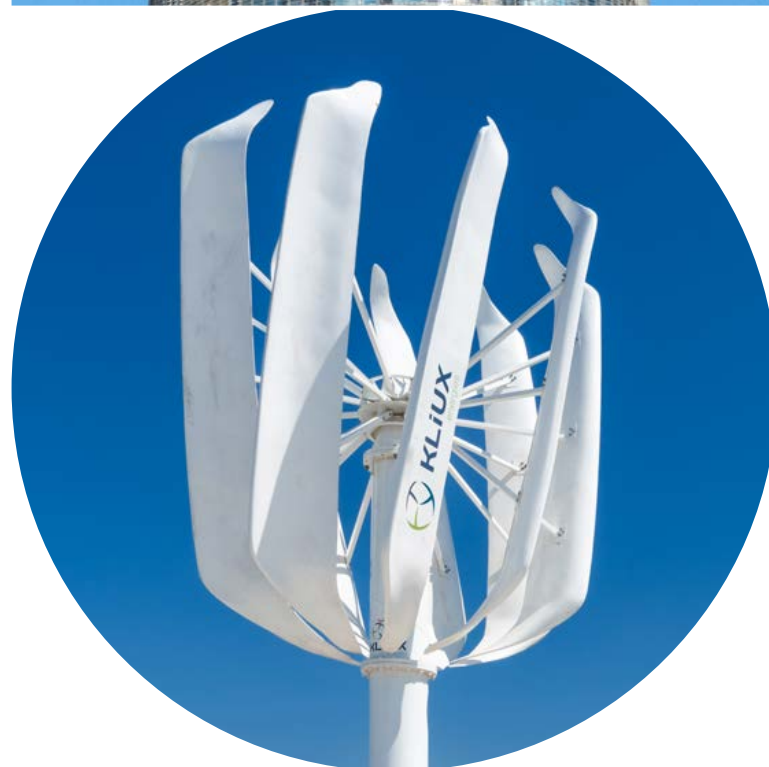
THIS PRESENTATION DOES NOT CONSTITUTE OR FORM PART OF ANY OFFER FOR SALE OR SOLICITATION OF ANY OFFER TO BUY ANY SECURITIES NOR SHALL IT OR ANY PART OF IT FORM THE BASIS OF OR BE RELIED ON IN CONNECTION WITH ANY CONTRACT OR COMMITMENT TO PURCHASE SHARES. ANY DECISION TO PURCHASE SHARES IN ANY OFFERING SHOULD BE MADE SOLELY ON THE BASIS OF PUBLICLY AVAILABLE INFORMATION ON THE COMPANY.

This presentation may include forward-looking statements. All statements other than statements of historical facts included in this presentation, including, without limitation, those regarding the financial position, business strategy, management plans and objectives for future operations of the Company are forward-looking statements. These forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties and other factors, which may cause such actual results, performance or achievements, or industry results, to be materially different from those expressed or implied by these forward-looking statements. These forward-looking statements are based on numerous assumptions regarding the present and future business strategies of the Company and the environment in which they expect to operate in the future.

Forward-looking statements speak only as of the date of this presentation and the Company expressly disclaim any obligation or undertaking to release any update of, or revisions to, any forward-looking statements in this presentation, any change in their expectations or any change in events, conditions or circumstances on which these forward-looking statements are based. In reviewing this presentation, the recipient is agreeing to, and accepting, the foregoing restrictions and limitations.



- Una compañía **líder**
- Un presente **muy sólido**
- Un futuro **apasionante**





UNA COMPAÑÍA LÍDER



€ 13,5bn
GAV

€ 594m
GRI⁽¹⁾

€ 327m
FFO⁽²⁾

€ 3.394m
DEUDA NETA

24,5%
LTV

94,7%
OCUPACIÓN
MEDIA



Cotizado en España y Portugal

Parte del IBEX-35

BBB+ Stable

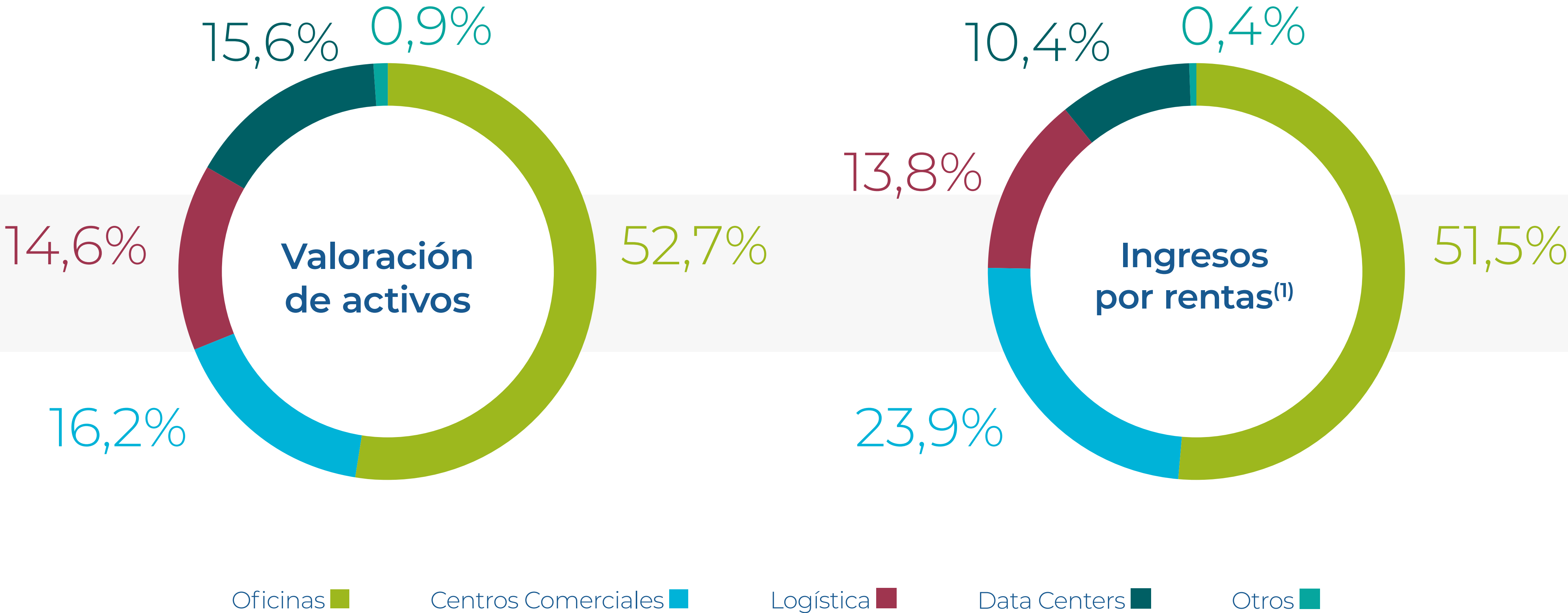


Baa1 Estable

MOODY'S

⁽¹⁾ Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados.

(2) Dato correspondiente a FY25.



Datos correspondientes a 6M26.
Nota: el GAV de los terrenos en desarrollo y el NTA de las participaciones minoritarias incluidos en su respectiva categoría (oficinas, centros comerciales, logística y data centers).
⁽¹⁾ Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados.



UN PRESENTE
MUY SÓLIDO

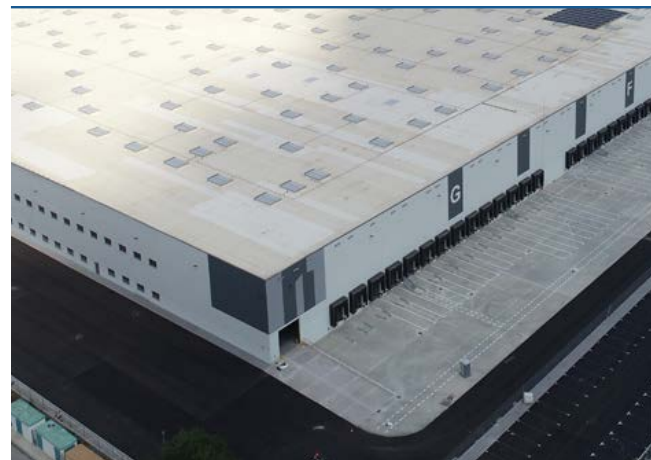


#1 REIT EN DATA CENTERS, LOGÍSTICA Y OFICINAS Y EN LA PENÍNSULA IBÉRICA



#1
Oficinas

- Presencia en **ciudades prime**: Madrid, Barcelona y Lisboa
- Amplitud de producto, tanto multi inquilino (70%) como sedes corporativas (70%)
- **Capacidad de adaptarse** a las necesidades del cliente



#1
Logística

- **Solución integral** para los operadores logísticos con presencia por toda la Península
- Mayor **huella y creciendo** para acomodar las necesidades de los 3PL



Top 5
Centros
comerciales

- **Centros urbanos y dominantes** en las zonas de la Península Ibérica con mayor renta per cápita
- Propietario de referencia para los principales operadores
- **Masa crítica** para negociar con las marcas



#1
Data Centers

- Presencia en 6 emplazamientos dentro de la Diagonal Digital Ibérica y con **la mejor tecnología del mercado**
- **Eficiencia energética a la vanguardia**, aptos para IA y empresas de cloud



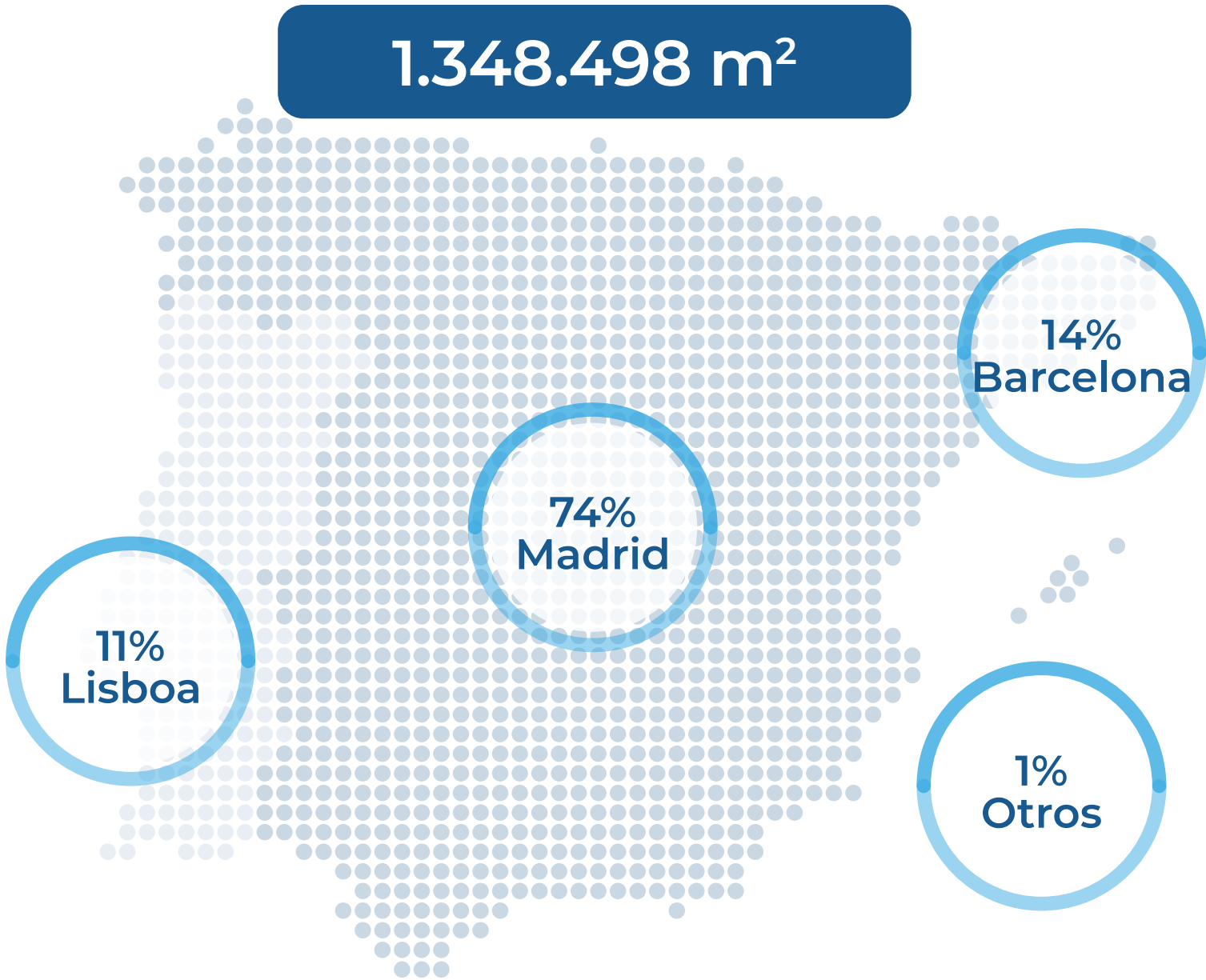
ESPACIOS PRIME EN CBD Y NBA CON UNA GRAN VARIEDAD DE SOLUCIONES PARA LOS CLIENTES

m²	Prime+CBD	NBA	Periferia
Madrid	317,877	544,760	111,773
Barcelona	152,736	51,323	15,377
Lisboa	126,128	12,260	-
Otros	-	-	16,265



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

95% grandes empresas

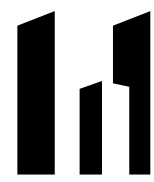


76% sedes corporativas



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

Diversificación de renta
(Top-10 23% rentas)



Oficinas

Multinacionales													
Grandes empresas españolas													
Sector tecnológico													
Sector financiero													
Instituciones													
Consultoras													
Despachos de abogados													



Castellana 259, Madrid



Castellana 85, Madrid



Plaza Ruiz Picasso 11, Madrid



Castellana 280, Madrid



Castellana 278, Madrid

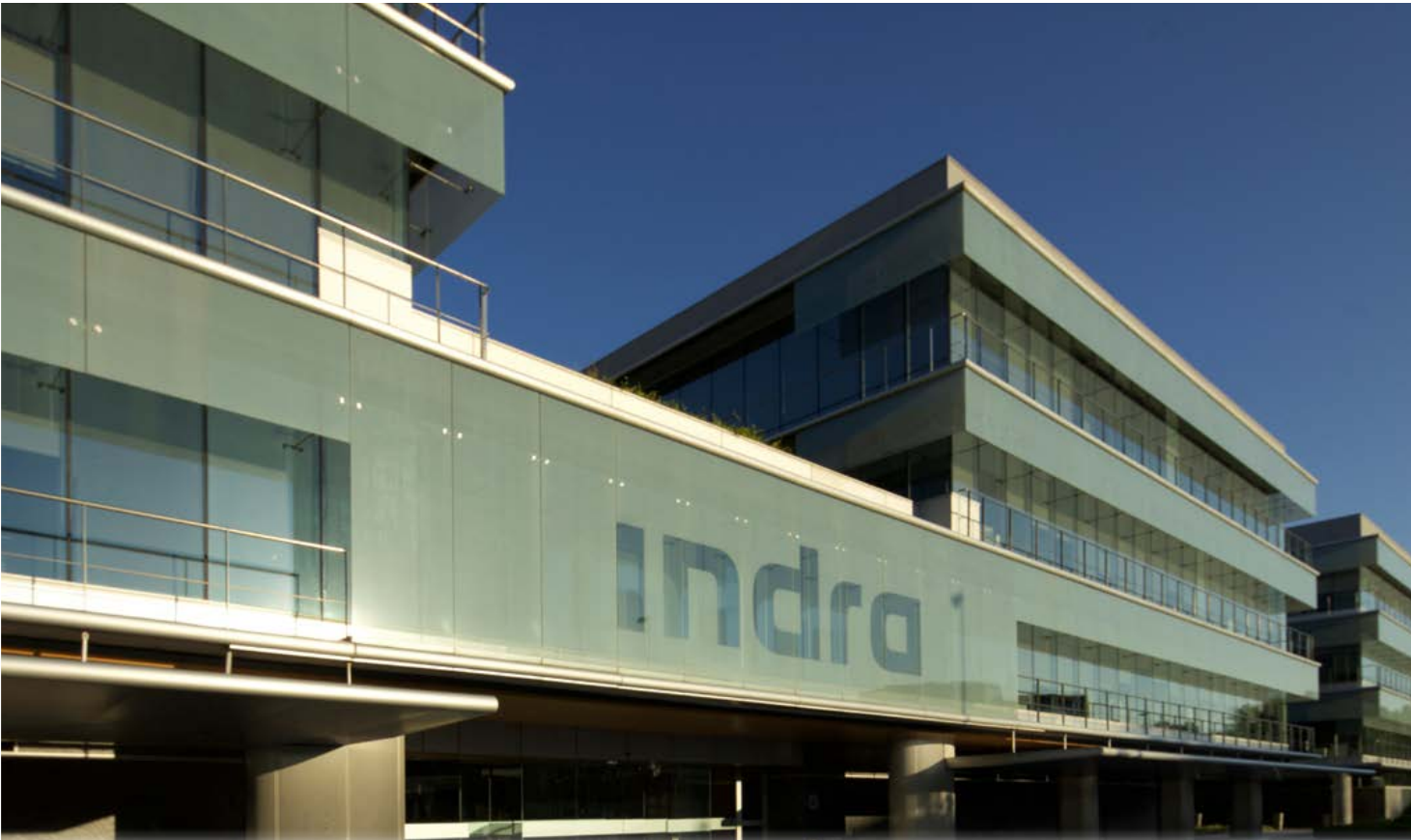


Castellana 93, Madrid





Sede Endesa, Madrid 



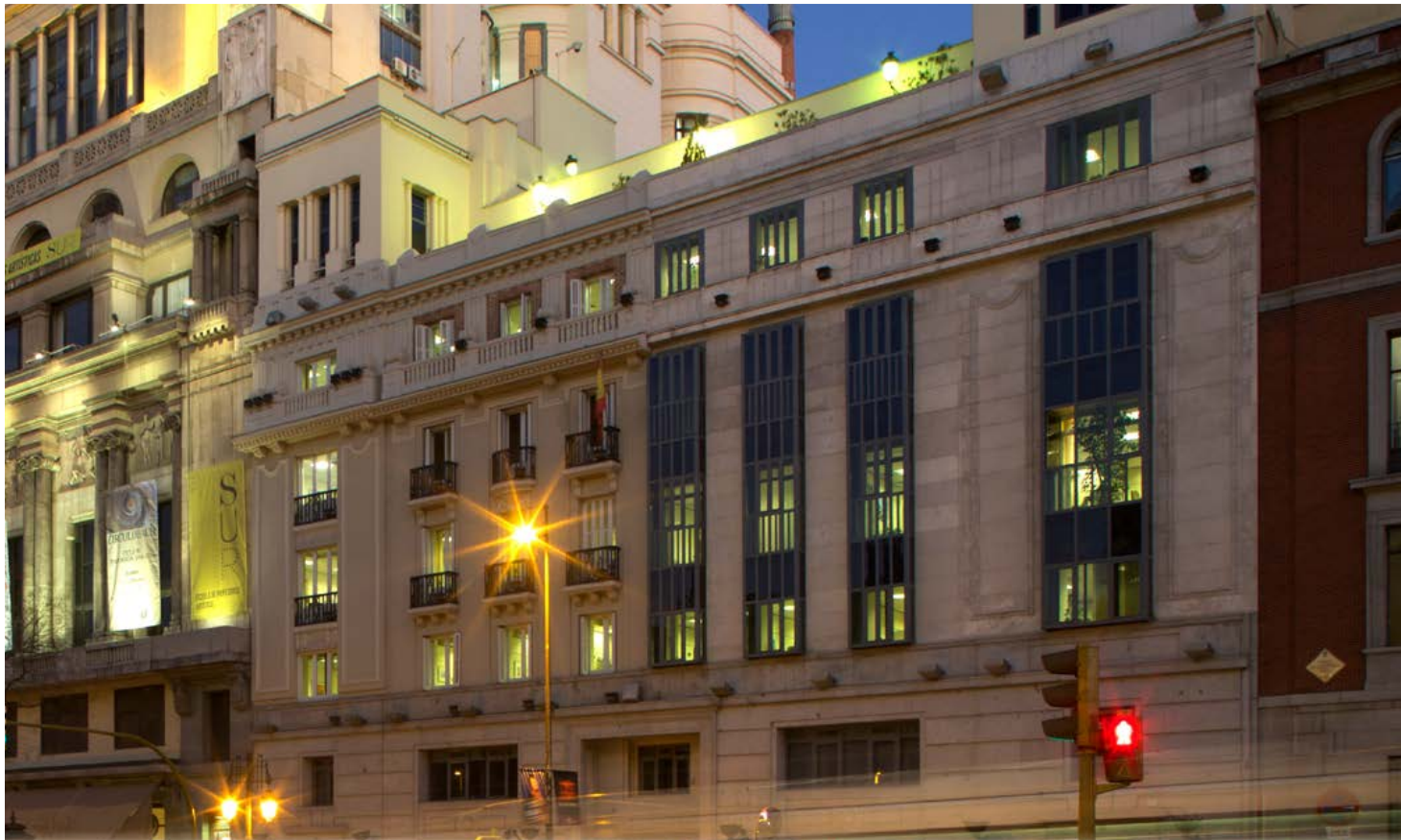
Sede Indra, Madrid 



Alfonso XI, Madrid 



Pedro de Valdivia 10, Madrid 



Alcalá 40, Madrid 



Sede Uría, Madrid 



Adequa
Sede Técnicas Reunidas & EDP, Madrid



Ática XIX, Madrid



Vía Norte, Madrid



Josefa Valcárcel 48, Madrid



Partenón 12-14, Madrid



Princesa, Madrid





Diagonal 199, Barcelona 



Diagonal 211, Barcelona 



Diagonal 458, Barcelona 



Diagonal 514, Barcelona 



Diagonal 605, Barcelona 



Ed. Balmes, Barcelona 



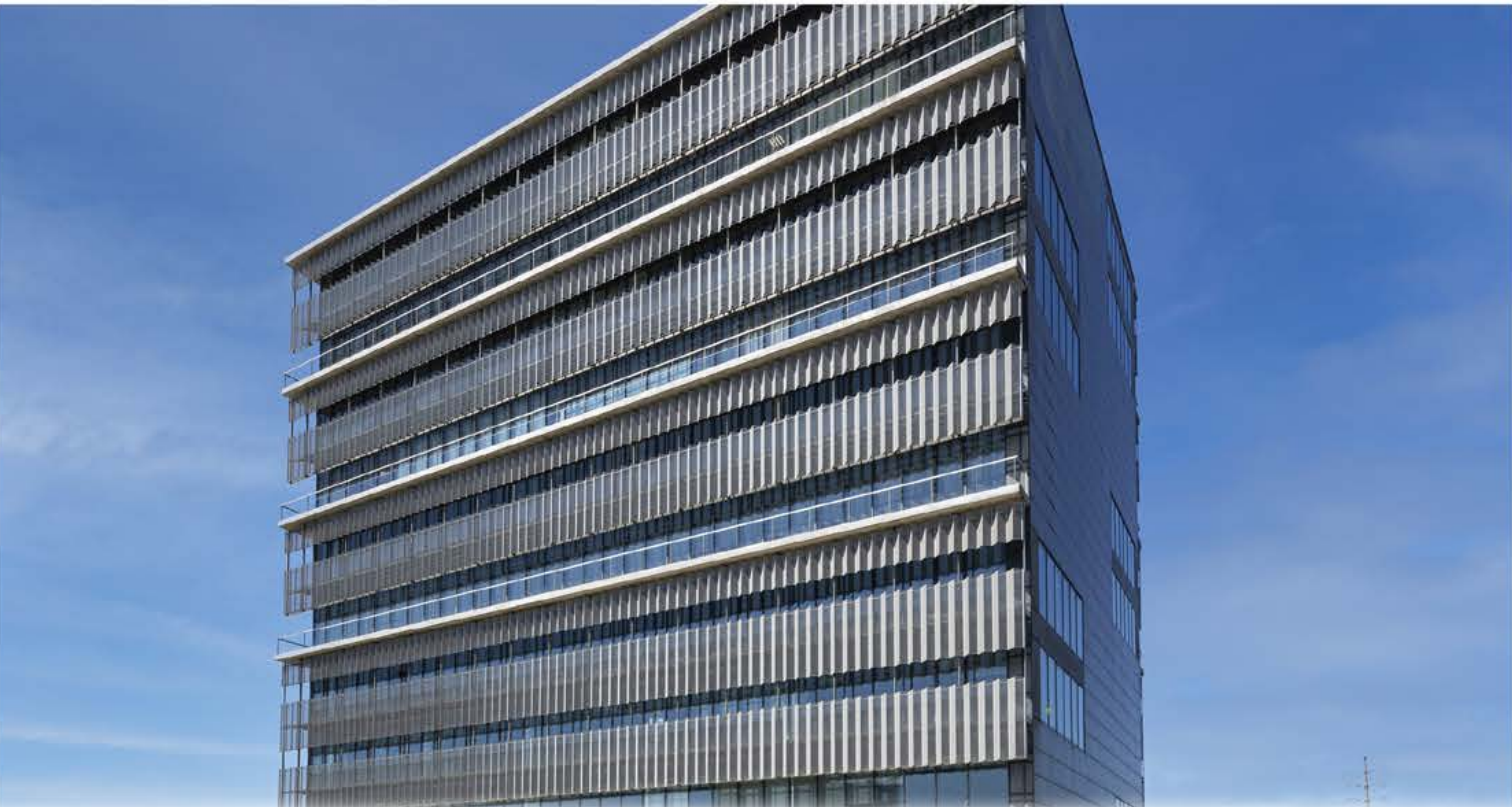
Poblenou 22@ – Barcelona 



Vilanova
Sede Endesa, Barcelona 



WTC 6&8, Barcelona   



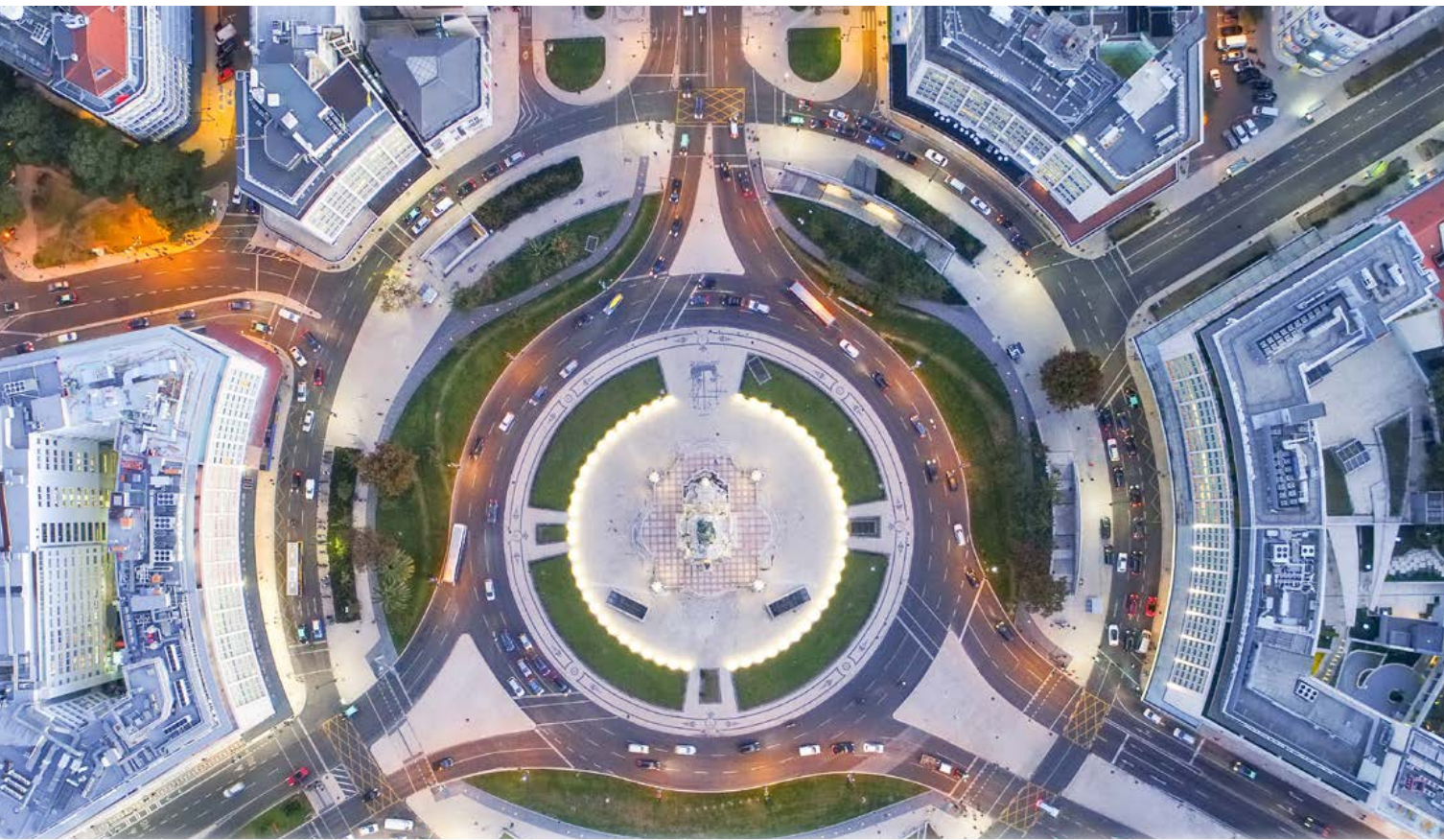
Sant Cugat
Sede Ricoh, Barcelona 



Plaza Catalunya 9, Barcelona 



E-Forum
Sede AEAT, Barcelona 



Marqués de Pombal, Lisboa



Marqués de Saldanha, Lisboa



Arts Lisboa, Lisboa



Torre A, Lisboa



Liberdade 195, Lisboa



TFM, Lisboa





Torre Zen, Lisboa



Mercedes-Benz



Central Office, Lisboa



Red Bull



essity



Lisboa Expo

Sede Novabase, Lisboa



Sede Nestlé, Lisboa



Un presente muy sólido | Espacio flexible Loom



UN ADR RÉCORD (€ 503 ADR), LO QUE SITÚA A LA CARTERA DE LOOM COMO LA MEJOR DE SU CATEGORÍA

KPIs : 35.866 m² : 3.548 puestos : 88,0% ocupación : 15 espacios : € 503 ADR⁽¹⁾



Principales contratos firmados:



⁽¹⁾ ADR: Tarifa media mensual por puesto.



ACTIVOS DE ÚLTIMA GENERACIÓN EN LOS PRINCIPALES EJES LOGÍSTICOS DE ESPAÑA Y PORTUGAL

m²	Madrid-A2	Madrid-A4	Barcelona ⁽¹⁾	Sevilla	País Vasco	Valencia	Zaragoza	Lisboa
En operación	825.323	154.511	977.033	141.694	26.774	61.604	21.579	78.381
Reformas	38.763	-	-	-	-	-	-	-
Comprometidos	136.610	-	-	11.534	-	25.364	-	101.653
No comprometidos	113.168	-	-	-	-	70.883	-	-

Por alcance



- Nacional **52%**
- Puertos **31%**
- Regional **14%**
- Industrial **3%**

2.784.873 m²



Por tipo de arrendatario



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

⁽¹⁾ Incluye ZAL Port al 100%.
⁽²⁾ Excluyendo proyectos en desarrollo.



CON UNA PARTICIPACIÓN DEL 48,5% EN ZAL PORT



765.354 m²
stock

€ 39,6m
Rentas brutas⁽¹⁾
€ 20,4m
FFO⁽¹⁾

Clientes de
primer nivel

⁽¹⁾ Tras reducir el cánón de arrendamiento.



San Fernando, A2



Meco, A2



Cabanillas, A2



Azuqueca, A2



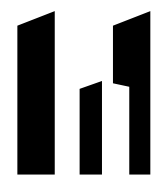
ZAL Port, Barcelona



Lisbon Park, Lisboa







CENTROS URBANOS Y DOMINANTES Y UBICADOS EN ÁREAS CON ALTO PIB/CÁPITA

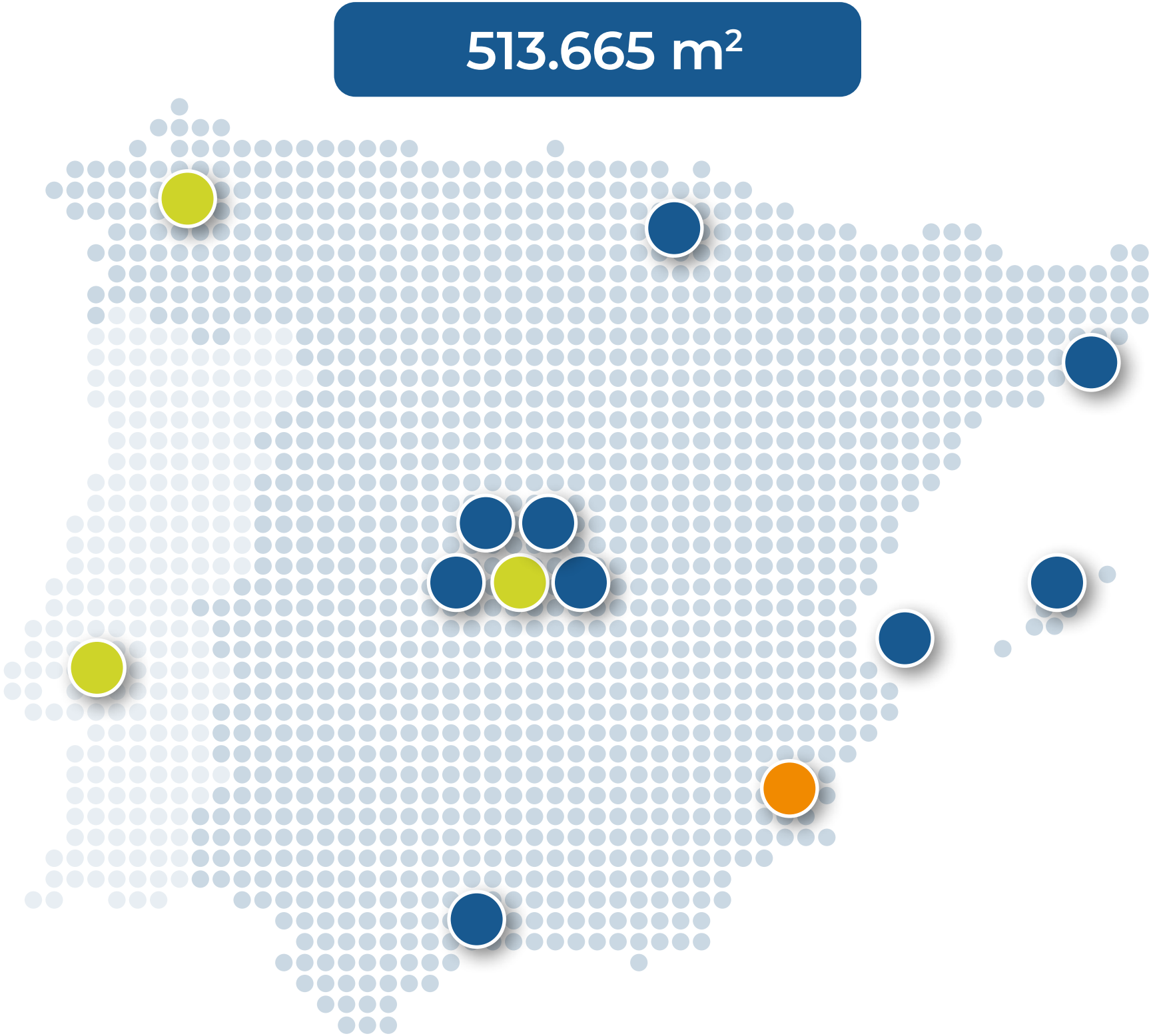
m²	Urbanos ⁽¹⁾	Dominantes ⁽²⁾	Secundarios
España	232.328	200.163	20.877
Portugal	-	60.297	-



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

Por ubicación

- Urbano
- Dominante
- Secundario



⁽¹⁾ Incluye SBA total de Callao.
⁽²⁾ Incluye 100% de Tres Aguas y SBA total de Marineda.





Arteaga, Bilbao



Saller, Valencia



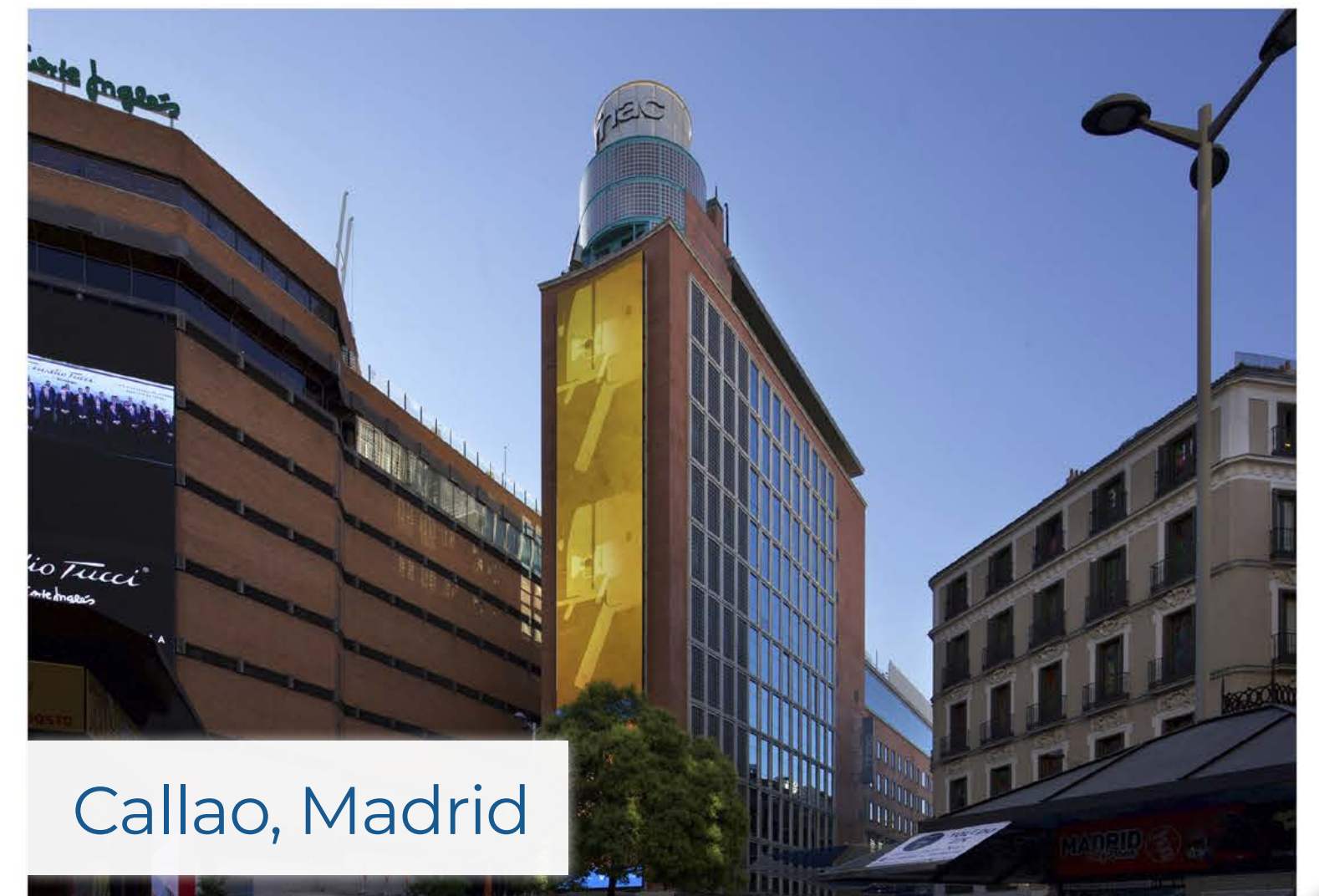
Tres Aguas, Madrid⁽¹⁾



X-Madrid, Madrid

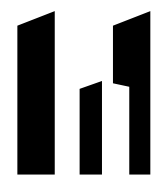


Centro Oeste, Madrid



Callao, Madrid

⁽¹⁾ Tres Aguas 50% en propiedad.



Logística

DECATHLON

ups

XPOLogistics

ID LOGISTICS

Logista

DACHSER

DSV

amazon

LEROMERLIN

Luis Simões

MERCADONA

ACOTRAL

MERCADONA

Ford

DHL

KUEHNE+NAGEL

MediaMarkt

NAEKO LOGISTICS

WORLD DUTY FREE

AIRBUS

Damm

LIDL

ZARA

Carrefour

DB SCHENKER

JAGUAR

Agility

pepco

MAERSK

Aldisca

PALLEX IBERIA

MRW

TAISA LOGISTICS

GTN

Centros comerciales

INDITEX

JD

BIMBA Y LOLA

H&M

CINESA

SCALPERS

DECATHLON

MERCADONA

UNITED COLORS OF BENETTON

PRIMARK

MediaMarkt

GOIKO

LEROMERLIN

Starbucks

Carl's Jr.

MANGO

cine yelmo

McDonald's

C&A

adidas

SINGULARU

fnac

DECIMAS

PARFOIS

NOS

snipes

(Sfera)

TENDAM

PRIMOR

KIABI

TOUS

Levi's

Brighty&co

DRUNI

MGI tiendas

ozone Bowling

Sprinter

PUNT ROMA

NEWYORKER

CALZEDONIA

Hotocard

EL GANSO

BURGER KING

PANDORA

METROPOLITAN SPORT CLUB & SPA

veritas

ONGRAVITY Freestyle Indoor Center

SEPHORA

La Tagliatella

DEICHMANN

SWAROVSKI

SAMSUNG

ToysRUs

NESPRESSO

VIPS

mayoral

KIKO MILANO

MAISONS DU MONDE

Etam

SKECHERS

JACK&JONES

pepco

Timberland

IKONO

100 MONTADITOS

ALTAFIT GYM CLUB

FITNESS PARK

Samsone

TRIUMPH

OCINE

NÚÑEZ DE ARENAS

POPEYES

GROSSO NAPOLETANO

ALE-HOP

padthaiwok

BIKEOCASION

MILBY

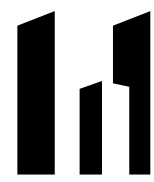
k-tuin

SILBON

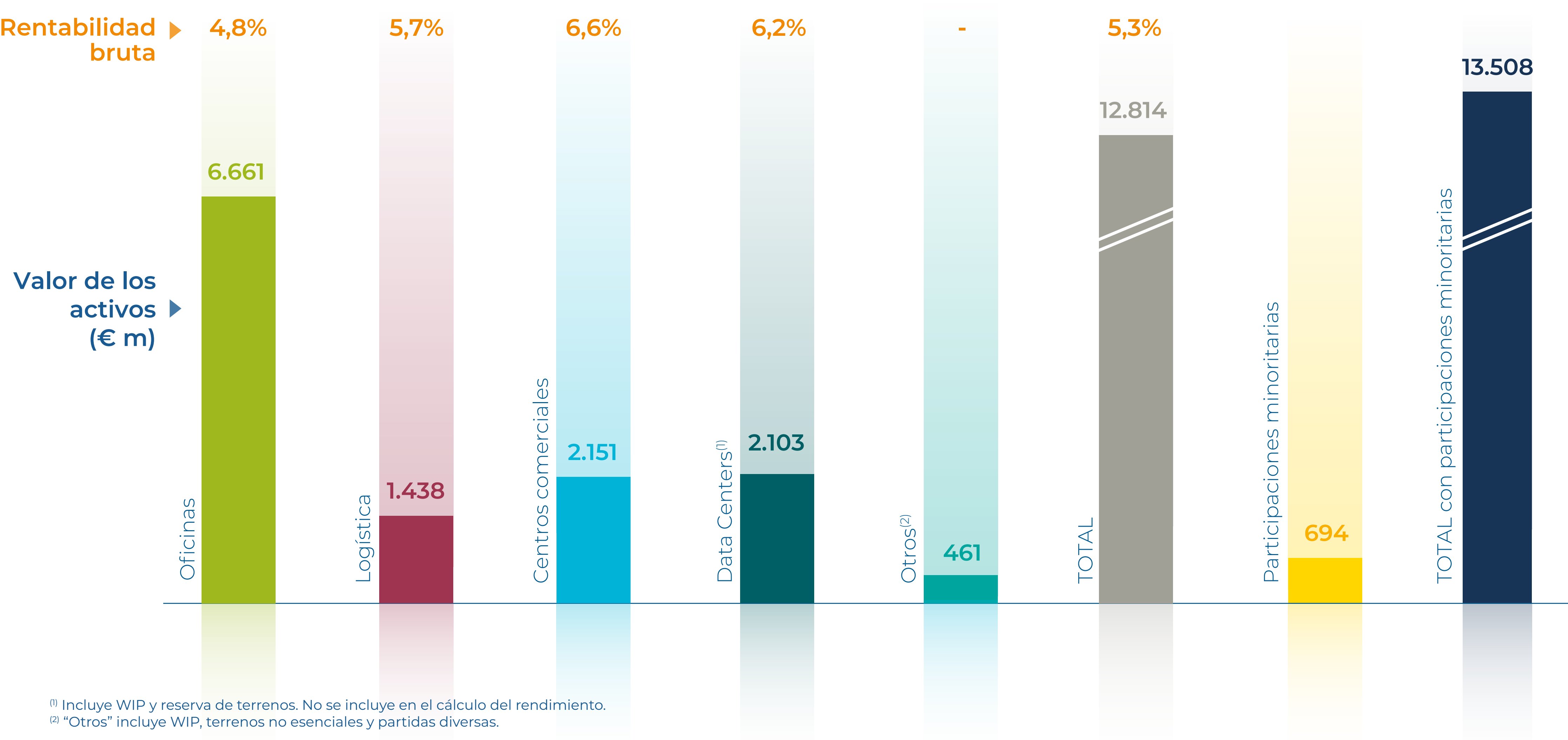
GANT

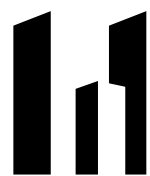
LYNK&CO

mundimoto



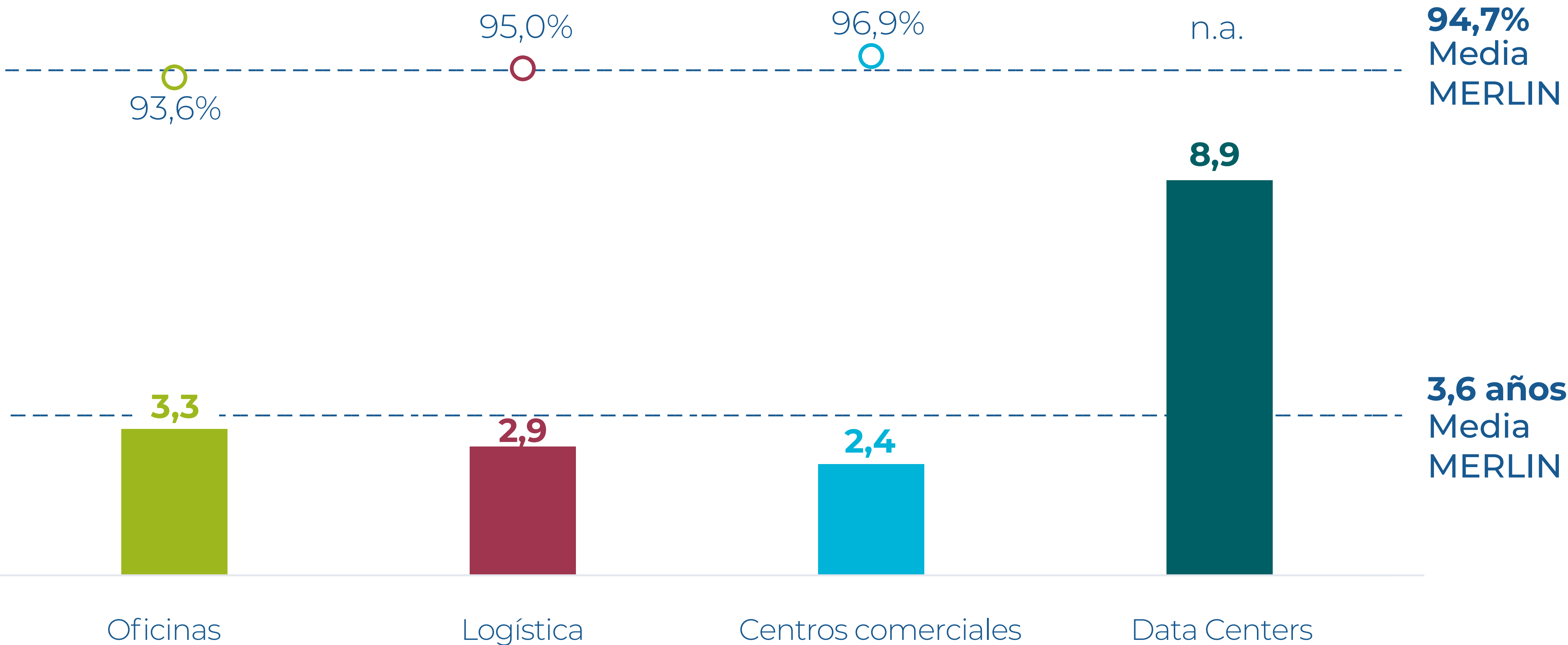
LA CREACIÓN DE VALOR EN LOS CENTRO DE DATOS (+€ 371,9M)



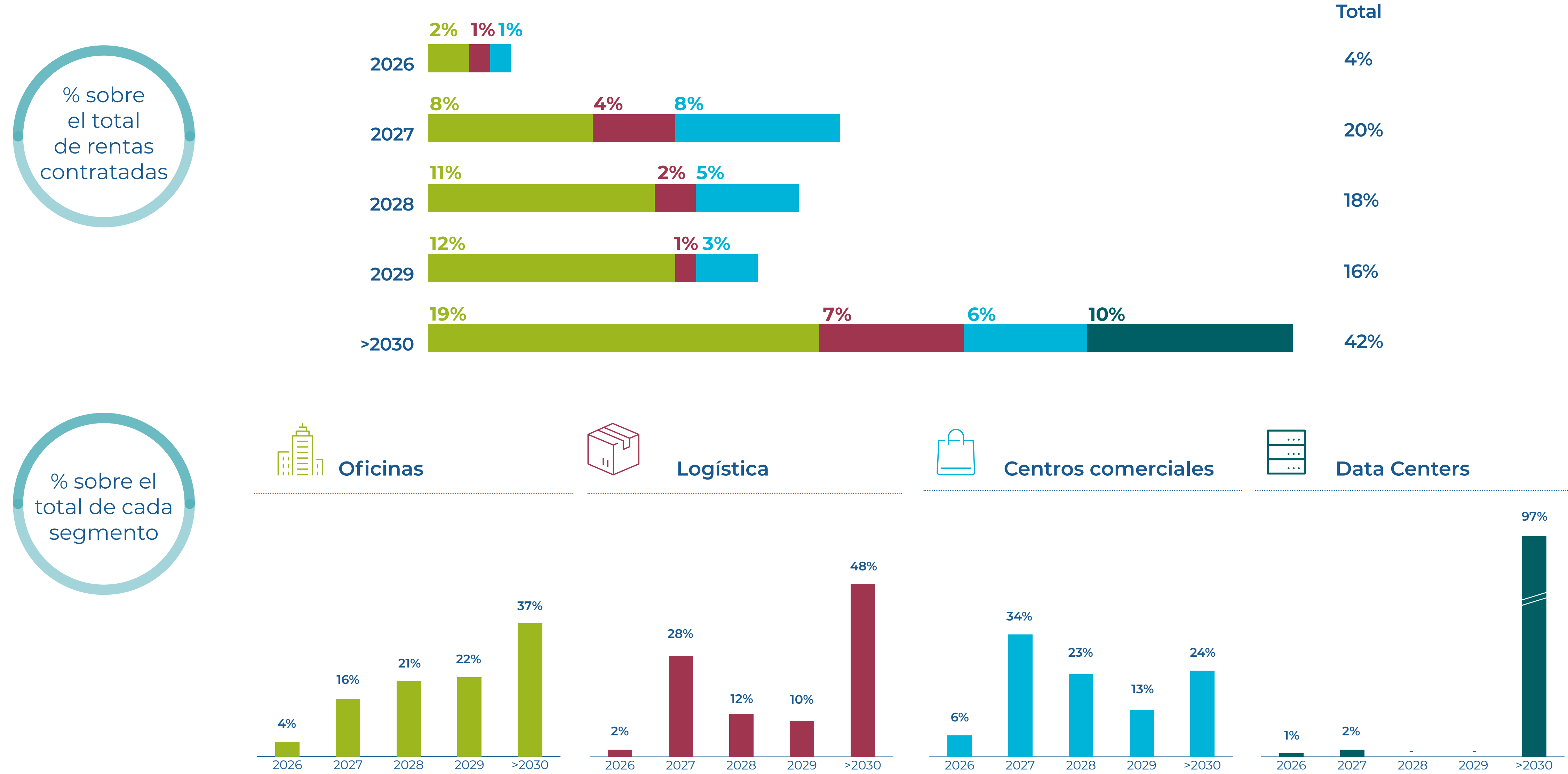
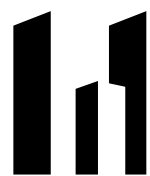


LA OCUPACIÓN SE SITÚA EN EL 94,7%

Ocupación y PMA (Periodo Medio de Arrendamiento) hasta el primer vencimiento por tipología de activo⁽¹⁾



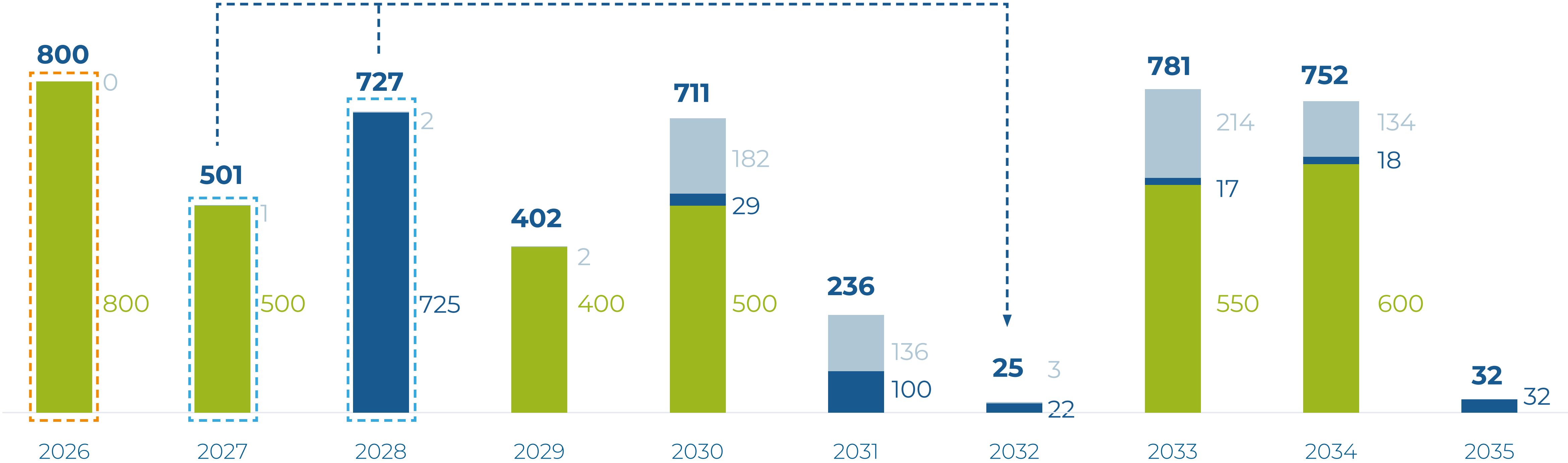
⁽¹⁾ PMA: Periodo medio de arrendamiento hasta 1er break, calculado a 30 de junio de 2026.





DISCIPLINA FINANCIERA: VENCIMIENTOS A LARGO PLAZO Y DEUDA CUBIERTA

24,5%	2,71%	4,0	86,4%	99.8%	€ 3.394m	€ 2.571m ⁽¹⁾
LTV	Tipo de interés medio	Vencimiento medio	Deuda no hipotecaria sobre deuda total	Interés a tipo fijo	Deuda financiera neta	Posición de liquidez



(€ millones)

- Deuda bancaria no hipotecaria
- Bonos corporativos
- Deuda hipotecaria
- Ya financiado
- En negociaciones avanzadas

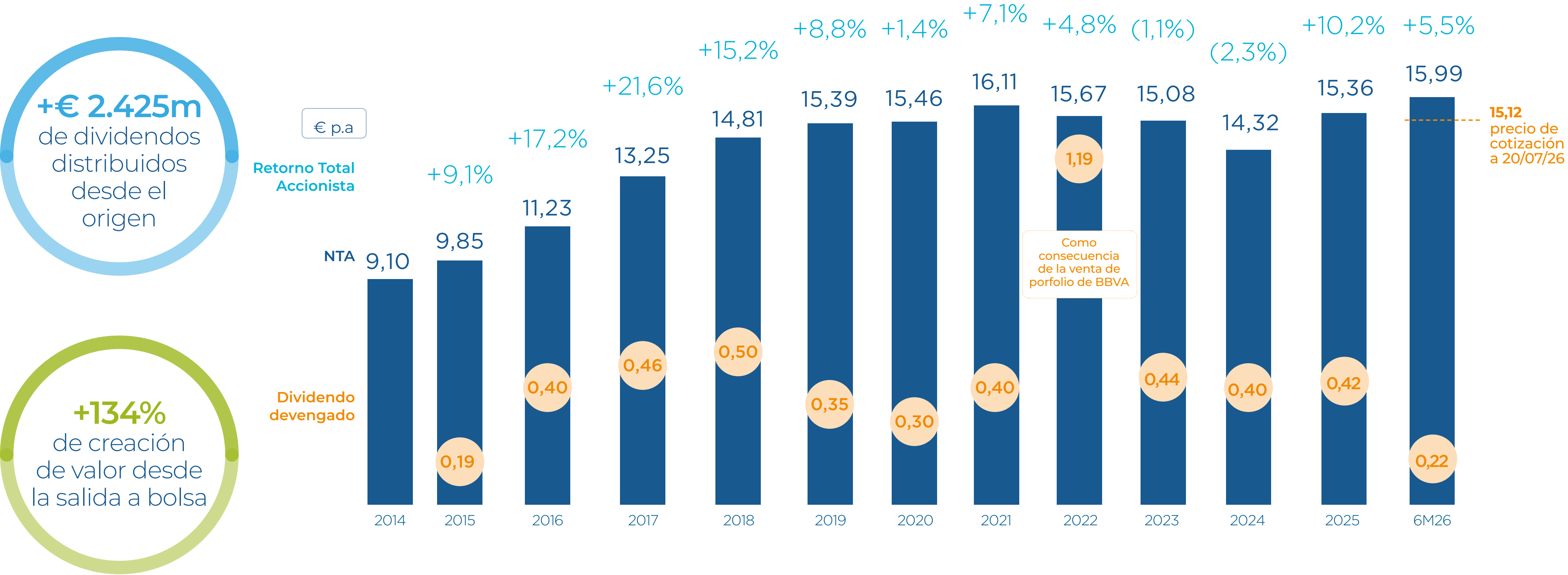
⁽¹⁾ Incluye efectivo € 1.563,8m, acciones propias (€ 9,0m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 998,3m).

S&P Global

MOODY'S

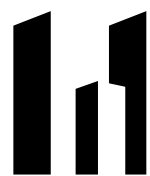
BBB+ Estable

Baa1 Estable

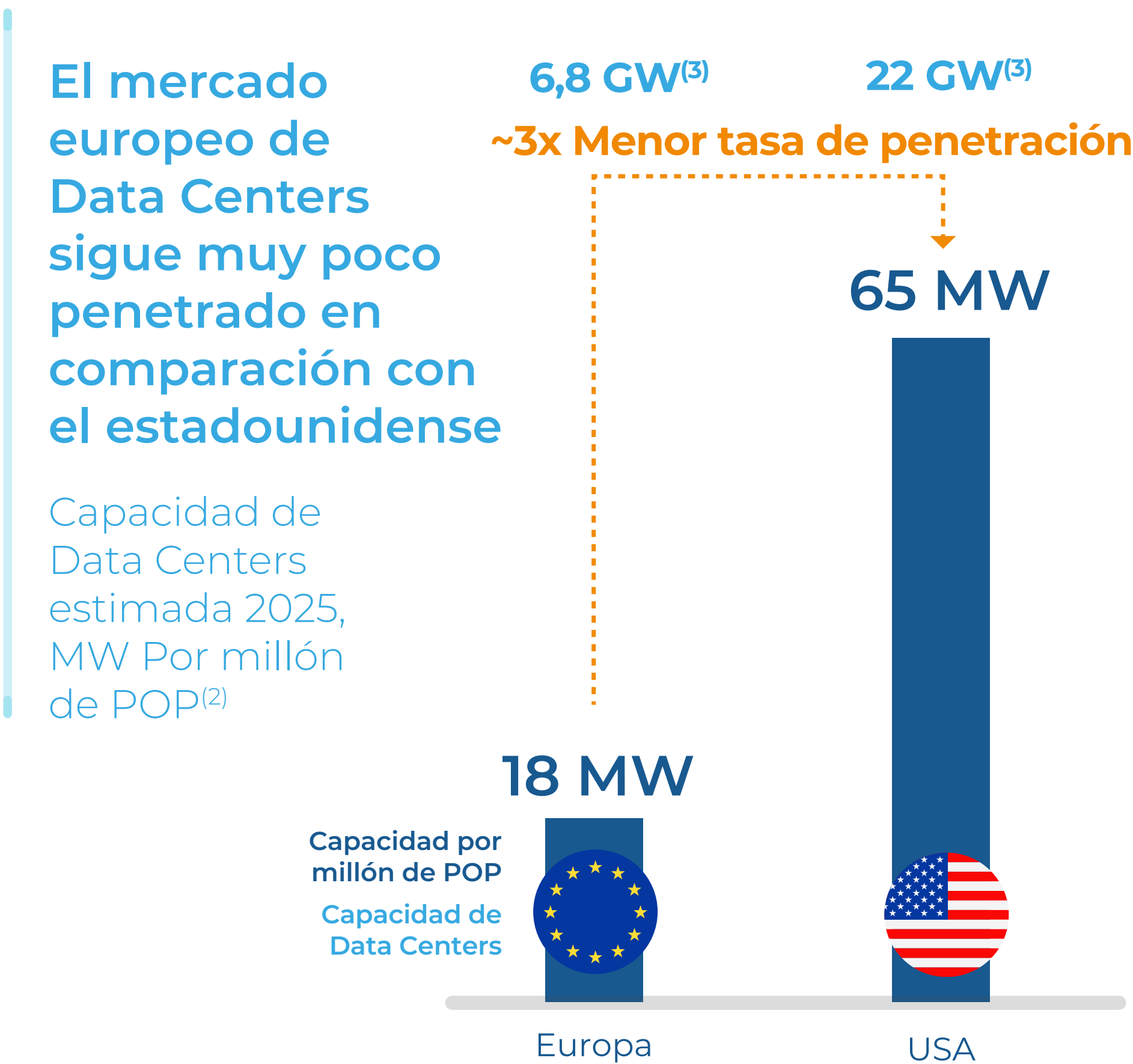
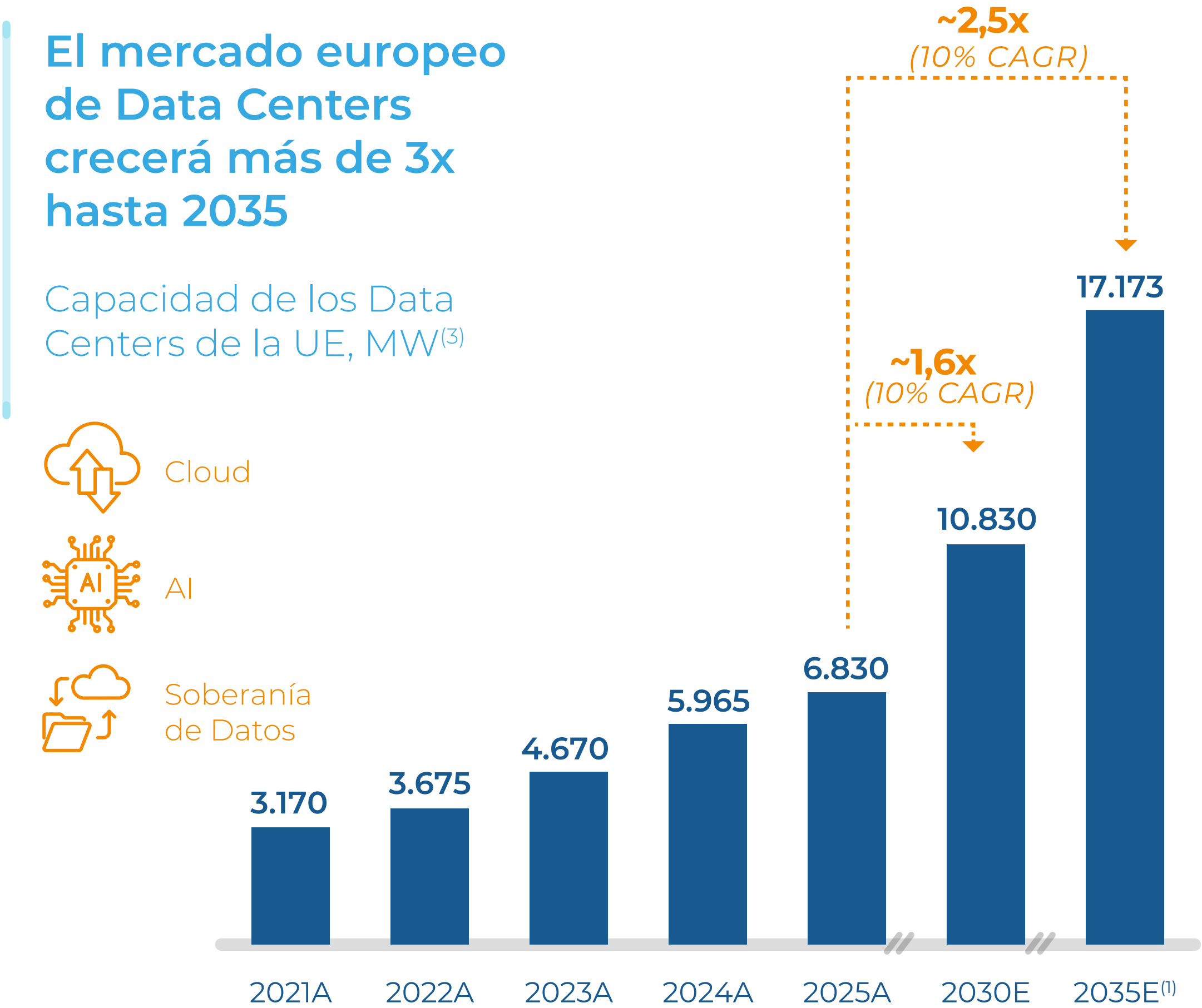




UN FUTURO
APASIONANTE



TENDENCIAS RELEVANTES: CLOUD, INTELIGENCIA ARTIFICIAL Y SOBERANÍA DE DATOS IMPULSAN EL CRECIMIENTO EXPONENCIAL DEL CONSUMO GLOBAL DE DATOS



Fuente: Green Street, Banco Mundial
Nota: Las cifras de capacidad de centros de datos incluyen únicamente a propietarios/arrendadores terceros (se excluye la construcción propia de los hyperscalers).
⁽¹⁾ Suponiendo el mismo crecimiento anual que en el periodo 2025-2030. Las previsiones de Green Street están disponibles hasta 2030.
⁽²⁾ POP = población: 340 M en EE. UU. y 378 M en los países europeos que incluyen Alemania, Reino Unido, Países Bajos, Irlanda, Francia, Italia, España, Noruega, Suecia y Suiza.
⁽³⁾ Los mercados europeos incluyen FLAP-D, Berlín, Madrid, Milán, Oslo, Estocolmo y Zúrich. Los mercados de EE.UU. Incluyen Atlanta, Chicago, Dallas, Carolina del Norte, Nueva Jersey, Virginia del Norte, Phoenix, Portland, Austin, Boston, Columbus, Denver, Las Vegas, Los Ángeles, Reno, Richmond, Salt Lake City y Seattle.

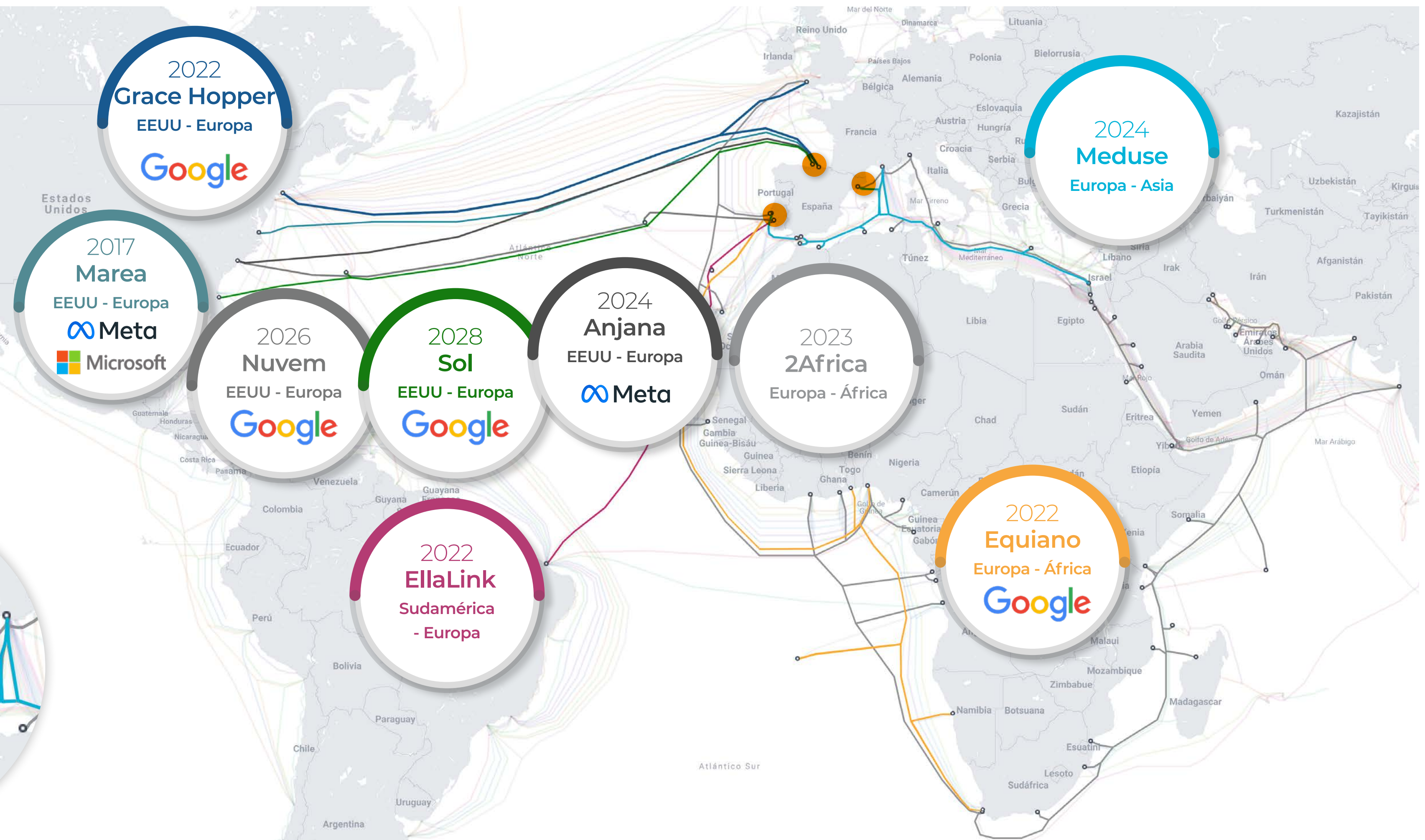
LA PENÍNSULA IBÉRICA SE CONVERTIRÁ EN EL CENTRO DE EUROPA CONTINENTAL Y ÁFRICA, GRACIAS A LAS CONEXIONES SUBMARINAS CON AMÉRICA DEL NORTE Y DEL SUR, ASIA Y ÁFRICA

El **70%** del tráfico de datos entre EE.UU. y la UE pasa por España

La proximidad a las *landing stations* del cable es esencial para la **eficiencia del tráfico de datos**:

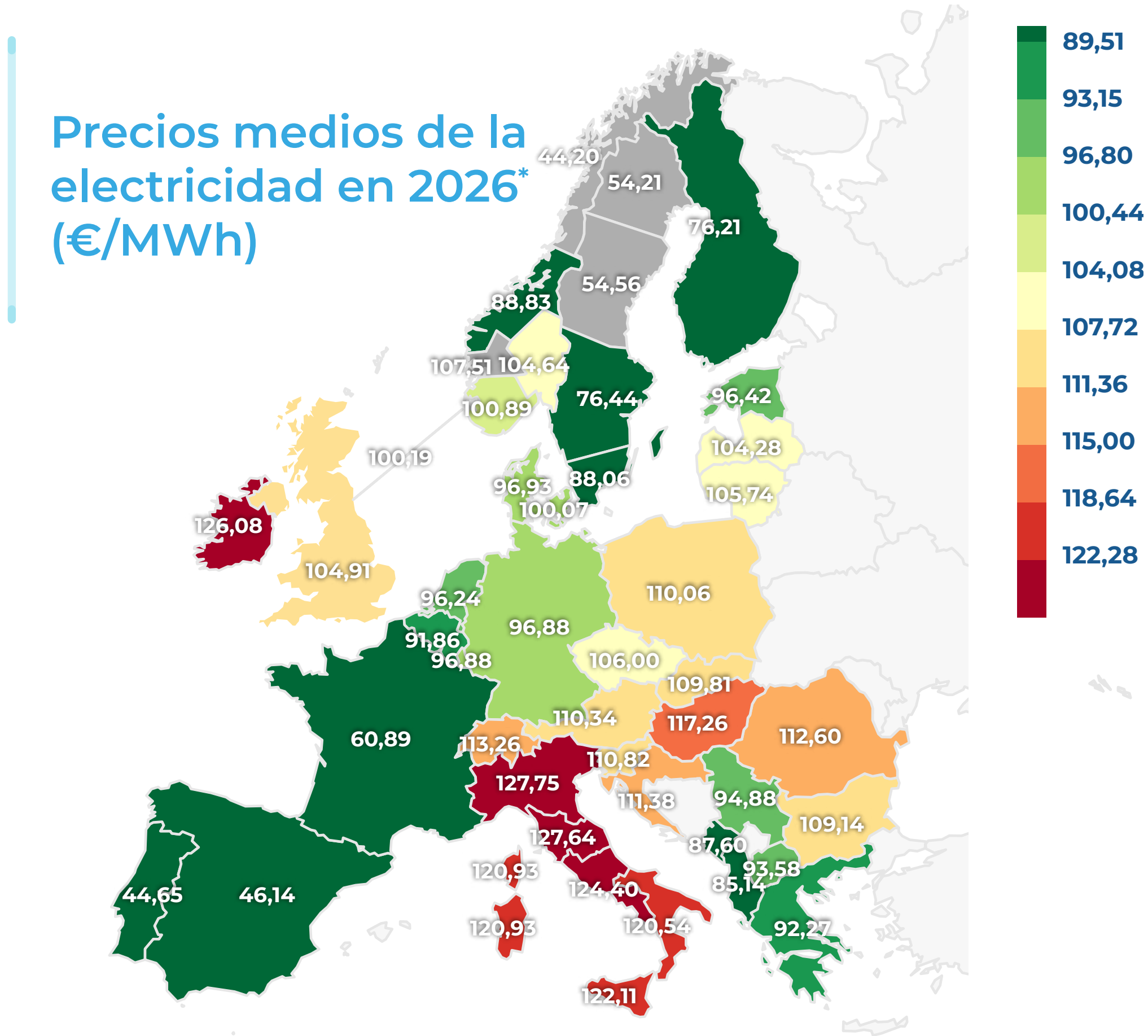
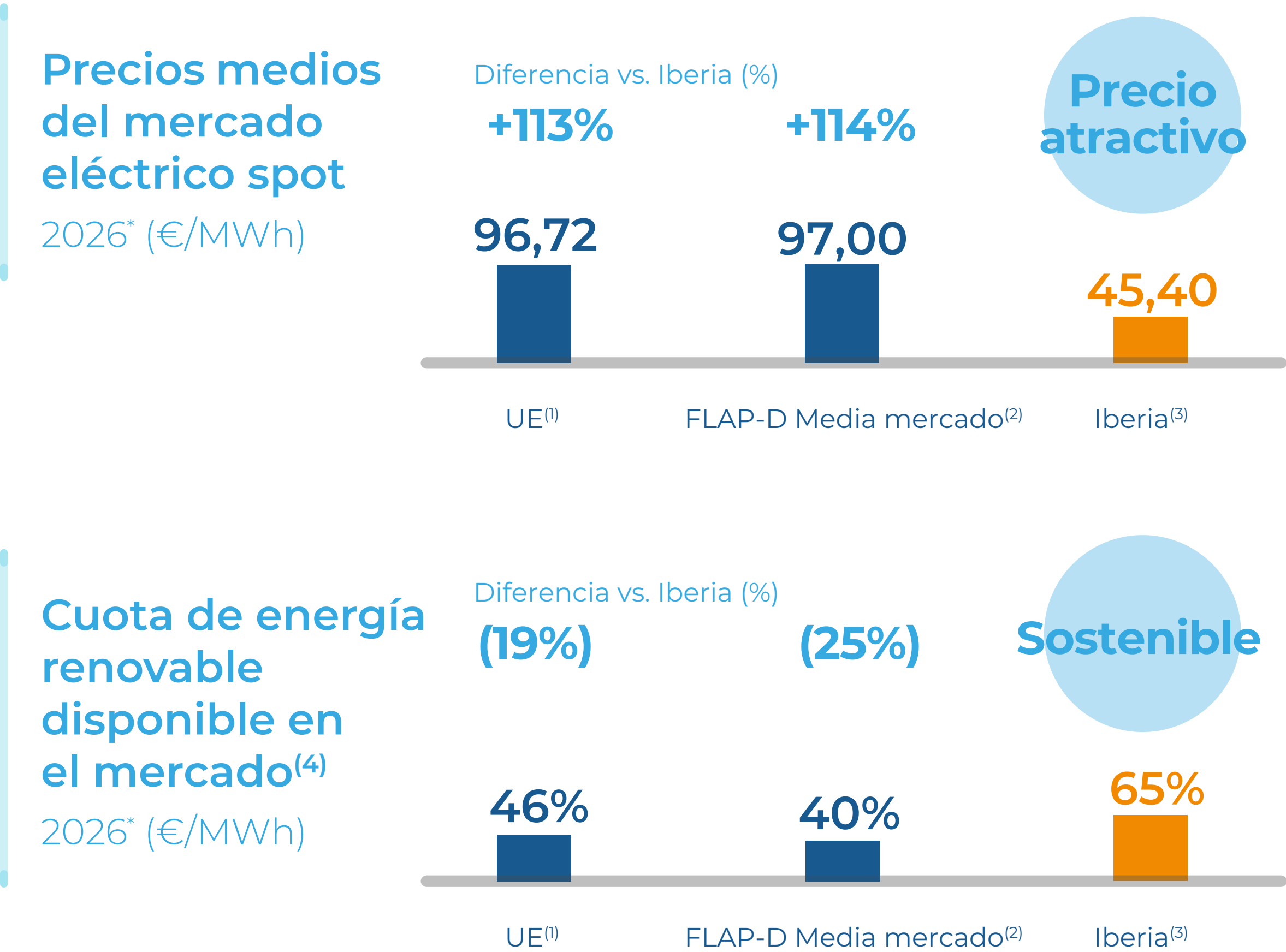
- Reducción de la **latencia**
- Mayor **conectividad**
- Estructura de costes **eficiente**

Puntos clave en Iberia

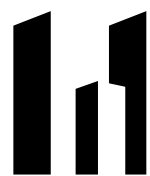




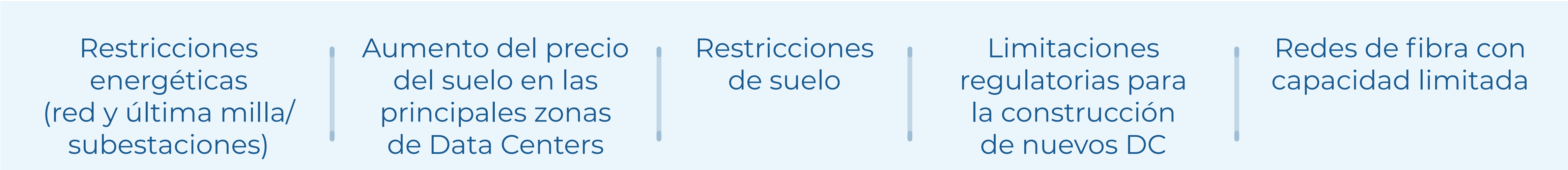
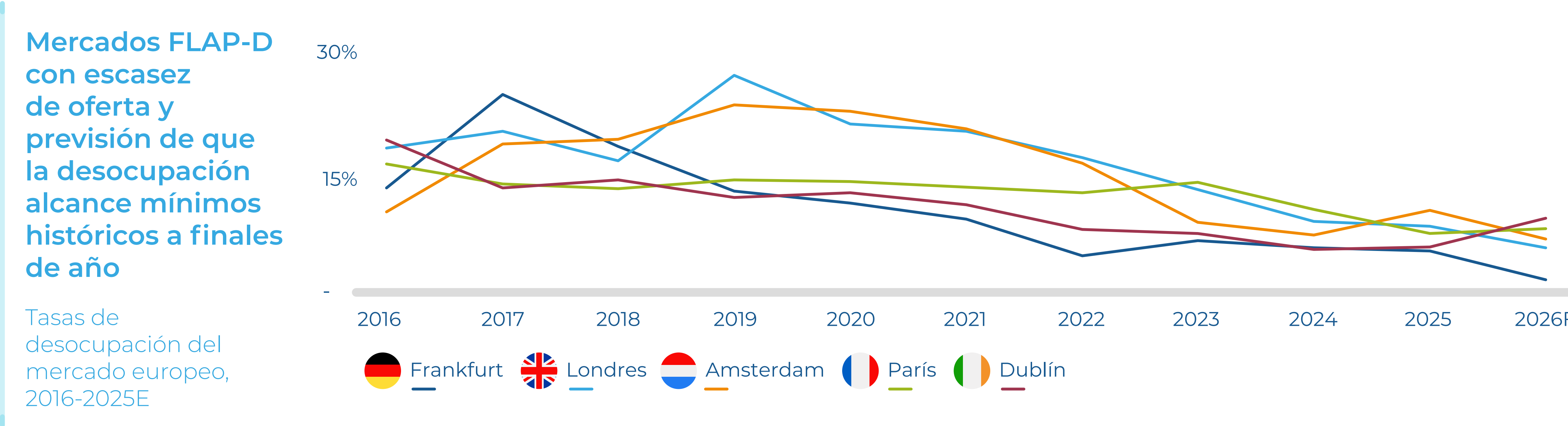
IBERIA ES LÍDER EN ENERGÍA RENOVABLE Y OFRECE UNO DE LOS **COSTES DE ELECTRICIDAD MÁS BAJOS DE EUROPA**

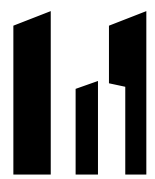


Fuente: Energy-Charts, Statistikdatabasen, Statistics Norway, Ember Energy
⁽¹⁾ 27 países de la UE (excluyendo Chipre por disponibilidad de datos)
⁽²⁾ Incluye Alemania, Países Bajos, Francia, Irlanda y Reino Unido
⁽³⁾ Media de España y Portugal
⁽⁴⁾ La energía renovable excluye la nuclear
*Nota: análisis hasta mayo de 2026



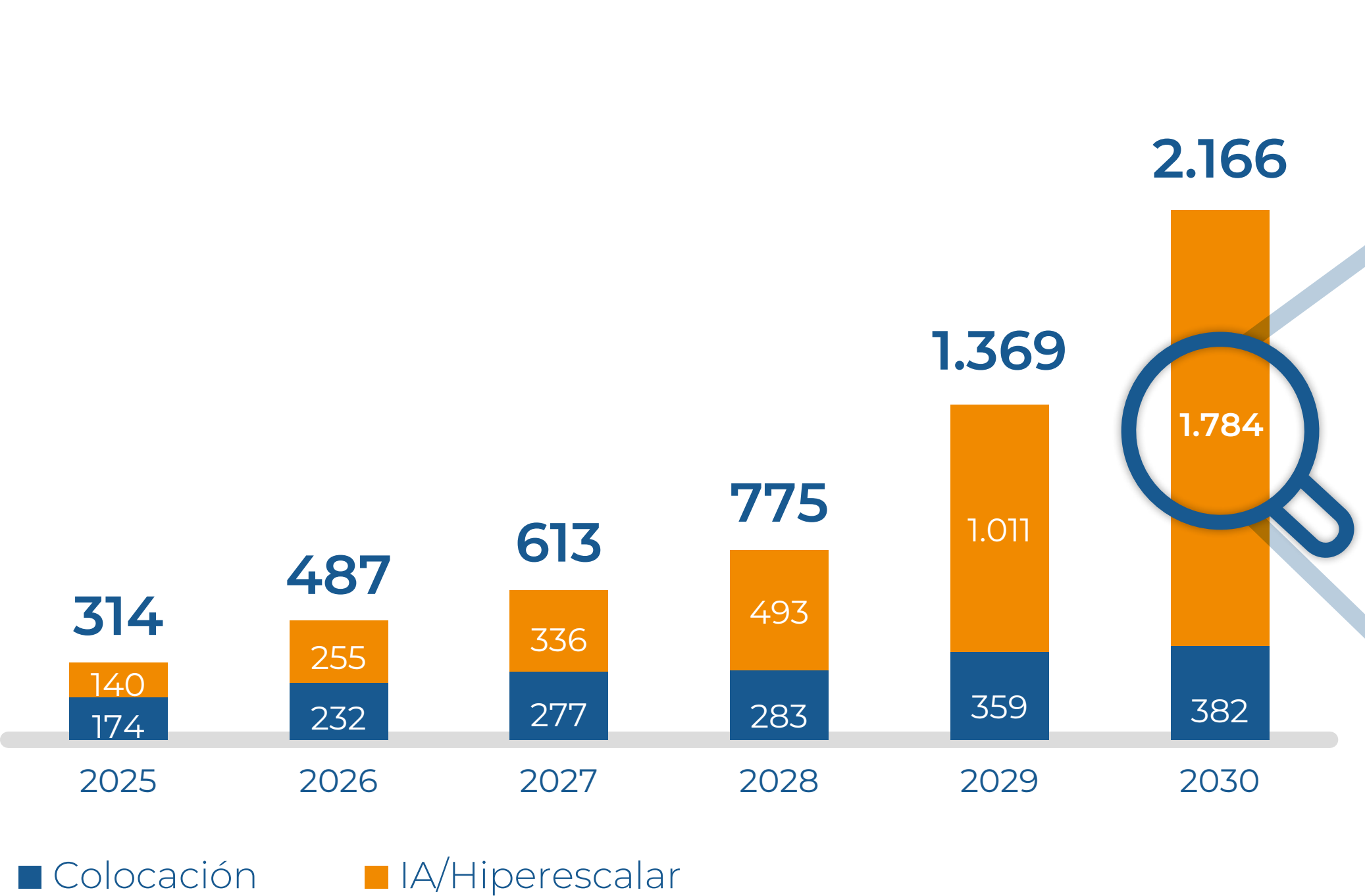
LA ESCASEZ DE ENERGÍA, LA FALTA DE SUELO Y LAS LIMITACIONES DE LA RED SON LAS PRINCIPALES BARRERAS EN LOS MERCADOS DE FLAP-D





IBERIA SE CONSOLIDA COMO UN HUB CLAVE DE CENTROS DE DATOS EN EUROPA, BENEFICIÁNDOSE DE SU UBICACIÓN ESTRATÉGICA

Oferta española de centros de datos⁽¹⁾ (MW)



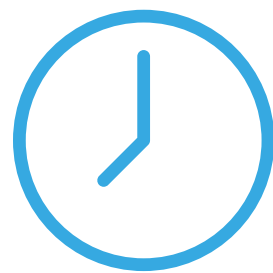
Capacidad estimada en operación de los principales competidores a FY30

Compañía	Categoría	Ubicación	MW IT
 IRON MOUNTAIN®	IA/Hiperescalar	MAD	79
 ACS	IA/Hiperescalar	MAD & ZGZ	130
 Iberdrola	IA/Hiperescalar	MAD	144
 QTS	IA/Hiperescalar	ZGZ	162
 aws	Construcción propia	ZGZ	369

Fuente: investigación de la compañía.
⁽¹⁾ Estimaciones internas ponderadas por probabilidad.



MERLIN OFRECE PLAZOS DE ENTREGA MÁS CORTOS Y TECNOLOGÍA PUNTA



Plazos de entrega acelerados

- **Potencia disponible**
- Gran **banco de suelo en propiedad** y con todas las **licencias necesarias**
- **Estratégicamente situados** junto a *landing stations* de los cables
- **3 Data Centers** ya en funcionamiento



Tecnología punta y líder en sostenibilidad y eficiencia energética

- **99,9999%** de disponibilidad estimada “**seis nueves**”
- Líder en **eficiencia energética con 1,15 PUE** anualizado
- **Refrigeración sin agua** (WUE de 0 litros/kWh)
- **100% de energía renovable** para operaciones neutras en carbono
- **Carrier-neutral** con conexión a múltiples proveedores
- Admite **densidades de rack aptas para IA** de hasta 70 kW por rack con refrigeración por aire y 200 kW por rack con refrigeración líquida directa

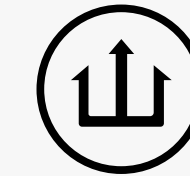


Un equipo de desarrollo inmobiliario de primera clase

- **Amplio track-record** en el mercado inmobiliario español
- **Acuerdo de exclusividad** con Endeavour, el mejor desarrollador de DC de EE.UU., para un diseño y una tecnología de vanguardia
- Experiencia local



- 100% de la propiedad de los activos
 - 100% de los flujos de caja de los contratos de arrendamiento
 - Conocimiento local



ENDEAVOUR

- Gestión del diseño y la construcción
 - Experiencia tecnológica
 - Formación del personal



50%

- Personal local para el desarrollo y la gestión del proyecto
 - Soporte de ventas local
 - O&M del centro de datos local

50%



UNA SÓLIDA PLATAFORMA COMERCIAL



Equipo comercial interno dedicado



Presencia internacional con oficinas de representación en Londres y Ámsterdam



Posicionamiento reconocido en el ecosistema



Participación temprana en la planificación del cliente



4 años de relación con los operadores Tier 1 consolidados

HYPERSCALERS

- Infraestructura adaptada a **implantaciones a gran escala**
- **Aprobación exitosa de SOQs** con 3 de los 4 hiperscalares Tier 1
- Posicionados como socio creíble para la **expansión estratégica de capacidad**

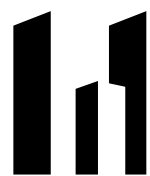


NEOCLOUDS Y ACTORES DE IA

- Diseñado para soportar **implantaciones de ultra-alta densidad** (hasta 200 kW por rack)
- Optimizado para **entrenamiento de IA**, inferencia y cargas de computación acelerada
- **Relación comercial sólida** con todos los actores Tier 1
- **Proveedor acreditado** de infraestructura IA de Nvidia Cloud Partners (NCP)



Con inversión de Nvidia



	Fase I	Fase II	Fase III
Capacidad total de IT (MW)	64	254	406
Año estabilizado	2027	2030	2032
Inversión total (€m)	614	2.756	4.406
Coste por MW (€m)	9.6	10,8	10,9
GRI estabilizado (€m)	97	397	646
YoC Bruto	15,8%	14,4%	14,7%
Financiado	✓	✓	Parcialmente
Energía autoconsumida	13,6%	22,3%	56,7%

Localización

Madrid	MAD-GET 01 20 MW	MAD-TCS 01 30 MW	MAD-GET 02 48 MW	
País Vasco	BIO-ARA 03 22 MW	BIO-ARA 02 & 01 96 MW		BIO-ARA 04 & 05 & 01 150 MW + 12 MW
Barcelona	BCN-PLZF 22MW			
Lisba			LIS-VFX 80 MW	LIS-VFX 03 & 04 & 05 100 MW
Zaragoza				ZGZ-WIND 01 144 MW

€ 4.500M DE CAPEX A FINANCIAR, CUMPLIENDO CON ESTÁNDARES BBB+/BAA1

50% fondos propios

- Ampliaciones de capital posteriores
- ABB como opción preferida, con derecho de suscripción preferente flexible para los accionistas existentes

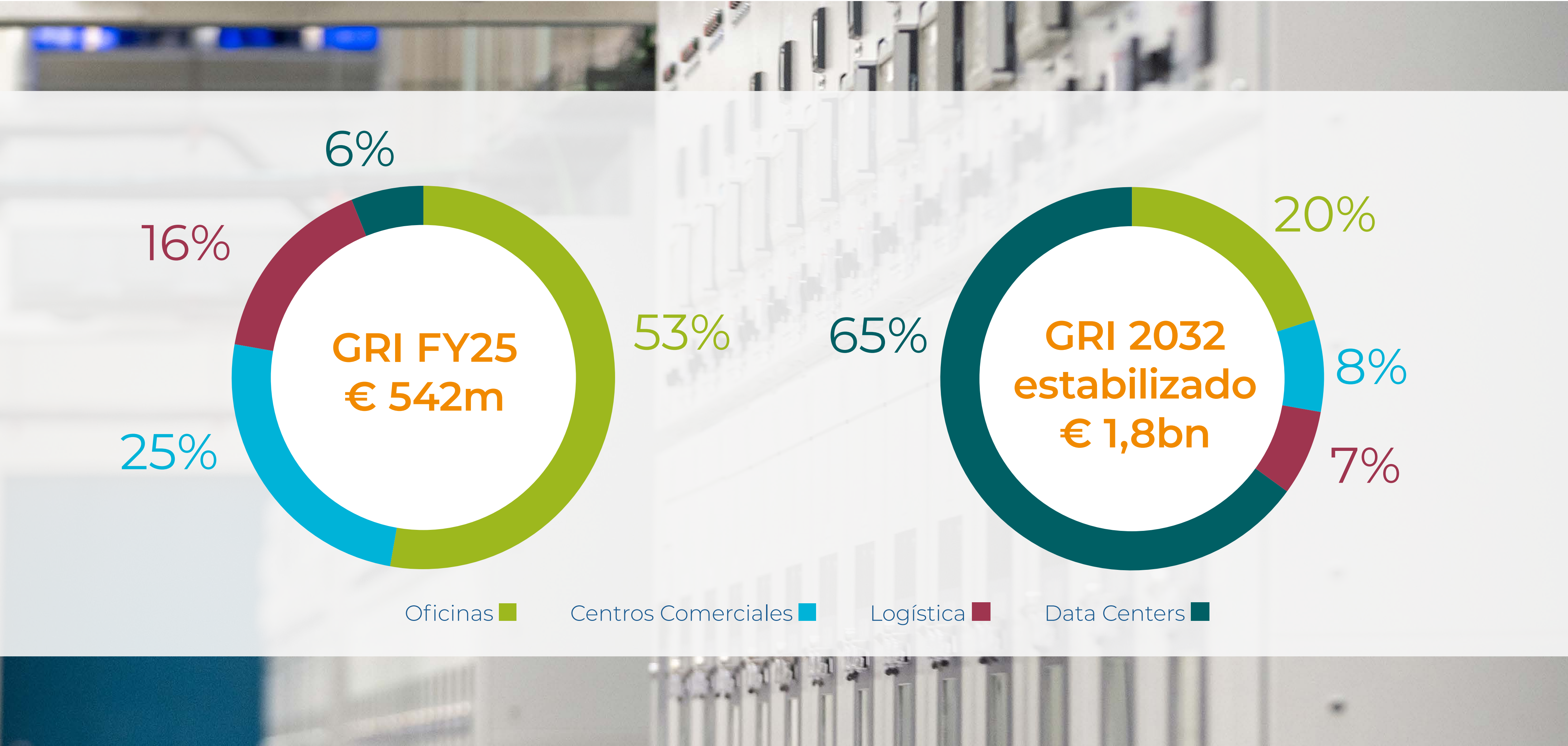


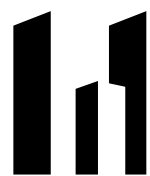
50% deuda

- Bonos verdes *plain vanilla* como opción preferida
- Opciones alternativas en análisis, por ejemplo, bonos convertibles
- Política objetivo de apalancamiento: 35% LTV y <10,0x Deuda Neta / EBITDA



LA EXPOSICIÓN A CENTROS DE DATOS AUMENTARÁ 10x AL COMPLETAR LA FASE III





FASE I TOTALMENTE ALQUILADA Y OPERATIVA AL 100% DESDE OCTUBRE DE 2026

100% alquilado



Barcelona - PLZF

En operación

100% alquilado



Bilbao - Arasur

En operación

100% alquilado

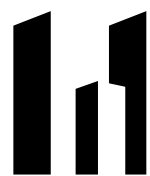


Madrid - Getafe

En operación

Capacidad IT	22 MW	22 MW	20 MW
Potencia suministrada	✓	✓	✓ (10/2026)
Equipado a 6M26	22 MW	22 MW	20 MW ⁽¹⁾
Comercialización	100% alquilado	100% alquilado	100% alquilado
Energía de autoconsumo	 10,3%	 29,2%	-

⁽¹⁾ Oportunidad de repotenciación (+6 MW)



BILBAO



BIO-ARA II

En desarrollo



BIO-ARA I

En desarrollo

LISBOA



LIS-VFX I

En desarrollo



LIS-VFX II

En desarrollo

MADRID



MAD-TC I

Planificación finalizada – trabajos de urbanización en curso



MAD-GET II

Demolición en curso – Evaluación ambiental obtenida – Permiso de construcción solicitado

Capacidad IT

48 MW

48 MW

40MW

40 MW

30 MW

48 MW

Potencia concedida



Suministro eléctrico

70 MW
Suministrado tras la construcción

70 MW
Suministrado tras la construcción

60 MW
Suministrado tras la construcción

60 MW
Suministrado tras la construcción

45 MW
Suministrado tras la construcción

70 MW
Suministrado tras la construcción

Listo para entrar en servicio

12/26

4T27

4T27

4T27

1S29

2S29

Energía de autoconsumo

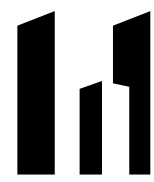
 26,0%

 34,5%

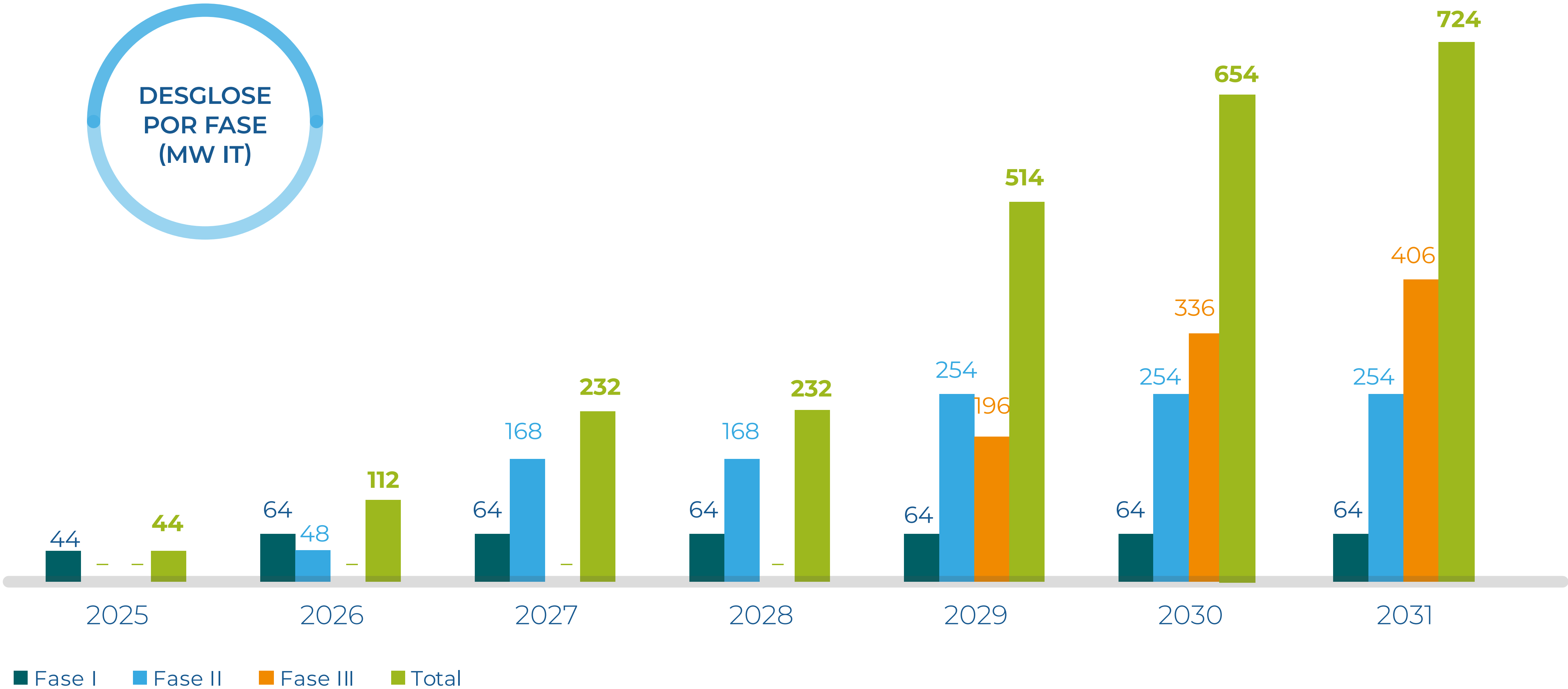
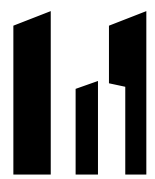
 34,4%

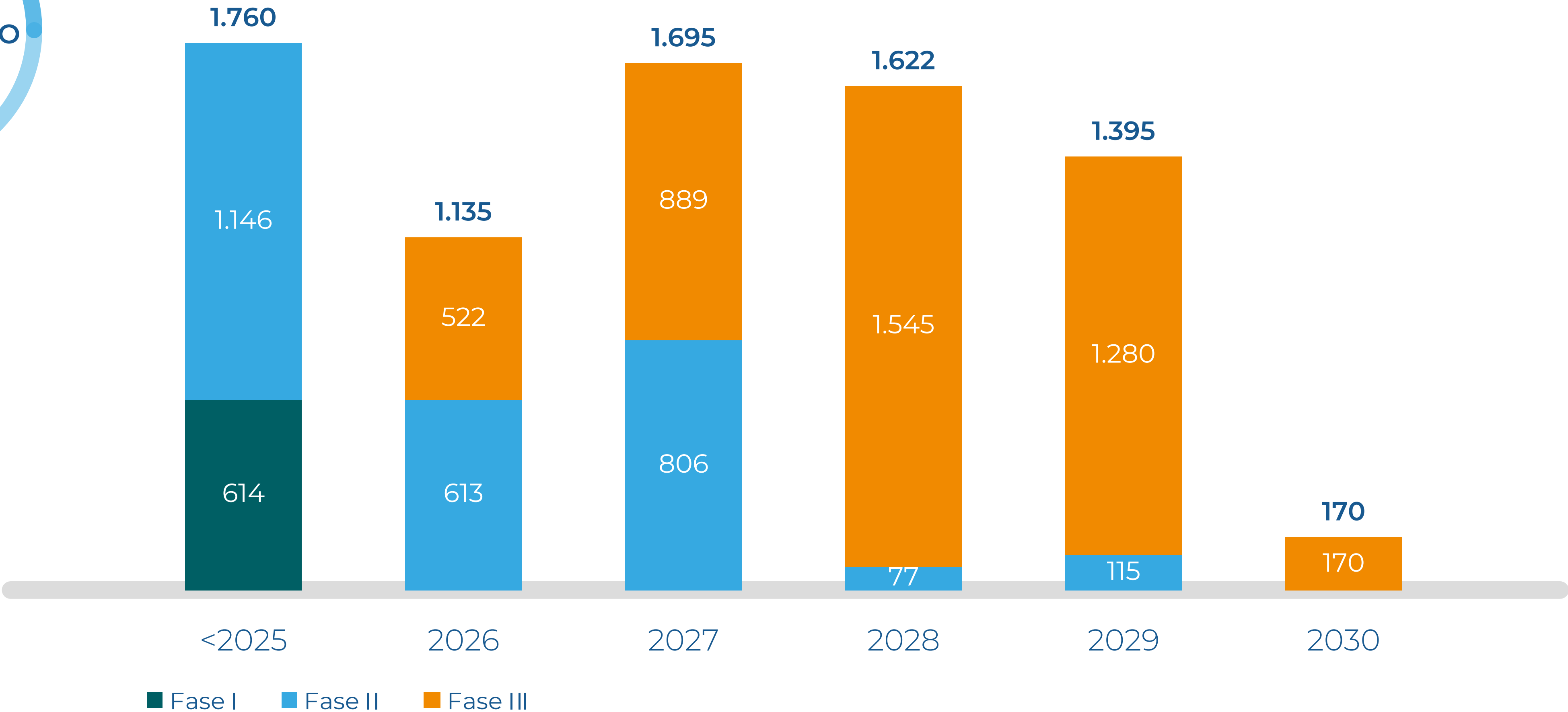
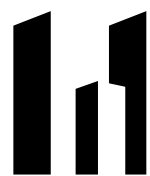
-

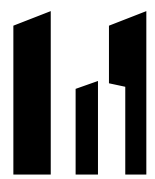
-



	BILBAO		LISBOA			ZARAGOZA
			NEGOCIACIONES AVANZADAS 			
	BIO-ARA 04	BIO-ARA 05	LIS-VFX 03	LIS-VFX 04	LIS-VFX 05	ZGZ-WIND 01
Capacidad IT	80 MW	70 MW	40 MW	40MW	20 MW	144 MW
Potencia concedida	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Suministro eléctrico	Concedido	Concedido	Concedido	Concedido	Concedido	Concedido
Listo para entrar en servicio	1S30	1S31	NUEVO 1S29	1S29	1S29	NUEVO 2S29
Energía de autoconsumo	  44,3%		 31,4%			  86,8%







MERLIN ESTÁ TRABAJANDO EN UNA CARTERA DE PROYECTOS FUTUROS QUE ASCIENDE A UN TOTAL DE 5,1 GW, DE LOS CUALES 2,5 GW GOZAN DE UNA VISIBILIDAD RELATIVAMENTE ALTA

FASE IV-Navalmoral
1,4 GW



Localización	Proyecto	IT
Navalmoral	EXT-NAV 01&02	200 MW
Navalmoral	EXT-NAV	1,2 GW

PROYECTOS A CORTO PLAZO
1,1 GW



Localización	Proyecto	IT
Bilbao	BIO-ARA 06	70
Barcelona	BCN 02/03/04	156
Madrid	MAD-TC	322
Madrid	MAD-SOUTH	150
Lisboa	LIS-VFX 06/07/08	200
Castilla León	CYL X	150

PROYECTOS A LARGO PLAZO
1,9 GW



Localización	IT
Portugal	920 MW
Valdecaballeros	+1,0 GW



Navalmoral de la Mata (Extremadura, España) es la sede de un proyecto privado de referencia para desarrollar un complejo de centros de datos ultra-sostenibles a escala de gigavatios, centrado en la IA generativa y la computación avanzada

Factores clave

- Energía verde abundante y de bajo coste (Extremadura produce 6,5 veces la energía que consume)
- Conectividad estratégica por fibra óptica (a medio camino entre Lisboa y Madrid)
- Diseño de vanguardia en sostenibilidad (consumo de agua cero, neutro en carbono)



Extremadura

Cáceres



Centro-oeste de la Península Ibérica, situado entre los ríos Tago y Tiétar.

39°54'24.9"N 5°30'34.2"W

291 metros (955 pies) sobre el nivel del mar

MERLIN | **edged**

Ubicación

Parque industrial Expacio Navalmoral

Capacidad

Se prevé una capacidad informática de hasta 1,4 GW

Escala

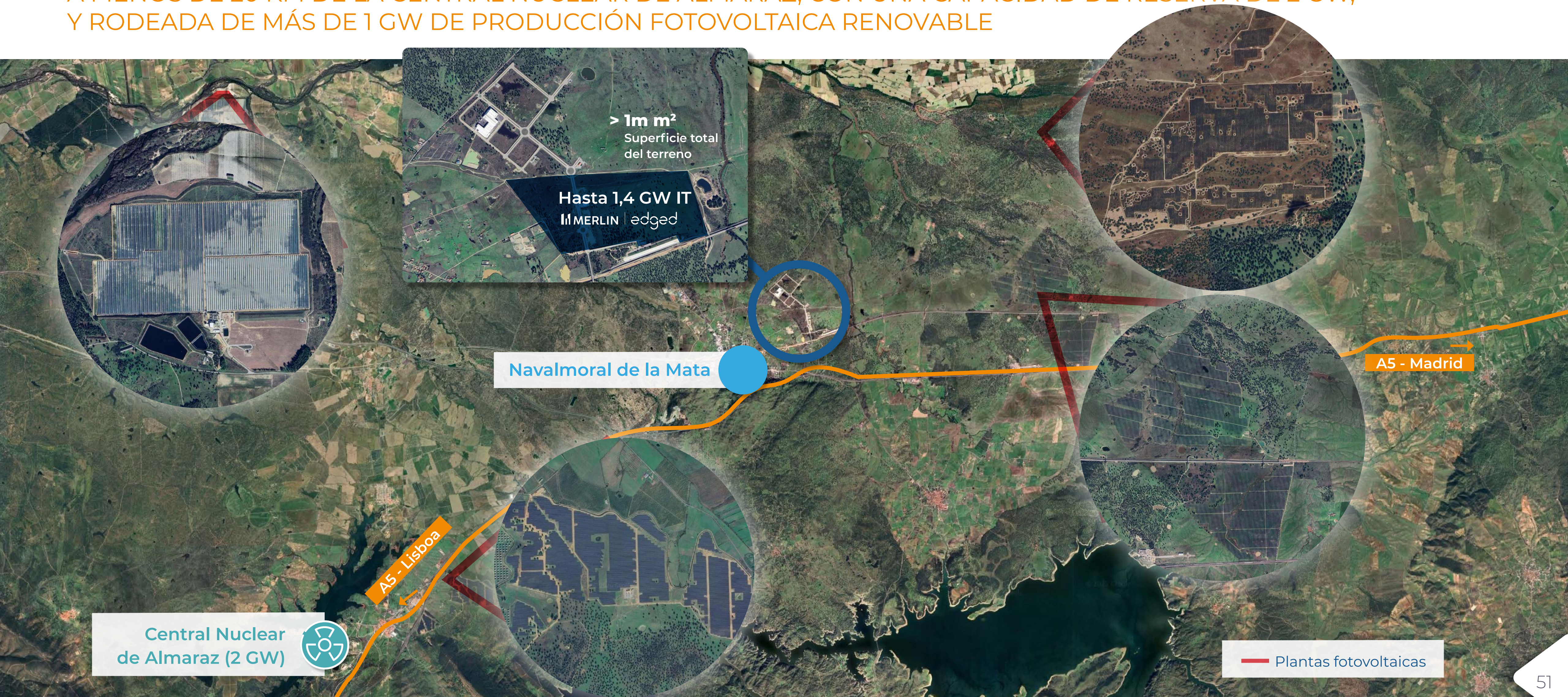
8-10 edificios de centros de datos, cada uno con una capacidad informática de 100-200 MW

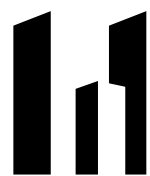
Inversión

MERLIN invertirá hasta 15.000 millones de euros en el desarrollo de su Gigawatt Campus de Navalmoral de la Mata



A MENOS DE 20 KM DE LA CENTRAL NUCLEAR DE ALMARAZ, CON UNA CAPACIDAD DE RESERVA DE 2 GW, Y RODEADA DE MÁS DE 1 GW DE PRODUCCIÓN FOTOVOLTAICA RENOVABLE





INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN DE 200 MW IT (EXT-NAV 01 Y 02)

Electricidad

- **Febrero de 2025**
MERLIN solicitó 2 GW de potencia en la subestación de 400 kV de Arañuelo y ocupa el primer puesto en la licitación de potencia

Licencia de obras

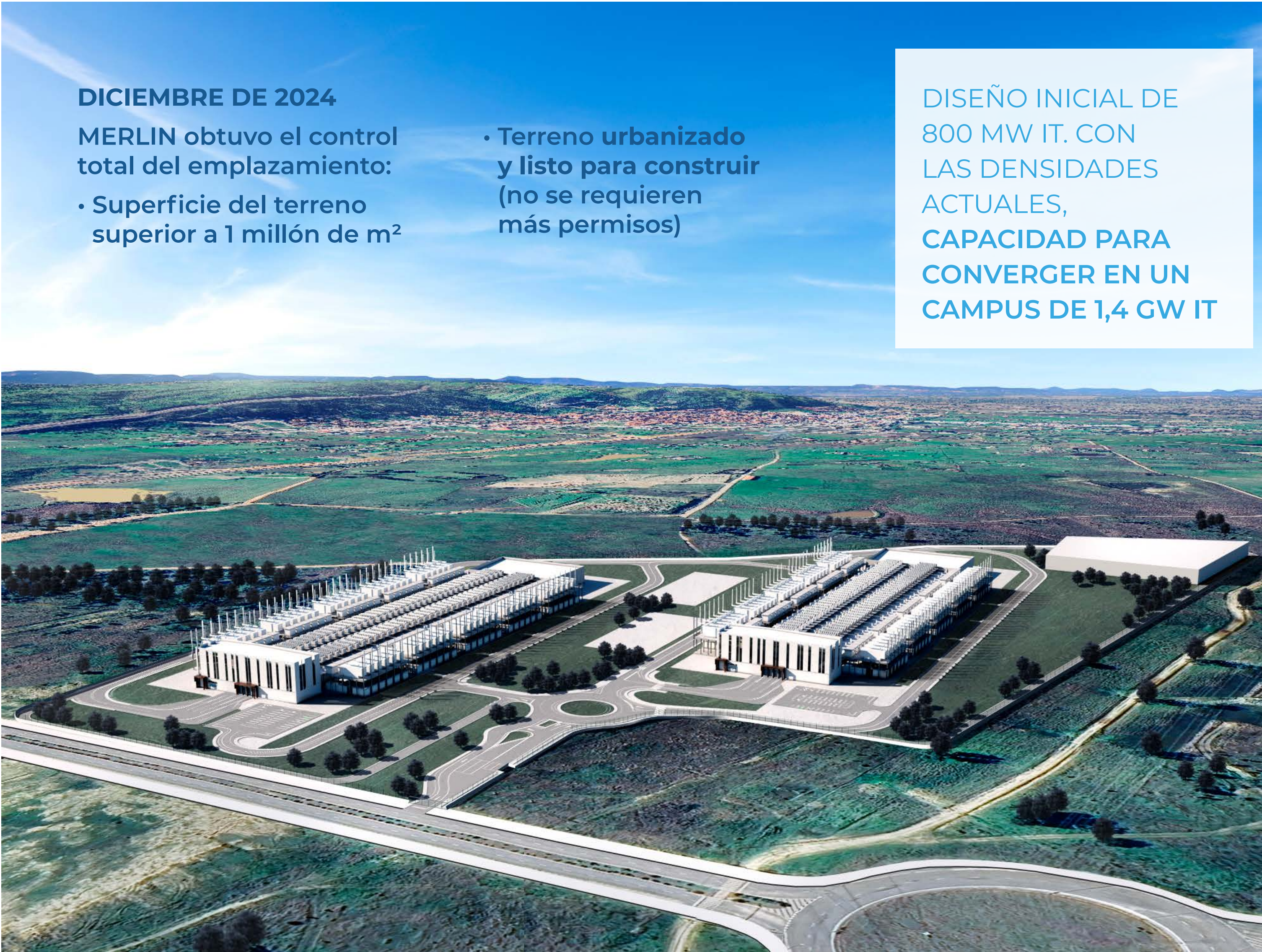
- **Septiembre de 2025**
MERLIN presentó la solicitud de **licencia de construcción** para los dos primeros edificios (2 x 100 MW IT)

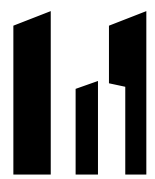
Calendario

- MERLIN espera estar lista para iniciar la construcción en el **2S de 2026**
- Se prevé que ambas instalaciones alcancen la **RFS a finales de 2028**

Inversión

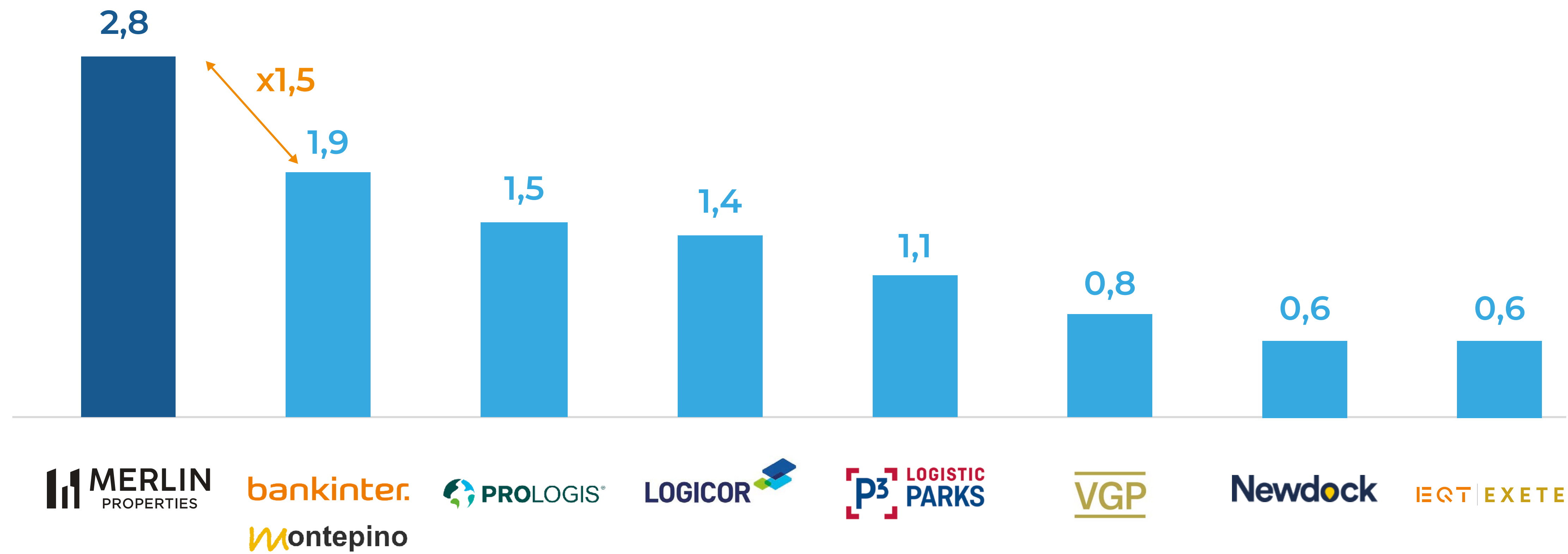
- **La inversión total** prevista para las dos primeras instalaciones, con una capacidad máxima de diseño de aproximadamente **€ 1.9bn**

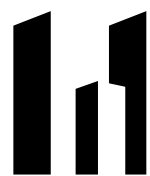




EL MAYOR OPERADOR DE LA PENÍNSULA IBÉRICA

Huella logística bajo gestión (millones m²)





⁽¹⁾ Incluyendo coste de suelo.



184k m²
Cartera no comprometida

Capex pendiente
€ 111m

GRI esperado estabilizado
€ 11,2m

YoC⁽¹⁾
±7,1%



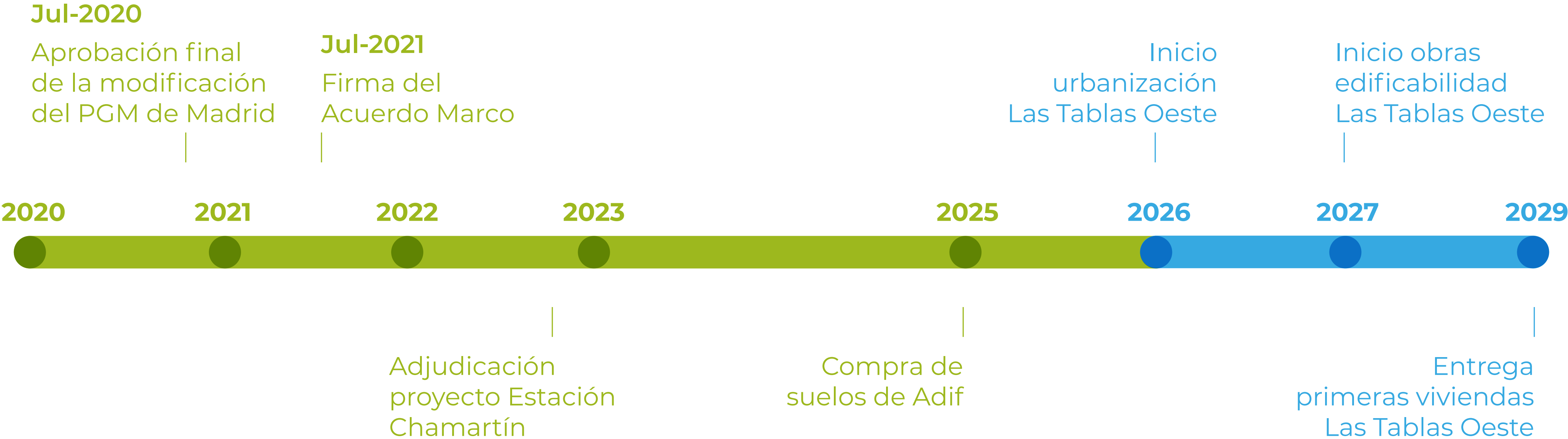
⁽¹⁾ Incluyendo coste de suelo.

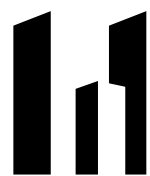




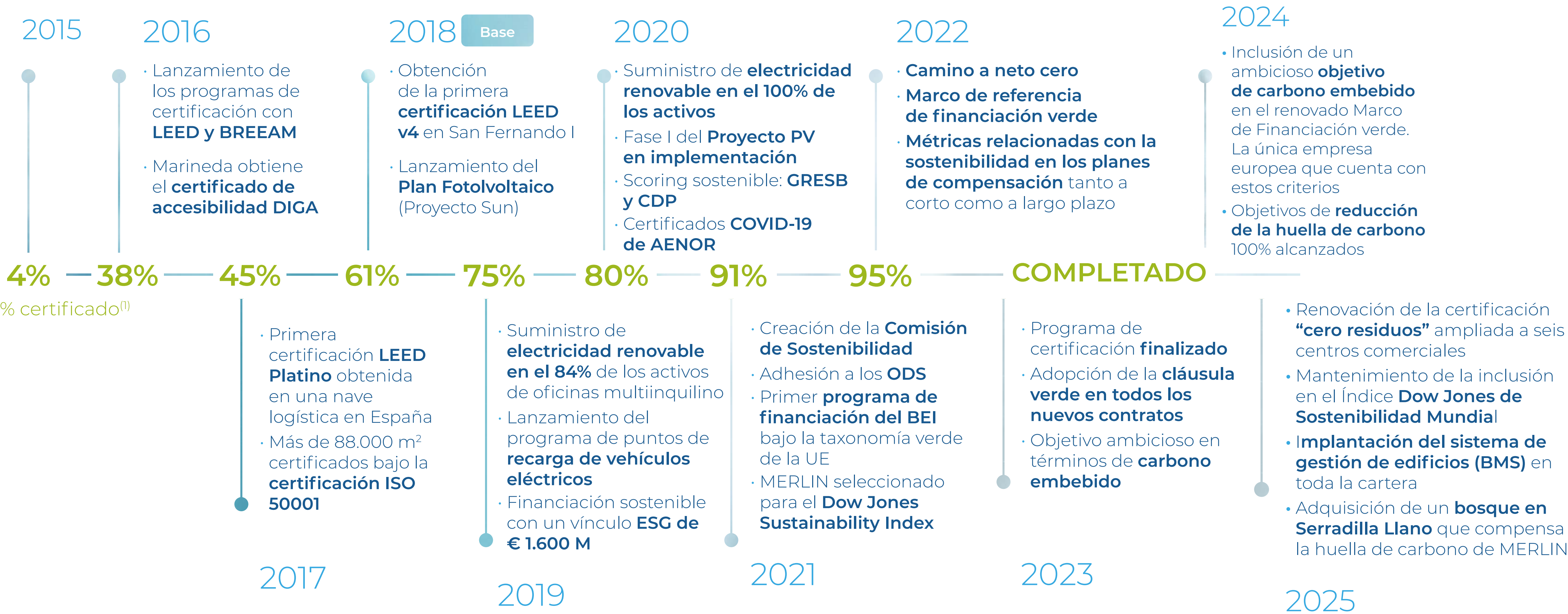
PARTICIPACIÓN EN UN PROYECTO TRANSFORMADOR CON HITOS YA MATERIALIZADOS Y VISIBILIDAD DE DESARROLLO A LARGO PLAZO

LÍNEA TEMPORAL





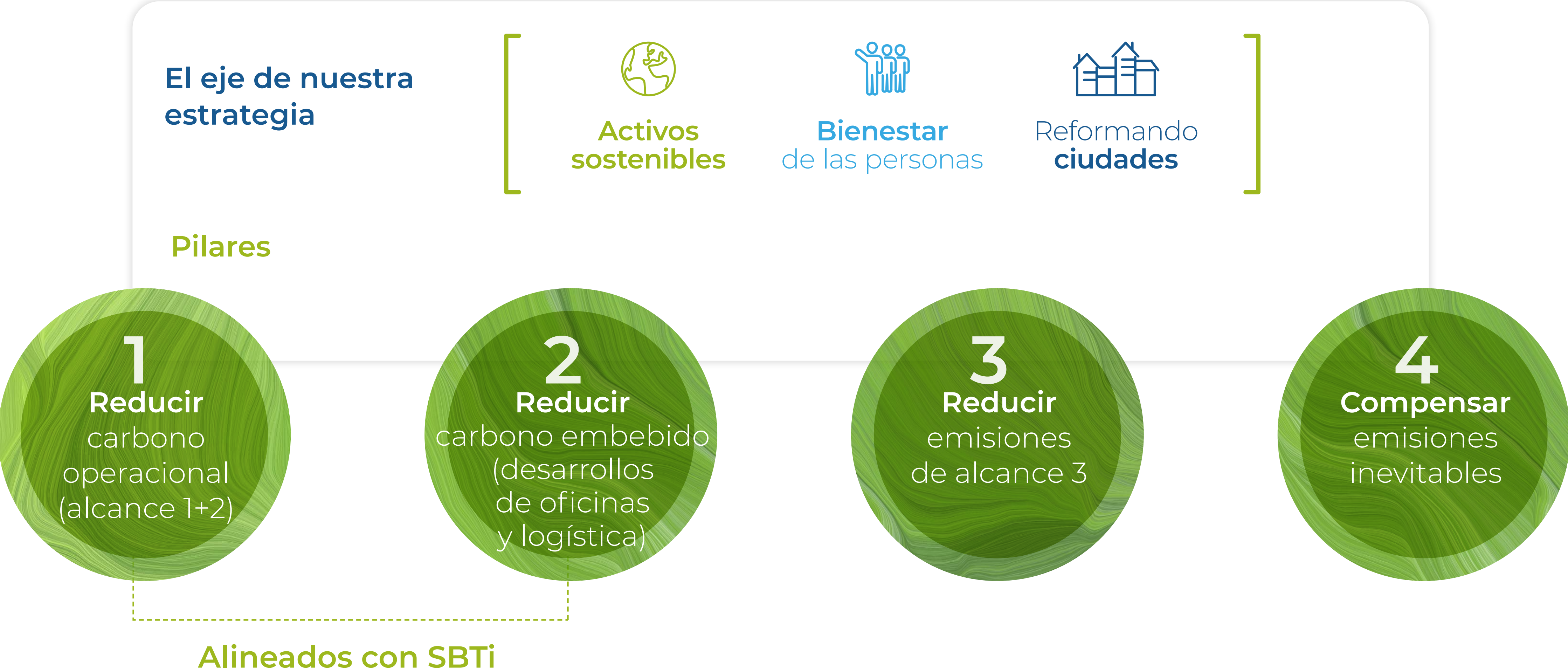
MERLIN ESTÁ MUY COMPROMETIDA CON LA ESTRATEGIA ESG DESDE LOS INICIOS, LO QUE LA SITÚA EN UNA POSICIÓN REFORZADA PARA CUMPLIR CON LA SOSTENIBILIDAD

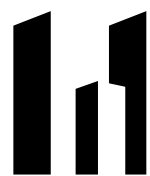


⁽¹⁾ % del GAV del portfolio certificado con LEED o BREEAM.



MERLIN LANZÓ SU CAMINO A NETO CERO EN 2022, REALIZANDO UN ANALISIS EXHAUSTIVO QUE HA PERMITIDO DEFINIR Y ESTRUCTURAR EL CAMINO





36
proyectos
ejecutados

Capacidad (Mwp)
18,9
ejecutados



hogares⁽¹⁾
que podemos
abastecer
7.158
ejecutados

% Autoconsumo
global
5,6



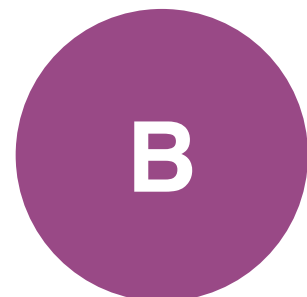
⁽¹⁾ Usando como referencia un consumo anual medio por hogar en España de 3,49 MWh/año.



Inclusión por
4º año consecutivo en el **DJSI europeo**
+ 2ª vez en el **DJSI mundial**



MERLIN⁽¹⁾



Puntuación media



8,7
Top 1%
(Riesgo insignificante)



83%
Media grupo: 69%



70%
Media sector: 37%



#1
IBEX-35

⁽¹⁾ Puntuación 2024.



MERLIN CENTRA SUS ESFUERZOS TECNOLÓGICOS EN 3 PILARES

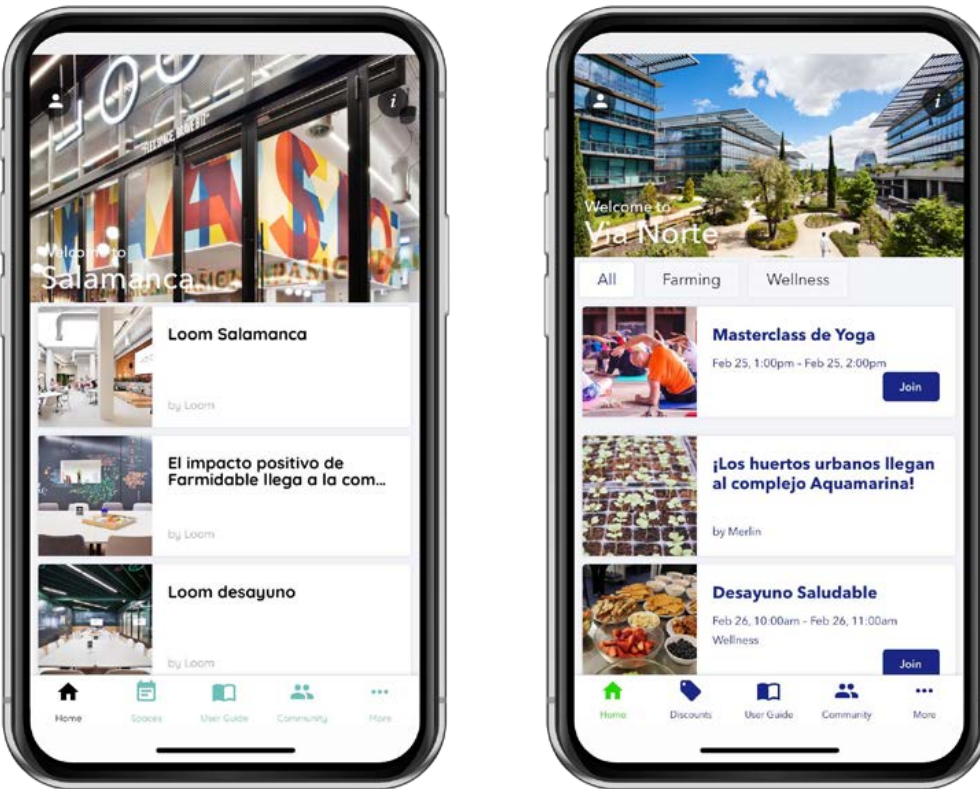
Nuestra cartera

Sensorización



Digitalización

App de retención de inquilinos



Experiencia de usuario



Mentoring

Reto Proptech



MERLIN se asoció con ISDI y Impact accelerator
El programa nos permitió identificar oportunidades de Proptech

Proptechs premiados



Ecosistema Proptech

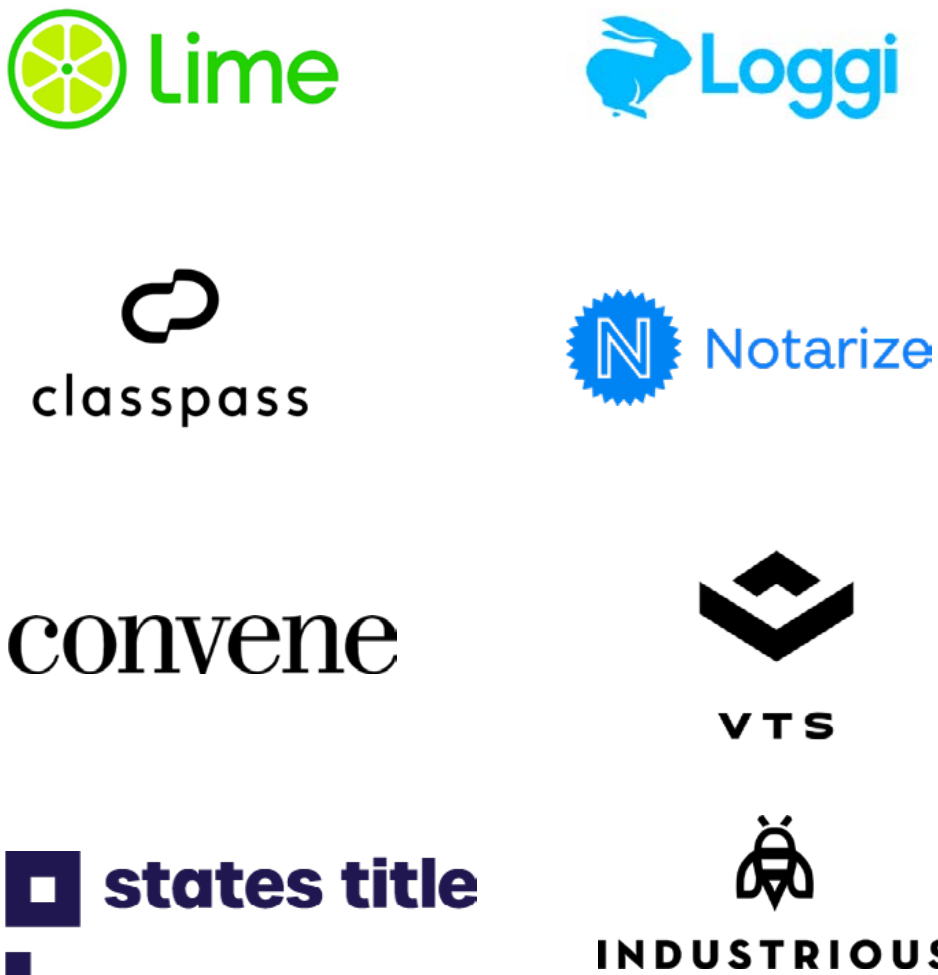


Patrocinio

MERLIN ha invertido en Fifth Wall, un fondo de capital riesgo de Proptech



Compañías en cartera





Paseo de la Castellana, 257

28046 Madrid

+34 91 769 19 00

info@merlinprop.com

www.merlinproperties.com