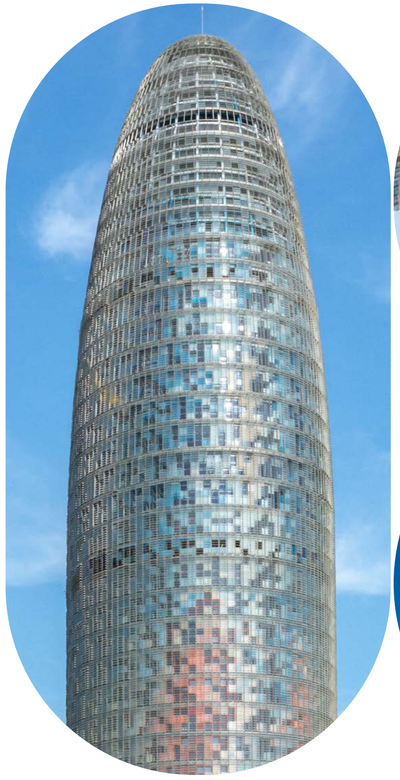
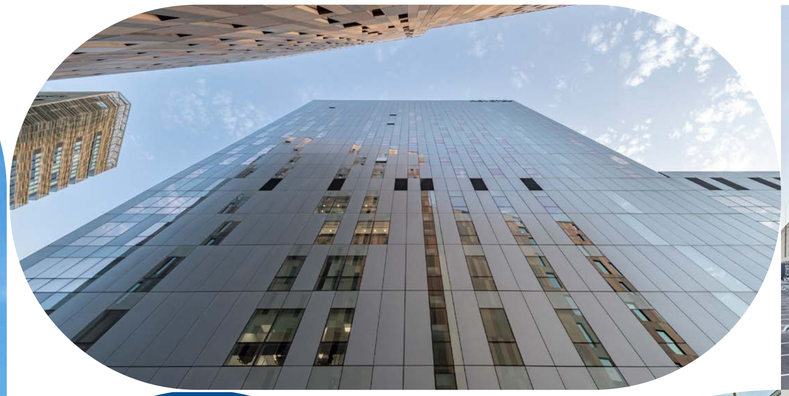
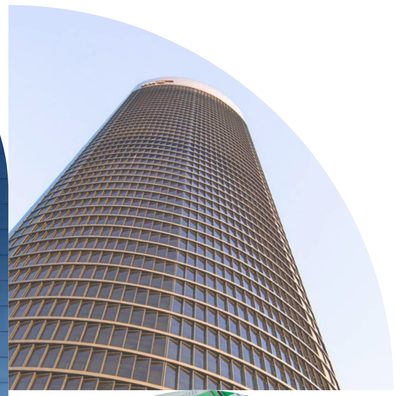
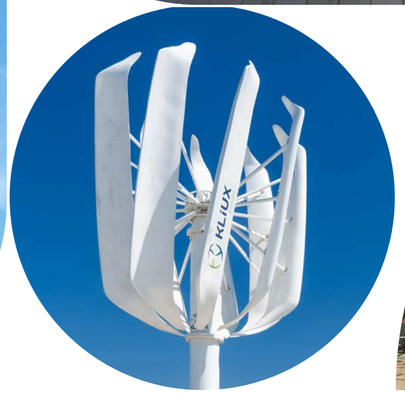
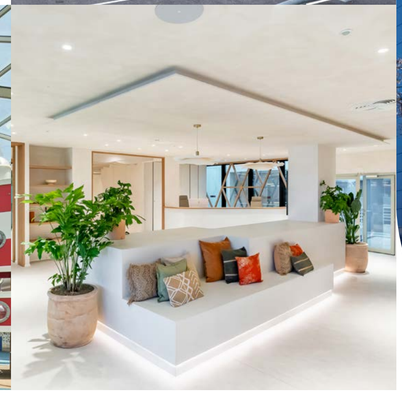




PRESENTACIÓN **CORPORATIVA**

MERLIN PROPERTIES

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.

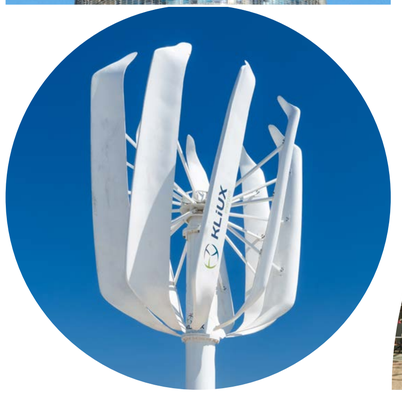
Forward-looking statements speak only as of the date of this presentation and the Company expressly disclaim any obligation or undertaking to release any update of, or revisions to, any forward-looking statements in this presentation, any change in their expectations or any change in events, conditions 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.

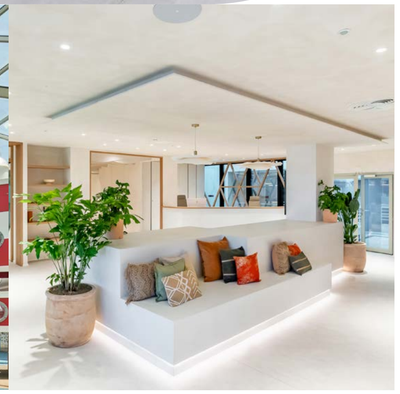
MERLIN PROPERTIES





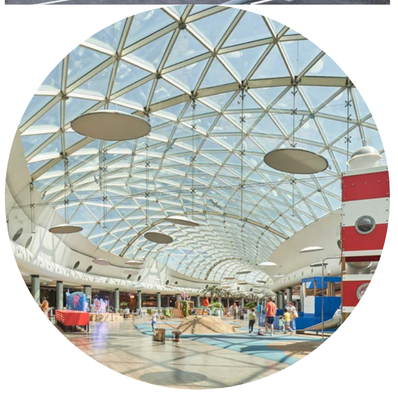






- Una compañía **líder**
- Un presente **muy sólido**
- Un futuro **apasionante**





IBEX35 STOXX® Europe 600 Global property research Solutions for customized property indices EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION MSCI GRESB CDP DISCLOSURE INSIGHT ACTION Dow Jones Sustainability Indexes SUSTAINALYTICS



UNA COMPAÑÍA LÍDER

€ 13,5bn
GAV

€ 594m
GRI[1]

€ 327m
FFO[2]

€ 3.394m
DEUDA NETA

24,5%
LTV

94,7%
OCUPACIÓN MEDIA



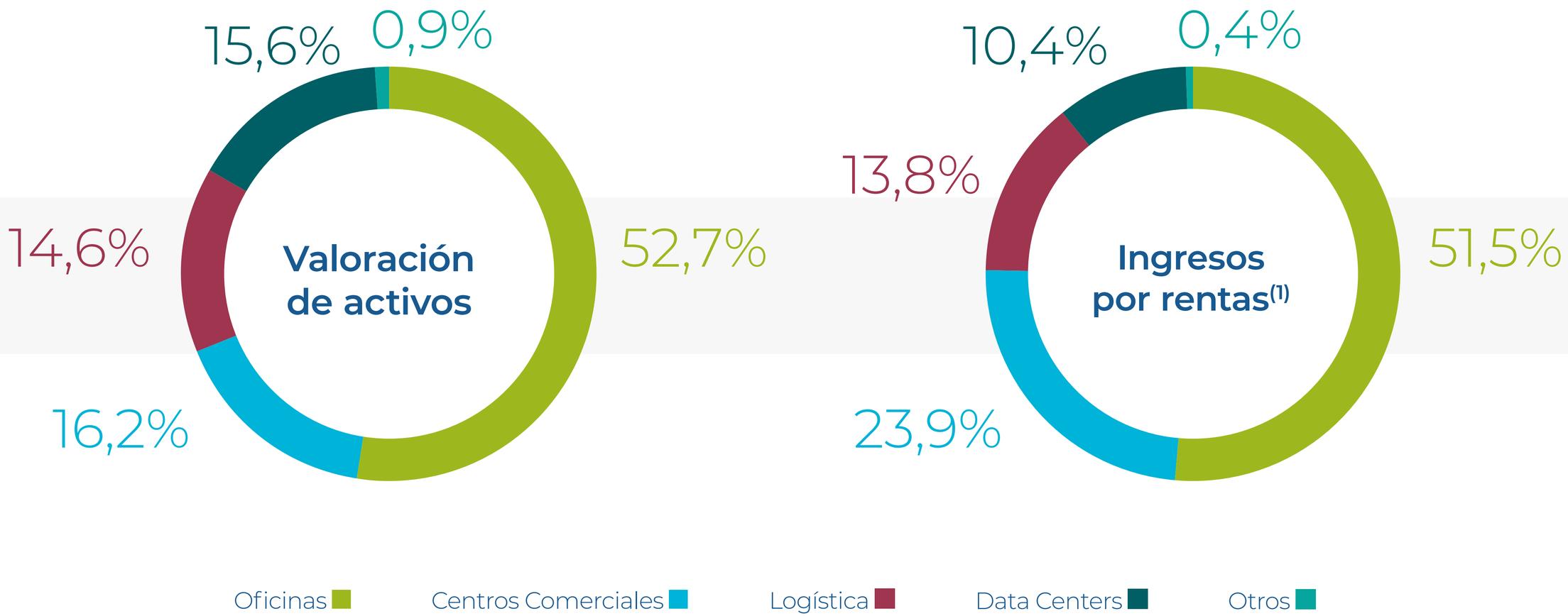
Cotizado en España y Portugal

Parte del IBEX-35

BBB+ Estable
S&P Global

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

Por ubicación



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

95% grandes empresas

1.348.498 m²



76% sedes corporativas

Por producto



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

Diversificación de renta (Top-10 23% rentas)

Oficinas

Multinacionales

edp · Audi · Nestlé · sanofi · Roche · Fujitsu · Europcar · TotalEnergies · Renault · P&G · American Express · Mondelēz International · Nespresso · Bovis FROM CBRE · Mercedes-Benz · Boston Scientific Advancing science for life™ · Schneider Electric · COX energy · Recordati · JLL · Levi's · Securitas · Zurich · Publicis Groupe · inetum Positive digital flow · Shiseido · IQVIA · Selenta Group · sodexo · Abbott · wtw · Insud Pharma

Grandes empresas españolas

endesa · indra · ferrovial · quirónsalud La salud persona a persona · Tecnicas Reunidas · Atento · Naturgy · Greenergy · Telefónica · saba · Mutuactivos Grupo Mutuamadrileña · cellnex · lyntia Network to Business · CUNEF Universidad · BAXI · serveo · testa · pluxee · Parques Reunidos Passion for Leisure

Sector tecnológico

Microsoft · Fujitsu · PHILIPS · VASS · ORACLE · EPSON · HUAWEI · Paradigma · IBM · SAP · HITACHI · Capgemini · New Relic · Sage · dynatrace · SONY · BOLD international · Webhelp · accenture · AIrenewables · Globant · onetrust · SkyShowtime · Panasonic

Sector financiero

BBVA · Santander · BNP PARIBAS · CREDIT SUISSE · intrum · allfunds · beazley · BPI Grupo CaixaBank · Crédit Agricole · Zurich

Instituciones

Comunidad de Madrid · ICEX España Exportación e Inversiones · Gobierno de España Ministerio del Interior · Agencia Tributaria · fiap · SOC Servei d'Ocupació de Catalunya · patio campus

Consultoras

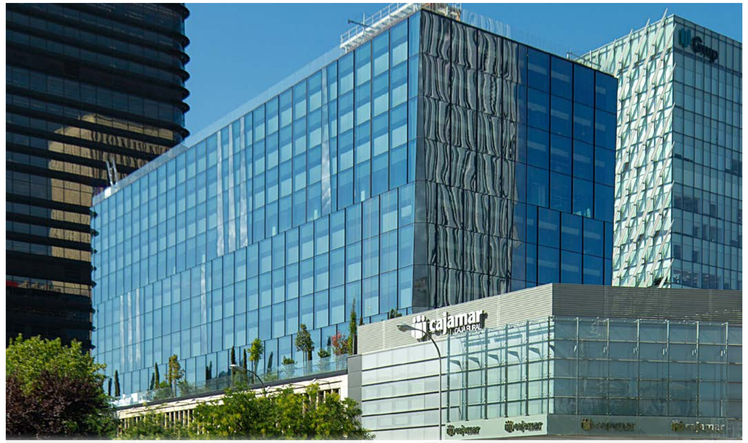
pwc · Deloitte. · McKinsey & Company

Despachos de abogados

Uría Menéndez · ECIJA · Clyde&Co



Castellana 259, Madrid



Castellana 85, Madrid



Plaza Ruiz Picasso 11, Madrid



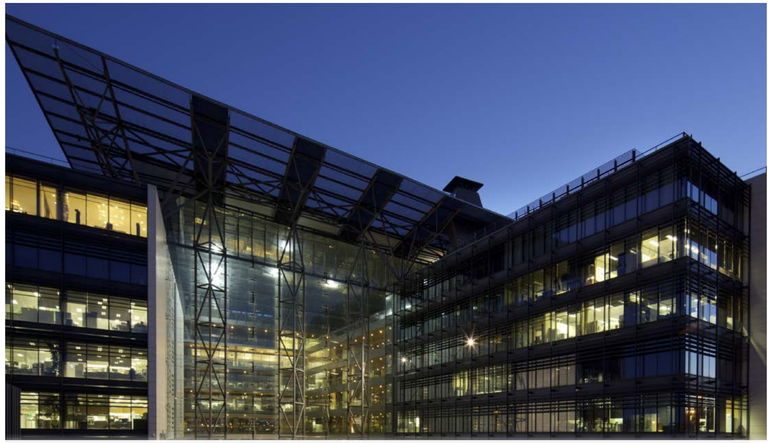
Castellana 280, Madrid



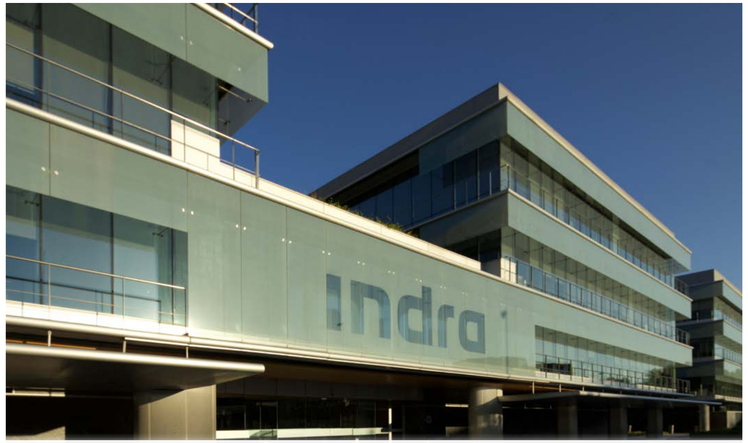
Castellana 278, Madrid



Castellana 93, Madrid



Sede Endesa, Madrid



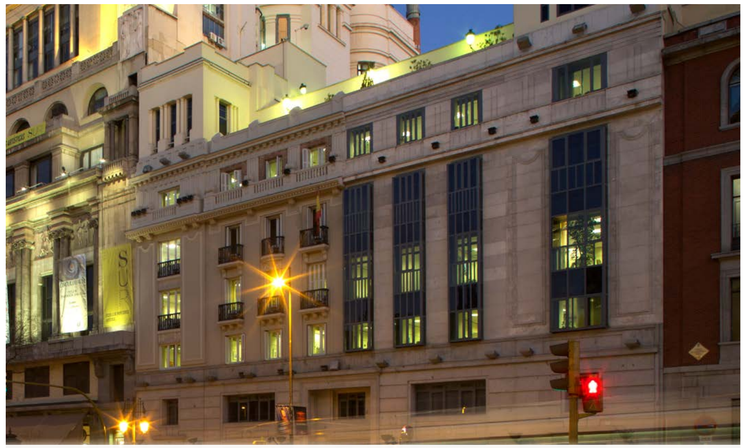
Sede Indra, Madrid



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



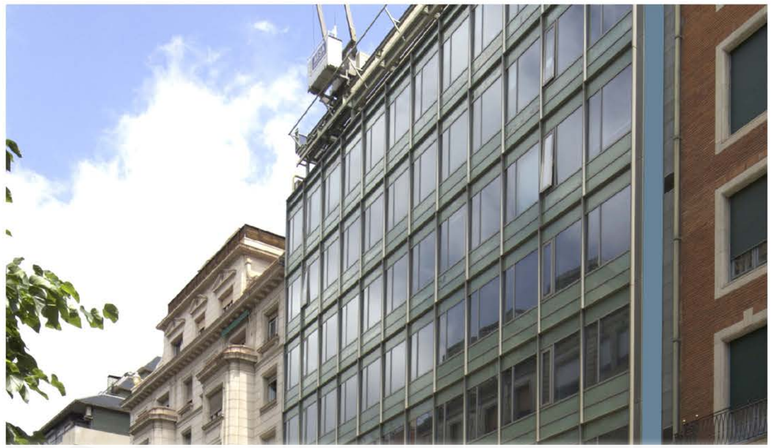
Diagonal 458, Barcelona



Diagonal 514, Barcelona



Diagonal 605, Barcelona



Ed. Balmes, Barcelona



Poblenou 22@, Barcelona



Vilanova
Sede Endesa, Barcelona



WTC 6&8, Barcelona



Sant Cugat, Barcelona

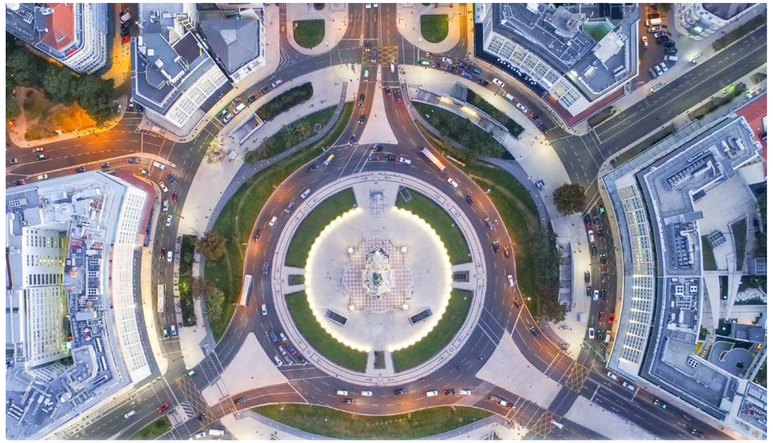


Plaza Cataluña 9, Barcelona



E-Forum
Sede AEAT, Barcelona

Un presente muy sólido | Oficinas



Marqués de Pombal, Lisboa



Marqués de Saldanha, Lisboa



Arts Lisboa, Lisboa



Torre A, Lisboa



Liberdade 195, Lisboa



TFM, Lisboa



Torre Zen, Lisboa



Central Office, Lisboa



Lisboa Expo
Sede Novabase, Lisboa



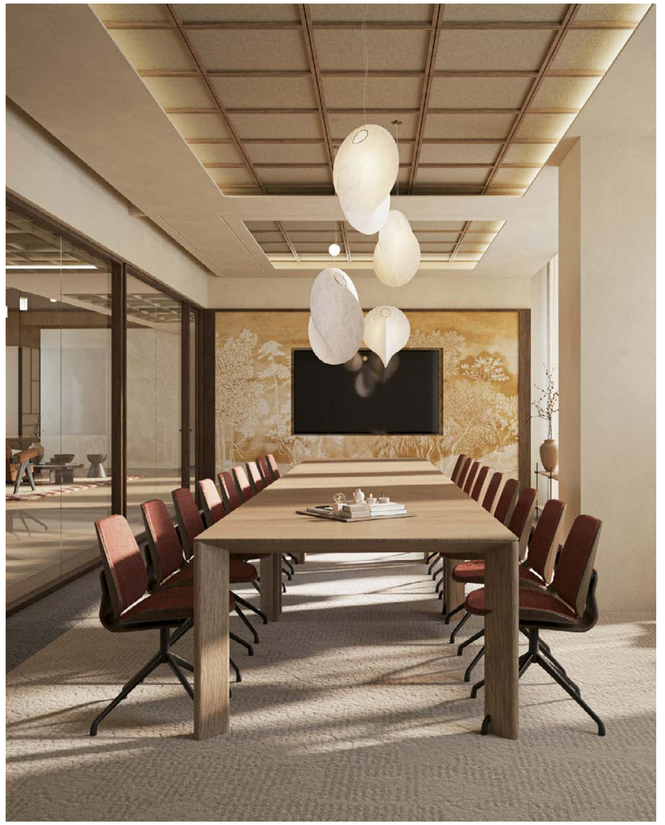
Sede Nestlé, Lisboa

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: sanofi · LIDL SCRM INTERNATIONAL HUB · infios a Körber company · SISVEL · GIBSON DUNN · AMERICAN EXPRESS · NTT DATA

[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.

Un presente muy sólido | Participación estratégica - CILSA

CON UNA PARTICIPACIÓN DEL 48,5% EN ZAL PORT



(1) Tras reducir el canón de arrendamiento.



San Fernando, A2



Meco, A2



Cabanillas, A2



Azuqueca, A2



ZAL Port, Barcelona



Lisbon Park, Lisboa



Seseña, A4

carreras biogran



Getafe, A4

LEROY MERLIN makro MERCADONA



Pinto II, A4

MediaMarkt



Gavilanes, A4

makro MERCADONA



ZAL, Sevilla

AIRBUS RHENUS LOGISTICS amazon XPOLogistics DECATHLON CUATROGASA



Ribarroja, Valencia

DACHSER

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	-

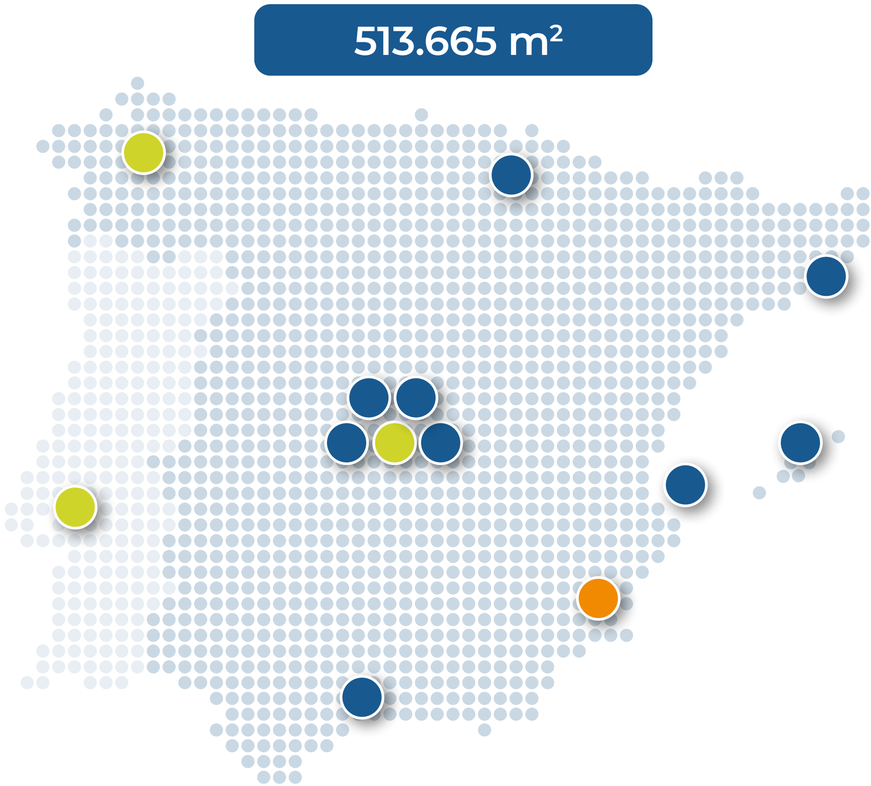
Por tipología



- 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.



Marineda, A Coruña



Almada, Lisboa



Arturo Soria, Madrid



Larios, Málaga



Arenas, Barcelona



Porto Pi, Mallorca



Artea, Bilbao



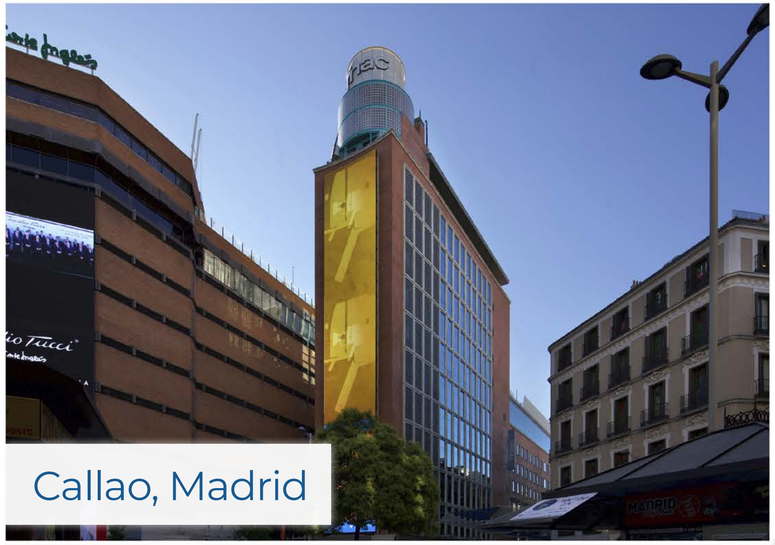
Saler, Valencia


Tres Aguas, Madrid[1]


X-Madrid, Madrid



Centro Oeste, Madrid

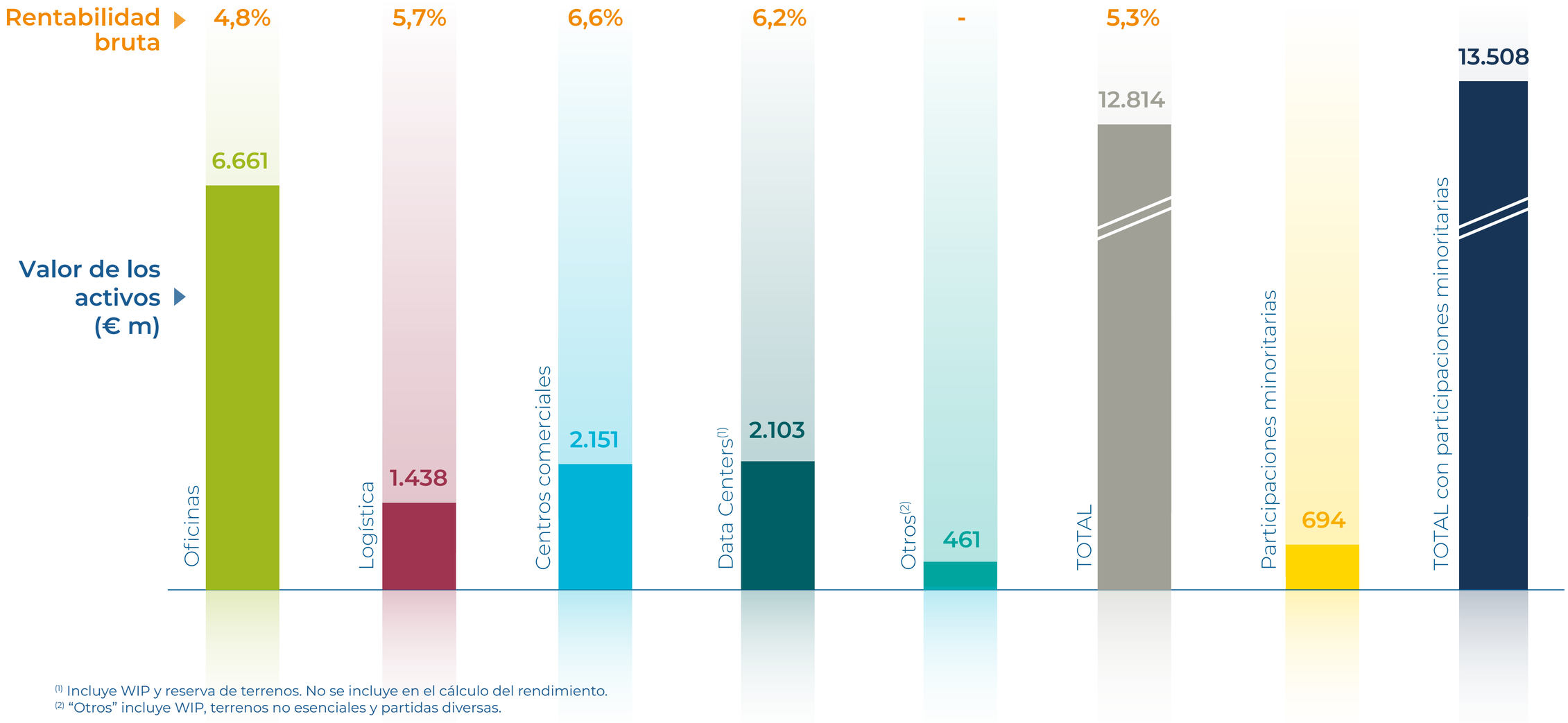

Callao, Madrid

[1] Tres Aguas 50% en propiedad.

Logística

Centros comerciales

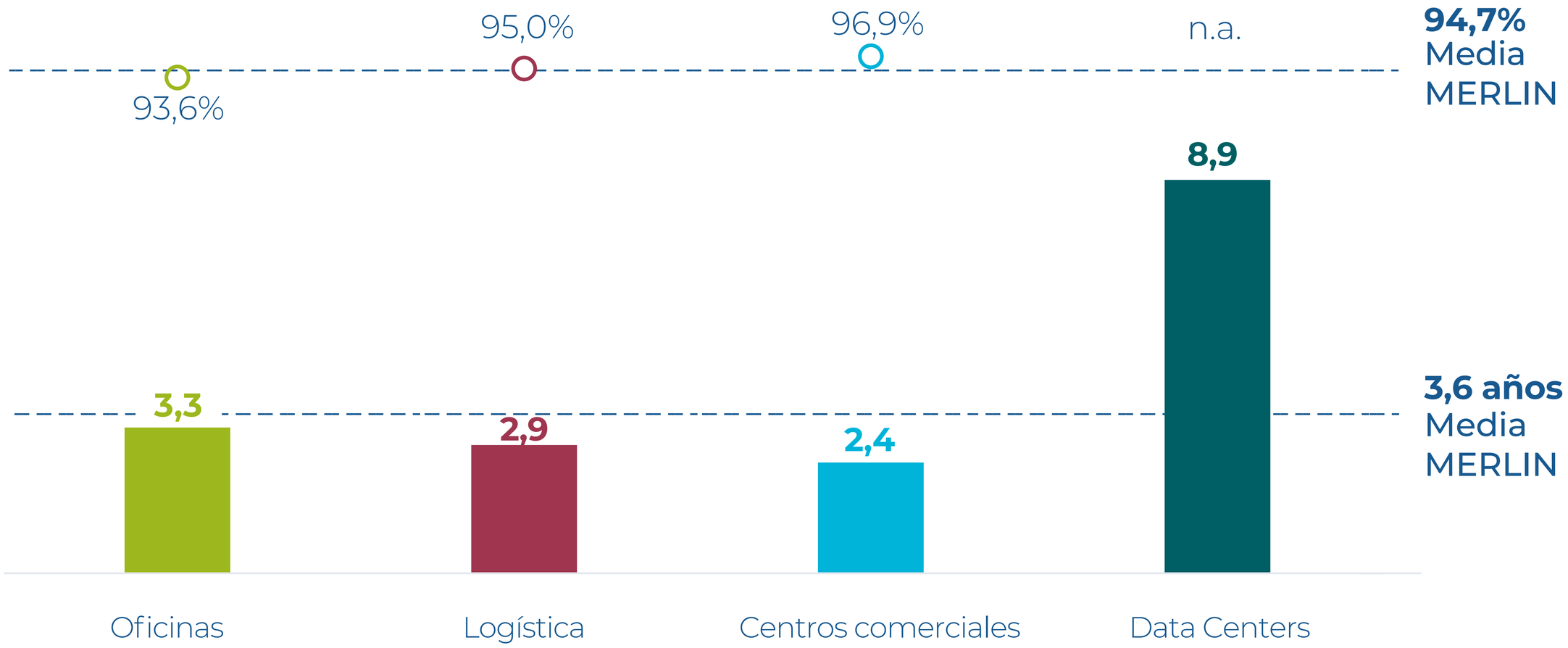
LA CREACIÓN DE VALOR EN LOS CENTRO DE DATOS (+€ 371,9M)



(1) Incluye WIP y reserva de terrenos. No se incluye en el cálculo del rendimiento.
(2) "Otros" incluye WIP, terrenos no esenciales y partidas diversas.

LA OCUPACIÓN SE SITÚA EN EL 94,7%

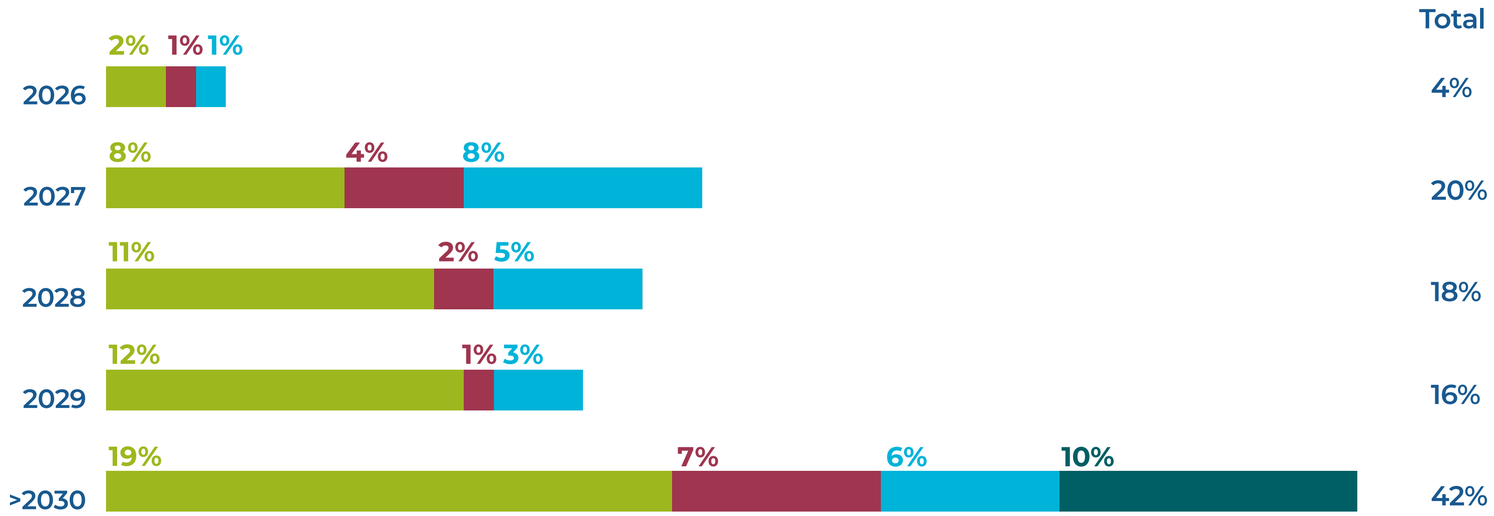
Ocupación y PMA (Periodo Medio de Arrendamiento) hasta el primer vencimiento por tipología de activo[1]



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

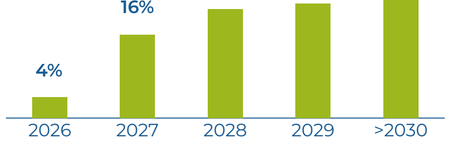
Un presente muy sólido | Perfil de vencimiento arrendatario 6M26

% sobre el total de rentas contratadas

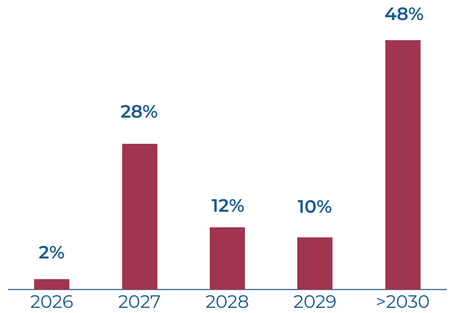


% sobre el total de cada segmento

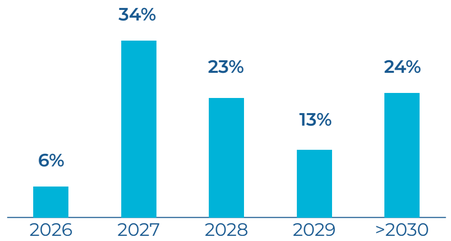
Oficinas



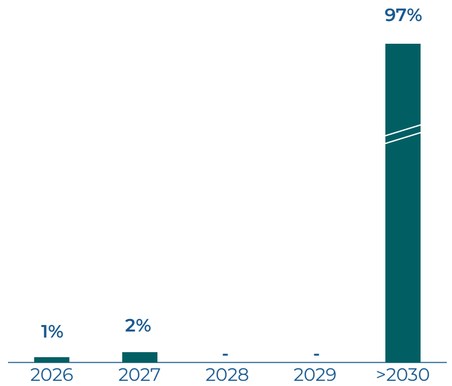
Logística



Centros comerciales

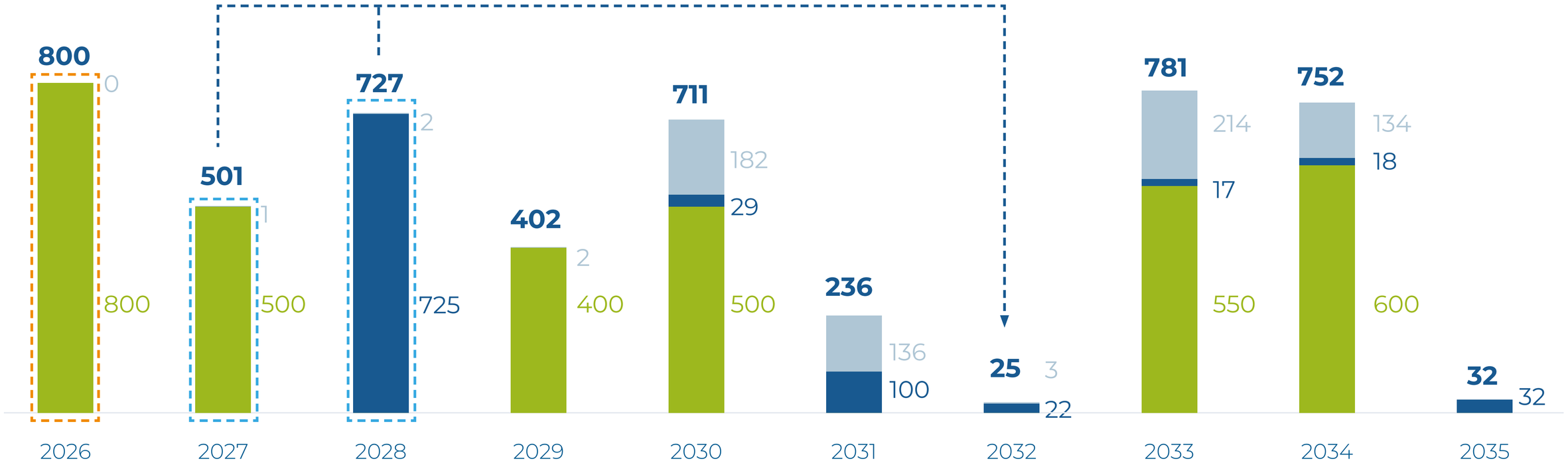


Data Centers



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

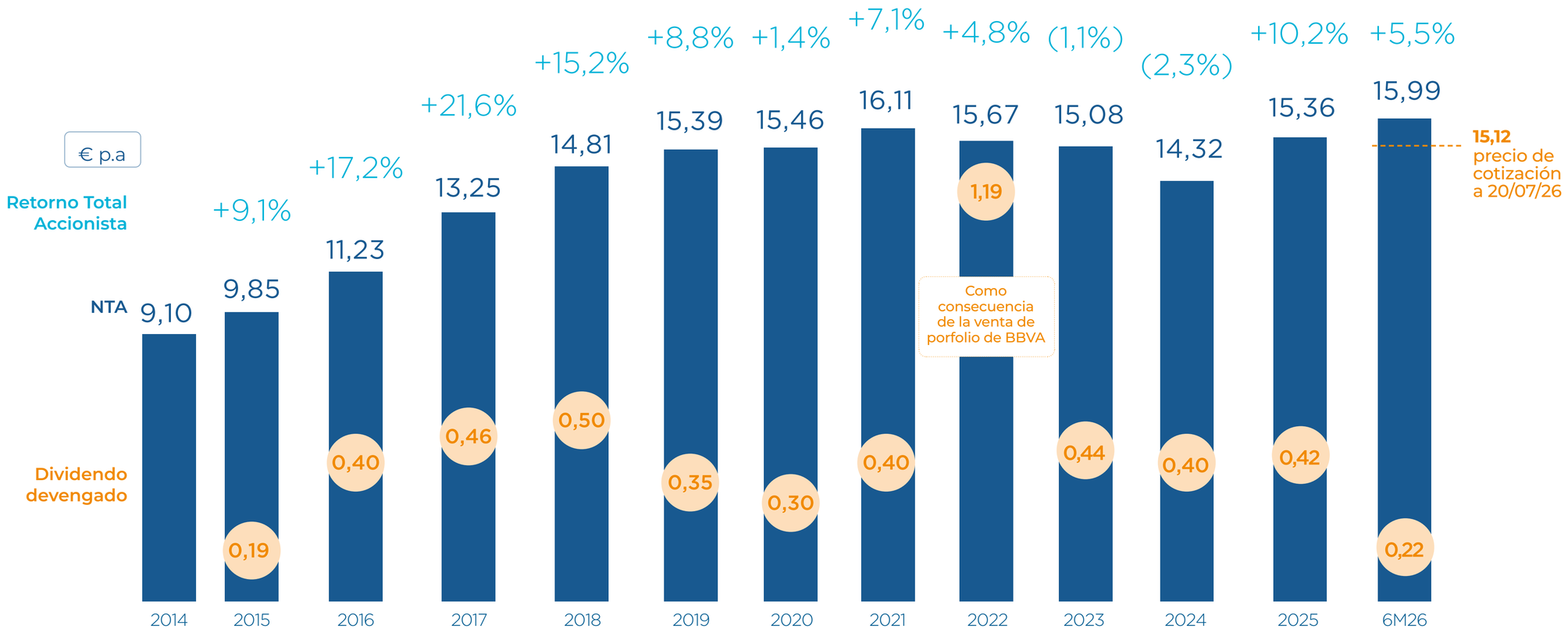
[1] Incluye efectivo € 1.563,8m, acciones propias (€ 9,0m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 998,3m).

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

Un presente muy sólido | Retornos para el accionista

+€ 2.425m
de dividendos distribuidos desde el origen

+134%
de creación de valor desde la salida a bolsa





UN FUTURO APASIONANTE

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

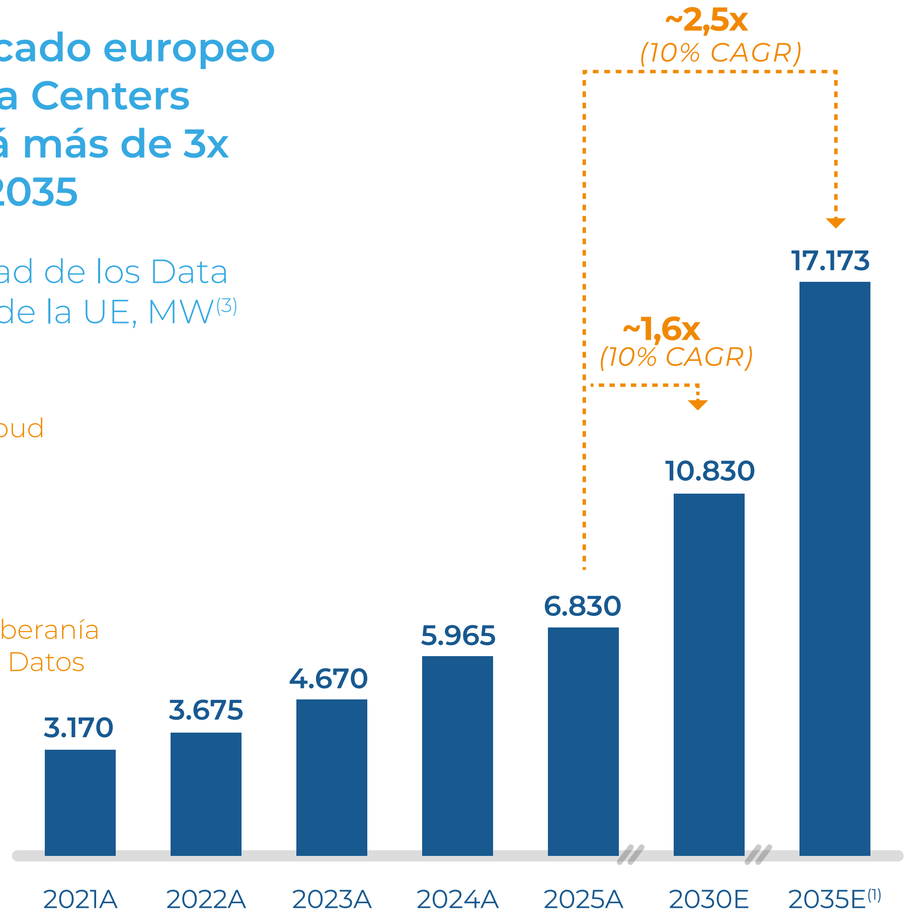
El mercado europeo de Data Centers crecerá más de 3x hasta 2035

Capacidad de los Data Centers de la UE, MW[3]

Cloud

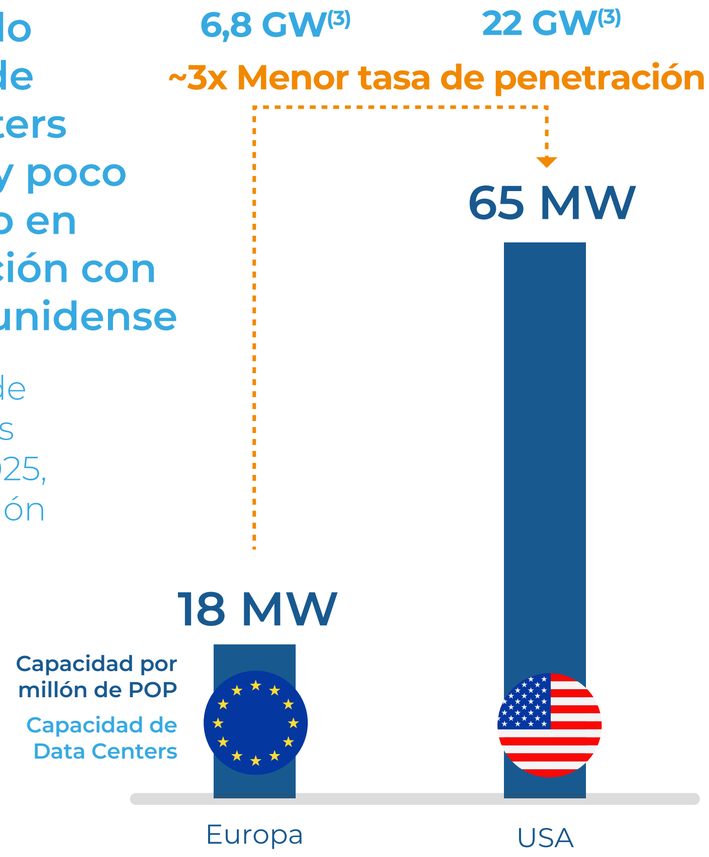
AI

Soberanía de Datos



El mercado europeo de Data Centers sigue muy poco penetrado en comparación con el estadounidense

Capacidad de Data Centers estimada 2025, MW Por millón de POP[2]



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.

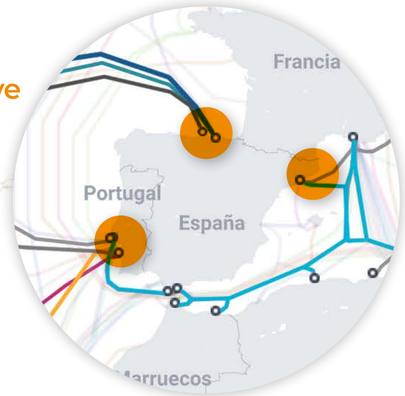
LA PENÍNSULA IBÉRICA SE CONVERTIRÁ EN EL CENTRO DE EUROPA CONTINENTAL Y ÁFRICA, GRACIAS A LAS CONEXIONES SUBMARINAS CON AMÉRICA DEL NORTE Y DEL SUR, ASIA Y ÁFRICA

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

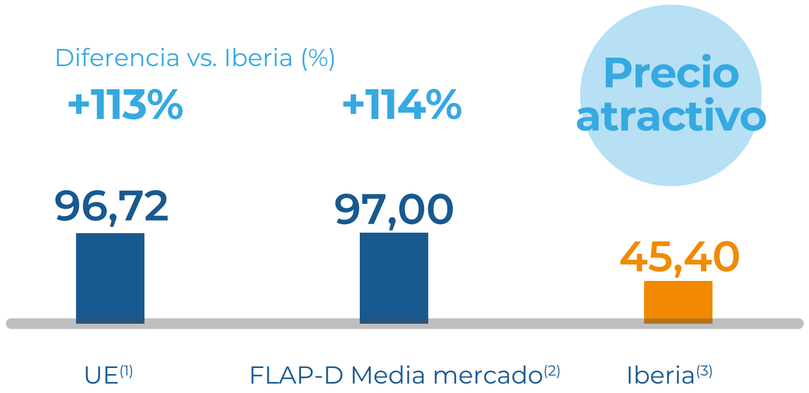


Fuente: Información de la Compañía, Reuters.

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

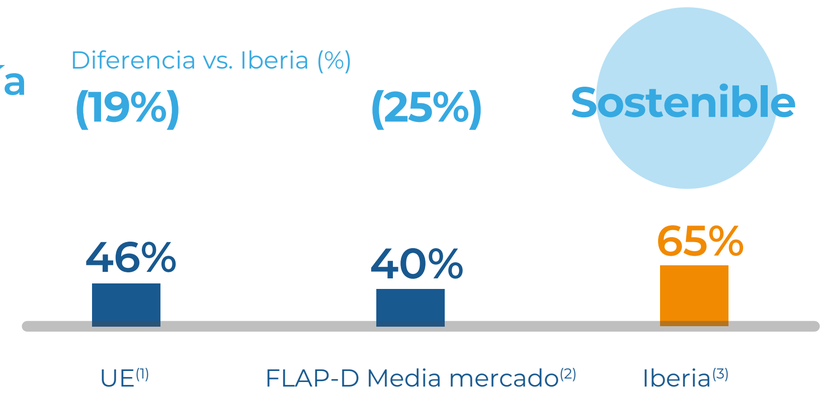
Precios medios del mercado eléctrico spot

2026* (€/MWh)

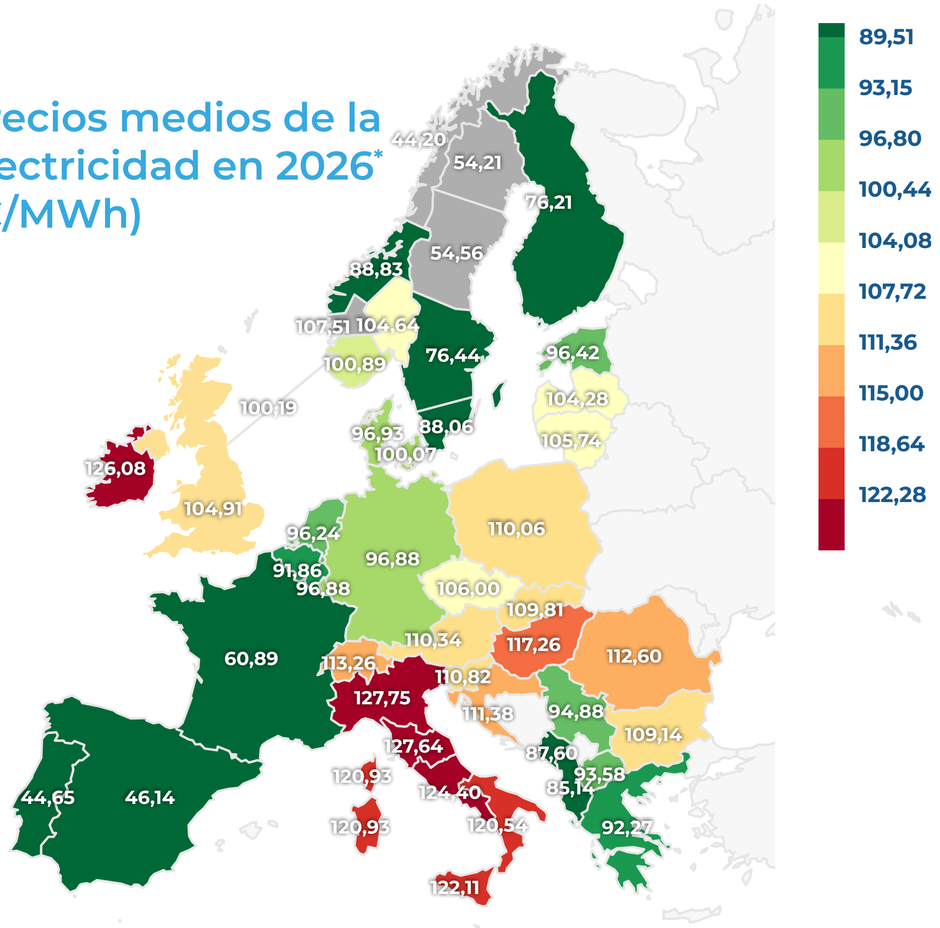


Cuota de energía renovable disponible en el mercado(4)

2026* (€/MWh)



Precios medios de la electricidad en 2026* (€/MWh)



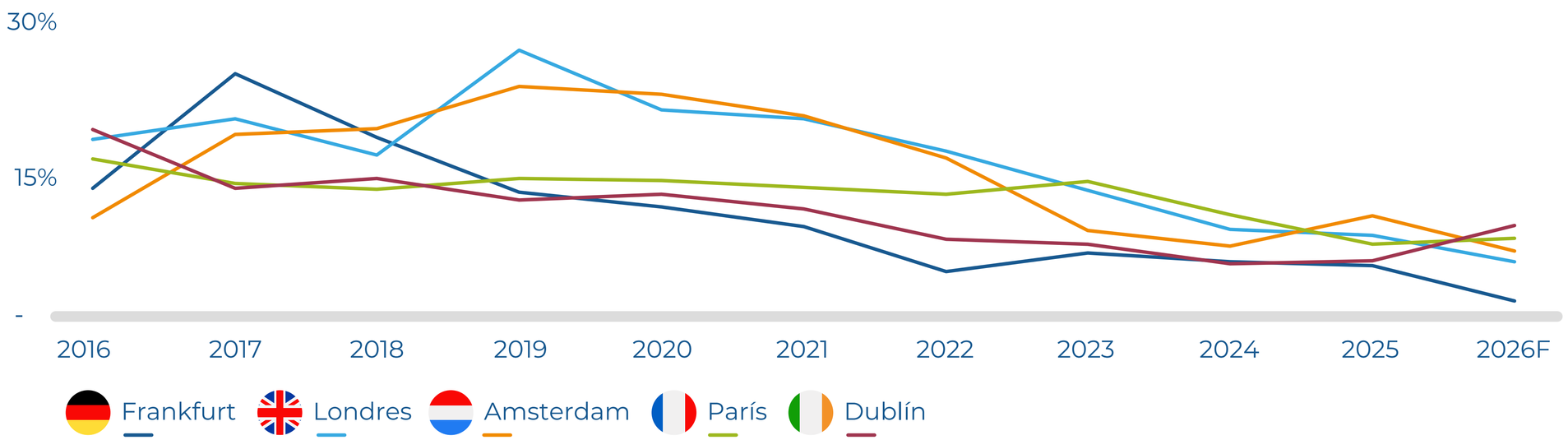
Regiones de Noruega y Suecia con menos de 20 TWh de consumo anual

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

Mercados FLAP-D con escasez de oferta y previsión de que la desocupación alcance mínimos históricos a finales de año

Tasas de desocupación del mercado europeo, 2016-2025E

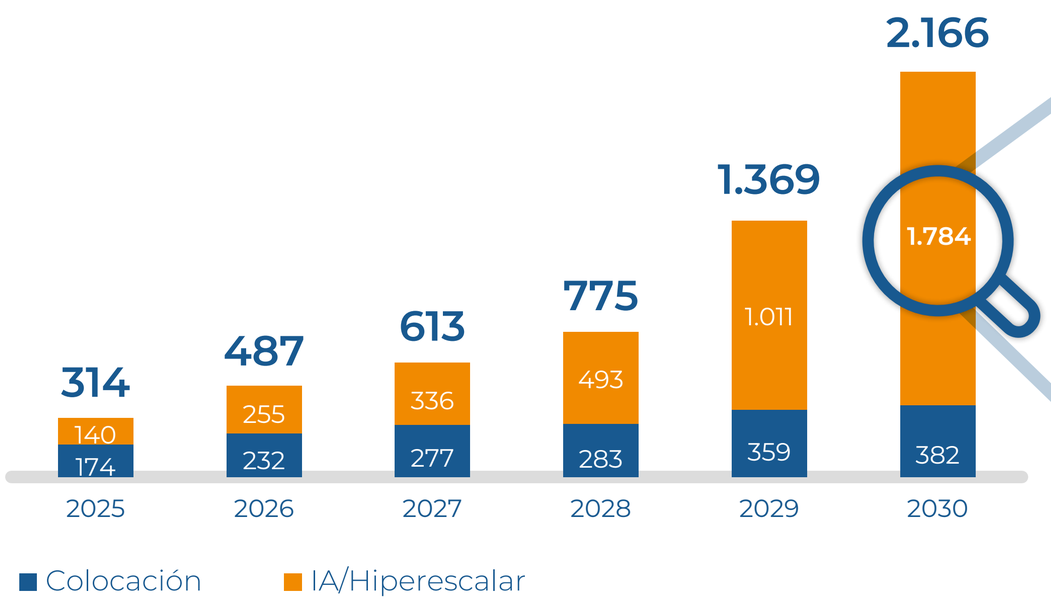


Restricciones energéticas (red y última milla/ subestaciones)	Aumento del precio del suelo en las principales zonas de Data Centers	Restricciones de suelo	Limitaciones regulatorias para la construcción de nuevos DC	Redes de fibra con capacidad limitada

Fuente: Data Centers europeos CBRE (1T 2026).

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

Fuente: Edged Spain, información de la Compañía.

MERLIN PROPERTIES

- 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%

edged España

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

50%

Fuente: Información de la Compañía.

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**

NVIDIA PREFERRED PARTNER

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**

aws, kyndryl, Meta, Google, Microsoft, intel, ORACLE

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)

CoreWeave, Lambda, NEBIUS, NSCALE — **Con inversión de Nvidia**

Fluidstack, Crusoe, GMI, Paperspace, GRAPHCORE, RADIANT

	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 O3 & 04 & 05 100 MW
Zaragoza			ZGZ-WIND 01 144 MW

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

50% fondos propios

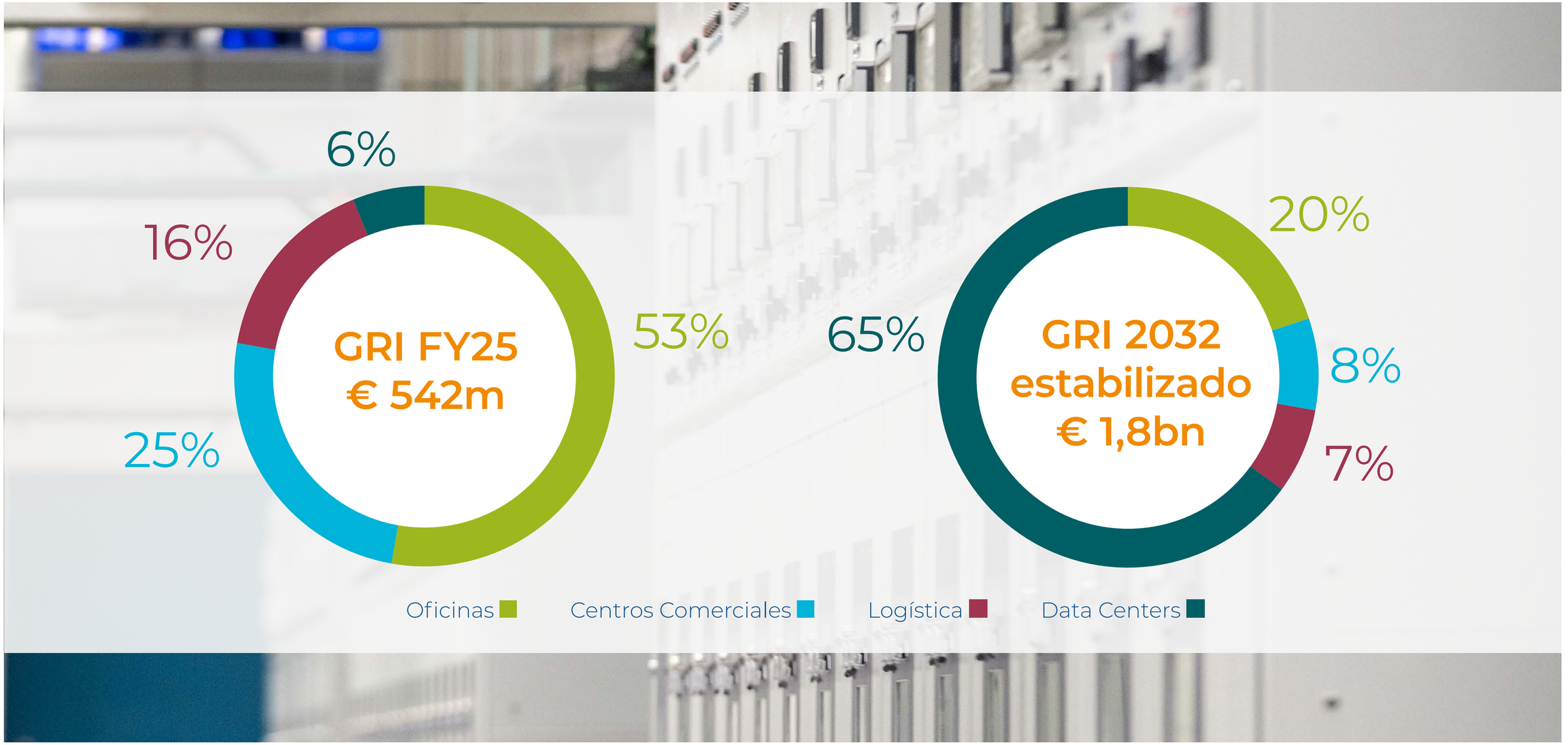
- Ampliaciones de capital posteriores
- **ABB como opción preferida, con derecho de suscripción preferente flexible para los accionistas existentes**



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



Barcelona - PLZF

En operación



Bilbao - Arasur

En operación



Madrid - Getafe

En operación

	Barcelona - PLZF	Bilbao - Arasur	Madrid - Getafe
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%	-

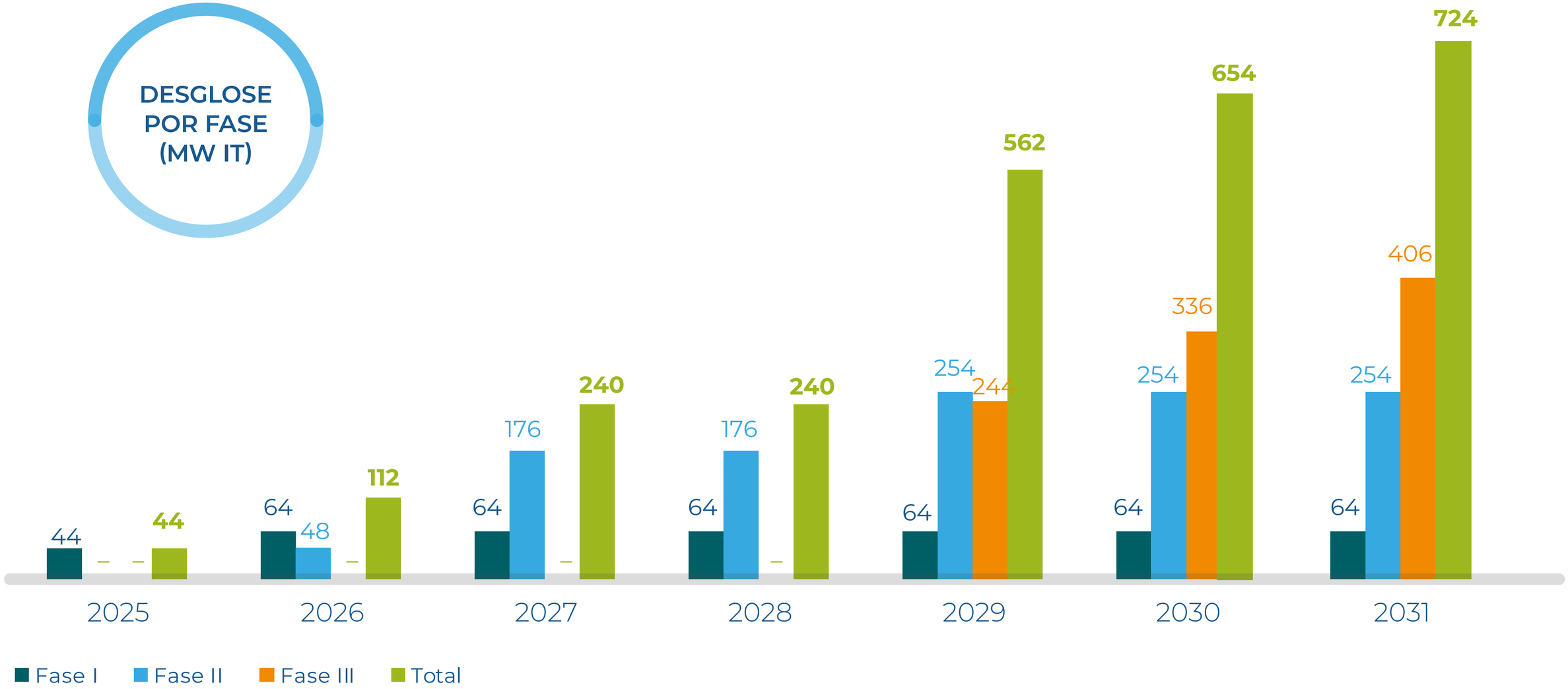
[1] Oportunidad de repotenciación (+6 MW)

Un futuro apasionante | Data Centers | Detalle Fase II (254 MW)

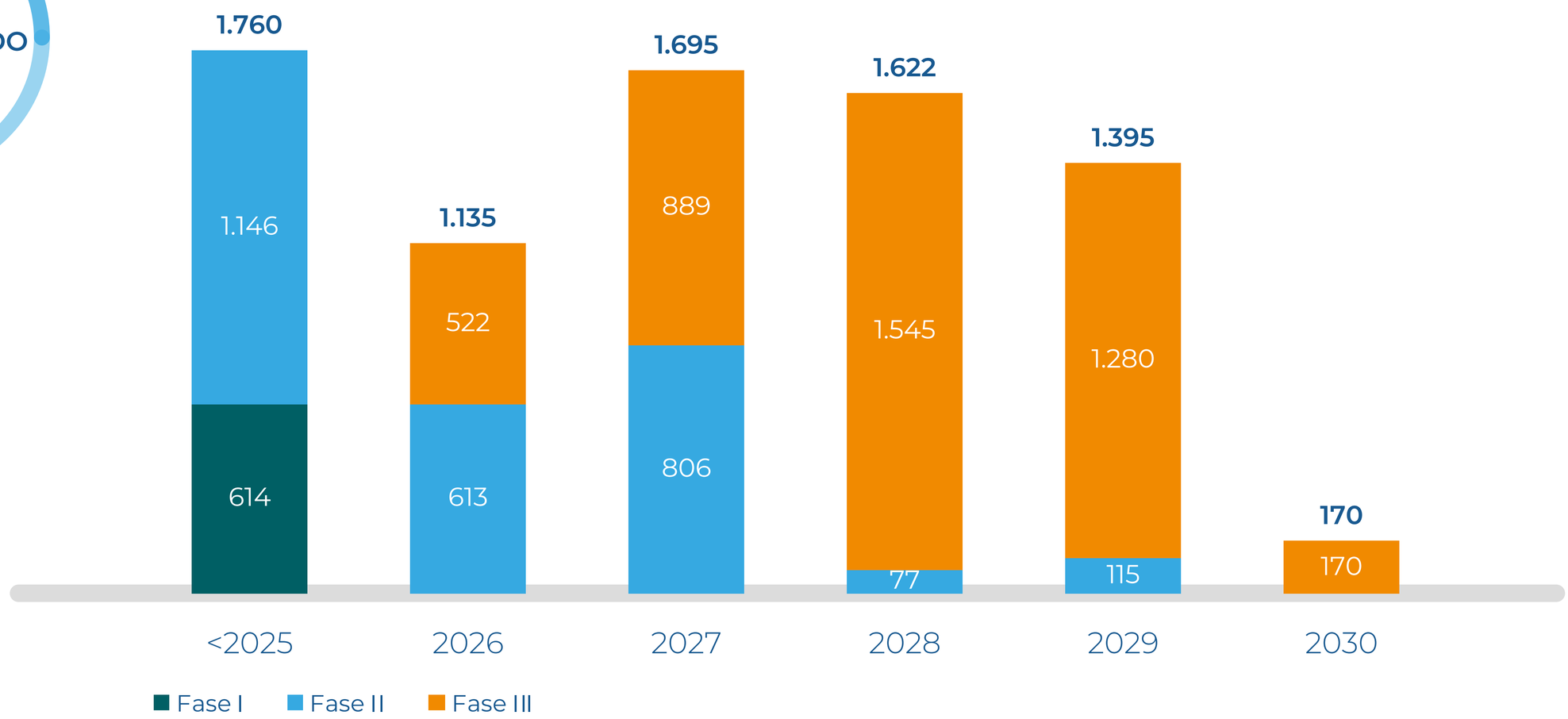
	BILBAO		LISBOA		MADRID	
	 **BIO-ARA II** En desarrollo	 **BIO-ARA I** En desarrollo	 **LIS-VFX I** En desarrollo	 **LIS-VFX II** En desarrollo	 **MAD-TC I** Planificación finalizada – trabajos de urbanización en curso	 **MAD-GET II** Demolición en curso – Evaluación ambiental obtenida – Permiso de construcción 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
						
	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%

DESGLOSE POR FASE (MW IT)



CAPEX COMPROMETIDO (€m)



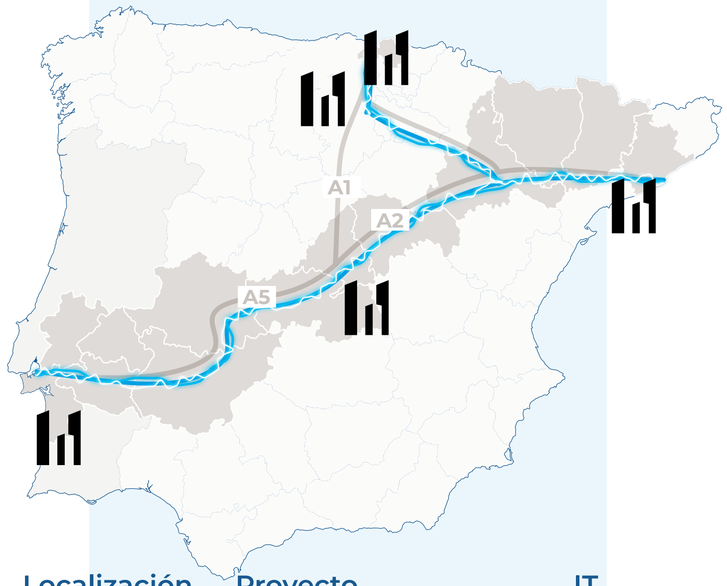
MERLIN ESTÁ TRABAJANDO EN UNA CARTERA DE PROYECTOS FUTUROS QUE ASCIENDE A UN TOTAL DE 5,1 GW, DE LOS CUALES 2,5 GW GOZAN DE UNA VISIBILIDAD RELATIVAMENTE ALTA

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 Tajo y Tiétar.

39°54’24.9”N 5°30’34.2”W

291 metros (955 pies) sobre el nivel del mar

MERLIN | edged

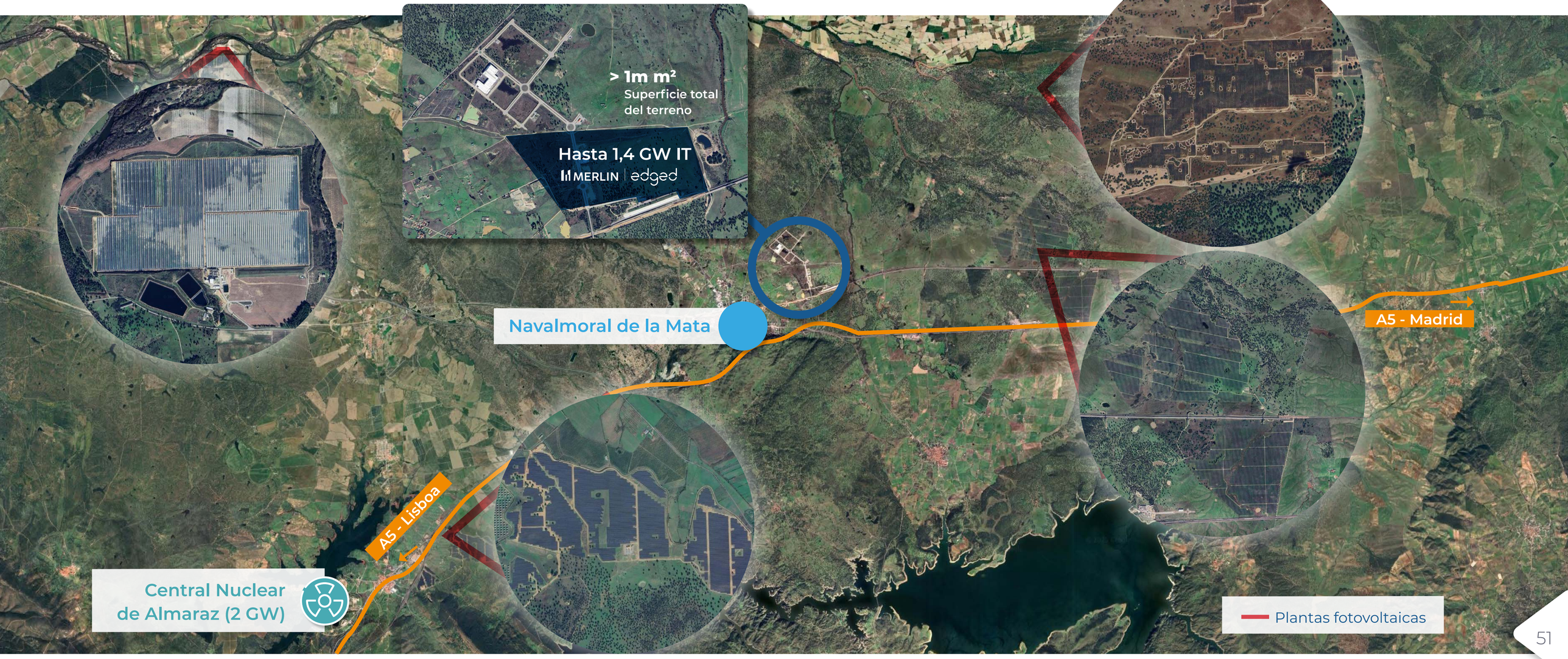
Ubicación
Parque industrial Expacio Navalmoral

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**

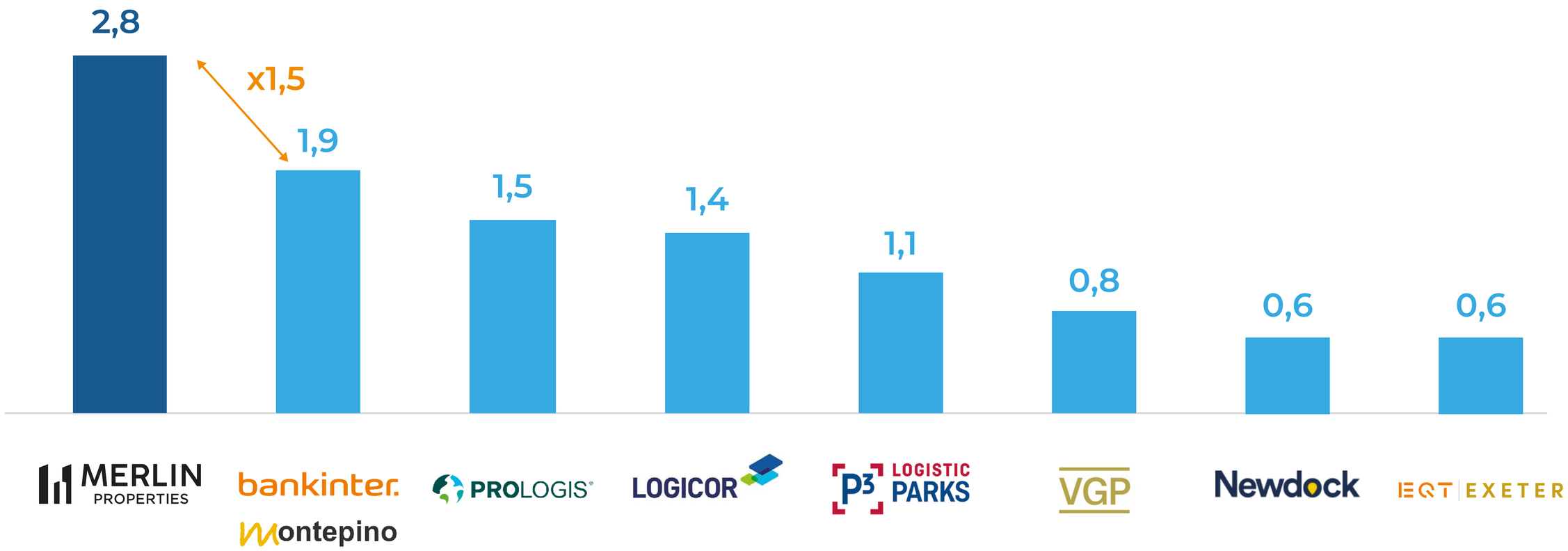


LIDERAZGO ABSOLUTO EN LA DIAGONAL DIGITAL IBÉRICA



EL MAYOR OPERADOR DE LA PENÍNSULA IBÉRICA

Huella logística bajo gestión (millones m^2)



275k m²
Cartera comprometida

Entrega prevista
2S27

Inversión total restante
€ 96m

GRI esperado estabilizado
€ 16,9m

YoC[1]
7,2%



[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.

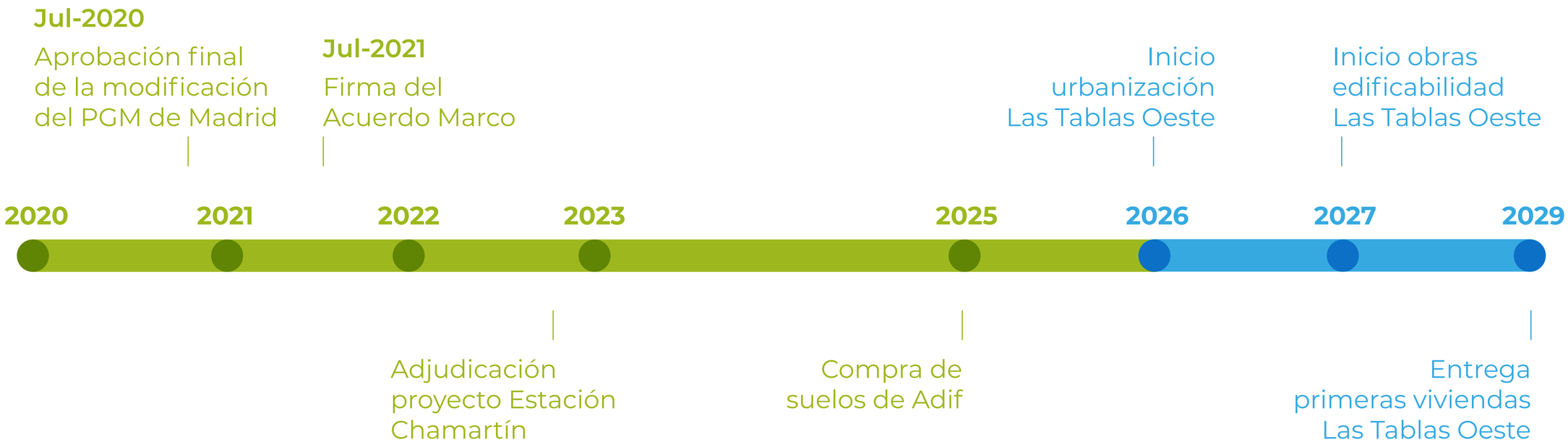
IMPULSORES DE UNO DE LOS PRINCIPALES PROYECTOS DE REGENERACIÓN URBANA DE MADRID





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

2015

4%

% certificado[1]

2016

38%

- Lanzamiento de los programas de certificación con **LEED y BREEAM**
- Marineda obtiene el **certificado de accesibilidad DIGA**

2017

45%

- Primera certificación **LEED Platino** obtenida en una nave logística en España
- Más de 88.000 m² certificados bajo la **certificación ISO 50001**

2018 Base

61%

- Obtención de la primera **certificación LEED v4** en San Fernando I
- Lanzamiento del **Plan Fotolvoltaico** (Proyecto Sun)

2019

75%

- Suministro de **electricidad renovable en el 84%** de los activos de oficinas multiinquilino
- Lanzamiento del programa de puntos de **recarga de vehículos eléctricos**
- Financiación sostenible con un vínculo **ESG de € 1.600 M**

2020

80%

- Suministro de **electricidad renovable en el 100% de los activos**
- Fase I del **Proyecto PV en implementación**
- Scoring sostenible: **GRESB y CDP**
- Certificados **COVID-19 de AENOR**

2021

91%

- Creación de la **Comisión de Sostenibilidad**
- Adhesión a los **ODS**
- Primer **programa de financiación del BEI** bajo la taxonomía verde de la UE
- MERLIN seleccionado para el **Dow Jones Sustainability Index**

2022

95%

- **Camino a neto cero**
- **Marco de referencia de financiación verde**
- **Métricas relacionadas con la sostenibilidad en los planes de compensación** tanto a corto como a largo plazo

2023

COMPLETADO

- Programa de certificación **finalizado**
- Adopción de la **cláusula verde en todos los nuevos contratos**
- Objetivo ambicioso en términos de **carbono embebido**

2024

- Inclusión de un ambicioso **objetivo de carbono embebido** en el renovado Marco de Financiación verde. La única empresa europea que cuenta con estos criterios
- Objetivos de **reducción de la huella de carbono** 100% alcanzados

2025

- Renovación de la certificación **“cero residuos”** ampliada a seis centros comerciales
- Mantenimiento de la inclusión en el Índice **Dow Jones de Sostenibilidad Mundial**
- **Implantación del sistema de gestión de edificios (BMS)** en toda la cartera
- Adquisición de un **bosque en Serradilla Llano** que compensa la huella de carbono de MERLIN

[1] % del GAV del portfolio certicado 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

El eje de nuestra estrategia

Activos sostenibles | **Bienestar** de las personas | Reformando **ciudades**

Pilares

1. **Reducir** carbono operacional (alcance 1+2)
2. **Reducir** carbono embebido (desarrollos de oficinas y logística)
3. **Reducir** emisiones de alcance 3
4. **Compensar** emisiones inevitables

Alineados con SBTi



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.

Dow Jones Sustainability Indexes

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

CDP

MERLIN[1]

B

Puntuación media

SUSTAINALYTICS

8,7
Top 1%
(Riesgo insignificante)

GRESB

83%
Media grupo: 69%

S&P Global

70%
Media sector: 37%

standard ethics
Constituent Company of a Standard Ethics index

#1
IBEX-35

[1] Puntuación 2024.

MERLIN CENTRA SUS ESFUERZOS TECNOLÓGICOS EN 3 PILARES

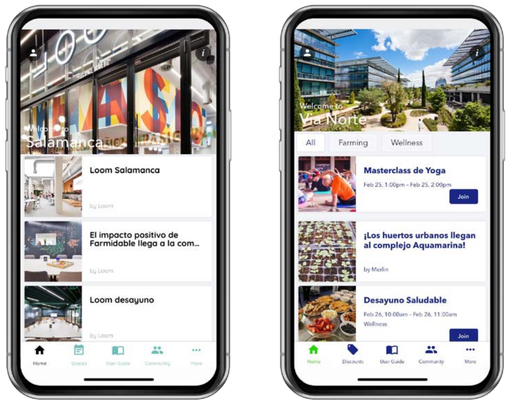
Nuestra cartera

Sensorización

Telefónica · Signify · Cisco · powernet · vodafone

Digitalización

App de retención de inquilinos



Experiencia de usuario

mayordomo SMART POINT

Mentoring

Reto Proptech

MERLIN se asoció con ISDI y Impact accelerator

El programa nos permitió identificar oportunidades de Proptech

Proptechs premiados

KeepEyeOnBall · Workwell · mayordomo BUTLER BOX · fillit · UDE Urban Data Eye

Ecosistema Proptech

ibuwo innovation for the Built World + LOOM

Patrocinio

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

FIFTH WALL

Compañías en cartera

Lime · Loggi · classpass · Notarize · convene · VTS · states title · INDUSTRIOUS

MERLIN PROPERTIES

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