

## A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. ("MERLIN"), en cumplimiento de lo dispuesto por la normativa de aplicación, comunica la siguiente

### INFORMACIÓN RELEVANTE

MERLIN celebrará un *Conference Call* con analistas e inversores institucionales, el viernes **14 de noviembre de 2025, a las 18 horas de Madrid/CET**, que podrá seguirse en tiempo real, vía audio-conferencia, a través del siguiente *link* y con los siguientes códigos de acceso:

Webcast: <https://streamstudio.world-television.com/1364-2525-42419/en>

Conexión: <https://grid.trustwavetechnology.com/merlin/register.html>

Madrid, 14 de noviembre de 2025.

MERLIN Properties SOCIMI, S.A.

## **MERLIN Properties reporta sólidos resultados en los nueve primeros meses, con un crecimiento en beneficio operativo del +6,4% hasta superar los €245 millones**

- Continúa el gran rendimiento operativo, con una ocupación del 95,5%, alcanzando máximo histórico en oficinas (94,2%) y centros comerciales (97,6%).
- El EBITDA de €308,4 millones supone un incremento del +7,4% comparado con el mismo periodo de 2024.
- El beneficio operativo ("FFO"), €245,4 millones, crece al +6,4% vs. 9M24.
- Valor neto de los activos por acción: €15,17 (+5,7% vs. 9M24), sin tasación este trimestre
- Moody's y S&P han reafirmado la calificación crediticia con Baa1 y BBB+
- Aprobado un dividendo a cuenta de €0,20 por acción, que será distribuido el 10 de diciembre 2025.

**Madrid, 14 de noviembre.-** MERLIN Properties ha cerrado los primeros nueve meses de 2025 con unos ingresos totales de €413,0 millones (incluyendo rentas brutas de €398,1 millones). Continúa así el excelente rendimiento operativo, con muy buen crecimiento en rentas comparables ("like-for-like") (+3,4% vs. 9M24) y una ocupación en niveles muy altos (95,5%). El EBITDA alcanzó los €308,4 millones, un +7,4% comparado con el mismo periodo de 2024, el beneficio operativo los €245,4 millones (€0,44 por acción), y el beneficio neto contable los €583,1 millones (€1,03 por acción).

El nivel de endeudamiento ("LTV") es del 28,6%, con una posición de liquidez de € 2.157 millones y vencimiento medio de la deuda de 4,6 años. No existen más repagos de deuda hasta noviembre de 2026 y el 100% es a tipo fijo.

### **Evolución del negocio**

En **oficinas** la compañía continúa experimentando un incremento en las rentas *like-for-like* del +3,8%. El *release spread* vuelve a ser positivo (+0,2%) a pesar de la renovación del contrato de Técnicas Reunidas. Excluyendo este impacto, ascendería a +5,0%, en línea con la tensión en rentas al alza que venimos observando desde hace meses, con la ocupación en máximos históricos (94,2%), impulsada por Madrid especialmente, que alcanza un 94,8%, mientras Barcelona sufre una sobreoferta temporal, sin el elemento corrector de la reconversión a residencial. En Madrid cabe destacar la firma, en octubre, de un contrato de arrendamiento a largo plazo con IE University en Castellana 278 (14.831 m<sup>2</sup>) para la creación de un campus universitario para profesiones STEM que se entregará en 2027, tras la finalización del contrato con el actual inquilino.

Buen comportamiento de la cartera **logística** en el periodo, con un incremento de rentas en renovaciones (+5,7%) y un crecimiento de las rentas *like-for-like* del +1,7%, a pesar del impacto negativo en la ocupación por la salida de GXO en el Corredor del Henares. En julio se han entregado 72.717 m<sup>2</sup> a Mercedes Benz en Vitoria Jándiz I, tras su reforma, y en octubre se ha entregado a Total una nave en Cabanillas Park II D de 18.131 m<sup>2</sup>.

MERLIN sigue contando con más de 480.000 m<sup>2</sup> de suelo para desarrollo, lo que permite a la compañía acompañar la expansión de sus inquilinos a futuro. De ese suelo, el 60% se desarrollará en el corto y medio plazo y solo el 40% restante (189.765 m<sup>2</sup>) queda como reserva de suelo para el futuro.

En **data centers**, el plan MEGA continúa ejecutándose conforme a lo previsto. La presentación de candidaturas firmes para la Gigafactoría IA de la UE se ha pospuesto de octubre a diciembre, y el plazo para la toma de decisiones se ha extendido desde finales de diciembre hasta finales de abril.

Respecto a la Fase I, que comprende 66.389 m<sup>2</sup> con capacidad para 64 MW IT distribuidos en tres edificios, está construida y operativa con el 70% disponible para el servicio ("RFS") y alquilado, a la espera de recibir la totalidad de la potencia en Madrid, prevista para principios del 4T26 y ya en ejecución material, tras haber superado la fase de procedimiento administrativo. Ese 30% restante, una vez recibida la potencia, está reservado para apoyar la Gigafactoría de la UE, en caso de que alguno de los socios necesite capacidad IT en 2026.

Respecto a la Fase II (246 MW IT), avanza a buen ritmo la construcción del segundo edificio de Álava (BIO-ARA 02) y de los dos primeros edificios de Lisboa (LIS-VFX 01 y 02). El edificio restante de Álava (BIO-ARA 01) se encuentra a la espera de licencia de construcción y, una vez recibida, debería iniciar obras antes de final de año. Los cuatro edificios forman parte del proyecto de Gigafactoría de la UE. Las dos ubicaciones adicionales en Madrid (Tres Cantos y Getafe II), con una potencia inicial de 78 MW IT y una significativa capacidad de extensión (c. 130 MW adicionales), van con retraso en sus tramitaciones, por lo que se espera alcancen RFS en 2029 y sus rentas se estabilicen en 2030, un año más tarde de lo previsto en el plan original.

En cuanto a otros proyectos, ha comenzado la compactación de suelo y cimentación de los edificios 4, 5 y 6 de Lisboa (LIS-VFX 04, 05 y 06). Se han solicitado, a su vez, las licencias de construcción de los dos primeros edificios de Navalmoral de la Mata en Extremadura (EXT-NAV 01 y 02), con 200MW de capacidad IT, y se está tramitando el reconocimiento del campus como proyecto PREMIA.

En **centros comerciales** el rendimiento operativo continúa siendo sólido (+3,5% de crecimiento de rentas comparables), situándose la tasa de esfuerzo ("OCR") en niveles mínimos históricos (11.0%). Las ventas (+5,8%) y las afluencias (+2,2%) siguen mostrando mejor comportamiento que la media del mercado y la ocupación ha alcanzado un récord histórico al situarse en el 97,6%. En octubre, se entregó con éxito la extensión de Marineda, con un 93% de la superficie firmada y un 3% adicional en negociaciones avanzadas.

**Actividad inversora y desinversora**

La actividad inversora en los nueve primeros meses del año ha sido moderada, limitándose a la adquisición de LOOM Salamanca, espacio de 1.931 m<sup>2</sup> operado previamente por la compañía, una unidad comercial en Almada y suelo para dos desarrollos adicionales de Data Centers en Madrid-Tres Cantos y Madrid-Getafe II.

En cuanto a la actividad desinversora, se han vendido activos no estratégicos por valor de €68,6 millones, a prima de doble dígito sobre tasación. Adicionalmente, se han firmado €65,6 millones que se ejecutarán en diciembre 2025 y €49,0 millones que se ejecutarán en 2026.

**Dividendo**

El Consejo de Administración ha aprobado un dividendo a cuenta con cargo a 2025 de €0,20 por acción que serán distribuidos el 10 de diciembre 2025.

**Acerca de MERLIN Properties**

MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (MC:MRL) es una de las mayores compañías inmobiliarias y de infraestructura digital cotizadas en la Bolsa española. Está especializada en la promoción, adquisición y gestión de activos terciarios en la península ibérica, invirtiendo principalmente en oficinas, centros comerciales, plataformas logísticas y centros de datos en los segmentos Core y Core Plus. MERLIN Properties forma parte de los índices de referencia IBEX 35, Euro STOXX 600, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, GPR Global Index, GPR-250 Index, MSCI Small Caps y DJSI.

Visite [www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com) para obtener más información sobre la compañía.

**Si desea más información, póngase en contacto con:**

Nuria Salas, [nsalas@tinkle.es](mailto:nsalas@tinkle.es), +34 629 56 84 71

Sarah Estébanez, [sestebanez@tinkle.es](mailto:sestebanez@tinkle.es), +34 636 62 80 41

## EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

**+3,4%**

 Rentas brutas *like-for-like*  
 vs 9M24

**+6,4%**

 FFO por acción  
 vs 9M24

**+5,7%**

NTA por acción vs 9M24

**+8,4%**

RTA vs 9M24

- **Sólido comportamiento en los activos tradicionales** con 713.261 m<sup>2</sup> contratados en 9M25.
- **El FFO crece (+6.4% vs 9M24)** a pesar de los mayores gastos financieros, gracias al crecimiento orgánico (+3,4% vs 9M24) y a los desarrollos.
- La **ocupación** sigue siendo muy elevada (**95,5%**) y estable.
- **El Plan Mega** continúa conforme a lo previsto:
  - **Gigafactoría IA de la UE:** la presentación de solicitudes se ha pospuesto de octubre a diciembre y la toma de decisiones de diciembre a abril.
  - En caso de ser seleccionada, **180 MW IT de capacidad de la fase II** estarán alquilados.
  - Se está trabajando para asegurar pedidos de capacidad de procesamiento, independientemente del resultado de la UE, con el objetivo de tener **48 MW comprometidos** para finales de abril.
  - Los compromisos de inversión en 2025 para la **fase II** avanzan según lo previsto.
- Sin valoraciones en el periodo. El NTA p.a. se sitúa en **€ 15,17**.

(€ millones)	9M25	9M24	YoY
Ingresos totales	413,0	383,6	7,7%
Rentas brutas	398,1	373,5	6,6%
Rentas brutas después de incentivos	374,9	352,8	6,3%
Rentas netas después de propex	337,7	315,6	7,0%
Margen <sup>(1)</sup>	90,1%	89,5%	
EBITDA <sup>(2)</sup>	308,4	287,2	7,4%
Margen	77,5%	76,9%	
FFO <sup>(3)</sup>	245,4	230,5	6,4%
Margen	61,6%	61,7%	
AFFO	234,3	219,2	6,9%
Resultado neto	583,1	225,4	158,8%

(€ por acción)	9M25	9M24	YoY
FFO	0,44	0,41	6,4%
AFFO	0,42	0,39	6,9%
EPS	1,03	0,40	158,8%
EPRA NTA	15,17	14,35	5,7%

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

### Rentas *like-for-like*

**+3,8%**

Oficinas

**+1,7%**

Logística

**+3,5%**

Cen. Com.

### Release spread

**+0,2% / +5,0%<sup>(4)</sup>**

Oficinas

**+5,7%**

Logística

**+4,2%**

Cen. Com.

### Ocupación vs 30/06/2025

**+5 pbs**
**95,5%**

- **Oficinas:** 244.344 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+3,8%** y **release spread** de **+0,2%<sup>(4)</sup>**.
- **Logística:** 417.956 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+1,7%** y **release spread** de **+5,7%**.
- **Centros comerciales:** 50.961 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+3,5%** y **release spread** de **+4,2%**.

Nota: los Hoteles han sido reclasificados dentro de las categorías Oficinas (Diagonal y Castellana) y Centros Comerciales (Marineda) en las cifras del 9M24.

<sup>(1)</sup> Neto de incentivos.

<sup>(2)</sup> Excluyendo gastos generales no overheads (€ 2,5m) más LTIP devengado (€ 6,3m)

<sup>(3)</sup> FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

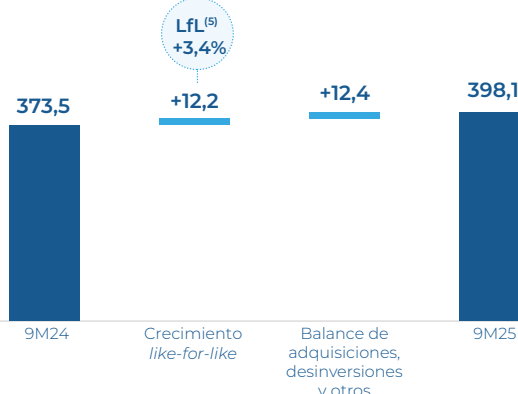
<sup>(4)</sup> +5,0% excluyendo la renovación de un gran contrato (+43.000 m<sup>2</sup>) en Madrid.

<sup>(5)</sup> Cartera operativa: 9M24 (€ 360,8m de GRI) y 9M25 (€ 373,0m de GRI).

9M25	Contratados	Renta		Alquileres	Occ. vs 30/06/25
	m <sup>2</sup>	€m	Cambio LfL	Release spread	Pbs
Oficinas	244.344	216,7	+3,8%	0,2%	+2
Logística	417.956	63,6	+1,7%	5,7%	(24)
Centros comerciales	50.961	98,6	+3,5%	4,2%	+107
Data Centers	n.a.	19,1	n.a.	n.a.	n.m.
Otros	n.a.	0,1	+2,6%	n.m.	n.m.
<b>Total</b>	<b>713.261</b>	<b>398,1</b>	<b>+3,4%</b>		<b>+5</b>

### Evolución de rentas brutas

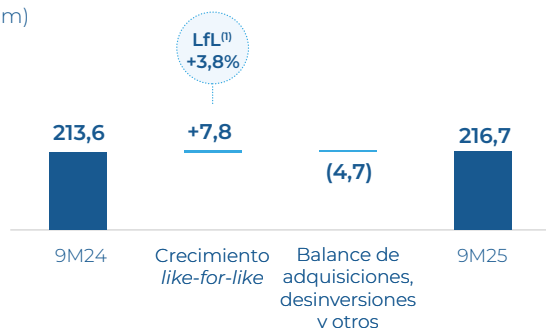
(€m)



## OFICINAS

### Evolución de rentas brutas

(€m)



### Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M25 (€ m)	Renta pasante (€/m²/mes)	PMA (años)
Madrid	152,0	21,4	3,3
Barcelona	37,7	21,9	3,0
Lisboa	25,2	23,7	4,3
Otros	1,8	12,2	4,7
<b>Total</b>	<b>216,7</b>	<b>21,6</b>	<b>3,3</b>

### Alquileres

- El **release spread** vuelve a ser positivo (+0,2%) a pesar del alquiler a Técnicas Reunidas. El crecimiento de rentas asciende al +3,8% impulsado por el incremento de la ocupación y la indexación.
- Los principales contratos firmados en el 3T25 son:
  - Renovación de 13.647 m² con BBVA en PE Las Tablas, Madrid.
  - Renovación de 6.045 m² con Total Energies en PE Puerta de las Naciones, Madrid.
  - Renovación de 5.766 m² con Codere en Avenida de Bruselas 26, Madrid.
  - Renovación de 4.216 m² con ServiZurich en PE Poblenou 22@.
  - Nuevo alquiler de 3.261 m² con Concentrix en Art, Lisboa.
  - Renovaciones de 3.082 m² con Abbott Laboratories y Landco en PE Via Norte, Madrid.
  - Renovación de 3.051 m² con Pepper Asset Services en Juan Esplandiú 11-13, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 2.219 m² con Credit Agricole en Art, Lisboa.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	190.300	(33.908)	39.624	150.676	5.716	(2,4%)	87
Barcelona	23.861	(10.201)	3.023	20.838	(7.178)	+2,6%	20
Lisboa	30.183	(8.266)	11.078	19.105	2.812	+16,3%	9
<b>Total</b>	<b>244.344</b>	<b>(52.375)</b>	<b>53.725</b>	<b>190.619</b>	<b>1.350</b>	<b>+0,2%<sup>(2)</sup></b>	<b>116</b>

### Ocupación

- La ocupación en máximos históricos (94,2%), impulsada por Madrid (94,8%, +300 pbs vs 9M24).
- Dada la escasez de espacio de clase A y B+ en Madrid, los potenciales inquilinos están firmando prealquileres para futuras unidades vacías lo que reduce significativamente los periodos de comercialización.
- Barcelona está sufriendo temporalmente por un desequilibrio entre la oferta y la demanda.
- Por mercados, el mejor comportamiento este trimestre ha sido la Periferia de Madrid, debido a la baja disponibilidad en CBD.

	Ocupación <sup>(3)</sup>		
	9M25	9M24	Cambio pbs
Madrid	94,8%	91,8%	+300
Barcelona	88,7%	91,9%	(322)
Lisboa	100,0%	99,5%	+50
Otros	100,0%	100,0%	-
<b>Total</b>	<b>94,2%</b>	<b>92,7%</b>	<b>+149</b>

<b>Stock</b>	1.220.080 m²
<b>WIP</b>	137.793 m²
<b>Stock incl. WIP</b>	1.357.873 m²

Nota: los Hoteles han sido reclasificados dentro de las categorías Oficinas y Centros Comerciales.

<sup>(1)</sup> Cartera de oficinas en explotación durante el período 9M24 (€ 205.1m de rentas brutas) y el período 9M25 (€ 212.9m de rentas brutas).

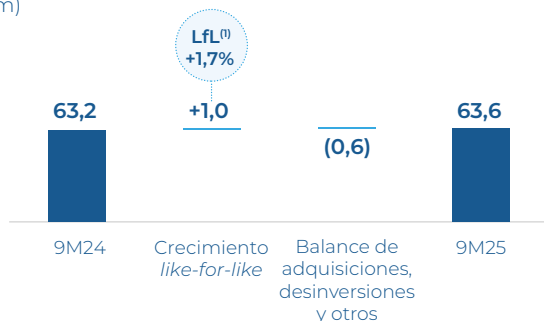
<sup>(2)</sup> +5,0% excluyendo la renovación de un gran contrato (43k m²) en Madrid.

<sup>(3)</sup> Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Liberdade 195, Alfonso XI, Plaza Ruiz Picasso extension, Torre Lisboa, PE Cerro Gamos 2, 3 & 5 y Josefa Valcarcel 48

# LOGÍSTICA

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M25 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
Madrid	42,2	4,6	3,0
Barcelona	9,5	8,1	2,3
Otros	11,9	4,6	1,8
<b>Total</b>	<b>63,6</b>	<b>4,9</b>	<b>2,6</b>

## Alquileres

- La cartera **continúa ofreciendo crecimiento (+1,7% LfL vs 9M24)** a pesar del impacto negativo en la ocupación.
- Los principales contratos firmados en el 3T25 son:
  - Nuevo alquiler de 72.717 m² con Mercedes Benz en Vitoria Jundiz I.
  - Renovación de 47.211 m² con Logista en A2-Cabanillas Park II A.
  - Renovación de 21.579 m² con Magna en Zaragoza Pedrola.
  - Renovación de 8.384 m² con Logista en Barcelona-PLZF.
  - Renovación de 6.607 m² con Politrans en Sevilla Zal.
  - Nuevo alquiler de 2.192 m² con Swiftlogix en A2-Coslada Complex.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	172.532	(50.084)	2.192	170.340	(47.892)	+5,7%	6
Barcelona	14.286	(2.208)	5.902	8.384	3.694	+6,1%	2
Otros	231.138	(58.302)	155.684	75.454	97.382	+3,9%	5
<b>Total</b>	<b>417.956</b>	<b>(110.594)</b>	<b>163.778</b>	<b>254.178</b>	<b>53.184</b>	<b>+5,7%</b>	<b>13</b>

## Ocupación

- Ocupación muy alta (**96.0%**), afectada por la salida de GXO.
- Los esfuerzos se centran en el desarrollo de prealquileres. Cabanillas Park II D (18.131 m²) se entregó a Total en octubre.
- La ocupación de Zal Port se sitúa en el **96,7%**.

Stock	1.532.839 m²
WIP <sup>(2)</sup>	480.643 m²
Comprometido	290.878 m²
No Comprometido	189.765 m²
Stock incl. WIP	2.013.482 m²
ZAL Port	764.925 m²
Stock gestionado	2.778.407 m²

	Tasa de ocupación		
	9M25	9M24	pbs
Madrid	94,9%	98,6%	(368)
Barcelona	98,6%	95,4%	+315
Otros	97,9%	96,8%	+104
<b>TOTAL</b>	<b>96,0%</b>	<b>97,9%</b>	<b>(189)</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de logística en explotación durante el período 9M24 (€ 60,6m de rentas brutas) y el período 9M25 (€ 61,6m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> El WIP incluye los proyectos en curso y el Landbank Best II & III.

## LOGÍSTICA (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### Plan de desarrollo logístico (a 30/09/2025)

- **558 mil m<sup>2</sup> entregados** hasta la fecha con una rentabilidad media sobre coste (YoC) del 7,8%.
- **481 mil m<sup>2</sup> de cartera de suelo**, urbanísticamente listos para construir y distribuidos entre ubicaciones seleccionadas en Madrid, Lisboa, Valencia y Sevilla.
- **194 mil m<sup>2</sup> se encuentran prealquilados o con cartas de interés firmadas** con inquilinos líderes, incluyendo Total, Logista, XPO o Worten.
- **Todos los proyectos comprometidos, excepto uno, esperan entregarse antes del primer semestre de 2027.**

#### Proyectos logísticos a 9M25

	GLA (m <sup>2</sup> )	Capex pendiente (€m)	GRI (€m)	YoC <sup>(1)</sup> (%)	YoC Capex (%)
Comprometido	290.878	146,1	17,2	7,5%	11,8%
<i>De los cuales prealquilados o con cartas de interés</i>	193.902	110,4	11,5		
No Comprometido <sup>(2)</sup>	189.765	100,6	11,5	8,0%	11,4%
<b>Total</b>	<b>480.643</b>	<b>246,7</b>	<b>28,7</b>		

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

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

DATA CENTERS

- **Fase I:**
  - MAD-GET 01, BCN-PLZF y BIO-ARA 03: **58 MW IT equipados (+6 MW BCN IT26) de los cuales 44 MW están listos para operar (“RFS”) y 45,2 MW alquilados o pre alquilados** (€ 66m de rentas contratadas).
  - **BCN-PLZF y BIO-ARA 03:** totalmente operativos y generando **rentas**.
  - **MAD-GET 01:** 18 MW de capacidad de procesamiento reservada para la **Gigafactoría IA de la UE**.
  - Se prevé la **conexión eléctrica de MAD-GET 01** para el **4T26**. La ejecución se encuentra en marcha tras la finalización de los trámites administrativos.
  - Según las fechas de RFS, los ingresos de la fase I se estiman en € 31m en 2025, más de € 62m en 2026 y €92m en 2027, una vez estabilizada.
- **Fase II:**
  - Las **obras en curso avanzan según lo previsto**.
  - **BIO-ARA 02:** se espera su entrega en el **4T26**. En negociaciones avanzadas para la totalidad de la capacidad de procesamiento.
  - **BIO-ARA 01:** se espera obtener **la licencia de construcción a finales de año y comenzar las obras inmediatamente**.
  - La capacidad de computación de **BIO-ARA 01 y 02** y de **LIS-VFX 01 y 02** se encuentra **reservada para la Gigafactoría IA de la UE**.
  - Ligeró retraso en **MAD-GET 02 y MAD-TCS 01** cuyas rentas se estabilizarán en 2030.
- **Otros:**
  - Las **obras** de compactación de suelo y cimentación en **LIS-VFX 04, 05 y 06** han comenzado.
  - La **licencia** de construcción de **EXT-NAV 01 y 02** ha sido solicitada.

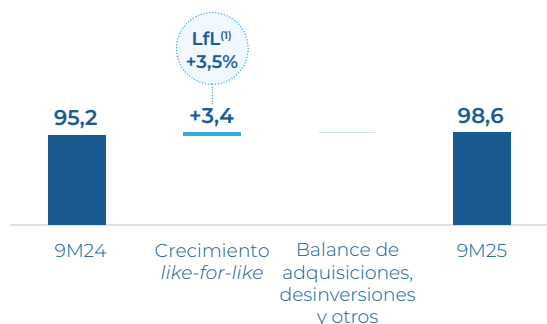
		Fase I		Fase II		Ampliación		Pipeline	
Capacidad IT Total (MW)		64		246		426		2.160	
Año estabilización		2027		2030					
Capex (€m)		608		2.506					
Capex pendiente (€m)		173		2.390					
GRI estabilizado (€m)		92		379					
YoC bruto		15,1%		14,2%					
Financiado		✓		✓					
Location	Madrid	MAD-GET 01 (20 MW)		MAD-TCS (30 MW)	MAD-GET 02 (48 MW)	MAD-GET 01 (6 MW <sup>(1)</sup> )		MAD-TCS (130 MW)	
	País Vasco	BIO-ARA (22 MW) 03		BIO-ARA (96 MW) 02 & 01		BIO-ARA (12 MW <sup>(1)</sup> + 180 MW) 01 04 & 05 & 06		BIO-ARA (30 MW <sup>(1)</sup> ) 06	
	Barcelona	BCN-PLZF (16 MW + 6 MW <sup>(1)</sup> )							
	Lisboa			LIS-VFX (72 MW)		LIS-VFX (228 MW)			
	Extremadura							Extremadura (2 GW)	

<sup>(1)</sup> Repotenciación.

## CENTROS COMERCIALES

### Evolución de rentas brutas

(€m)



### Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M25 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
TOTAL	98,6	25,5	2,3

### Afluencias y ventas de inquilinos

	vs 9M24
Ventas de inquilinos	5,8%
Afluencia	2,2%
Tasa de esfuerzo	11,0%

### Alquileres

- **La afluencia** (+2,2 % vs. 9M24) **y ventas** (+5,8 % vs. 9M24) continúan excediendo al mercado.
- **Buen crecimiento (+3,5 % LfL vs. 9M24)** con alquileres sostenibles (**11,0 % de OCR en 9M25**).
- **Los principales contratos firmados en el 3T25 son:**
  - Nuevo alquiler de 3.110 m² con Hôma en Marineda.
  - Renovación de 2.477 m² con H&M en Porto Pi.
  - Renovación de 2.100 m² con Karting Marineda en Marineda.
  - Nuevo alquiler de 1.032 m² con Clinica Lusiada en Almada.
  - Renovación de 991 m² con Sprinter en Porto Pi.
  - Nuevo alquiler de 595 m² con Normal en Marineda.
  - Renovación de 522 m² con Tiffosi en Almada.
  - Nuevo alquiler de 517 m² con Druni en Almada.
  - Nuevo alquiler de 499 m² con Mango en Centro Oeste.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Total	50.961	(17.909)	22.083	28.878	4.174	+4,2%	163

### Ocupación

- **Récord histórico de ocupación al 97,6%.**  
La empresa se centrará en la maximización de ingresos.
- El activo con **mejor comportamiento** durante este trimestre ha sido **Marineda**, que se beneficia de la finalización de las obras de ampliación.

Stock	446.084 m²
Tres Aguas <sup>(2)</sup>	67.940 m²
Stock incl. Tres Aguas	514.024 m²

	Tasa de ocupación		
	9M25	9M24	Cambio pbs
Total	97,6%	96,2%	+135

<sup>(1)</sup> Cartera de centros comerciales en explotación durante 9M24 (€ 95,0m de rentas brutas) y 9M25 (€ 98,4m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Tres Aguas al 100%.

## BALANCE DE SITUACIÓN

- **El LTV se sitúa en 28,6%.** La caja generada y el aumento de valor han compensado en gran medida la distribución de dividendos y los esfuerzos en capex.
- **No hay más vencimientos de bonos hasta noviembre de 2026,** después de repagar un bono el 26 de mayo.
- En agosto, MERLIN emitió un **bono verde no garantizado a 8 años por valor de 550 millones de euros (cupón del 3,50 %, MS + 105 pbs).**
- Tanto **S&P (BBB+)** como **Moody's (Baa1)** han reafirmado la calificación crediticia de MERLIN en 2025.

Rating corporativo		Perspectiva
S&P Global	BBB+	Estable
Moody's	Baa1	Estable

Ratios	30/09/2025	31/12/2024
LTV (Incl. CT)	28,6%	28,3%
Tipo interés medio	2,68%	2,46%
Vencimiento medio (años)	4,6	4,3
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	86,0%	85,7%
Interés a tipo fijo	100,0%	100,0%
Posición de liquidez (€m) <sup>(1)</sup>	2.157	2.364

€ millones	
GAV	12.184
Deuda financiera bruta	4.955
Efectivo y equivalentes <sup>(2)</sup>	(1.385)
Deuda financiera neta	3.571
NTA	8.550

## INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 68,6m en desinversiones no estratégicas** a prima de doble dígito sobre GAV. **€ 65,6m adicionales firmados** para ejecutarse en diciembre 2025 y € 49,0m que se ejecutarán en 2026.
- **Escasa actividad inversora en 9M25,** limitada a LOOM Salamanca, espacio operado previamente 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).
- 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	€ millones
Adquisiciones	• LOOM Salamanca	• Almada (Tienda)		• Madrid Tres Cantos (Data Center) Landbank • Madrid Getafe II (Data Center) Landbank	55,5
Desarrollos y WIPs			• A2-Cabanillas Park II C&D • Lisboa-Park • Valencia-Betera	• Bilbao-Arasur 3&2 (Data Center) • Madrid-Getafe (Data Center) • Barcelona-PLZF (Data Center) • Lisboa-VFX (Data Center)	179,5
Reformas	• Liberdade 195 • PE Cerro Gamos • Josefa Valcarcel 48 • PE Churruca	• Callao 5 • Marineda	A2-Alovera		80,2
Cartera like-for-like portfolio (capex de mantenimiento) <sup>(3)</sup>					14,5
Total					329,7

<sup>(1)</sup> Incluyendo efectivo (€ 1.374,6m), acciones en autocartera (€ 10,0m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 772,2m) en 9M25.

<sup>(2)</sup> Incluyendo efectivo (€ 1.374,6m) y acciones en autocartera (€ 10,0m).

<sup>(3)</sup> € 11,0m son capitalizados en el balance y € 3,5m se contabilizan en la cuenta de resultados.

## HECHOS POSTERIORES

- El 23 de octubre, MERLIN entregó con éxito la ampliación de Marineda (c. 27.000 m<sup>2</sup>). El 93% de la SBA adicional ya está firmada y un 3% adicional en negociaciones avanzadas.
- En octubre, MERLIN entregó Cabanillas Park II D (18.131 m<sup>2</sup>) a Total Energies.
- En octubre, MERLIN firmó un contrato de arrendamiento a largo plazo con IE University en Castellana 278 (14.831 m<sup>2</sup>) para la creación de un campus universitario tecnológico. El activo se entregará en 2027, tras la finalización del contrato con el actual inquilino.
- En noviembre, MERLIN finalizó el equipamiento y la entrega al inquilino de Arasur 3 (22 MW IT), que actualmente está totalmente alquilado y generando flujo de caja.
- El 13 de noviembre, el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2025 de € 0,20 por acción a pagar el 10 de diciembre de 2025.

## APÉNDICES

---

1. Cuenta de resultados consolidada

2. Balance de situación consolidado

## 1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	30/09/2025	30/09/2024
<b>Rentas brutas</b>	<b>398.100</b>	<b>373.541</b>
Oficinas	216.704	213.563
Logística	63.621	63.164
Centros comerciales	98.608	95.212
Centros de datos	19.094	1.527
Otros	73	73
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>14.942</b>	<b>10.019</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>413.042</b>	<b>383.560</b>
Incentivos	(23.232)	(20.741)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(90.290)</b>	<b>(83.577)</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(37.164)	(37.184)
Gastos de personal	(29.955)	(24.755)
Gastos generales	(14.296)	(13.663)
Gastos generales no-overheads	(2.526)	(5.872)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(6.349)	(2.103)
<b>EBITDA CONTABLE</b>	<b>299.520</b>	<b>279.242</b>
Amortizaciones	(3.563)	(2.668)
Resultado enajenación inmovilizado	6.007	6.801
Provisiones	1.424	(2.628)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	361.895	6.253
<b>EBIT</b>	<b>665.283</b>	<b>287.000</b>
Resultado financiero neto	(70.185)	(65.261)
Costes amortización deuda	(5.979)	(5.998)
Resultado enajenación instrumentos financieros	(383)	20
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(7.226)	971
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	16.602	13.341
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>598.112</b>	<b>230.073</b>
Impuesto sobre beneficios	(14.974)	(4.708)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>583.138</b>	<b>225.365</b>
Minoritarios	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>583.138</b>	<b>225.365</b>
Acciones emitidas (final de periodo)	563.724.899	563.724.899
<b>RESULTADO POR ACCIÓN</b>	<b>1,03</b>	<b>0,40</b>

## 2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	30/09/2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/2025
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>12.412.276</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.970.866</b>
Inmovilizado intangible	4.416	Capital	563.725
Inmovilizado material	24.463	Prima de emisión	4.146.605
Inversiones inmobiliarias	11.492.274	Reservas	2.702.034
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	578.535	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(10.010)
Inversiones financieras a largo plazo	259.001	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	53.587	Beneficios consolidados del ejercicio	583.138
		Ajustes por cambios de valor	(15.166)
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.705.383</b>
		Deudas a largo plazo	5.081.118
		Provisiones a largo plazo	6.952
		Pasivos por impuesto diferido	617.313
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.543.803</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>279.830</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	89.833	Deudas a corto plazo	109.036
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.666	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	137.807
Inversiones financieras a corto plazo	2.962	Otros pasivos corrientes	32.987
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.374.601		
Otros activos corrientes	73.741		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>13.956.079</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>13.956.079</b>



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)