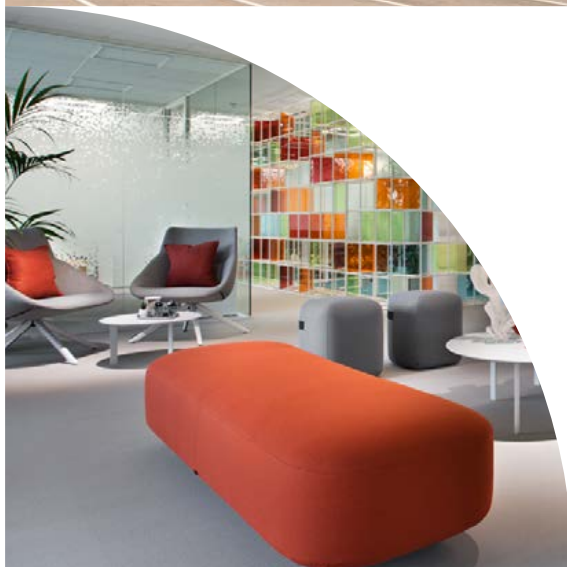
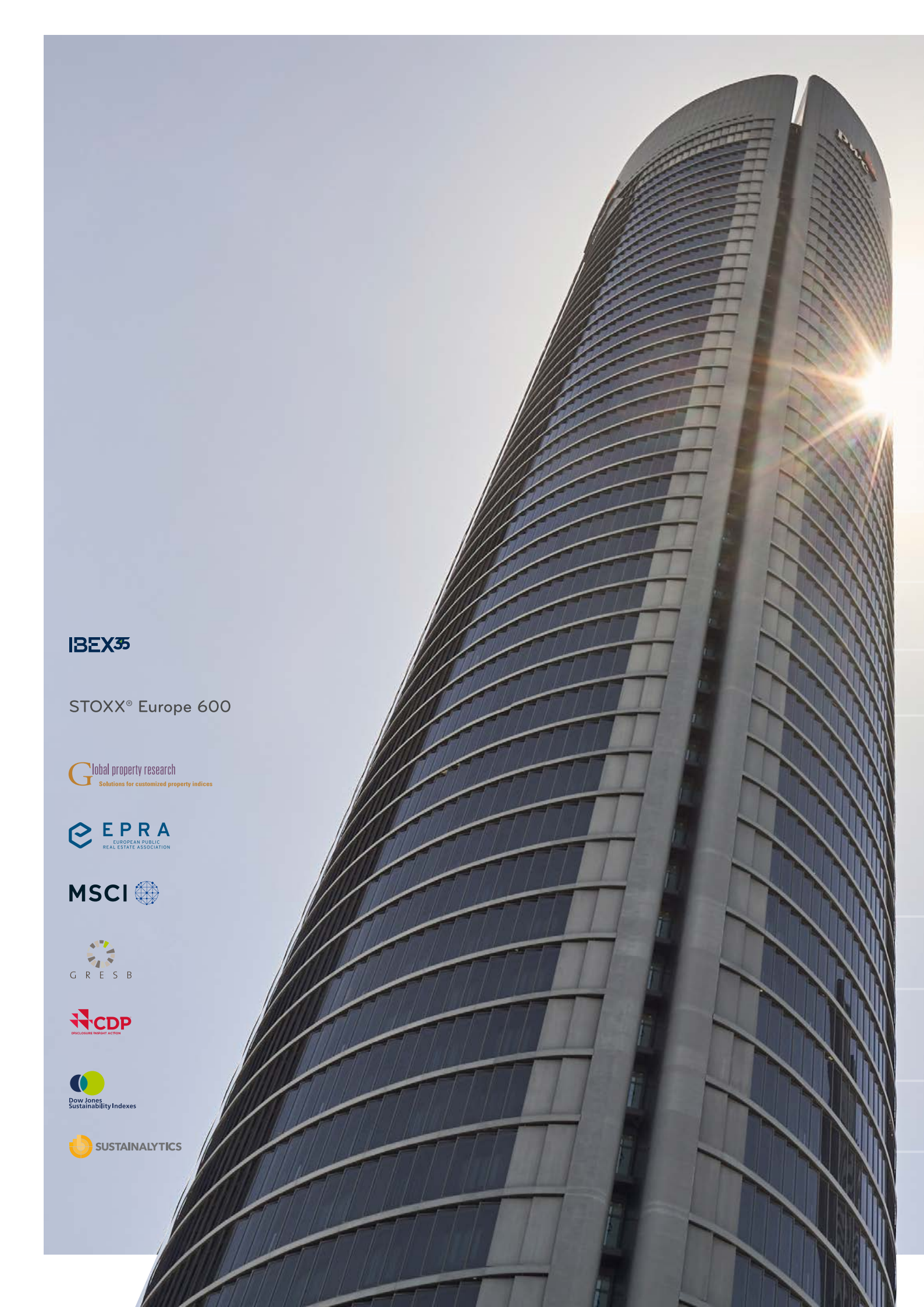


INFORME RESULTADOS 6M26

Correspondiente al periodo terminado
el 30 de junio de 2026





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

INFORME RESULTADOS 6M26

Correspondiente al periodo terminado
el 30 de junio de 2026



1. Evolución del negocio	4
2. Inversiones, desinversiones y Capex	16
3. Valoración de la cartera	20
4. Estados financieros	24
5. Resumen EPRA	32
6. Evolución bursátil	40

Apéndices

• Medidas alternativas de rendimiento	45
• Reconciliación de las medidas alternativas de rendimiento	48
• Listado de activos	50

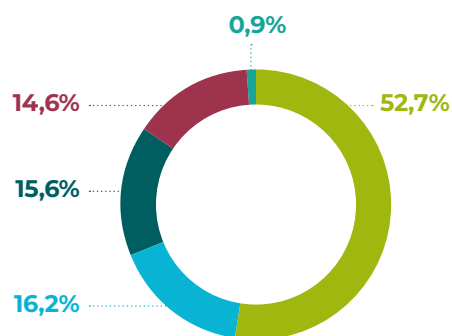
1

Evolución del negocio



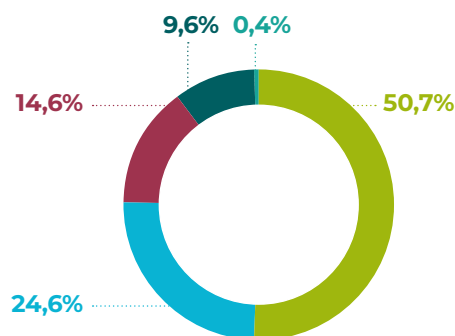
Evolución del negocio

I GAV POR TIPO DE ACTIVO⁽¹⁾

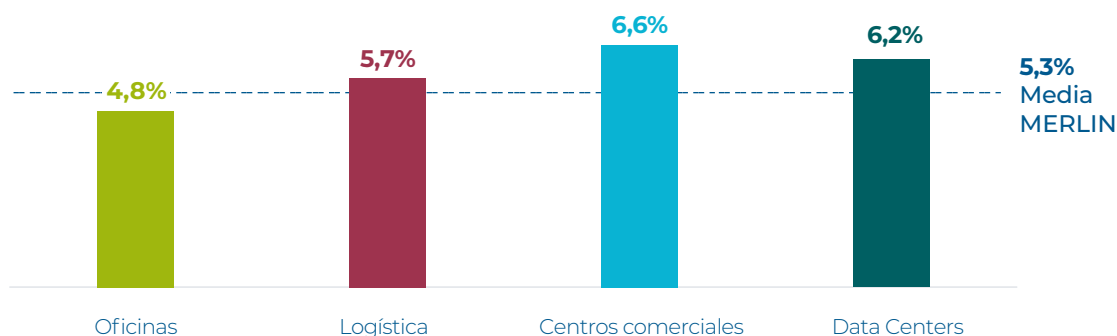


● Oficinas ● Logística ● Centros comerciales ● Data centers ● Otros

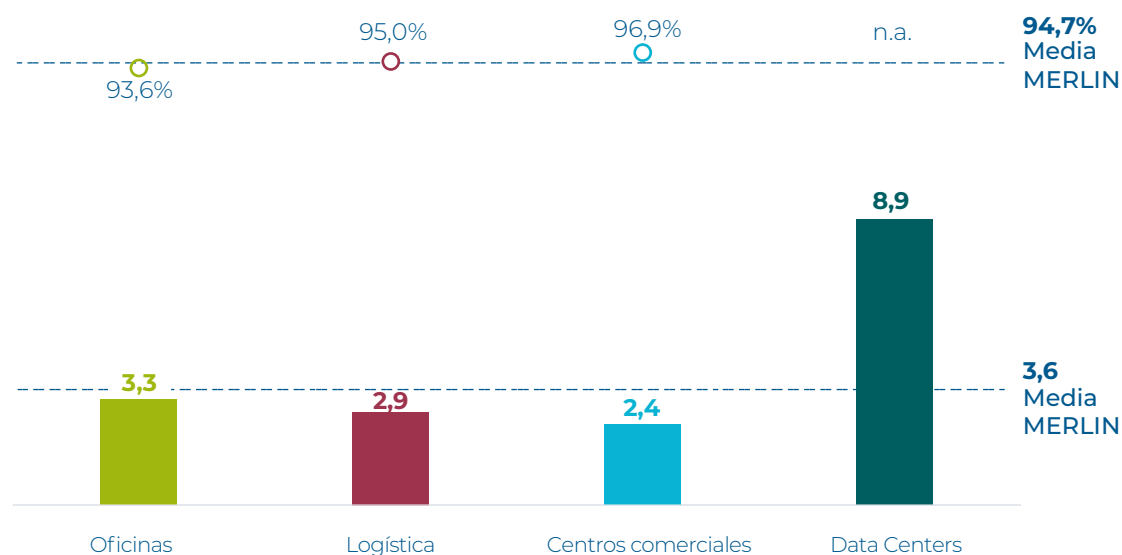
I RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO⁽²⁾



I YIELD BRUTO POR CATEGORÍA DE ACTIVO



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



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

⁽²⁾ Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados.

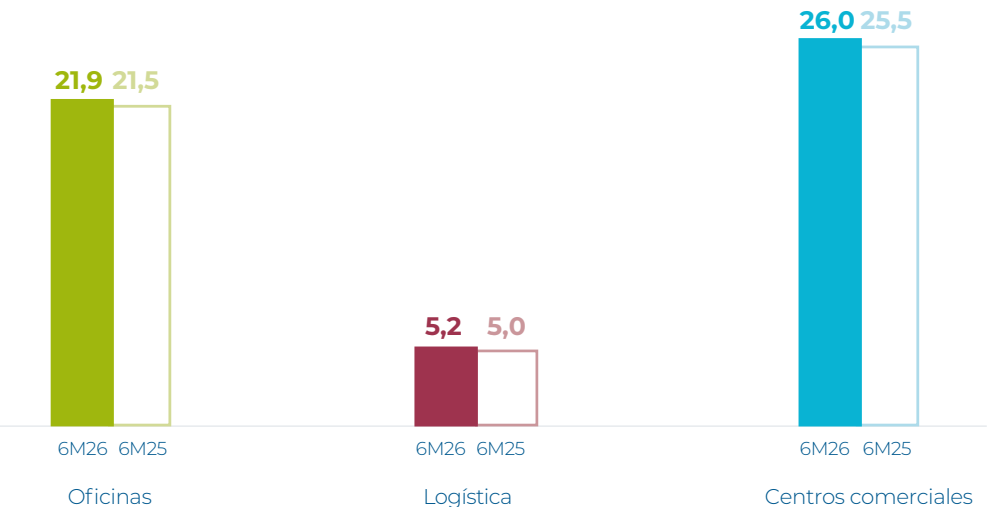
RENTAS

Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de € 291.671 miles respecto a € 264.717 miles en 6M25.

DESGLOSE DE RENTAS BRUTAS

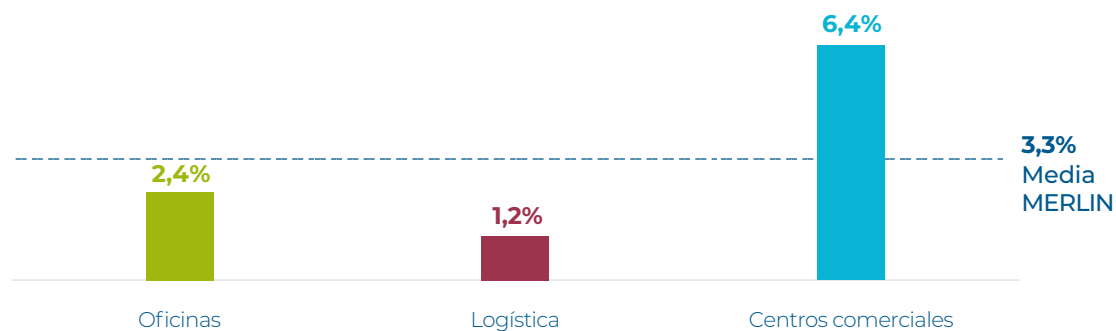
	6M26	6M25	Var (%)
Oficinas	148.019	144.310	2,6%
Logística	42.462	41.864	1,4%
Centros comerciales	71.837	65.828	9,1%
Data Centers	28.064	12.664	121,6%
Total	291.671	264.717	10,2%

RENTA MEDIA PASANTE (€/M²/MES)



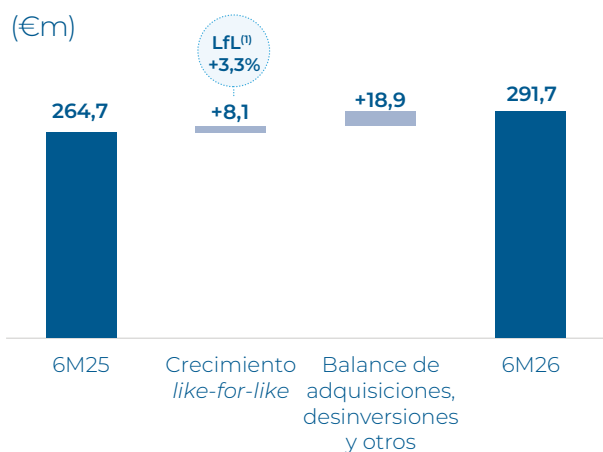
INCREMENTO LIKE-FOR-LIKE

Las rentas brutas del período han aumentado un 3,3% en términos like-for-like.

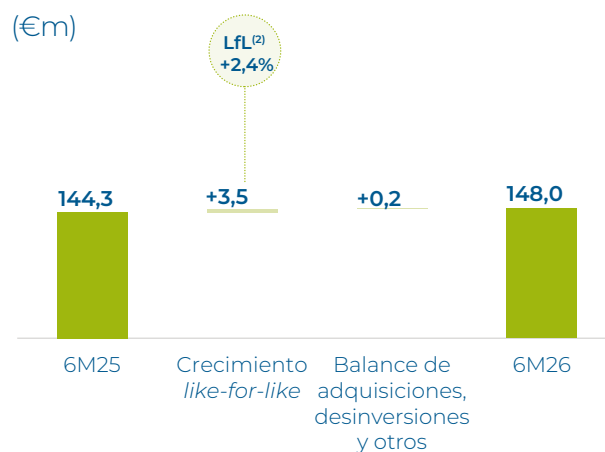


Evolución de rentas brutas del 6M25 al 6M26, para MERLIN y por categoría de activos:

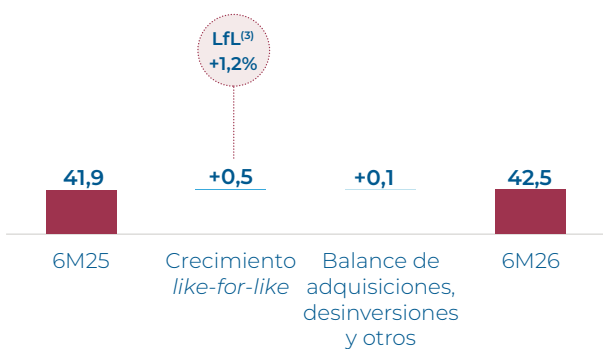
MERLIN (€m)



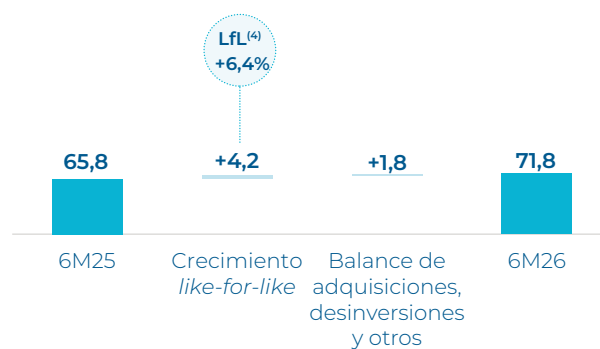
Oficinas (€m)



Logística (€m)



Centros comerciales (€m)



⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el periodo 6M25 (€ 246,2m de rentas brutas) y el periodo 6M26 (€ 254,3m de rentas brutas)

⁽²⁾ Cartera en explotación durante el periodo 6M25 (€ 141,4m de rentas brutas) y el periodo 6M26 (€ 144,9m de rentas brutas).

⁽³⁾ Cartera en explotación durante el periodo 6M25 (€ 40,2m de rentas brutas) y el periodo 6M26 (€ 40,7m de rentas brutas).

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el periodo 6M25 (€ 64,5m de rentas brutas) y el periodo 6M26 (€ 68,7m de rentas brutas).

OCUPACIÓN

La S.B.A. total del stock de MERLIN a 30 de junio de 2026 asciende a 3.227.559 m². La S.B.A. a 31 de diciembre de 2025 ascendía a 3.241.840 m², por lo que la reducción neta durante el período ha sido de 14.281 m². La ocupación a 30 de junio de 2026 es del 94,7%⁽¹⁾.

	30/06/2026	31/12/2025	Variación pbs
Oficinas			
S.B.A. Total (m ²) ⁽¹⁾	1.251.361	1.233.795	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.170.912	1.162.127	
Ocupación física (%)	93,6%	94,2%	(60)
Logística			
S.B.A. Total (m ²)	1.441.966	1.478.253	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.370.285	1.424.503	
Ocupación física (%)	95,0%	96,4%	(140)
Centros comerciales			
S.B.A. Total (m ²)	445.725	445.862	
S.B.A. ocupado (m ²)	427.180	426.586	
Ocupación física (%) ⁽²⁾	96,9%	97,0%	(10)
Data Centers			
S.B.A. Total (m ²)	70.964	66.389	
S.B.A. ocupado (m ²) ⁽³⁾	n.a.	n.a.	
Ocupación física (%)	n.a.	n.a.	n.m.
Otros			
S.B.A. Total (m ²)	17.542	17.542	
S.B.A. ocupado (m ²)	15.353	15.662	
Ocupación física (%)	87,5%	89,3%	n.m.
MERLIN			
S.B.A. Total (m²)	3.227.559	3.241.840	
S.B.A. ocupado (m²)	2.983.730	3.028.879	
Ocupación física (%)⁽²⁾	94,7%	95,6%	(90)

⁽¹⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Libertad 201, Alfonso XI, Plaza Ruiz Picasso extensión, Elipse y PE Cerro Gamos 5.

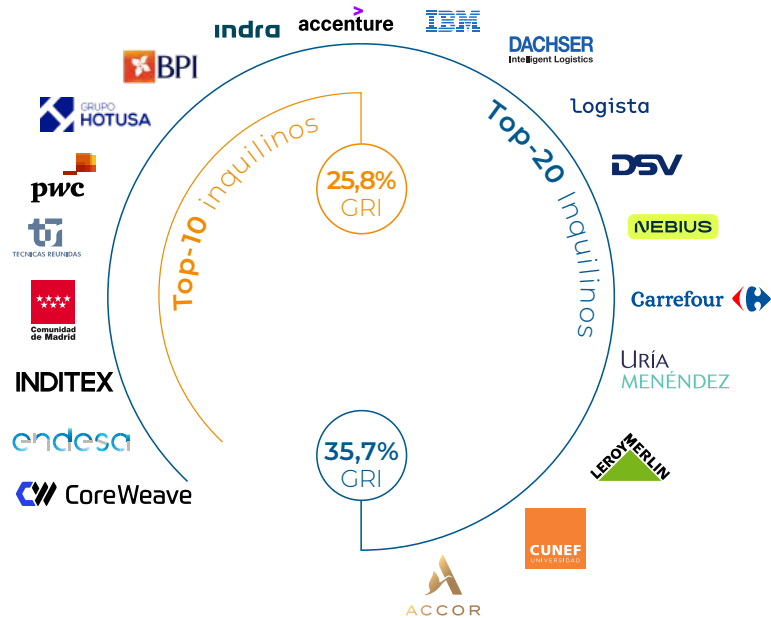
⁽²⁾ Excluyendo activos vacíos adquiridos (4.804 m² en 6M26 y 6.175 m² en FY25).

⁽³⁾ La ocupación en los Centros de Datos se mide en términos de Capacidad IT. no S.B.A. A 30 de junio de 2026, 50 MW de capacidad IT han sido equipados de los 64 MW de capacidad IT correspondientes a la Fase I.

ARRENDATARIOS

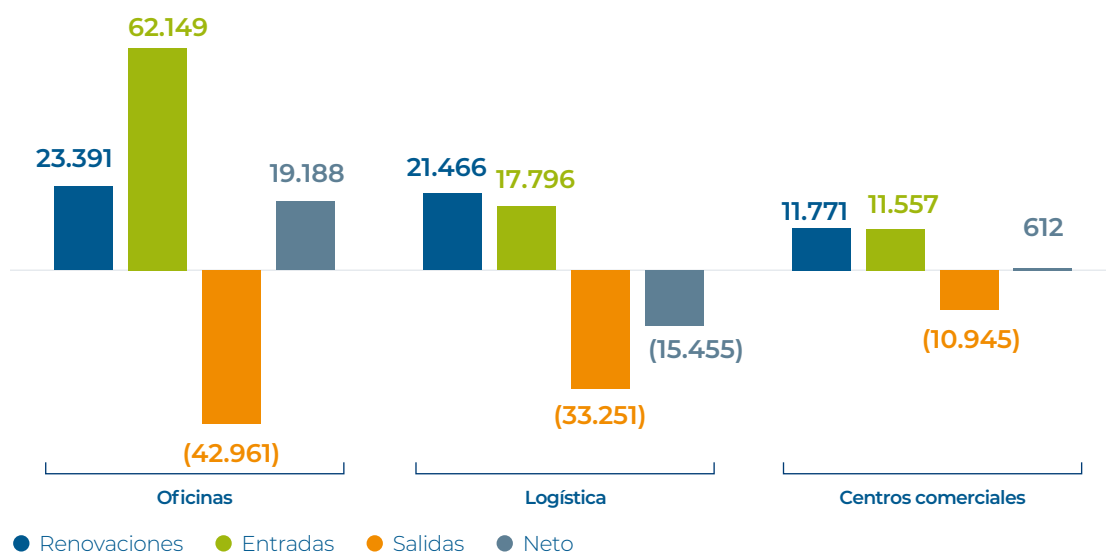
MERLIN cuenta con una base de clientes de alta calidad, amplia y bien diversificada. Los 10 principales inquilinos representan el 25,8% de la renta bruta anualizada mientras que los 20 principales inquilinos representan un 35,7% de la renta bruta anualizada.

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



ALQUILERES

Desde el inicio del año 2026, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 30 de junio de 2026. MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 148.130 m², de los cuales 91.502 m² corresponden a nuevos contratos y 56.628 m² a renovaciones.





ÁREAS DE ACTIVIDAD EN DETALLE

OFICINAS

El volumen total contratado es de 85.540 m² de los cuales 62.149 m² se corresponden con nuevos contratos y 23.391 m² con renovaciones. Las salidas ascienden a 42.961 m², con lo que la contratación neta es positiva en 19.188 m². Los principales contratos firmados en 6M26 son los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Josefa Valcarcel 48	Naturgy (nueva entrega)	19.573
PE Cerro Gamos	TAI University (nueva entrega)	12.908
Art	Credit Agricole	6.035
PE Puerta de las Naciones	Boston Scientific	4.494
Plaza de los Cubos	Cines Princesa	3.044
Juan Esplandiu 11-13	Axactor	3.013
Pedro de Valdivia 10	Sony	2.420
PE Cerro Gamos	Fujitsu (traslado)	2.410
Art	DHL	2.117
Plaza de los Cubos	Van Golem Cinemas	1.587
PE Via Norte	Serveo	1.366
PLZFA	Technogym Trading	1.275
PE Alvento	Connectis	1.221
PE Poble Nou 22@	Schneider Electric (extensión)	1.176
Torre Glòries	New Relic	1.009



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

	Rentas brutas 6M26 (€ m)	Renta media pasante (€/m²/Mes)	Periodo medio de arrendamiento (Años)
Madrid	105,9	21,8	3,1
Barcelona	23,8	22,0	2,9
Lisboa	17,1	23,9	4,8
Otros	1,2	12,6	4,0
Total	148,0	21,9	3,3

						UDM	
m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Madrid	69.141	(20.749)	50.724	18.417	29.975	+1,2%	71
Barcelona	6.045	(12.944)	3.188	2.857	(9.756)	+1,7%	12
Lisboa	10.354	(9.268)	8.237	2.117	(1.031)	+4,6%	6
Total	85.540	(42.961)	62.149	23.391	19.188	+1,7%	89

Tasa de Ocupación ⁽²⁾			
	6M26	6M25	Cambio pbs
Madrid	95,4%	94,5%	+86
Barcelona	84,4%	89,7%	(529)
Lisboa	96,1%	100,0%	(389)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	93,6%	94,2%	(58)

⁽¹⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Libertade 201, Alfonso XI, Plaza Ruiz Picasso extensión, Elipse y PE Cerro Gamos 5.



I LOGÍSTICA

El volumen total contratado ha sido de 39.262 m², de los cuales 17.796 m² se corresponden con nuevos contratos y 21.466 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 33.251 m², por lo que la contratación neta es negativa en 15.455 m². Los principales contratos firmados en 6M26 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Barcelona-PLZF	Luis Simoes	7.452
A4-Seseña	Biogran	7.132
A2-Coslada Complex	Transmec de Bortoli	6.882
Barcelona-PLZF	Next Logistics and Comercial Servicios Alimenticios	4.618
Barcelona-PLZF	By Demes	3.646
Sevilla ZAL	XPO	2.477
Barcelona-PLZF	Ireneo Logistica	2.275
Barcelona-PLZF	51 Relabel	2.031
Barcelona-PLZF	Pangea Aerospace	1.161



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

	Rentas brutas 6M26 (€ m)	Renta media pasante (€/m²/Mes)	Periodo medio de arrendamiento (Años)
Madrid	28,2	4,7	3,3
Barcelona	6,5	8,6	2,6
Otros	7,8	4,8	1,9
Total	42,5	5,2	2,9

						UDM	
m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Madrid	15.602	(7.251)	1.588	14.014	(5.663)	+2,2%	3
Barcelona	21.183	(12.570)	13.731	7.452	1.161	+9,3%	2
Otros	2.477	(13.430)	2.477	-	(10.953)	+3,3%	2
Total	39.262	(33.251)	17.796	21.466	(15.455)	+3,9%	7

Tasa de Ocupación			
	6M26	6M25	Cambio pbs
Madrid	94,5%	94,7%	(17)
Barcelona	99,7%	98,6%	+117
Otros	94,6%	100,0%	(539)
Total	95,0%	96,2%	(122)



CENTROS COMERCIALES

El volumen total contratado ha sido de 23.328 m² de los cuales 11.557 m² se corresponden con nuevos contratos y 11.771 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 10.945 m², por lo que la contratación neta es positiva en 612 m². Los principales contratos firmados en 6M26 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Almada	Lefties	2.102
Callao 5	Druni	1.370
X-Madrid	Climbat	891
Saler	Kiabi	847
Porto Pi	Dealz	635
Artea	Zara Home	588
Saler	La Tagliatella	557
Almada	Normal	439
X-Madrid	Mundimoto	427
Marineda	Pizzerias Cambalache	422
Arenas	La Lola de las Arenas	387
Centro Oeste	Sfera	354
X-Madrid	Union Musical	331
La Vital	Mango Teen	320



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

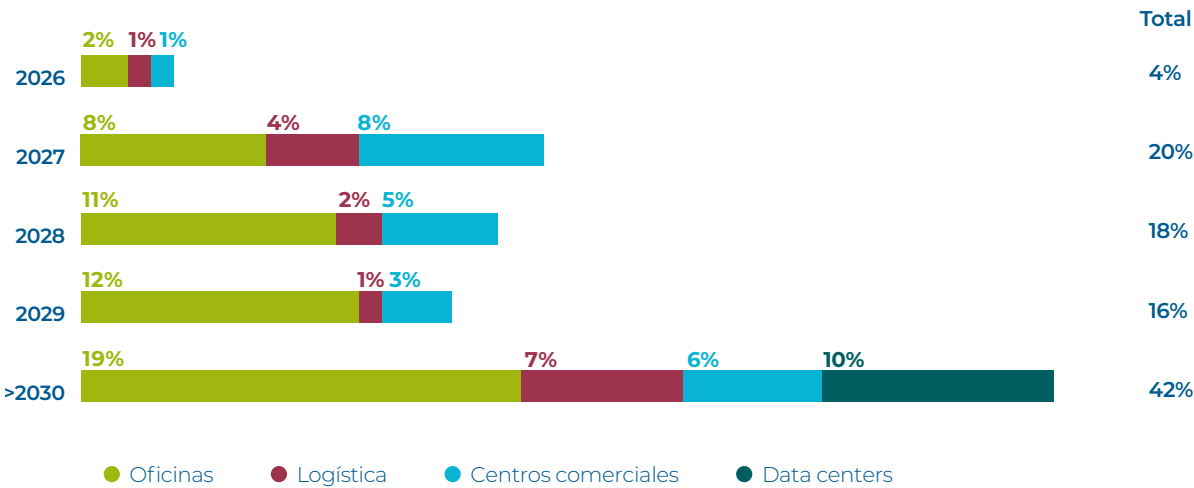
		Rentas brutas 6M26 (€ m)	Renta media pasante (€/m²/mes)	Periodo medio de arrendamiento (años)
Total		71,8	26,0	2,4

		UDM					
m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Total	23.328	(10.945)	11.557	11.771	612	5,6%	108

		Tasa de Ocupación		
		6M26	6M25	Cambio pbs
Total		96,9%	96,5%	+35

PERFIL DE VENCIMIENTO

El gráfico de vencimientos de los contratos de arrendamiento (próximo break) muestra un perfil equilibrado. En términos agregados, en los próximos tres años, las rentas brutas con opción de break suponen un 4% en 2026, 20% en 2027 y 18% en 2028.





2 Inversiones, desinversiones y capex

Inversiones, desinversiones y capex

• **€ 26,3m en desinversiones no estratégicas** a GAV en 6M26, **€ 49,0m en julio y € 90,9m firmados** para ejecutarse 2S26/FY27.

• La inversión en capex sigue centrada en los **Planes Best II & III y en el Plan de Infraestructura Digital** (Mega).

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	Otros	€ millones
Adquisiciones				- Navalmoral - Madrid Tres Cantos - Madrid Getafe II		26,2
Desarrollos			- A2-Cabanillas Park II - Lisboa-Park - Valencia-Betera - Sevilla ZAL	- Bilbao-Arasur 3, 2 & 1 - Madrid-Getafe - Barcelona-PLZF - Lisboa-VFX 1,2,3,4 & 5		367,9
Inversiones inmobiliarias	- Plaza Ruiz Picasso II - Liberdade 201 - PE Cerro Gamos - Josefa Valcarcel 48 - Alfonso XI	- Callao 5 - Marineda	Sevilla ZAL			34,4
Cartera <i>like-for-like</i> (capex de mantenimiento) ⁽¹⁾						7,7
Total						436,2

⁽¹⁾ € 5,1m son capitalizados en el balance y € 2,6m se contabilizan en la cuenta de resultados. € 1,8m son capitalizados en el balance y € 1,1m se contabilizan en la cuenta de resultados.

INVERSIONES. REFORMAS Y DESARROLLOS

PLANES BEST II & III (LOGÍSTICA)

MERLIN continúa expandiendo su presencia logística a través del programa de desarrollos en curso en logística. A 30 de junio de 2026, los principales indicadores de los planes Best II y III son los siguientes:

Plan de desarrollo logístico (a 30/6/2026)

- **579 mil m² han sido entregados** hasta la fecha con una rentabilidad media sobre coste (YoC) del 7.8%.
- **178 mil m² se encuentran prealquilados o con cartas de interés firmadas con inquilinos líderes**, incluyendo XPO, Obramat o Worten.
- **459 mil m² de cartera de suelo.** urbanísticamente listos para construir y distribuidos entre ubicaciones seleccionadas en Madrid, Lisboa, Valencia y Sevilla.

	GLA (m ²)	Capex pendiente (€m)	GRI (€m)	YoC ⁽¹⁾ (%)
Comprometido	275.160	96,3	16,9	7,2%
<i>De los cuales prealquilados o con cartas de interés</i>	178.250	75,2	11,0	
No Comprometido ⁽²⁾	184.051	110,8	11,2	±7,1%
Total	459.211	207,1	28,1	

DATA CENTERS

• Fase I:

- **MAD-GET 01, BCN-PLZF 01 y BIO-ARA 03: totalmente equipados (64MW IT) y alquilados.**
- **BCN-PLZF 01 y BIO-ARA 03: operativos y generando flujo de caja, incluyendo la repotenciación de BCN entregada en julio.**
- **MAD-GET 01: alquilado** y generando rentas una vez finalizadas las obras de conexión eléctrica (4T26). **Negociaciones avanzadas para una posible oportunidad de repotenciación (+6 MW IT).**
- **Las rentas brutas de la Fase I se estiman en € 68m en 2026.**

⁽¹⁾ Incluyendo el coste del suelo.

• Fase II:

- **Las obras avanzan según lo previsto y la comercialización está batiendo las previsiones.**
- **BIO-ARA 02: 100% alquilado (48MW)** 12 meses antes de la entrega (diciembre 2026). Las rentas de los primeros 20 MW se esperan para enero de 2027 y 28 MW en junio de 2027.
- **BIO-ARA 01: 100% alquilado (48MW)** 18 meses antes de su entrega (diciembre 2027).
- **LIS-VFX 01 y 02 (80MW):** con licencia y con potencia, la construcción ya ha comenzado.
Negociaciones avanzadas en cuanto a comercialización.
- **MAD-GET 02:** obras de demolición en curso con finalización prevista en FY26 y licencia de construcción solicitada, que espera obtenerse en 1T27. Reservado.
- **MAD-TCS 01:** planificación completada. Obras de urbanización en curso.

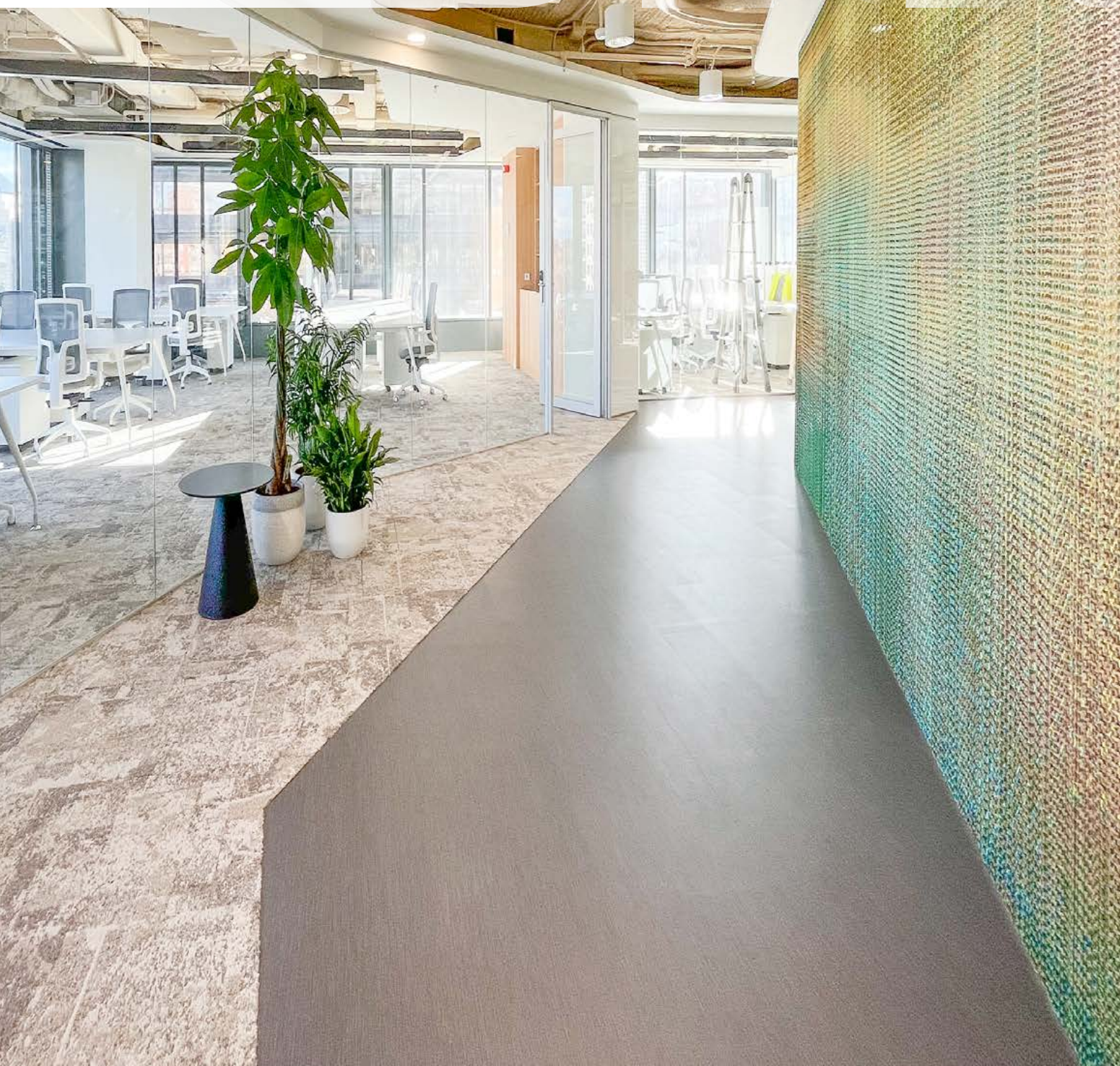
• Fase III:

- **BIO-ARA 04-05:** potencia concedida pendiente de la ejecución de la infraestructura. Licencia de construcción solicitada.
- **LIS-VFX 03-04-05:** licencia de construcción concedida; construcción en simultáneo de los tres edificios en curso. **Negociaciones avanzadas en cuanto a comercialización. "RFS" de todos los edificios adelantado a 1S29.**
- **ZGZ-WIND 01:** potencia concedida. Planificación (DIGA) aprobada, seguida de la presentación de la solicitud de licencia (PIGA). Inicio de la construcción previsto para 3T27, con RFS de un único edificio con plena capacidad de 144 MW IT en 2S29.

	Fase I	Fase II	Fase III
Capacidad IT Total (MW)	64	254	406
Año estabilización	2027	2030	2032
Inversión total (€m)	614	2.756	4.406
GRI estabilizado (€m)	97	397	646
YoC bruto	15,8%	14,4%	14,7%
Financiado	✓	✓	Parcialmente

3

Valoración de la cartera



Valoración de la cartera

La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE, Savills y JLL ascendiendo a un GAV total de € 13.508m. El desglose del GAV es el siguiente:

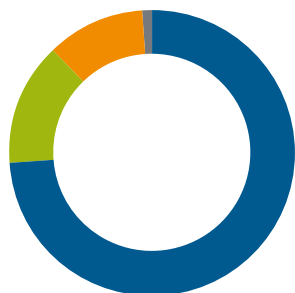
	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión de yield / (compresión) ⁽¹⁾
Oficinas	6.661	1,1%	4,8%	-
Logística	1.438	0,9%	5,7%	13
Centros comerciales	2.151	0,3%	6,6%	8
Logística WIP y suelos de Oficinas	348	n.a.	n.a.	n.a.
Data Centers	988	27,9%	6,2%	(37)
Data Centers WIP y suelo	1.115	n.a.	n.a.	n.a.
Otros	113	0,1%	2,8%	-
Participaciones minoritarias	694	(1,2%)	n.a.	n.a.
Total	13.508	3,7%	5,3%	2

⁽¹⁾ Basado en la renta pasante.

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

OFICINAS (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **74%**
- Barcelona **14%**
- Lisboa **11%**
- Otros España **1%**

Por localización



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

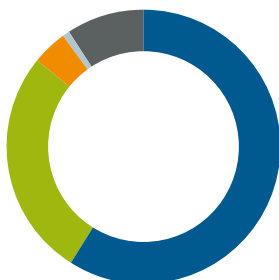
Por producto



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

LOGÍSTICA (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **58%**
- Cataluña **27%**
- Sevilla **5%**
- País Vasco **1%**
- Otros **9%**

Por alcance



- Nacional **51%**
- Puertos **32%**
- Regional **14%**
- Relacionado con producción **3%**

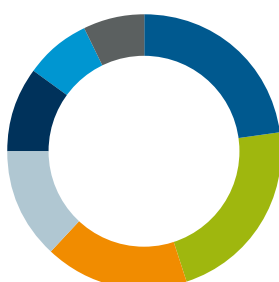
Por tipología de inquilino



- 3PL mono-cliente **36%**
- 3PL multi-cliente **39%**
- Usuario final **25%**

CENTROS COMERCIALES (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **23%**
- Lisboa **21%**
- Galicia **18%**
- Valencia **10%**
- Cataluña **8%**
- Andalucía **7%**
- Otros **13%**

Por tipo



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

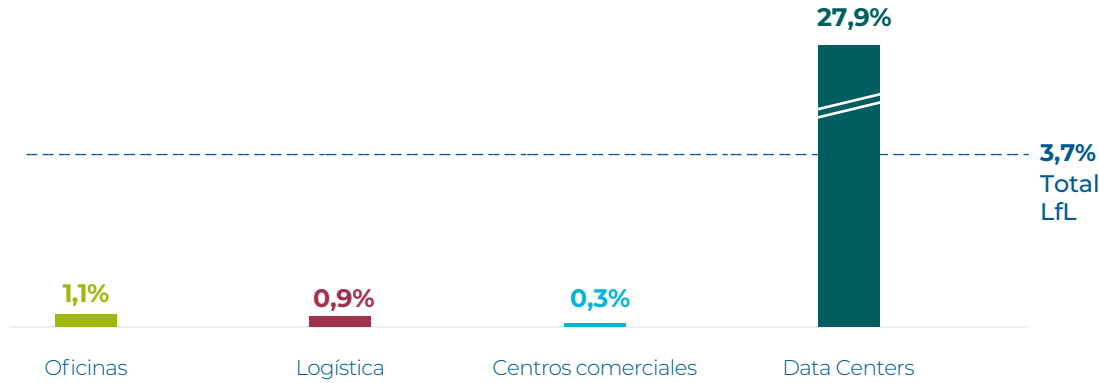
Por tamaño



- Extra-grande **39%**
- Grande **31%**
- Medio **19%**
- Pequeño **11%**

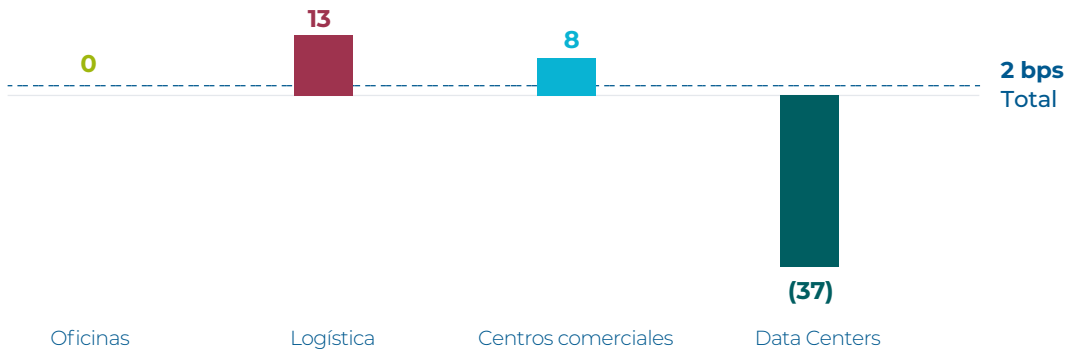
EVOLUCIÓN DE GAV LFL

El GAV se ha incrementado en € 878m, desde un GAV de € 12.630m a 31 de diciembre de 2025 hasta € 13.508m a 30 de junio de 2026. La variación like-for-Like de GAV desde el 31 de diciembre de 2025 es del 3,7%.



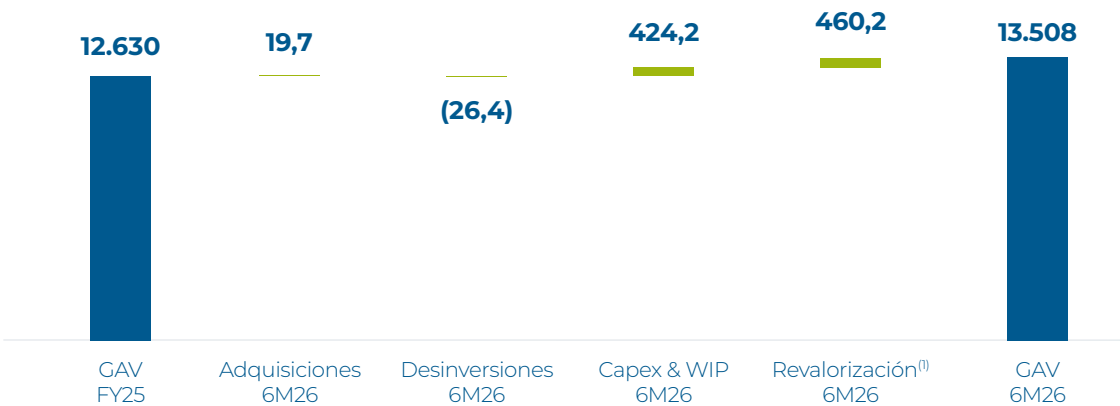
COMPRESIÓN DE YIELD

Las yields de salida se han expandido en 2 pbs desde diciembre de 2025.



EVOLUCIÓN DEL GAV

(€ millones)



⁽¹⁾ + € 460,2m revalorización en 6M26 = + € 469,4m revalorización vía P&L. - € 7,0m revalorización en inversiones por el método de la participación y - € 2,2m ajuste IFRS 16.

4

Estados financieros



Estados financieros

CUENTA DE RESULTADOS

(€ miles)	30/06/2026	30/06/2025
Rentas brutas	291.671	264.717
Oficinas	148.019	144.310
Logística	42.462	41.864
Centros comerciales	71.837	65.828
Data Centers	28.064	12.664
Otros	1.289	51
Otros ingresos de explotación	15.996	10.624
Total ingresos de explotación	307.667	275.341
Incentivos	(15.538)	(15.094)
Total gastos de explotación	(74.145)	(56.632)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(30.988)	(25.411)
Gastos de personal	(20.575)	(19.982)
Gastos generales	(11.215)	(9.505)
Gastos generales no-overheads	(1.419)	(1.734)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(9.948)	-
EBITDA contable	217.984	203.615
Amortizaciones	(3.198)	(2.282)
Resultado enajenación inmovilizado	(3.169)	4.279
Provisiones	3.912	1.425
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	469.399	361.895
EBIT	684.928	568.932
Resultado financiero neto	(57.202)	(43.665)
Costes amortización deuda	(3.871)	(4.090)
Resultado enajenación instrumentos financieros	(112)	(355)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	91	(9.648)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	3.877	14.662
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	627.711	525.835
Impuesto sobre beneficios	(48.818)	(12.966)
RESULTADO DEL PERIODO	578.893	512.869
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	578.893	512.869
Acciones emitidas a 31 de diciembre	620.000.000	563.724.899
RESULTADO POR ACCIÓN	0,93	0,91

NOTAS A LA CUENTA DE RESULTADOS 6M26

El importe de rentas brutas (€ 291.671 miles) menos los incentivos de € 15.538 miles equivale a las rentas netas de incentivos que ascienden a € 276.133 miles. Después de restar los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y los incobrables (€ 30.988 miles) se obtienen unas rentas netas de € 245.145 miles. El importe total de los gastos de explotación de la Sociedad en el periodo es de € 43.157 miles, con el siguiente desglose:

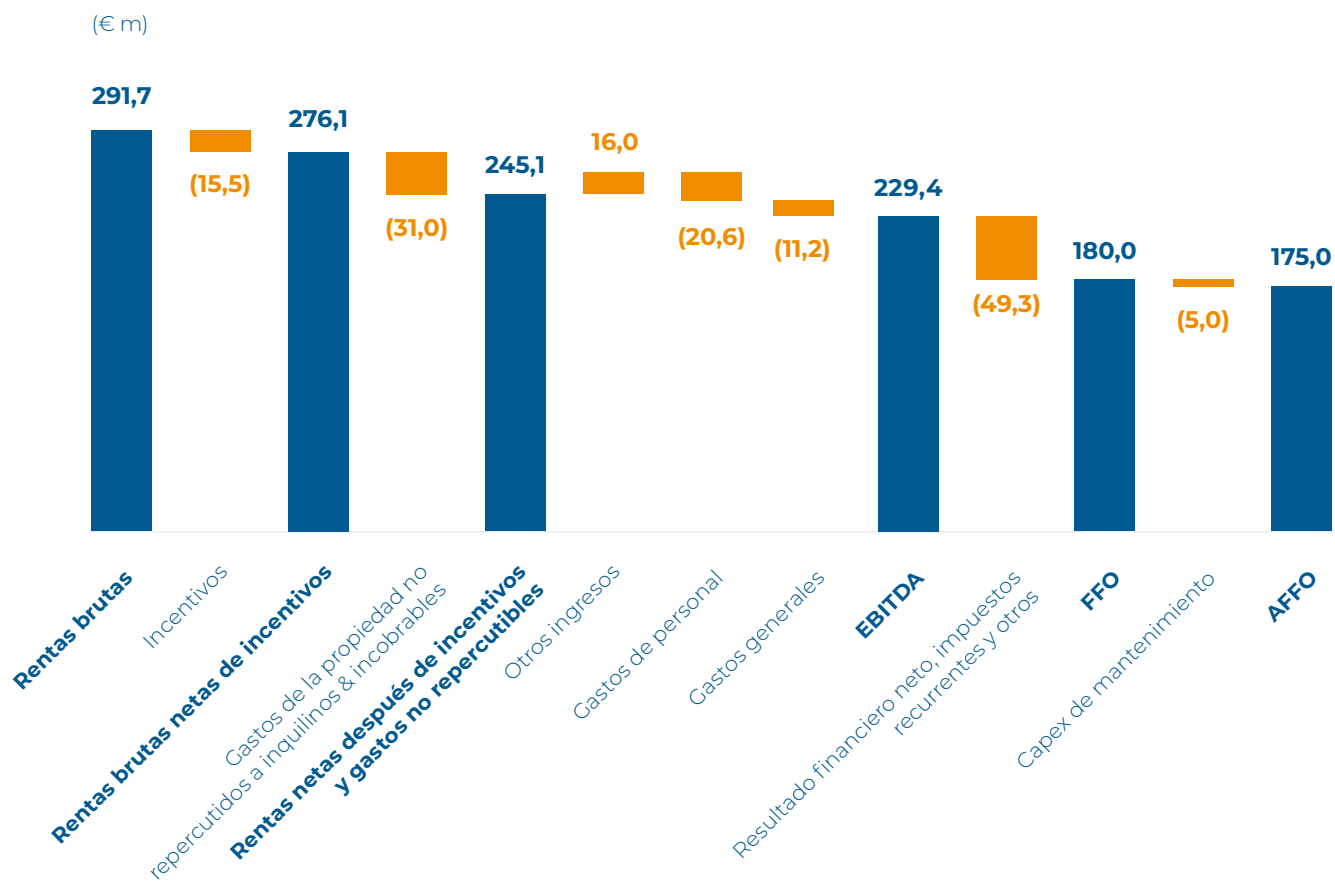
i. € 20.575 miles corresponden a gastos de personal.

ii. € 11.215 miles de gastos generales de la compañía.

iii. € 9.948 miles corresponden al plan de incentivos a largo plazo (LTIP).

iv. € 1.419 miles de gastos “no-overheads”.

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





BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

(€ miles)

ACTIVO	30/06/2026	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2026
ACTIVO NO CORRIENTE	13.843.365	PATRIMONIO NETO	9.286.822
Inmovilizado intangible	4.534	Capital	620.000
Inmovilizado material	21.332	Prima de emisión	4.731.033
Inversiones inmobiliarias	12.861.326	Reservas	3.364.621
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	533.041	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(9.037)
Inversiones financieras a largo plazo	369.780	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	53.352	Dividendo a cuenta	-
		Beneficios consolidados del ejercicio	578.893
		Ajustes por cambios de valor	772
		PASIVO NO CORRIENTE	5.205.278
		Deudas a largo plazo	4.523.128
		Provisiones a largo plazo	8.465
		Pasivos por impuesto diferido	673.685
ACTIVO CORRIENTE	1.742.829	PASIVO CORRIENTE	1.094.094
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	86.447	Deudas a corto plazo	869.626
Inversiones financieras a corto plazo en compañías del grupo o asociadas	4.309	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	197.649
Inversiones financieras a corto plazo	2.897	Otros pasivos corrientes	26.819
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.563.792		
Otros activos corrientes	85.384		
TOTAL ACTIVO	15.586.194	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	15.586.194

I NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO

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

€ millones	Notas	
Inversiones inmobiliarias	6	12.861,3
Inversiones por puesta en equivalencia ⁽¹⁾	7	533,0
Activos financieros no corrientes ⁽²⁾	8	96,6
Activos no corrientes	n.a.	0,9
Existencias ⁽³⁾	n.a.	7,4
Total balance de situación		13.499,2
IFRS-16 (concesiones)	n.a.	(56,0)
Ajustes de participaciones por puesta en equivalencia	n.a.	64,4
Ajustes de valor en activos no corrientes ⁽⁴⁾	n.a.	0,3
Total Valoración		13.507,9

ENDEUDAMIENTO

I DESGLOSE TOTAL DEUDAS

€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deuda financiera	4.166.230	800.938	4.967.168
Gastos de formalización de deudas	(25.062)	-	(25.062)
Intereses de deuda	-	54.890	54.890
Valor de mercado de coberturas de tipos de interés	(844)	173	(670)
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	197.760	13.990	211.751
Total deudas	4.338.085	869.991	5.208.076

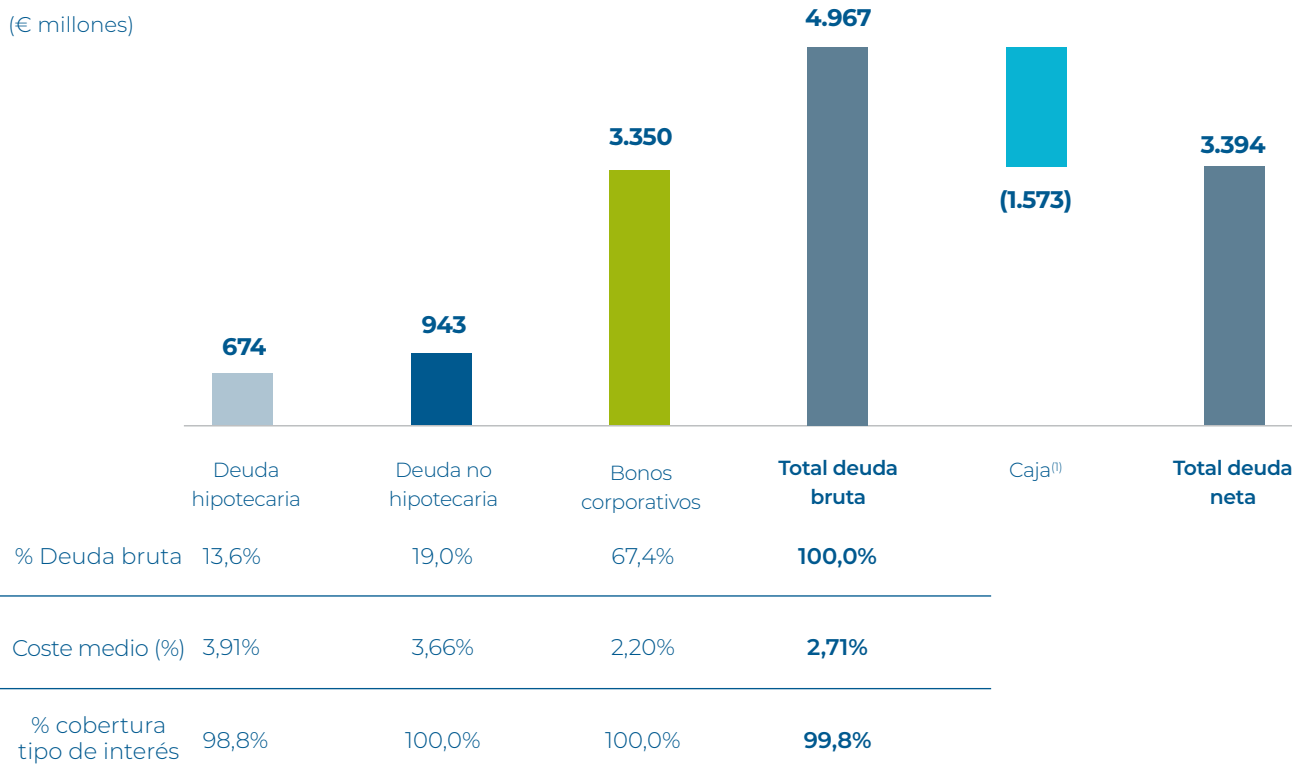
⁽¹⁾ Préstamo DCN.

⁽²⁾ Valor neto pagado por MERLIN. Excluye tanto los importes aún no pagados como las existencias prevendidas. El total de las existencias asciende a € 56,2m en 6M26.

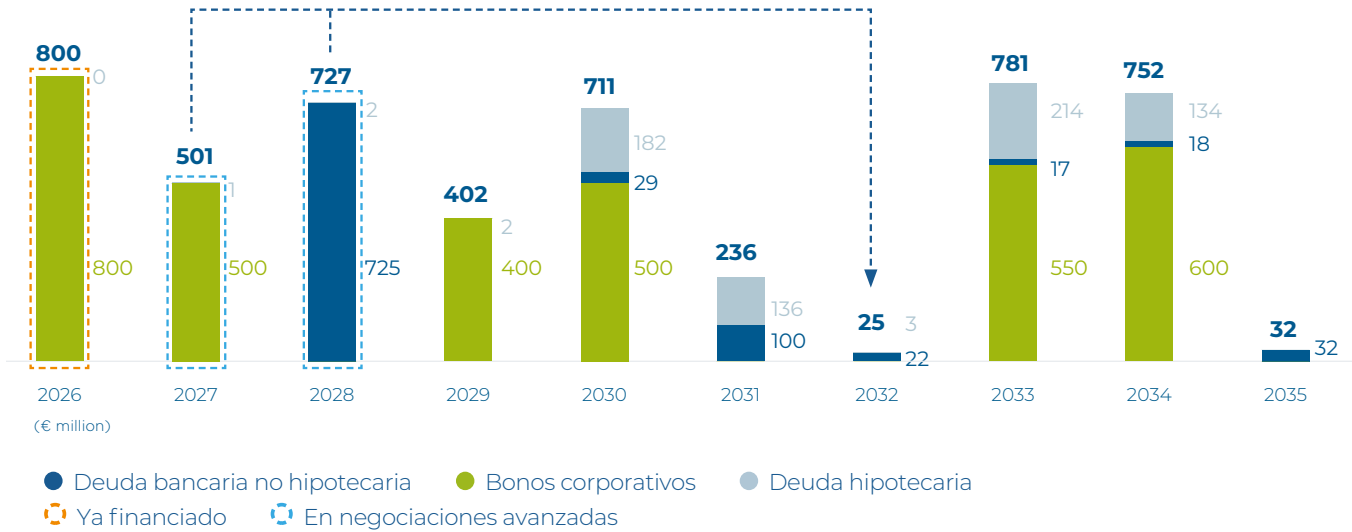
⁽³⁾ MtM de los activos no corrientes.

La deuda financiera neta de MERLIN a 30 de junio asciende a € 3.394.339 miles. Esto representa un Ratio de Endeudamiento ("Loan To Value") del 24,5% incluyendo los costes de transferencia, lo cual supone una reducción de 436 pbs desde 31/12/2025 (28,9%). El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:

(€ millones)



La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 4,0 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:



⁽¹⁾ Incluyendo acciones en autocartera.

La deuda de MERLIN tiene a 30 de junio un coste medio de 2,71% (spot 2,65% más los costes de derivados). El importe del nominal de deuda con cobertura de tipo de interés asciende al 99,8%. Los principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

(€ millones)	30/06/2026	31/12/2025
Deuda financiera bruta	4.967	4.968
Tesorería ⁽¹⁾	(1.573)	(1.225)
Deuda financiera neta	3.394	3.743
GAV	13.508	12.630
LTV (Incl. TC)	24,5%	28,9%
Coste medio	2,71%	2,69%
Tipo de interés fijo	99,8%	100,0%
Periodo medio vencimiento (años)	4,0	4,4
Liquidez ⁽²⁾	2.571	1.965
Deuda sin carga hipotecaria	86,4%	86,4%

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

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

RETORNO AL ACCIONISTA

La Rentabilidad para el Accionista correspondiente a un período determinado equivale a la suma de (a) la variación de EPRA NTA por acción de la Sociedad durante dicho periodo; y (b) los dividendos totales por acción (o cualquier otra forma de remuneración o distribución a los Accionistas) que se paguen en dicho periodo (la "Rentabilidad para el Accionista").

La Tasa de Rentabilidad del Accionista se define como la Rentabilidad del Accionista correspondiente a un período determinado dividida por el EPRA NTA por acción de la Sociedad al inicio del período (la "Tasa de Rentabilidad para el Accionista"). De acuerdo con estas definiciones, la Rentabilidad del Accionista correspondiente a 6M26 asciende a 0,85 euros por acción (o € 621m de euros de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Rentabilidad del Accionista asciende al 5,5%.

	Por acción (€)	€ millones
EPRA NTA 31/12/2025	15,36	8.660
Crecimiento NTA en 6M26	0,63	485
Aumento de capital		768
EPRA NTA 30/06/2026	15,99	9.913
DPA pagado en 2026	0,22	136
Crecimiento NTA + DPA (Retorno del Accionista)	0,85	621
Tasa de Retorno del Accionista	5,5%	5,5%

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo y acciones en autocartera (€ 9,0m) en 6M26 y efectivo y acciones en autocartera (€ 10,0m) en FY25.

⁽²⁾ Incluyendo caja disponible más acciones en autocartera y la línea de crédito no utilizada (€ 998m RCF) en 6M26 y la caja disponible más acciones en autocartera y la línea de crédito no utilizada (€ 740m RCF) en FY25.

5

Resumen EPRA



Resumen EPRA

I TABLA RESUMEN EPRA

Magnitudes de rendimiento

Resultado neto EPRA	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	165,504
Resultado neto por acción EPRA		0,28
EPRA NAVs		
EPRA NRV	El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad	16,58
EPRA NTA	El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido	15,99
EPRA NDV	El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto	15,33
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	4,5%
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodos de carencia y otros incentivos al arrendatario	4,7%
EPRA tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	4,9%
EPRA Cost Ratios		
EPRA costes (incluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente incluyendo los costes directos de desocupación	34,8%
EPRA costes (excluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente excluyendo los costes directos de desocupación	31,7%
EPRA LTV	La deuda dividida entre el valor de mercado del activo. El propósito del EPRA LTV es evaluar el nivel de apalancamiento de una compañía inmobiliaria	27,3%



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

I EPRA EARNINGS

	Notas	(€ miles)
Resultado Neto Consolidado según NIIF		578.893
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		413.389
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	Cuenta de resultados	469.399
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	Cuenta de resultados	(3.169)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	-	-
(iv) Impuestos sobre los beneficios o pérdidas por venta de activos	n.a.	-
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	n.a.	-
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación ⁽¹⁾	n.a.	(2.247)
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	n.a.	-
(viii) Ajustes relacionados con la estructura de capital	n.a.	-
(ix) Ajustes relacionados con elementos no recurrentes y extraordinarios	n.a.	-
(x) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	n.a.	(45.759)
(xi) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	Cuenta de resultados	-
(xii) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores ⁽²⁾	-	(4.835)
EPRA resultado neto	-	165.504
Número de acciones	-	593.371.779
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos	-	0,28
Ajustes específicos de la Compañía:	-	14.524
(a) provisión LTIP	18 c	9.948
(b) gastos generales "no-overheads"	18 b y c	1.419
(c) Costes de formalizaciones de deuda	18 d	3.871
(d) Amortización	Cuenta de resultados	3.198
(e) Provisiones (superávit)/déficit	Cuenta de resultados	(3.912)
EPRA resultado neto post ajustes específicos	-	180.028
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos	-	0,30

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

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

I EPRA NRV, NTA Y NDV

(€ millones)

Métricas EPRA Net Asset Value	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Fondos propios consolidados	9.286,8	9.286,8	9.286,8
Incluye / Excluye:			
i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV diluido	9.286,8	9.286,8	9.286,8
Incluye:			
ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	-	-	-
ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	-	-	-
ii.c) Revalorización de otras inversiones	64,8	64,8	64,8
iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	9.351,6	9.351,6	9.351,6
Excluye:			
v) Impuestos diferidos en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	620,3	592,2	-
vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(26,3)	(26,3)	-
vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-
viii.a) Fondo de comercio según balance de situación IFRS		-	-
viii.b) Inmovilizado intangible según balance de situación IFRS		(4,5)	
Incluye:			
ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo			155,1
x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-		
xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	336,6	-	-
NAV	10.282,2	9.912,9	9.506,7
Número de acciones diluido	620.000.000	620.000.000	620.000.000
NAV - Euros por acción	16,58	15,99	15,33

I EPRA NIY Y “TOPPED-UP” NIY

(€ millones)		Oficinas	Logística	Centros comerciales	Data Centers	Otros	Total
Inversiones inmobiliarias - 100% propiedad		6.777	1.670	2.151	2.103	113	12.814
Inversiones inmobiliarias - participación en JVs/Fondos		-	-	-	-	-	-
Activos mantenidos para la venta (incluyendo participación en JVs)		-	-	-	-	-	-
Menos: proyectos en desarrollos		(423)	(232)	-	(1.115)	(25)	(1.795)
Cartera de activos completados		6.354	1.438	2.151	988	88	11.019
Provisión para gastos estimados de adquisición		197	41	49	7	2	295
Valoración de activos completados "gross up"	B	6.551	1.479	2.200	995	89	11.314
Ingresos anualizados por rentas pasantes		305	82	142	62	2	593
Gastos no recuperables		(34)	(9)	(13)	(23)	(0)	(79)
Renta neta anualizada	A	271	73	129	39	2	514
Suma: alquiler teórico de vencimiento de los periodos de carencia u otros incentivos		15	2	4	-	-	21
Renta neta anualizada "topped-up"	C	285	75	133	39	2	535
EPRA NIY	A/B	4,1%	4,9%	5,9%	3,9%	2,5%	4,5%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,4%	5,1%	6,1%	3,9%	2,5%	4,7%

I EPRA TASA DE DESOCUPACIÓN

(€ millones)		Oficinas	Logística	Centros comerciales	Data Centers	Otros	Total
Inversiones inmobiliarias - 100% propiedad (€ millones)	A	19,7	4,8	5,8	0,6	0,3	31,3
Provisión para gastos estimados de adquisición (€ millones)	B	331,1	87,4	134,9	78,0	4,0	635,4
Valoración de activos completados "gross up" (%)	A/B	6,0%	5,5%	4,3%	0,8%	7,1%	4,9%

I EPRA COST RATIOS

	Notas	(€ miles)
Incluye:		
(i) Gastos administrativos/explotación por cuenta de resultados IFRS	13	95.250
(ii) Costes/comisiones de servicio netas		
(iii) Comisiones de gestión menos elemento de beneficio real/estimado		
(iv) Otros ingresos/recargos de explotación destinados a cubrir gastos generales menos los beneficios correspondientes		
(v) Participación en gastos de Joint Ventures		
Excluir:		
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		
(vii) Rentas concesiones		
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A	95.250
(ix) Costes directos por desocupación		8.375
Costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B	86.875
(x) Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS⁽¹⁾		273.891
(xi) Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		
(xii) Suma: participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)		
Ingresos por rentas	C	273.891
Ratio de costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A/C	34,8%
Ratio de costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B/C	31,7%

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

⁽¹⁾ Rentas brutas (€ 291,7m) - incentivos (€ 15,5m) - alquiler de concesiones (€ 2,2m).

I EPRA LTV 6M26

(€ millones)

(€ millones)	Grupo, según lo reportado	Consolidación proporcional			Combinado
		Participación en Joint Ventures	Participaciones en compañías asociadas	Intereses minoritarios	
Incluye:					
Préstamos de instituciones financieras ⁽¹⁾	1.620,8	-	78,6	-	1.699,4
Pagarés	-	-	-	-	-
Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)	-	-	-	-	-
Bonos ⁽²⁾	3.401,3	-	-	-	3.401,3
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	-	-	-	-
Cuentas a pagar ⁽³⁾	59,4	-	122,6	-	182,0
Activos de uso propio (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes	(1.563,8)	-	(15,2)	-	(1.579,0)
Deuda neta (a)	3.517,7	-	185,9	-	3.703,7
Incluye:					
Activos de uso propio ⁽⁴⁾	1,2	-	-	-	1,2
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	12.861,3	-	606,7	-	13.468,0
Activos en venta	-	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-	-
Intangibles	-	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	-	-
Activos financieros ⁽⁵⁾	96,6	-	-	-	96,6
Valor total de los activos (b)	12.959,1	-	606,7	-	13.565,8
EPRA LTV (a/b)	27,1%	-	-	-	27,3%
Impuesto de Transferencia de Activos Inmobiliarios (ITAI) (c)	336,6	-	15,4	-	351,9
EPRA LTV (incl. ITAI) (a/(b+c))	26,5%	-	-	-	26,6%

⁽¹⁾ Importe teórico (€ 1.617,2m) e intereses devengados (€ 3,6m). Ir a Nota 10 de las Cuentas Anuales para más detalles

⁽²⁾ Importe teórico (€ 3.350,0m) e intereses devengados (€ 51,3m). Ir a Nota 10 de las Cuentas Anuales para más detalles.

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

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

⁽⁵⁾ Coste amortizado del préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. con garantía del 10% de la participación en Madrid Crea Nuevo Norte S.A. Ir a Nota 7 de las Cuentas Anuales para más detalles.

Nota: ir a Nota 7 de las Cuentas Anuales para más detalles sobre participaciones minoritarias. MERLIN considera compañías asociadas materiales: ZAL Port (Centro Intermodal de Logística, S.A.), Tres Aguas (Paseo Comercial Carlos III, S.A.), CreaMNN (Crea Madrid Nuevo Norte S.A.) y Silicius (Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.).

I EPRA LTV: PARTICIPACIÓN EN COMPAÑÍAS ASOCIADAS MATERIALES 6M26

(€ millones)	ZAL Port	Tres Aguas	CreaMNN	Participaciones en compañías asociadas ⁽¹⁾
Incluye:				
Préstamos de instituciones financieras	101,3	58,9	-	78,6
Pagarés	-	-	-	-
Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)	-	-	-	-
Préstamos de bonos	-	-	-	-
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	-	-	-
Cuentas a pagar	15,8	1,4	789,9	122,6
Activos de uso propio	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)	-	-	-	-
Excluye:				
Efectivo y equivalentes	(10,2)	(5,4)	(52,3)	(15,2)
Deuda neta (a)	106,9	54,9	737,6	185,9
Incluye:				
Activos de uso propio	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	736,4	127,0	1.286,8	606,7
Activos en venta	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Intangibles	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	-
Activos financieros	-	-	-	-
Valor total de los activos (b)	736,4	127,0	1.286,8	606,7

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

6

Evolución bursátil

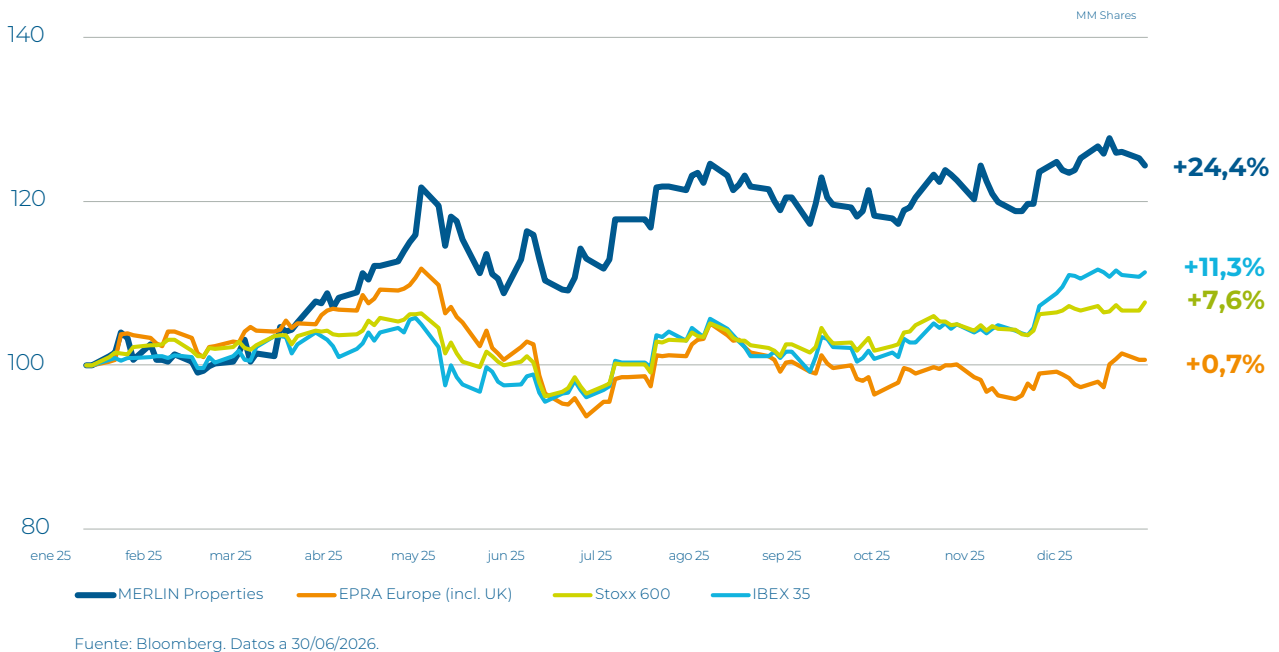


Evolución bursátil

Las acciones de MERLIN han cerrado a 30 de junio de 2026 a un precio de € 15,34, con una subida de su cotización del 23,4% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2025 (€ 12,43).

EVOLUCIÓN COTIZACIÓN DE MERLIN EN EL PERIODO⁽¹⁾ VS ÍNDICES DE REFERENCIA

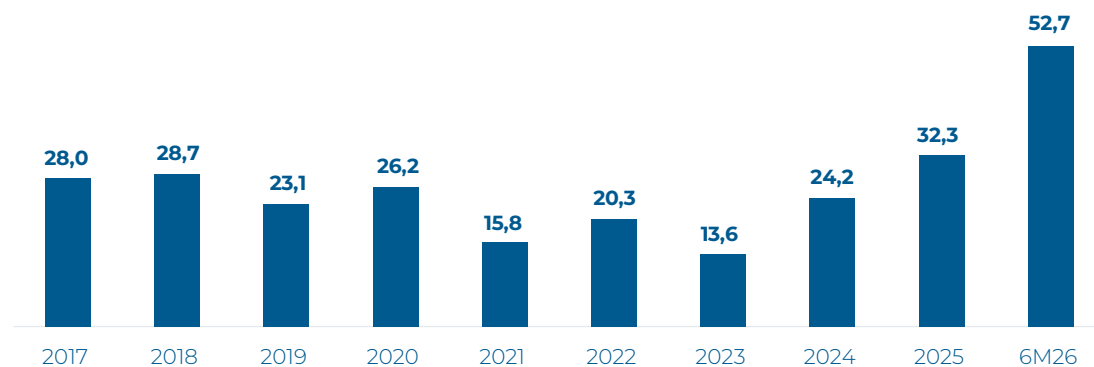
Periodo: del 31 de diciembre de 2025 al 30 de junio de 2026. Base 100.



⁽¹⁾ Ajustado por cualquier transacción dilutiva

VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ M)

El volumen medio diario negociado durante el período ha sido de € 52,7 millones.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 27 analistas. El precio objetivo medio es de € 17,51.

I PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Entidad	Fecha informe	Recomendación	Precio objetivo
ALANTRA	14-05-2026	Comprar	17,45
Sabadell	13-07-2026	Comprar	17,93
BANK OF AMERICA 	25-06-2026	Comprar	19,00
bankinter.	14-07-2026	Comprar	19,60
BARCLAYS	15-07-2026	Comprar	15,50
BERNSTEIN SOCIÉTÉ GÉNÉRALE GROUP	14-07-2026	Comprar	18,60
BESTINVER acciona	19-05-2026	Comprar	20,85
EXANE BNP PARIBAS	15-07-2026	Comprar	17,00
CaixaBank	14-07-2026	Comprar	15,40
citi	22-06-2026	Neutral	13,90
Deutsche Bank 	13-07-2026	Comprar	18,00
Goldman Sachs	01-07-2026	Comprar	19,30
Green Street Advisors		No es pública	
GVC Gaesco	20-03-2026	Comprar	17,80
intermoney valores sv	07-05-2026	Comprar	15,00
JBCapitalMarkets	14-07-2026	Comprar	20,30
Jefferies	07-07-2026	Comprar	17,00
J.P.Morgan	02-06-2026	Comprar	19,00
Kepler Cheuvreux	16-07-2026	Comprar	16,80
kutxabank	25-06-2026	Comprar	18,11
Morgan Stanley	22-06-2026	Comprar	16,50
MORNINGSTAR	04-06-2026		18,70
ODDO BHF ASSET MANAGEMENT	26-05-2026	Comprar	17,00
renta4	14-07-2026	Comprar	17,60
Santander	14-07-2026	Comprar	15,40
UBS	13-07-2026	Comprar	16,90
VAN LANSCHOT KEMPEN	19-06-2026	Comprar	16,50
Media total			17,51



Apéndices



Medidas alternativas de rendimiento

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

GLOSARIO

Período medio de vencimiento (años)

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

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

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

Renta pasante

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

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

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

Release spread

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

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

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

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

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

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

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

Rentas brutas anualizadas

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

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

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

GAV

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

El GAV es una medida de valoración estándar a efectos comparativos, reconocida de forma global en el sector inmobiliario, y llevada a cabo por un tasador externo independiente. La conciliación con los Estados Financieros figura en la sección 5 de este informe (Notas al balance consolidado).

Yield bruto o rentabilidad bruta

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

PMA (Wault)

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

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

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

Ingresos totales

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

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

EBITDA contable

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

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

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

EBITDA

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

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

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

FFO contable y FFO

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

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

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

EPRA costes

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

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

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

Resultado neto EPRA

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

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

EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

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

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

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

EPRA Yields

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

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

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

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

Ratio de desocupación EPRA

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

Deuda financiera neta

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

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

Ratio de apalancamiento

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

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

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

Deuda financiera

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

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

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

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

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

Coste medio de la deuda

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

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

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

Posición de liquidez

Se calcula como la suma del efectivo del Grupo más el importe correspondiente a los derechos de cobro procedentes de operaciones corporativas, la posición de autocartera a valor de mercado y las líneas de financiación disponibles. La posición de liquidez es una métrica operativa comúnmente usada por inversores para analizar el nivel de

flexibilidad financiera, así como por las agencias de rating y los deudores para evaluar la capacidad de repagar la deuda.

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

Deuda neta

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

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

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

Inversión en mejoras de eficiencia energética

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

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

Contribución tributaria total

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

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

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

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

(€ miles)	Notas	6M26	6M25
Importe neto de la cifra de negocios	4	306.625	261.387
Otros ingresos de explotación	Cuenta de resultados	6.525	4.150
Imputación de subvenciones	4	84	42
Gastos de personal	13	(30.645)	(20.065)
Otros gastos de explotación	13	(64.605)	(41.899)
EBITDA contable		217.985	203.614
<i>Costes asociados a la adquisición y venta de activos</i>	13	1.094	1.017
<i>Otros gastos</i>	13	203	635
<i>Indemnizaciones</i>	13	122	83
Gastos "no overheads"		1.419	1.734
Plan de incentivos a largo plazo	13	9.948	-
EBITDA		229.353	205.348
Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda	Cuenta de resultados	(57.202)	(43.665)
Resultado por puesta en equivalencia recurrente	n.a	8.712	8.178
Ajuste IFRS16	n.a	2.226	508
Operaciones discontinuadas	n.a	-	-
Impuestos corrientes	n.a	(3.059)	(3.743)
FFO		180.029	166.627
Gastos "no overheads"	13	(1.419)	(1.734)
Plan de incentivos a largo plazo	13	(9.948)	-
FFO contable		168.622	164.893

(€ miles)			
Rentas brutas	Cuenta de resultados	291.671	264.717
Ingresos por prestación de servicios	4	30.492	29.140
Otros ingresos netos de explotación	n.a	(14.496)	(6.071)
Ingresos totales		307.667	287.787

	(€ m)	Notas	6M26	FY25
A	GAV	Sección 3 Informe de Resultados	13.508	12.630
B	Costes de transacción	n.a	337	328
C=A+B	GAV + costes de transacción		13.844	12.958
N	Deuda neta	Sección 4 Informe de Resultados	3.394	3.743
D= N/C	LTV		24,5%	28,9%
E	Deuda neta	Sección 3 Informe de Resultados	3.394	3.743
F	Patrimonio neto	Balance de situación	9.287	8.074
G=E+F	Capital total		12.681	11.817
H=E/G	Ratio de apalancamiento		26,8%	31,7%
I	Deuda financiera	Sección 4 Informe de Resultados	4.967	4.968
J= K+L+M	Efectivo y equivalentes		1.573	1.225
K	Efectivo	Balance de situación	1.564	1.215
L	Cuentas a cobrar	Balance de situación	0	0
M	Autocartera	Balance de situación	9	10
N=I-J	Deuda neta		3.394	3.743
J	Efectivo y equivalentes		1.573	1.225
O	Líneas de crédito no dispuestas	10,1	998	740
P= J+O	Posición de liquidez		2.571	1.965

LISTADO DE ACTIVOS

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Castellana 85	Madrid	16.474	1	-	-
Castellana 93	Madrid	11.621	1	-	-
Castellana 259	Madrid	53.190	2	-	-
Castellana 278	Madrid	14.468	1	-	-
Castellana 280	Madrid	16.853	1	-	-
Princesa-Plaza España Complex	Madrid	50.948	5	-	-
Plaza Ruiz Picasso	Madrid	36.558	1	-	-
Juan Esplandiu 11-13	Madrid	28.008	1	-	-
Churruca business park	Madrid	17.841	4	-	-
Santiago de Compostela 94 ⁽¹⁾	Madrid	13.130	1	-	-
Príncipe de Vergara 187	Madrid	11.710	1	-	-
Alfonso XI	Madrid	-	-	9.945	1
Alcala 40	Madrid	9.315	1	-	-
Eucalipto 25	Madrid	7.368	1	-	-
Eucalipto 33	Madrid	7.301	1	-	-
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.738	1	-	-
Plaza Ruiz Picasso II	Madrid	-	-	4.479	1
Don Ramon de la Cruz 38	Madrid	1.931	1	-	-
Total Madrid Prime + CBD		303.453	24	14.424	2
Adequa business park	Madrid	75.545	5	47.440	2
Via Norte business park	Madrid	37.224	6	-	-
Avenida de Bruselas 33	Madrid	33.718	1	-	-
Las Tablas business park	Madrid	27.184	3	-	-
Avenida de Europa	Madrid	23.410	2	-	-
Torre Chamartin	Madrid	18.295	1	-	-
Sanchinarro business park	Madrid	17.191	2	-	-
Maria de Portugal T2	Madrid	17.140	3	-	-
Aquamarina	Madrid	10.685	1	-	-
Avenida de Bruselas 24	Madrid	9.163	1	-	-
Avenida de Bruselas 26	Madrid	8.895	1	-	-
Elipse	Madrid	-	-	7.515	1
Avenida de Burgos 208-210	Madrid	7.376	2	-	-
Fuente de la Mora	Madrid	4.482	1	-	-
Total Madrid NBA A1		290.307	29	54.955	3

⁽¹⁾ Disposed in July 2026

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960	1	-	-
Puerta de las Naciones business park	Madrid	39.150	4	-	-
Alvento business park	Madrid	32.922	2	-	-
Josefa Valcarcel 48	Madrid	19.573	1	-	-
Partenon 12-14	Madrid	19.609	1	-	-
Partenon 16-18	Madrid	18.345	1	-	-
Cristalia	Madrid	11.712	1	-	-
Arturo Soria 128	Madrid	3.226	1	-	-
Total Madrid NBA A2		199.498	12	-	-
Atica business park	Madrid	36.365	6	-	-
Cerro Gamos business park	Madrid	26.022	4	10.407	1
Alvia business park	Madrid	23.567	3	-	-
Atica XIX business park	Madrid	15.411	3	-	-
Total Madrid Periferia		101.366	16	10.407	1
Total Madrid		894.624	81	79.786	6
Diagonal 199	Barcelona	21.266	2	-	-
Diagonal 211 (Glories Tower)	Barcelona	37.614	1	-	-
Diagonal 458	Barcelona	4.174	1	-	-
Diagonal 514	Barcelona	10.263	1	-	-
Diagonal 605	Barcelona	15.168	1	-	-
PE Poble Nou 22@	Barcelona	31.337	4	-	-
Vilanova 12-14	Barcelona	16.494	1	-	-
Balmes 236-238	Barcelona	6.187	1	-	-
E-Forum	Barcelona	5.190	1	-	-
Plaza de Cataluña 9	Barcelona	3.026	1	-	-
Pere IV	Barcelona	2.018	1	-	-
Total Barcelona Prime + CBD		152.736	15	-	-
WTC	Barcelona	29.059	2	-	-
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZF Office use)	Barcelona	22.265	2	-	-
Total NBA WTC		51.323	4	-	-

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Sant Cugat I	Barcelona	15.377	1	-	-
Total Periferia		15.377	1	-	-
Total Barcelona		219.436	20	-	-
Monumental	Lisboa	25.358	1	-	-
Art	Lisboa	22.150	1	-	-
Liberdade 201	Lisboa	-	-	17.351	1
Torre Lisboa	Lisboa	13.715	1	-	-
Marques de Pombal 3	Lisboa	12.461	1	-	-
Central Office	Lisboa	10.310	1	-	-
Torre Zen	Lisboa	10.207	1	-	-
TFM	Lisboa	7.837	1	-	-
Lisboa Expo	Lisboa	6.740	1	-	-
Total Lisboa Prime + CBD		108.777	8	17.351	1
Nestle	Lisboa	12.260	1	-	-
Total Lisboa NBA		12.260	1	-	-
Total Lisboa		121.037	9	17.351	1
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037	1	-	-
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228	1	-	-
Total Otros		16.265	2	-	-
TOTAL OFICINAS		1.251.361	112	97.137	7

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Marineda	Galicia	132.223	1	-	-
Tres Aguas ⁽¹⁾	Madrid	67.940	1	-	-
Almada	Lisboa	60.297	1	-	-
X-Madrid	Madrid	47.120	1	-	-
Larios	Andalucía	37.975	1	-	-
Porto Pi	Baleares	32.888	1	-	-
Arenas	Cataluña	31.905	1	-	-
Salер	C. Valenciana	29.032	1	-	-
Artea	País Vasco	25.922	1	-	-
La Vital	C. Valenciana	20.878	1	-	-
Centro Oeste	Madrid	10.867	1	-	-
Callao 5	Madrid	5.746	1	4.804	-
Arturo Soria	Madrid	6.069	1	-	-
TOTAL CENTROS COMERCIALES		508.861	13	4.804	-
Barcelona-ZAL Port ⁽²⁾	Cataluña	765.354	54	79.579	2
A2-Cabanillas Park I	Castilla-La Mancha	315.236	9	-	-
A2-Cabanillas Park II	Castilla-La Mancha	112.771	3	95.476	2
Lisbon Park	Lisboa	78.381	2	101.653	1
Sevilla ZAL	Andalucía	141.694	11	11.534	3
Barcelona-PLZF	Cataluña	132.100	9	-	-
A2-San Fernando III	Madrid	-	-	100.309	2
A2-Azuqueca II	Madrid	96.810	1	-	-
Valencia-Betera	C. Valenciana	-	-	96.247	4
A2-Cabanillas I	Castilla-La Mancha	70.134	1	-	-
A2-Meco II	Madrid	59.814	1	-	-
A4-Pinto II	Madrid	58.990	1	-	-
A2-Azuqueca III	Castilla-La Mancha	-	-	53.992	1
A4-Getafe (Gavilanes)	Madrid	39.591	2	-	-
A2-Alovera	Castilla-La Mancha	-	-	38.763	1
A2-Coslada Complex	Madrid	36.234	1	-	-
A2-Meco I	Madrid	35.285	1	-	-
Valencia-Ribarroja	C. Valenciana	34.992	1	-	-
A2-San Fernando II	Madrid	33.592	1	-	-
A4-Seseña	Castilla-La Mancha	28.731	1	-	-
A2-Coslada	Madrid	28.491	1	-	-

⁽¹⁾ 50% participación.⁽²⁾ 48,5% participación.

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Vitoria-Jundiz II	País Vasco	26.774	2	-	-
Valencia-Almussafes	C. Valenciana	26.613	1	-	-
A2-Cabanillas III	Castilla-La Mancha	21.879	1	-	-
Zaragoza-Pedrola	Zaragoza	21.579	1	-	-
A4-Getafe (Cla)	Madrid	16.100	1	-	-
A2-Cabanillas II	Castilla-La Mancha	15.078	1	-	-
A4-Pinto I	Madrid	11.099	1	-	-
TOTAL LOGÍSTICA		2.207.320	108	577.553	16
Madrid-Getafe I (MAD-GET 01)	Madrid	22.947	1	-	-
Madrid-Getafe II (MAD-GET 02)	Madrid	-	-	42.113	1
Madrid-Tres Cantos I (MAD-TCS 01)	Madrid	-	-	57.214	1
Bilbao-Arasur I (BIO-ARA 01)	País Vasco	37.138	1	-	1
Bilbao-Arasur II (BIO-ARA 02)	País Vasco	-	-	33.450	1
Bilbao-Arasur III (BIO-ARA 03)	País Vasco	23.640	1	-	-
Barcelona-PLZF I (BCN-PLZF 01)	Cataluña	24.378	1	-	-
Lisboa-VFX I (LIS-VFX 01)	Lisboa	-	-	14.198	1
Lisboa-VFX II (LIS-VFX 02)	Lisboa	-	-	14.067	1
Lisboa-VFX III (LIS-VFX 03)	Lisboa	-	-	12.369	1
Lisboa-VFX IV (LIS-VFX 04)	Lisboa	-	-	12.435	1
Lisboa-VFX V (LIS-VFX 05)	Lisboa	-	-	12.369	1
Extremadura - Navalmoral I (EXT-NAV 01)	Extremadura	58.238	1	-	1
Extremadura - Navalmoral II (EXT-NAV 02)	Extremadura	58.238	1	-	1
TOTAL DATA CENTERS		224.578	6	198.215	11
Yunque	Madrid	1.780	1		
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140	1		
Torre Madrid residencial	Madrid	120	1		
Barcelo Nura	Baleares	7.708	1		
Madrazo 6-8-10	Madrid	6.795	1		
Parking Palau ⁽¹⁾	C. Valenciana	-	1		
TOTAL OTROS		17.542	5	-	-

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



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