

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+11,7%

 Ingresos totales
vs 6M25

+3,3%

 Rentas brutas *like-for-like*
vs 6M25

+8,0%

FFO vs 6M25

+9,1%

RTA por acción vs 6M25

- **Sólido comportamiento operativo** en los activos tradicionales **(+3,3% LfL)**.
- **Crecimiento de doble dígito de los ingresos** impulsado por los **Data Centers (+11,7%)**.
- **Sólido FFO (+8,0%)** a pesar de los gastos financieros.
- **Previsión de FFO de € 340m en FY26 (€ 0,55 p.a.)**.
- **Plan Mega a pleno rendimiento, con 160 MW** alquilados o prealquilados tras la firma de Arasur 01 (48MW).
- Encaminados a **superar el objetivo de 200 MW** previsto para el ejercicio 2026.
- **€ 26,3m en desinversiones no estratégicas** a GAV en 6M26, **€ 49,0m en julio** y **€ 90,9m firmados** para ejecutarse 2S26/FY27.
- **Las valorizaciones aumentan +3,7%, el 80% proveniente de los Data Centers.**
- **El NTA por acción se sitúa en € 15,99** tras la ampliación de capital y descontando € 0,22 p.a. pagados en mayo.

(€ millones)	6M26	6M25	Variación
Ingresos totales	307,7	275,3	11,7%
Rentas brutas	291,7	264,7	10,2%
Rentas brutas después de incentivos	276,1	249,6	10,6%
Rentas netas después de propex e impagados	245,1	224,2	9,3%
Margen ⁽¹⁾	88,8%	89,8%	
EBITDA ⁽²⁾	229,4	205,3	11,7%
Margen	78,6%	77,6%	
FFO ⁽³⁾	180,0	166,6	8,0%
Margen	61,7%	62,9%	
AFFO	175,0	159,8	9,5%
Resultado neto	578,9	512,9	12,9%

(€ por acción) ⁽⁴⁾	6M26	6M25	Variación
FFO	0,29	0,30	(1,8%)
AFFO	0,28	0,28	(0,4%)
EPS	0,93	0,91	2,6%
NTA	15,99	15,04	6,3%

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Rentas *like-for-like*

+2,4%

Oficinas

+1,2%

Logística

+6,4%

Cen. Com.

Release spread

+1,7%

Oficinas

+3,9%

Logística

+5,6%

Cen. Com.

Ocupación vs 31/12/2025

 (90 pbs) → **94,7%**

- **Oficinas:** 85.540 m² contratados. Cambio LfL de **+2,4%** y **release spread** de **+1,7%**.
- **Logística:** 39.262 m² contratados. Cambio LfL de **+1,2%** y **release spread** de **+3,9%**.
- **Centros Comerciales:** 23.328 m² contratados. Cambio LfL de **+6,4%** y **release spread** de **+5,6%**.

⁽¹⁾ Neto de incentivos.

⁽²⁾ Excluyendo gastos generales (€ 1,4m) más LTIP devengado (€ 9,9m).

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

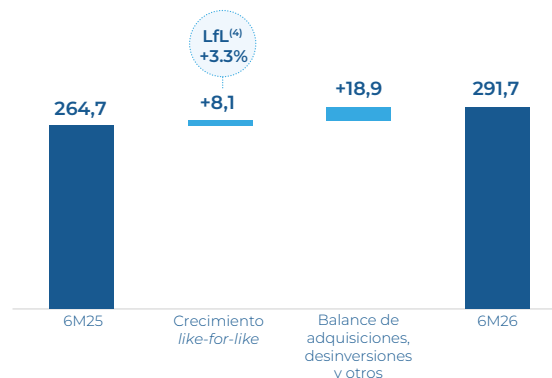
⁽⁴⁾ Las cifras por acción de 6M26 asumen un nuevo número total de acciones de 620m frente a 564m en 6M25.

⁽⁵⁾ Cartera en explotación durante el período 6M25 (€ 246,2m de rentas brutas) y el período 6M26 (€ 254,3m de rentas brutas).

6M26	Contratados	Renta		Alquileres	Occ. vs 31/03/26
	m ²	€m	Cambio LfL	Release spread	Pbs
Oficinas	85.540	148,0	+2,4%	1,7%	(5)
Logística	39.262	42,5	+1,2%	3,9%	(74)
Centros comerciales	23.328	71,8	+6,4%	5,6%	28
Data Centers	n.a.	28,1	n.a.	n.a.	n.m.
Total	148.130	291,7	+3,3%		(32)

Evolución de rentas brutas

(€m)



OFICINAS

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M26 (€ m)	Renta pasante (€/m²/mes)	PMA (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

Alquileres

- Un **release spread moderado (+1,7%)** debido a varias rotaciones en activos periféricos.
- Los principales contratos firmados en el 2T26 son:
 - Nuevo alquiler de 12.908 m² con TAI University en PE Cerro Gamos, Madrid (Nueva entrega).
 - Renovación de 3.044 m² con Cines Princesa en Plaza de los Cubos, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 3.013 m² con Axactor en Juan Esplandiu 11-13, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 2.410 m² (traslado) con Fujitsu en PE Cerro Gamos, Madrid (Nueva entrega).
 - Renovación de 2.117 m² con DHL en Art, Lisboa.
 - Nuevo alquiler de 1.366 m² (ampliación) con Serveo en PE Via Norte, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.275 m² con Technogym Trading en PLZFA, Barcelona.
 - Nuevo alquiler de 1.176 m² (ampliación) con Schneider Electric en PE Poble Nou 22@, Barcelona.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						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

Ocupación

- La ocupación se mantiene en niveles muy elevados (**93,6%**), estable de un trimestre a otro a pesar de la salida de 11 mil m² en Barcelona.
- PE Cerro Gamos 2&3 reincorporados a la cartera (15.208 m²) tras la reforma y entrega a TAI University y Fujitsu.
- Por mercados, **el mejor comportamiento este trimestre ha sido Madrid, alcanzando 95,4% de ocupación**, con un fuerte rendimiento en todos los submercados.

Stock	1.251.361 m²
WIP	97.137 m²
Stock incl. WIP	1.348.498 m²

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

⁽²⁾ 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 extension, PE Cerro Gamos 5 y Elipse.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M26 (€ m)	Renta pasante (€/m²/mes)	PMA (años)
Madrid	28,2	4,7	3,3
Barcelona	6,5	8,6	2,6
Other	7,8	4,8	1,9
Total	42,5	5,2	2,9

Alquileres

- **Crecimiento positivo (+1,2 LfL)** gracias a un *release spread* sostenible (+3,9%) compensando una reducción de ocupación.
- **Los principales contratos firmados en 2T26 son:**
 - Nuevo alquiler de 3.646 m² con By Demes en Barcelona-PLZF.
 - Nuevo alquiler de 2.275 m² con Ireneo Logistica en Barcelona-PLZF.
 - Nuevo alquiler de 2.031 m² con 51 Relabel en Barcelona-PLZF.
 - Nuevo alquiler de 1.161 m² con Pangea Aerospace en Barcelona-PLZF.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						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

Ocupación

- **Ocupación (95,0%)** afectada por rotación en Sevilla ZAL.
- Los esfuerzos se centran en los desarrollos. Lisboa Park C, Cabanillas Park II C y Valencia-Betera A a punto de finalizar.
- La ocupación de **Zal Port** se sitúa en el **97,3%**.

Stock	1.441.966 m²
WIP	497.974 m²
Reformas	38.763 m²
Comprometido	275.160 m²
No Comprometido	184.051 m²
Stock incl. WIP	1.939.940 m²
ZAL Port	765.354 m²
ZAL Port WIP	79.579 m²
Stock gestionado	2.784.873 m²

	Tasa de ocupación		
	6M26	6M26	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)

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 6M25 (€ 40,2m de rentas brutas) y el período 6M26 (€ 40,7m de rentas brutas).

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Plan de Desarrollo Logístico (a 30/06/2026)

- **579 mil m² han sido entregados** hasta la fecha con una rentabilidad media sobre coste (YoC) del 7,8%.
- **459 mil m² de cartera de suelo**, urbanísticamente listos para construir y distribuidos entre ubicaciones seleccionadas en Madrid, Lisboa, Valencia y Sevilla.
- **178 mil m² se encuentran prealquilados** con inquilinos líderes, incluyendo XPO, Obramat o Worten.

Proyectos logísticos a 6M26

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

⁽¹⁾ Incluyendo el coste del suelo.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M26 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
TOTAL	71,8	26,0	2,4

Afluencias y ventas de inquilinos

	vs 6M25
Ventas de inquilinos	8,4%
Afluencia	1,9%
Tasa de esfuerzo	10,8%

Alquileres

- **Sólido comportamiento operativo** en toda la cartera, reflejado en las **afluencias** (+1,9% vs 6M25) y **ventas** (+8,4% vs 6M25).
- **Fuerte crecimiento de rentas comparables (+6,4% LfL vs 6M25)** junto con unos alquileres **sostenibles y asequibles** (10,8% tasa de esfuerzo).
- **Los principales contratos firmados en el 2T26 son:**
 - Renovación de 847 m² con Kiabi en Saler.
 - Renovación de 427 m² con Mundimoto en X-Madrid.
 - Renovación de 422 m² con Pizzerias Cambalache en Marineda.
 - Renovación de 387 m² con La Lola de las Arenas en Arenas.
 - Renovación de 354 m² con Sfera en Centro Oeste.
 - Nuevo alquiler de 331 m² con Union Musical en X-Madrid.
 - Nuevo alquiler de 320 m² con Mango Teen en La Vital.

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

Ocupación

- **Ocupación muy alta (96,9%). Los esfuerzos seguirán centrándose en la maximización de las rentas.**
- **El mejor comportamiento** este trimestre ha sido **Marineda**.

Stock	445.725 m²
Tres Aguas ⁽²⁾	67.940 m²
Stock incl. Tres Aguas	513.665 m²

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

⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el período 6M25 (€ 64,5m de rentas brutas) y el período 6M26 (€ 68,7m de rentas brutas).

⁽²⁾ Tres Aguas al 100%.

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.**

• 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

BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en el **24,5%** (- 436 pbs frente a 2025) tras la ampliación de capital (€ 768m).
- Tanto S&P (BBB+) como Moody's (Baa1) han reafirmado su calificación crediticia de MERLIN en 2026.
- El vencimiento de los bonos de noviembre de 2026 se amortizará en efectivo mediante una combinación de emisión de bonos de 2025 y préstamos bilaterales.

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

Ratios	30/06/2026	31/12/2025
LTV (Inc. TC)	24,5%	28,9%
Tipo interés medio (con cobertura)	2,71%	2,69%
Vencimiento medio (años)	4,0	4,4
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	86,4%	86,4%
Interés a tipo fijo	99,8%	100,0%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	2.571	1.965

€ millones	
GAV	13.508
Deuda financiera bruta	4.967
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(1.573)
Deuda financiera neta	3.394
NTA	9.913

VALORACIÓN

- **€ 13.508m GAV, +3,7 LfL** comparado con diciembre de 2025.
- **Crecimiento sostenible**, impulsado principalmente por desarrollos, en su mayoría Data Centers (€ 372m de revalorización).
- **Ligera expansión de los yields (+2 pbs)** durante el semestre.

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión de yield / (compresión) ⁽³⁾
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 oficina	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⁾ Incluye efectivo (€ 1.563,8m), acciones en autocartera (€ 9,0m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 998,3m) en 6M26.

⁽²⁾ Incluye efectivo (€ 1.563,8m) y acciones en autocartera (€ 9,0m).

⁽³⁾ Pbs en base al exit yield.

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
Desarrollo greenfield			• 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
Reformas	• Plaza Ruiz Picasso II • Liberdade 201 • PE Cerro Gamos • Josefa Valcarcel 48 • Alfonso XI	• Callao 5 • Marineda	• Sevilla ZAL			34,4
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾						7,7
Total						436,2

⁽¹⁾ € 5,1m se capitalizan en el balance y € 2,6m se registran en la cuenta de resultados.

APÉNDICE

1. Cuenta de resultados consolidada
2. Balance de situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ 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 eTuivalencia	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 (fin del periodo)	620.000.000	563.724.899
RESULTADO POR ACCIÓN	0,93	0,91

2. 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



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