MERLIN PROPERTIES

RESULTADOS 9M26
Informe de actividad

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+12,9% Ingresos totales vs 9M25

+3,4% Rentas brutas *like-for-like* vs 9M25

+11,9% FFO vs 9M25

+10,1% RTA por acción vs 9M25

- **Sólido comportamiento en los activos tradicionales (+3,4% de crecimiento LfL).**
- **Ocupación muy alta (95,0%).**
- **Crecimiento de los ingresos (+12,9%)** impulsado por las **entregas de Data Centers.**
- **El FFO crece (+11,9%)** y compensa la dilución de la ampliación de capital (+1,7% p.a.).
- **FFO** previsto en FY26 de **€0,58 por acción.**
- **El Plan MEGA alcanza 160 MW IT alquilados. Negociaciones avanzadas para 206 MW IT. 68 MW reservados.**
- **€75,4m desinversiones no estratégicas** a GAV en 9M26. **€66,8m** antes de final de año y **€90m** en 2027.
- **Sin valoraciones en el trimestre. NTA p.a.** a **€16,13.**

(€ millones)	9M26	9M25	Variación
Ingresos totales	466,2	413,0	12,9%
Rentas brutas	442,1	398,1	11,1%
Rentas brutas después de incentivos	418,5	374,9	11,6%
Rentas netas después de propex e impagados	370,0	337,7	9,6%
Margen[1]	*88,4%*	*90,1%*	
EBITDA[2]	346,9	308,4	12,5%
Margen	*78,5%*	*77,5%*	
FFO[3]	274,5	245,4	11,9%
Margen	*62,1%*	*61,6%*	
AFFO	266,5	234,3	13,7%
Resultado neto	669,7	583,1	14,8%

(€ por acción)[4]	9M26	9M25	Variación
FFO	0,44	0,44	1,7%
AFFO	0,43	0,42	3,4%
EPS	1,08	1,03	4,4%
NTA	16,13	15,04	7,3%

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Rentas like-for-like

+2,3% Oficinas | **+1,6%** Logística | **+7,1%** Cen. Com.

Release spread

+1,0% Oficinas | **+4,3%** Logística | **+5,1%** Cen. Com.

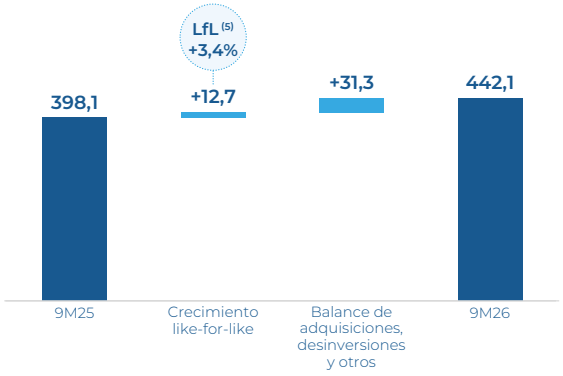
Ocupación vs 30/06/2026

+38 pbs → **95,0%**

- **Oficinas:** 136.071 m² contratados. **Cambio LfL** de **+2,3%** y **release spread** de **+1,0%.**
- **Logística:** 181.516 m² contratados. **Cambio LfL** de **+1,6%** y **release spread** de **+4,3%.**
- **Centros comerciales:** 39.157 m² contratados. **Cambio LfL** de **+7,1%** y **release spread** de **+5,1%.**

9M26	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 30/06/26
	m²	€m	Cambio LfL	*Release spread*	Pbs
Oficinas	136.071	221,9	+2,3%	1,0%	+15
Logística	181.516	64,0	+1,6%	4,3%	+63
Centros comerciales	39.157	108,0	+7,1%	5,1%	+30
Data Centers	n.a.	46,5	n.a.	n.a.	n.m.
Total	**356.744**	**442,1**	**+3,4%**		**+38**

Evolución de rentas brutas

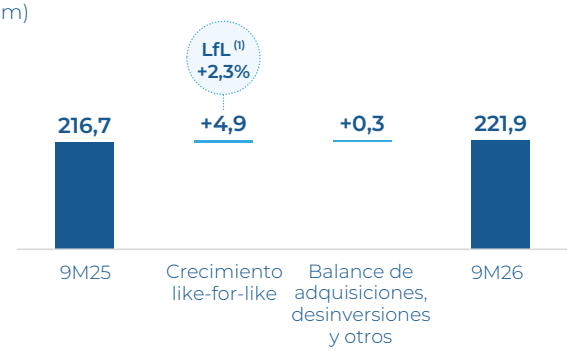


(1) Neto de incentivos.
(2) Excluyendo gastos generales no-overheads (€1,5m) y LTIP devengado (€13,2m).
(3) FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más participación en el resultado de sociedades en equivalencia.
(4) Las cifras por acción de 9M26 asumen un nuevo número total de acciones de 620m frente a 564m en 9M25.
(5) Cartera en explotación durante el período 9M25 (€367,7m de rentas brutas) y el período 9M26 (€380,4m de rentas brutas).

OFICINAS

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M26 (€ m)	Renta pasante (€/m²/mes)	PMA (años)
Madrid	159,2	22,0	3,1
Barcelona	35,1	22,2	2,8
Lisboa	25,7	24,2	4,7
Otros	1,9	12,6	3,7
Total	**221,9**	**22,1**	**3,2**

Alquileres

- **Un *release spread* positivo** adicional a la inflación recogida por contrato.
- **Los principales contratos firmados en el 3T26 son:**
  - Renovación de 8.813 m² con Servicio Madrileño de Salud en Castellana 280, Madrid.
  - Renovación de 7.819 m² con Publicis en Partenon 12-14, Madrid.
  - Renovación de 7.531 m² con Serveo en PE Via Norte, Madrid.
  - Renovación de 3.098 m² con Alcon Healthcare en WTC6, Barcelona.
  - Nuevo alquiler de 2.139 m² con Kaizen Gaming en Marques de Pombal 3, Lisboa.
  - Nuevo alquiler de 1.549 m² con Lyreco en WTC6, Barcelona.
  - Nuevo alquiler de 1.522 m² con Inneria Solutions en Partenon 16-18, Madrid.
  - Renovación de 1.497 m² con Nas en WTC8, Barcelona.
  - Nuevo alquiler de 1.256 m² con Restabel Franquicias en PE Cerro Gamos 4, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 943 m² con Suan Farma en Maria de Portugal T2, Madrid.

						UDM	
m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	106.822	(27.864)	55.766	51.056	27.902	+0,5%	73
Barcelona	15.417	(13.601)	6.276	9.141	(7.325)	+1,5%	18
Lisboa	13.832	(12.094)	11.715	2.117	(379)	+3,2%	5
Total	**136.071**	**(53.559)**	**73.758**	**62.314**	**20.198**	**+1,0%**	**96**

Ocupación

- **Ocupación muy alta (93,7%).**
- **Por mercados, el mejor comportamiento este trimestre ha sido Lisboa.**
- Encaminados a cerrar el año con una ocupación por encima del **94%.**

Stock	1.238.402 m²
WIP	97.137 m²
Stock incl. WIP	1.335.539 m²

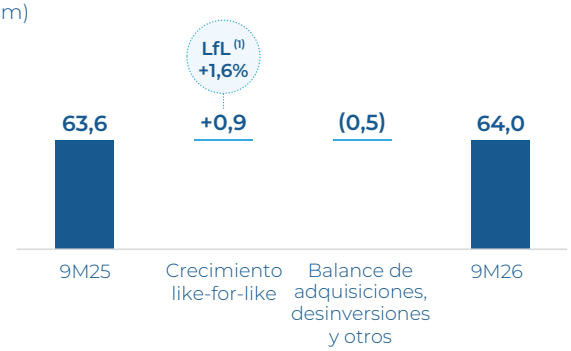
	Tasa de ocupación(2)		
	9M26	6M26	Cambio pbs
Madrid	95,3%	95,4%	(9)
Barcelona	85,5%	84,4%	+104
Lisboa	96,6%	96,1%	+54
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	**93,7%**	**93,6%**	**+15**

(1) Cartera de oficinas en explotación durante el período 9M25 (€211,0m de rentas brutas) y el período 9M26 (€215,9m 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 Liberdade 201, Alfonso XI, Ruiz Picasso 7, PE Cerro Gamos 5 y Elipse.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M26 (€ m)	Renta pasante (€/m²/mes)	PMA (años)
Madrid	44,3	4,8	3,8
Barcelona	9,8	8,4	2,5
Otros	10,0	4,9	1,9
Total	**64,0**	**5,2**	**3,1**

Alquileres

- **Crecimiento de los ingresos trimestre a trimestre** con **un buen release spread (+4,3%)**.
- **Los principales contratos firmados en el 3T26 son:**
  - Renovación de 70.134 m² con Logista en A2-Cabanillas I.
  - Nuevo alquiler de 25.375 m² con Improving en Valencia-Betera A (nuevo desarrollo).
  - Nuevos alquileres de 19.273 m² con 4 Gasa, Tamdis y Servicios Empresariales Ader en Sevilla ZAL.
  - Renovación de 16.693 m² con Carreras en A4-Seseña.
  - Nuevo alquiler de 6.397 m² con Asmodee en Sevilla ZAL (nuevo desarrollo).
  - Nuevo alquiler de 2.043 m² con Al Cargo Express en A2-Coslada Complex.
  - Nuevo alquiler de 1.709 m² con Charging Together Improving en Lisboa Park (nuevo desarrollo).

						UDM	
m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	104.471	(12.158)	3.631	100.840	(8.527)	+3,1%	4
Barcelona	21.183	(13.264)	13.731	7.452	467	+12,8%	1
Otros	55.862	(21.551)	55.862	-	34.311	-	-
Total	**181.516**	**(46.973)**	**73.223**	**108.292**	**26.250**	**+4,3%**	**5**

Ocupación

- **Ocupación muy alta (95,7%)**, a pesar de la rotación de inquilinos.
- Los esfuerzos se centran en los desarrollos. **Valencia Betera A (25.375 m²), Sevilla ZAL 4.5 (6.397 m²) y Lisboa Park E (1.709 m²) se han entregado** totalmente alquilados.
- La **ocupación de Zal Port se sitúa en el 97,1%** de la cartera en explotación.

Stock	1.476.078 m²
WIP	466.075 m²
Reformas	38.763 m²
Comprometido	263.456 m²
No comprometido	163.856 m²
Stock incl. WIP	1.942.153 m²
ZAL Port	765.354 m²
ZAL Port WIP	79.579 m²
Stock gestionado	2.787.086 m²

	Tasa de ocupación		
	9M26	6M26	pbs
Madrid	94,2%	94,5%	(29)
Barcelona	99,2%	99,7%	(53)
Otros	98,2%	94,6%	+357
Total	**95,7%**	**95,0%**	**+63**

(1) Cartera de logística en explotación durante el período 9M25 (€60,2m de rentas brutas) y el período 9M26 (€61,2m de rentas brutas).

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Plan de Desarrollo Logístico (a 30/09/2026)

- **611 mil m² han sido entregados** hasta la fecha con una rentabilidad media sobre coste (YoC) del **7,7%.**
- **427 mil m² de cartera de suelo**, urbanísticamente listos para construir y distribuidos entre ubicaciones seleccionadas, entre otras, en Madrid, Valencia y Sevilla.
- **139 mil m² se encuentran prealquilados o con cartas de interés firmadas** con inquilinos líderes, incluyendo Logista, Obramat o Worten.

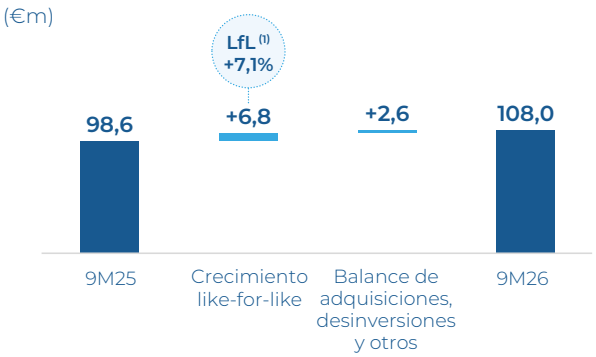
Proyectos logísticos a 9M26

	SBA (m²)	Capex pendiente (€m)	GRI (€m)	YoC (%)
Comprometido	263.456	102,0	16,3	7,0%
De los cuales prealquilados o con cartas de interés	138.644	65,4	8,6	
No comprometido [1]	163.856	103,7	10,9	7,4%
Total	**427.312**	**205,7**	**27,2**	

[1] A desarrollar en régimen de pre-alquiler.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas



Desglose de rentas

	Rentas brutas 9M26 (€ m)	Renta pasante (€/m²/mes)	PMA (años)
TOTAL	108,0	26,3	2,3

Afluencias y ventas de inquilinos

	vs 9M25
Ventas de inquilinos	9,7%
Afluencia	2,8%
Tasa de esfuerzo	10,7%

Alquileres

- **Gran funcionamiento operativo** del conjunto de la cartera, reflejado tanto en las **afluencias** (+2,8% vs 9M25) como en las **ventas** (+9,7% vs 9M25).
- **Fuerte crecimiento de ingresos (+7,1% LfL vs 9M25)**, junto con unos **alquileres asequibles (10,7% de OCR).**
- **Los principales contratos firmados en el 3T26 son:**
  - Renovación de 2.029 m² con Maisons du Monde en Marineda.
  - Nuevo alquiler de 1.877 m² con LOOM en Callao 5 (nueva entrega).
  - Renovación de 1.671 m² con Muerde la Pasta en Marineda.
  - Renovación de 991 m² con Sprinter en Porto Pi.
  - Renovación de 874 m² con Cortefiel en Marineda.
  - Renovación de 844 m² con Mango en La Vital.
  - Nuevo alquiler de 718 m² con Alvaro Moreno en Marineda.
  - Nuevo alquiler de 429 m² con Primor en Larios.

						UDM	
m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Total	39.157	(14.418)	18.264	20.893	3.846	+5,1%	117

Ocupación

- **Ocupación muy alta (97,2%).** Los esfuerzos seguirán centrándose en la **maximización de ingresos.**
- **El mejor comportamiento** este trimestre ha sido **Larios.**

Stock	445.794 m²
Tres Aguas[2]	67.940 m²
Stock incl. Tres Aguas	513.734 m²

	Tasa de ocupación		
	9M26	6M26	pbs
Total	97,2%	96,9%	+30

[1] Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 9M25 (€96,5m de rentas brutas) y el período 9M26 (€103,3m de rentas brutas).
[2] Tres Aguas al 100%.

DATA CENTERS

- **Fase I:**
  - MAD-GET 01, BCN-PLZF 01 y BIO-ARA 03: **totalmente equipados (64 MW) y alquilados.**
  - **BCN-PLZF 01 y BIO-ARA 03: plenamente operativos y generando flujo de caja, incluyendo la repotenciación de BCN-PLZF 01.**
  - **MAD-GET 01: alquilado al completo** y generando flujo de caja a partir de noviembre de 2026.
  - **Las rentas brutas de la Fase I se estiman en € 97m tras su estabilización en 2027.**
- **Fase II:**
  - **Las obras avanzan según lo previsto y la comercialización está batiendo ampliamente las previsiones internas.**
  - **BIO-ARA 02 (48 MW): 100% alquilado** y próximo a su finalización, con entrega en diciembre de 2026. Se espera que los primeros 20 MW generen flujo de caja en 01/2027 y los 28 MW restantes en 06/2027.
  - **BIO-ARA 01 (48 MW): 100% alquilado**, con entrega en diciembre de 2027.
  - **LIS-VFX 01-02 (80 MW)**: con licencia y con potencia; la construcción ya ha comenzado. **Alquiler de capacidad IT en negociaciones avanzadas.** Entrega en diciembre de 2027.
  - **MAD-GET 02 (48 MW)**: obras de demolición próximas a su finalización. Licencia de construcción solicitada, que espera obtenerse en 1T27. **Reservado.**
  - **MAD-TCS 01 (30 MW)**: obras de urbanización. Licencia de construcción solicitada, que espera obtenerse en 1T27. **20 MW reservados.**
- **Fase III:**
  - **LIS-VFX 03-04-05 (100 MW)**: licencia de construcción concedida; la construcción ya ha comenzado. **Alquiler de capacidad IT en negociaciones avanzadas.** "RFS" previsto para 1S29. **Oportunidad de repotenciación de +20 MW en negociaciones avanzadas.**
  - **ZGZ-WIND 01 (144 MW)**: potencia concedida. Planificación (DIGA) aprobada, seguida de la solicitud de licencia (PIGA). Construcción prevista para 3T27, con RFS de un único edificio con toda la capacidad disponible en 2S29.
  - **ZGZ-MAGA 01 (96 MW)**: planificación (DIGA) presentada. Altos niveles de autoconsumo similares a WIND.
  - **EXT-NAV 01 (20 MW)**: licencia de construcción prevista para finales de noviembre. Construcción de la estructura para 100 MW y equipamiento para 20 MW. Opcionalidad de hasta 1,4 GW IT.
  - **MAD-GET 01 (+6 MW)**: **oportunidad de repotenciación en negociaciones avanzadas.**
- **BIO-ARA 04-05 y repotenciación de 01 (162 MW)**: potencia concedida pendiente de la ejecución de la infraestructura, que afronta retrasos administrativos. **El proyecto pasa a la cartera de proyectos futuros.**

DATA CENTERS (CONT.)

		Fase I	Fase II		Fase III		Total
Capacidad IT total (MW)		64	254		386		**704**
Año estabilización		2027	2030		2031		-
Inversión total (€m)		614	2.756		4.302		**7.671**
Coste por MW (€m)		9,6	10,8		11,1		**10,9**
GRI estabilizado (€m)		97	403		626		**1.126**
GRI (€/kW/mes)		126	132		135		**133**
YoC bruto		15,8%	14,6%		14,5%		**14,7%**
Financiado		✓	✓		Parcialmente		-
Ubicación	Madrid	MAD-GET 01 (20 MW)	MAD-TCS 01 (30 MW)	MAD-GET 02 (48 MW)	MAD-GET 01 (6 MW[1])		**104 MW**
	País Vasco	BIO-ARA 03 (22 MW)	BIO-ARA 02 & 01 (96 MW)				**118 MW**
	Barcelona	BCN-PLZF (22 MW)					**22 MW**
	Lisboa		LIS-VFX 01 & 02 (80 MW)		LIS-VFX 03 & 04 & 05 (100 MW + 20 MW[1])		**200 MW**
	Zaragoza				ZGZ-WIND 01 (144 MW)	ZGZ-MAGA 01 (96 MW)	**240 MW**
	Extremadura				EXT-NAV 01 (20 MW)		**20 MW**



[1] Repotenciación.

BALANCE DE SITUACIÓN

- **El LTV se sitúa en el 24,9%** (-400 pbs frente a 2025) tras la ampliación de capital.
- Tanto **S&P (BBB+) como Moody's (Baa1) han reafirmado su calificación crediticia de MERLIN** en 2026.
- **El vencimiento de noviembre de 2026 se ha amortizado en efectivo.**

Ratios	30/09/2026	31/12/2025
LTV (Inc. TC)	24,9%	28,9%
Tipo de interés medio (con cobertura)	2,71%	2,69%
Vencimiento medio (años)	3,7	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]	2.484	1.965

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

	€ millones
GAV	13.657
Deuda financiera bruta	4.967
Efectivo y equivalentes[2]	(1.485)
Deuda financiera neta	3.482
NTA	10.003

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€75,4m en desinversiones no estratégicas** a GAV en 9M26. **€66,8m adicionales firmados,** que se formalizarán antes de final de año. **€90,0m** que se formalizarán en 2027.
- **Escasa actividad inversora en 9M26**, limitada a la adquisición de suelo para Data Centers.
- 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		44,0
Desarrollo greenfield			· A2-Cabanillas Park II C · Lisboa-Park · Valencia-Betera A · Sevilla ZAL	· Bilbao-Arasur 2 & 1 · Madrid-Getafe · Barcelona-PLZF · Lisboa-VFX 1,2,3,4 & 5		526,4
Reformas	· Ruiz Picasso 7 · Liberdade 201 · PE Cerro Gamos · Josefa Valcarcel 48 · Alfonso XI	· Callao 5 · Marineda	· Sevilla ZAL			50,9
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento)[3]						12,0
Total						**633,3**

[1] Incluyendo efectivo (€1.476,2m), acciones en autocartera (€9,2m) y líneas de crédito no dispuestas (€998,3m) en 9M26.
[2] Incluyendo efectivo (€1.476,2m) y acciones en autocartera (€9,2m).
(3) €8,0m se capitalizan en el balance y €4,0m se contabilizan en la cuenta de resultados.

HECHOS POSTERIORES

- El 30 de octubre, MERLIN completó una refinanciación sostenible corporativa por un importe total de €3.750m, compuesta por un préstamo de €2.250m con vencimiento en abril de 2032 y una línea de crédito revolving de €1.500m con vencimiento en 2034. La operación se cerró con un margen medio de 100 pbs. Amplía el vencimiento medio de la deuda de 3,7 a 5,3 años y elimina los vencimientos de deuda durante los próximos tres años.

- El 2 de noviembre, MERLIN amortizó el bono de €800m con la caja disponible.

- El 12 de noviembre, el Consejo de Administración aprobó el reparto de un dividendo a cuenta de 2026 de €0,20 por acción, que se abonará el 10 de diciembre de 2026.

APÉNDICE

1. Cuenta de resultados consolidada

2. Balance de situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	30/09/2026	30/09/2025
Rentas brutas	**442.127**	**398.100**
Oficinas	221.856	216.704
Logística	64.006	63.621
Centros comerciales	107.952	98.608
Data Centers	46.461	19.094
Otros	1.852	73
Otros ingresos de explotación	**24.118**	**14.942**
Total ingresos de explotación	**466.245**	**413.042**
Incentivos	(23.653)	(23.232)
Total gastos de explotación	**(110.392)**	**(90.290)**
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(48.484)	(37.164)
Gastos de personal	(30.686)	(29.955)
Gastos generales	(16.475)	(14.296)
Gastos generales no-overheads	(1.515)	(2.526)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(13.230)	(6.349)
EBITDA CONTABLE	**332.202**	**299.520**
Amortizaciones	(4.823)	(3.563)
Resultado enajenación inmovilizado	(5.008)	6.007
Provisiones	4.440	1.424
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	469.399	361.895
EBIT	**796.210**	**665.283**
Resultado financiero neto	(82.787)	(70.185)
Costes amortización deuda	(5.819)	(5.979)
Resultado enajenación instrumentos financieros	(112)	(383)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	67	(7.226)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	6.185	16.602
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**713.745**	**598.112**
Impuesto sobre beneficios	(44.080)	(14.974)
RESULTADO DEL PERIODO	**669.665**	**583.138**
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	**669.665**	**583.138**
Acciones emitidas (fin del periodo)	620.000.000	563.724.899
RESULTADO POR ACCIÓN	**1,08**	**1,03**

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	30/09/2026	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/2026
ACTIVO NO CORRIENTE	**14.022.439**	**PATRIMONIO NETO**	**9.408.688**
Inmovilizado intangible	4.710	Capital	620.000
Inmovilizado material	22.292	Prima de emisión	4.731.033
Inversiones inmobiliarias	13.007.723	Reservas	3.367.751
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	535.350	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(9.196)
Inversiones financieras a largo plazo	399.012	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	53.352	Dividendo a cuenta	-
		Beneficios consolidados del ejercicio	669.665
		Ajustes por cambios de valor	28.895
		PASIVO NO CORRIENTE	**4.715.121**
		Deudas a largo plazo	4.038.098
		Provisiones a largo plazo	8.102
		Pasivos por impuesto diferido	668.921
ACTIVO CORRIENTE	**1.660.955**	**PASIVO CORRIENTE**	**1.559.585**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	91.732	Deudas a corto plazo	1.347.907
Inversiones financieras a corto plazo en compañías del grupo o asociadas	5.437	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	179.331
Inversiones financieras a corto plazo	4.455	Otros pasivos corrientes	32.347
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.476.223		
Otros activos corrientes	83.108		
TOTAL ACTIVO	**15.683.394**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**	**15.683.394**

APM (Medidas Alternativas de Rendimiento): las definiciones y reconciliaciones de las APM con los últimos estados financieros auditados pueden consultarse en la página 45 de https://ir.merlinproperties.com/wp-content/uploads/2026/07/Results-report-6M26.pdf

MERLIN PROPERTIES

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