

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de revisión limitada

Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2026

Informe de gestión intermedio consolidado



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

A los accionistas de Merlin Properties SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2026, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, P.º de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3.ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de los estados financieros intermedios, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

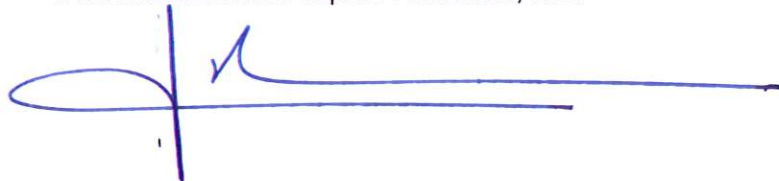
Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Preparación de este informe de revisión

Este informe ha sido preparado a petición de la dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

27 de julio de 2026



Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados financieros intermedios resumidos
consolidados correspondientes al periodo de
seis meses finalizado al 30 de junio de 2026
elaborados conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera (NIIF)
adoptadas por la Unión Europea

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2026

(Miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30-06-2026	31-12-2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30-06-2026	31-12-2025
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 9		
Otros activos intangibles	Nota 5	4.534	4.494	Capital suscrito		620.000	563.725
Inmovilizaciones materiales	Nota 5	21.332	24.197	Prima de emisión		4.731.033	4.146.605
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	12.861.326	11.983.699	Reservas		3.364.621	2.708.167
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 7	533.041	530.570	Otras aportaciones de socios		540	540
Inversiones financieras no corrientes-		369.780	283.813	Ajustes por cambios de valor		772	(8.138)
Derivados	Nota 10	2.524	229	Acciones propias		(9.037)	(10.033)
Otros activos financieros	Nota 8	367.256	283.584	Dividendo a cuenta		-	(112.563)
Activos por impuesto diferido		53.352	53.404	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		578.893	786.129
Total activo no corriente		13.843.365	12.880.177	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		9.286.822	8.074.432
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 10	2.534.368	2.532.309
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 10	1.608.480	1.573.449
				Otros pasivos financieros	Nota 11	380.280	271.807
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 11	673.685	627.862
				Provisiones	Nota 11	8.465	12.987
				Total pasivo no corriente		5.205.278	5.018.414
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias		56.165	55.630	Obligaciones y otros valores negociables	Nota 10	850.933	820.658
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 8	86.447	84.617	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 10	4.703	45.945
Otros activos financieros corrientes	Nota 8	7.206	5.954	Otros pasivos financieros corrientes	Nota 11	13.990	14.272
Otros activos corrientes		29.219	27.395	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12	190.793	277.046
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.563.792	1.214.945	Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes		6.856	7.103
Total activo corriente		1.742.829	1.388.541	Otros pasivos corrientes	Nota 11	26.819	10.848
				Total pasivo corriente		1.094.094	1.175.872
TOTAL ACTIVO		15.586.194	14.268.718	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		15.586.194	14.268.718

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2026.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE
2026

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	30-06-2026	30-06-2025
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 4 y 13.a	306.625	261.387
Otros ingresos de explotación		6.525	4.150
Gastos de personal	Nota 13.c	(30.645)	(20.065)
Otros gastos de explotación	Nota 13.b	(64.605)	(41.899)
Resultado por enajenación de inmovilizado	Nota 6	(3.169)	4.279
Dotación a la amortización	Nota 5	(3.198)	(2.282)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		84	42
Provisiones	Nota 11	3.912	1.425
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 6	469.399	361.895
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		684.928	568.932
Variación del valor razonable de instrumentos financieros		91	(9.648)
Ingresos financieros	Nota 13.d	15.778	21.305
Gastos financieros	Nota 13.d	(77.222)	(69.012)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(112)	(355)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	Nota 7	3.877	14.662
Diferencias de cambio		371	(49)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		627.711	525.835
Impuesto sobre Sociedades		(48.818)	(12.966)
RESULTADO DEL EJERCICIO		578.893	512.869
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		578.893	512.869
Atribuible a intereses minoritarios		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN OPERACIONES CONTINUADAS (en euros):	Nota 9.5		
Básico		0,98	0,91
Diluido		0,98	0,91

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	30-06-2026	30-06-2025
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS (I)		578.893	512.869
OTRO RESULTADO GLOBAL:			
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-			
Por cobertura de flujos de efectivo (*)	Nota 9.6	5.658	(321)
OTRO RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		5.658	(321)
Transferencias a la cuenta de resultados-		3.353	429
Efecto impositivo		(100)	(106)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS (III)	Nota 9.6	3.253	323
RESULTADO GLOBAL TOTAL (I+II+III)		587.803	512.871
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		587.803	512.871
Atribuible a intereses minoritarios		-	-

(*) Importes que serán trasladados a la cuenta de resultados en años posteriores

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Miles de euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Aportaciones de Accionistas	Resultado del Ejercicio	Dividendo a Cuenta	Ajustes por Cambios de Valor	Acciones Propias	Patrimonio Atribuido a la Sociedad Dominante	Total Patrimonio Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2024	563.725	4.259.670	2.529.381	540	283.759	(101.234)	(20.411)	(14.450)	7.500.980	7.500.980
Resultado global consolidado	-	-	-	-	512.869	-	2	-	512.871	512.871
Distribución del resultado ejercicio 2024 (Nota 9)	-	-	182.525	-	(283.759)	101.234	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios:										
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	(113.065)	(10.753)	-	-	-	-	-	(123.818)	(123.818)
Otras variaciones	-	-	41	-	-	-	(1)	-	40	40
Adquisición / venta de acciones propias	-	-	(1)	-	-	-	-	16	15	15
Pagos basados en acciones	-	-	(5.390)	-	-	-	-	3.198	(2.192)	(2.192)
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(126)	-	-	-	-	1.223	1.097	1.097
Saldos al 30 de junio de 2025	563.725	4.146.605	2.695.677	540	512.870	-	(20.411)	(10.013)	7.888.992	7.888.992
Saldos al 31 de diciembre de 2025	563.725	4.146.605	2.708.167	540	786.129	(112.563)	(8.138)	(10.033)	8.074.432	8.074.432
Resultado global consolidado	-	-	-	-	578.893	-	8.910	-	587.803	587.803
Distribución del resultado ejercicio 2025 (Nota 9)	-	-	673.566	-	(786.129)	112.563	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios:										
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	(126.889)	(9.343)	-	-	-	-	-	(136.232)	(136.232)
Ampliación de capital (Nota 9)	56.275	711.317	(14.310)	-	-	-	-	-	753.282	753.282
Adquisición / venta de acciones propias	-	-	58	-	-	-	-	10	68	68
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	6.236	-	-	-	-	-	6.236	6.236
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	247	-	-	-	-	986	1.233	1.233
Saldos al 30 de junio de 2026	620.000	4.731.033	3.364.621	540	578.893	-	772	(9.037)	9.286.822	9.286.822

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2026.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Miles de euros)

ACTIVIDADES CONTINUADAS	Notas de la Memoria	30-06-2026	30-06-2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		143.294	135.293
Beneficio del ejercicio antes de impuestos		627.711	525.835
Ajustes al resultado-		(399.863)	(324.279)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	3.198	2.282
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	Nota 6	(469.399)	(361.895)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		(84)	(42)
Variación de provisiones de riesgos y gastos		(3.912)	(1.424)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	3.169	(4.279)
Ingresos financieros	Nota 13	(15.778)	(21.305)
Gastos financieros	Nota 13	77.222	69.012
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	Nota 8	(91)	9.648
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		112	355
Participación en los resultados de las inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 7	(3.877)	(14.662)
Diferencias de cambio		(371)	49
Otros ajustes al resultado		9.948	(2.018)
Cambios en el capital corriente-		(53.042)	(38.871)
Existencias		(535)	(1.894)
Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8	(1.829)	(20.870)
Otros activos financieros		(1.862)	745
Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 12	(86.253)	(62.022)
Otros activos y pasivos		37.437	45.170
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(31.513)	(27.392)
Pagos de intereses		(40.779)	(47.674)
Cobros por intereses		10.295	20.803
Pagos/cobros por Impuesto sobre Beneficios		(1.029)	(521)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(419.413)	(220.458)
Pagos por inversiones-		(444.621)	(256.302)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(433.687)	(238.572)
Inmovilizaciones inmateriales y materiales		(1.292)	(8.250)
Aportaciones a empresas asociadas y otras inversiones no corrientes		(9.641)	(9.480)
Cobros por desinversiones-		25.208	35.844
Activos financieros	Nota 7	990	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	24.218	35.844
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		624.966	(626.217)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		626.741	(116.848)
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9.1 y 9.2	753.283	-
Devolución de prima	Nota 9.2 y 9.3	(126.889)	(113.065)
Pago Dividendos	Nota 9.3	(9.343)	(10.753)
Cobro dividendos/ devoluciones prima de emisión de empresas asociadas	Nota 7	9.622	6.954
Adquisición neta de instrumentos de patrimonio	Nota 9.4	68	16
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(1.775)	(509.369)
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	-	100.000
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	(375)	(8.769)
Emisión (Devolución) de obligaciones	Nota 10.2	-	(600.000)
Otros Cobros (Pagos) por operaciones de financiación	Nota 10.5	(1.400)	(600)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		348.847	(711.382)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		1.214.945	1.552.676
Efectivo o equivalentes al final del periodo		1.563.792	841.294

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2026

1. Naturaleza y actividad del Grupo

Merlin Properties SOCIMI, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante o MERLIN) se constituyó el 25 de marzo de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El 22 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 25 de marzo de 2014 (fecha de constitución de la Sociedad Dominante).

Con fecha 27 de febrero de 2017, la Sociedad Dominante cambió su domicilio social de Paseo de la Castellana 42 a Paseo de la Castellana 257, Madrid.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a sus estatutos, es:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo”), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de edificios de oficinas, activos logísticos, centros comerciales y centros de datos mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros tipos de activos en renta.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Sociedad Dominante salió a Bolsa con la materialización de una ampliación de capital por importe de 125.000 miles de euros con una prima de emisión de 1.125.000 miles de euros. Merlin Properties SOCIMI, S.A. tiene sus acciones/títulos admitidos a cotización en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores españolas desde el 30 de junio de 2014.

Con fecha 15 de enero de 2020, las acciones de la Sociedad Dominante fueron admitidas a cotización en Euronext Lisboa bajo un régimen de dual listing.

Con fecha 24 de julio de 2024, la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital por importe de 93.954 miles de euros con una prima de emisión de 826.796 miles de euros.

Con fecha 26 de marzo de 2026, la Sociedad Dominante ha realizado una ampliación de capital por importe de 56.275 miles de euros con una prima de emisión de 711.317 miles de euros (véase Nota 9.1).

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificaciones posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha

fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificaciones posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 13 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. La Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que, a 30 de junio de 2026, se cumplen todos los requisitos.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2025, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2026.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2025, formuladas por sus Administradores correspondientes se aprobaron por las Juntas Generales correspondientes dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad no ha cambiado su nombre ni denominación en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 ni en el ejercicio 2025.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y principios de consolidación

2.1 Marco normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificaciones posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 27 de julio de 2026, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2026.

2.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 30 de junio de 2026 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cifras correspondientes a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2025 se presentan sólo a efectos comparativos. Las cifras comparativas que se presentan a 30 de junio de 2025 en cada uno de los estados financieros no han sido auditadas, habiéndose realizado una revisión limitada por parte del auditor externo.

2.2.1 Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2026

Durante el primer semestre de 2026 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros	Estas modificaciones aclararan la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros; aclaran y añaden orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses; incorporan y actualizan nuevos requerimientos de información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.	1 de enero de 2026
Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza	Los contratos que hacen referencia a la producción de electricidad dependiente de la naturaleza, también conocidos como acuerdos de compra de energía (PPA), son contratos para comprar y recibir electricidad que se produce a partir de fuentes renovables. Las modificaciones incluyen detalles sobre qué contratos de PPA pueden utilizarse en la contabilidad de coberturas y las condiciones específicas permitidas en dichas operaciones de cobertura y nuevos requisitos de divulgación.	1 de enero de 2026
Mejoras anuales de las normas NIIF de Contabilidad, Volumen 11	El propósito de las modificaciones es evitar posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, abordando cambios en las siguientes normas: • NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"; • NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar"; • NIIF 9 "Instrumentos financieros"; • NIIF 10 "Estados financieros consolidados"; y • NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".	1 de enero de 2026

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros consolidados, haya dejado de aplicarse.

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2026

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2026, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 18 Presentación y desglose en los estados financieros	Nueva norma que sustituye a la NIC 1, los nuevos conceptos clave introducidos se relacionan con la estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias; desgloses para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros; y principios mejorados sobre agregación y disgregación de los estados financieros y notas.	1 de enero de 2027
NIIF 19 Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses	Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos.	1 de enero de 2027
NIC 21 Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria	Esta modificación aclara cómo las empresas deben convertir sus estados financieros de una moneda no hiperinflacionaria a una hiperinflacionaria, que es relevante para las entidades cuya moneda de presentación sea la de una economía hiperinflacionaria, y cuya moneda funcional, o la de sus operaciones en el extranjero, sea la de una economía no hiperinflacionaria.	1 de enero de 2027
NIC 20 Activos y pasivos regulatorios	Esta norma introduce el tratamiento contable para los activos y pasivos que surgen de diferencias temporales en la regulación de tarifas. Requiere que las entidades reconozcan activos y pasivos regulatorios cuando existan derechos u obligaciones por bienes o servicios ya suministrados pero cuya compensación se recibirá en un período futuro. Sustituye a la NIIF 14 "Cuentas regulatorias diferidas".	1 de enero de 2029

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2027 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

En lo que se refiere a la aplicación de la NIIF 18, durante el primer semestre de 2026, el Grupo ha realizado el análisis de los impactos esperados por su aplicación, evaluando los siguientes aspectos clave:

- la nueva estructura de la cuenta de resultados, incluyendo la introducción de categorías de ingresos y gastos (operativo, inversión y financiación), nuevos subtotales obligatorios y potenciales reclasificaciones de determinadas partidas actualmente incluidas en el resultado operativo;
- el criterio de presentación de los gastos operativos (por función o por naturaleza);
- los criterios de clasificación de ingresos y gastos, que pueden afectar a determinadas políticas contables de presentación;

- los criterios de agregación y desagregación de la información entre los estados financieros y las notas;
- la identificación de métricas de rendimiento definidas por la dirección (MPMs) y su consistencia con la información reportada fuera de los estados financieros;
- y los impactos en sistemas de información y procesos de reporting.

Estructura de la cuenta de resultados

Con base en el análisis realizado hasta la fecha, el Grupo prevé incorporar dichos subtotales obligatorios sin identificar, por el momento, circunstancias que justifiquen la presentación de subtotales adicionales.

Criterios de clasificación de ingresos y gastos

El Grupo ha analizado la clasificación de los ingresos y gastos atendiendo a la naturaleza económica de las operaciones y a la identificación de sus actividades principales. Como resultado de dicho análisis, se prevén determinadas reclasificaciones entre las categorías de explotación, inversión y financiación.

Métricas de rendimiento definidas por la Dirección (MPMs)

El Grupo está evaluando las métricas financieras utilizadas en sus comunicaciones externas analizando cuales de ellas se espera que cumplan la definición de MPM establecida por la NIIF 18 y, en consecuencia, deben someterse a los nuevos requerimientos de conciliación y desglose en los estados financieros.

Otros impactos

Asimismo, el Grupo está evaluando los posibles impactos sobre las políticas contables, procesos de reporting, sistemas de información, controles internos, covenants financieros, contratos vinculados a métricas financieras, así como sobre la elaboración de información financiera en formato ESEF y las herramientas corporativas de reporting utilizadas por el Grupo. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios no se han identificado impactos materiales, si bien el análisis continúa en curso.

2.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.4 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2026 presenta a efectos comparativos la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado y estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 para el estado de situación financiera intermedio resumido consolidado.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a 30 de junio de 2026.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y el riesgo de cambio climático.
5. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias.
6. Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Cambios de estimación:

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a 30 de junio de 2026 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

2.6 Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

2.7 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

2.8 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

2.9 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

2.10 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos económicos y geopolíticos actuales

De cara a 2026, el entorno macroeconómico europeo continúa marcado por una elevada incertidumbre geopolítica, especialmente vinculada al conflicto en Oriente Medio, la volatilidad de los precios energéticos y su impacto sobre la inflación, la confianza y la demanda interna. En sus proyecciones de junio de 2026, el Banco Central Europeo prevé para la zona euro un crecimiento del PIB real del 0,8% en 2026, 1,2% en 2027 y 1,5% en 2028, con una revisión a la baja de 0,1 puntos porcentuales para 2026 y 2027 frente a las previsiones de marzo, reflejando el mayor impacto esperado del conflicto en Oriente Medio. No obstante, el escenario central del Banco Central Europeo contempla una mejora gradual a medio plazo, apoyada en la recuperación de la renta disponible real, un mercado laboral resiliente y un mayor gasto público en infraestructuras y defensa, especialmente en Alemania.

España mantiene una posición relativa más favorable dentro de la zona euro. La Comisión Europea estima un crecimiento del PIB real del 2,4% en 2026 y del 1,9% en 2027, tras un crecimiento del 2,8% en 2025. La actividad económica seguiría apoyada principalmente en la demanda interna, impulsada por el consumo privado, la inversión y un comportamiento robusto del mercado laboral; la Comisión Europea señala además que el consumo de los hogares se verá favorecido por el crecimiento del empleo, la inmigración y los bajos niveles de apalancamiento de los hogares. Como principales riesgos, la Comisión identifica la posible debilidad del turismo, en particular de los flujos de larga distancia por mayores costes de viaje u otras disrupciones, y un deterioro de la confianza derivado de mayores tensiones geopolíticas.

En Portugal, aunque con menor escala económica, el escenario continúa siendo positivo, si bien algo más moderado. La Comisión Europea prevé un crecimiento del PIB real del 1,7% en 2026 y del 1,8% en 2027, frente al 1,9% estimado para 2025. La misma fuente señala que la economía portuguesa se vio afectada a comienzos de 2026 por una serie de shocks, incluyendo tormentas severas en enero y febrero y un fuerte incremento de los precios energéticos en marzo y abril, pero destaca que las ventas minoristas se mantuvieron resilientes y que los indicadores de confianza empresarial, especialmente en servicios, recuperaron terreno tras la caída de enero. En turismo, Turismo de Portugal señala que, entre enero y mayo de 2026, Portugal recibió 12 millones de huéspedes, un 4,5% más que en el mismo periodo de 2025.

En este contexto, el mercado inmobiliario español registró un sólido inicio de 2026. Durante el primer trimestre del año se transaccionaron aproximadamente 6.300 millones de euros, lo que supone un incremento interanual del 93% y uno de los volúmenes trimestrales más elevados de la serie histórica. La actividad estuvo impulsada por operaciones de gran tamaño y por el protagonismo del capital nacional, concentrándose más del 70% del volumen invertido en Madrid y Barcelona.

El segmento de oficinas mantuvo una evolución positiva, apoyado en una demanda orientada principalmente hacia activos de calidad y ubicaciones consolidadas. En Madrid se contrataron cerca de 110.000 m² durante el primer trimestre, mientras que Barcelona registró una contratación próxima a 91.000 m², reflejando una recuperación de la actividad respecto al mismo periodo del año anterior. La disponibilidad continuó reduciéndose en las zonas más demandadas, especialmente en los mercados Prime y CBD, contribuyendo al crecimiento de las rentas y reforzando el atractivo de los activos de mayor calidad. El sector retail siguió beneficiándose de la recuperación del consumo y del turismo internacional, registrando una inversión de 1.376 millones de euros, liderada por centros comerciales y retail parks. Asimismo, el segmento industrial y logístico mantuvo niveles elevados de

actividad, superando los 750.000 m² contratados a nivel nacional, apoyado en la fortaleza de los principales hubs logísticos y en la limitada disponibilidad de producto de calidad.

En conjunto, ambos mercados presentan fundamentos macroeconómicos favorables para el sector inmobiliario, apoyados por estabilidad financiera, demanda interna robusta y atractivo inversor internacional. No obstante, el escenario para 2026 exige reconocer explícitamente los factores de incertidumbre: volatilidad energética, inflación superior al objetivo en el corto plazo, tensiones geopolíticas, potencial deterioro de la confianza y riesgos sobre los flujos turísticos y la demanda exterior.

Medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Conforme a la política del Grupo, periódicamente se procede a rotar a las sociedades de valoración entre las distintas naturalezas de sus activos inmobiliarios, realizándose en los ejercicios 2016, 2019, 2020 y 2023. En el primer semestre de 2026, el Grupo ha rotado las sociedades encargadas de las valoraciones de los activos situados en Portugal excepto a las encargadas de efectuar las valoraciones de los centros de datos y los activos logísticos.

A 30 de junio de 2026, las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., Jones Lang LaSalle, S.A. y Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. no señalan ningún tipo de incertidumbre material en relación al valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

El Grupo, en lo que se refiere a la rama de actividad de centros de datos, integra a su valor razonable los activos que disponen de licencia de construcción con los correspondientes permisos de acceso y conexión y han comenzado las obras de construcción ya que considera que se puede determinar de manera fiable su medición del valor razonable.

En este sentido, si bien los citados activos se encuentran en su fase inicial de actividad, cabe indicar que para estos activos se han considerado hipótesis de crecimiento en ocupaciones, rentas y márgenes normalizados en mercados maduros, así como de ritmo de consecución de las obras de ampliación de capacidad. En consecuencia, la valoración de los citados activos es sensible a la consecución de las hipótesis contempladas, pudiéndose dar cambios de valor significativos en caso de desviaciones sobre las mismas.

El detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a junio de 2026 y diciembre de 2025 según la naturaleza de los activos, así como las sensibilidades en caso de incremento o disminución de las mismas, se incluye en la Nota 6 de los Estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

Riesgo de liquidez

La experiencia ha demostrado que el comportamiento de los consumidores y los inversores pueden cambiar rápidamente durante estos tiempos de incertidumbre y volatilidad, por lo que los préstamos y las decisiones de inversión deben reflejar este alto nivel de volatilidad y un potencial deterioro de las condiciones de mercado los cuales, pueden tener un impacto significativo en la posición financiera general de las compañías, que podría dividirse en el propio riesgo de liquidez de las compañías o grupos y en el riesgo de liquidez de sus clientes o riesgo de crédito.

En este contexto, a 30 de junio de 2026, el Grupo presenta un ratio de apalancamiento, entendido como deuda sobre el valor razonable de los activos (LTV) del 24,5% (este ratio se obtiene de dividir la deuda neta de la compañía entre el valor razonable de los activos incluyendo los costes de transacción) y una tesorería y otros activos líquidos equivalentes (incluye acciones propias) por importe 1.573 millones de euros. El único vencimiento relevante de deuda que afronta el Grupo en los próximos doce meses se sitúa en noviembre de 2026, debido al vencimiento de un bono por importe

de 800 millones de euros. No obstante, el Grupo presenta una posición de liquidez, incluida la línea de crédito corporativa y los préstamos no dispuestos, por importe de 2.571 millones de euros (véase Nota 10).

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación al 30 de junio de 2026 garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el estado de situación financiera intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2026, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones del Grupo.

Riesgo de crédito

El Grupo, sobre la aplicación del enfoque simplificado de deterioro y riesgo de crédito, y teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente, siendo el riesgo de fallido inferior al 1% de la facturación.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos a entidades asociadas y terceros, los Administradores de la Sociedad Dominante han determinado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que el riesgo de crédito se mantiene estable durante la vida esperada del activo financiero.

3. Cambios en el perímetro de consolidación

Con fecha 23 de marzo de 2026, el Grupo ha incrementado su porcentaje de participación desde el 35,04% al 50% en la sociedad Moregal Hotels, S.L. mediante la suscripción de una ampliación de capital dineraria por importe de 9.250 miles de euros. Dicho incremento en el porcentaje de participación no ha supuesto un cambio en el control de dicha sociedad participada.

Con fecha 21 de enero de 2026, el Grupo ha vendido el 33% del capital social que poseía de la participada Parking del Palau, S.A. Dicha venta no ha tenido impacto significativo en los presentes estados financieros resumidos consolidados.

Con fecha 18 de noviembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. aprobó una reducción de capital mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la sociedad, propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A., con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie consistentes en un edificio de uso residencial en Madrid y un hotel en Menorca. Dicho acuerdo fue elevado a público el 22 de diciembre de 2025.

Con fecha 16 de septiembre de 2025 el Grupo adquirió el 100% de las participaciones representativas del capital social de las sociedades Evergreen Eclipse Capital, S.L.U. y Solstice Sage Finance, S.L.U. por importe conjunto de 6 miles de euros. A cierre del primer semestre del ejercicio 2026, ambas sociedades se encuentran inactivas.

Con fecha 18 de agosto de 2025, la sociedad Edged Spain, S.L., participada en un 50% por la Sociedad Dominante, constituyó la sociedad Edged Portugal, Unipessoal Lda.

Con fecha 21 de marzo de 2025, el Grupo incrementó su porcentaje de participación desde el 7,32% al 35,04% en la sociedad Moregal Hotels, S.L. mediante la suscripción de una ampliación de capital dineraria por importe de 9.250 miles de euros.

4. Información financiera por ramas de actividad

a) Criterios

La Dirección del Grupo ha realizado la segmentación de su negocio en las ramas de actividad que se detallan a continuación en función de la tipología de los activos que adquiere y gestiona:

- Edificios de oficinas.
- Centros comerciales.
- Activos logísticos.
- Centros de datos.
- Otros: Activos no incluidos en las ramas de actividad anteriores, que se corresponden fundamentalmente con suelos no estratégicos y otros activos de menor tamaño.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a una rama de actividad o que afectan al Grupo en general, se atribuyen como “Unidad corporativa/Otros” a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas ramas de actividad (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

El beneficio de cada rama de actividad, y de cada activo dentro de cada una de ellas, se utiliza como medida del rendimiento debido a que el Grupo considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de las ramas de actividad, en relación con otros grupos que operan en dichos negocios.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, el Grupo ha realizado su actividad en España y Portugal.

b) Bases y metodología de la información por ramas de actividad

La información por ramas de actividad que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo. Las políticas contables de las ramas de actividad son las mismas que las del Grupo descritas en la Nota 2.

Los ingresos ordinarios de la rama de actividad corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles a la rama de actividad, más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada rama de actividad no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los gastos de cada rama de actividad se determinan repartiendo los gastos derivados de las actividades de explotación de la misma que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos a la rama de actividad, utilizando una base razonable de reparto.

El resultado de la rama de actividad se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de las ramas de actividad son los directamente relacionados con la explotación de la misma, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos.

c) Información de ramas de actividad

A continuación, se presenta la información por ramas de actividad a 30 de junio de 2026 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2025 para ingresos y gastos y 31 de diciembre de 2025 para activos y pasivos):

A 30 de junio de 2026

	Miles de euros						
	Edificios de oficinas	Centros comerciales	Activos logísticos	Centros de datos	Otros	Unidad corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:							
Ingresos por arrendamientos	137.556	68.519	40.705	28.064	1.289	-	276.133
Prestaciones de servicios	10.330	1.051	-	18.306	-	805	30.492
Importe neto de la cifra de negocios	147.886	69.570	40.705	46.370	1.289	805	306.625
Otros ingresos de explotación	2.631	404	192	3	6	3.289	6.525
Gastos de personal	(6.110)	(5.387)	(2.222)	(1.228)	-	(15.698)	(30.645)
Gastos de explotación	(18.052)	(5.540)	(1.896)	(28.973)	(1.157)	(8.987)	(64.605)
Resultado por enajenación de inmovilizado	(3.833)	512	(12)	-	164	-	(3.169)
Dotación a la amortización	(2.084)	(1)	-	-	(30)	(1.083)	(3.198)
Imputación subvenciones	69	12	3	-	-	-	84
Provisiones	35	35	378	-	-	3.464	3.912
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	75.301	7.189	14.865	371.919	125	-	469.399
Resultado de explotación	195.843	66.794	52.013	388.091	397	(18.210)	684.928
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-							
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	94	-	(3)	-	-	-	91
Ingresos financieros	547	537	11	-	-	14.683	15.778
Gastos financieros	(13.093)	(5)	(2.216)	(2.650)	-	(59.258)	(77.222)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(112)	(112)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	3.877	3.877
Diferencias de cambio	-	-	-	432	-	(61)	371
Resultado antes de impuestos	183.391	67.326	49.805	385.873	397	(59.081)	627.711
Impuesto sobre sociedades	321	(1.570)	(2.900)	(44.707)	38	-	(48.818)
Resultado del ejercicio	183.712	65.756	46.905	341.166	435	(59.081)	578.893

A 30 de junio de 2025

	Miles de euros						
	Edificios de oficinas	Centros comerciales	Activos logísticos	Centros de datos	Otros	Unidad corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:							
Ingresos por arrendamientos	133.750	63.049	40.109	12.664	51	-	249.623
Prestaciones de servicios	9.146	1.024	-	836	-	758	11.764
Importe neto de la cifra de negocios	142.896	64.073	40.109	13.500	51	758	261.387
Otros ingresos de explotación	3.777	158	285	77	2	(149)	4.150
Gastos de personal	(3.751)	(3.281)	(1.322)	(292)	-	(11.419)	(20.065)
Gastos de explotación	(15.174)	(6.675)	(1.453)	(9.277)	(1.605)	(7.715)	(41.899)
Resultado por enajenación de inmovilizado	3.031	45	431	-	772	-	4.279
Dotación a la amortización	(1.815)	(8)	-	-	(30)	(429)	(2.282)
Imputación subvenciones	37	5	-	-	-	-	42
Provisiones	782	-	-	-	13	630	1.425
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	90.986	20.551	42.423	207.954	(19)	-	361.895
Resultado de explotación	220.769	74.868	80.473	211.962	(816)	(18.324)	568.932
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-							
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	(1)	-	16	-	-	(9.663)	(9.648)
Ingresos financieros	2.101	743	10	-	-	18.451	21.305
Gastos financieros	(13.057)	(8)	(3.282)	(236)	-	(52.429)	(69.012)
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	(355)	-	-	-	-	-	(355)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	14.662	14.662
Diferencias de cambio	-	-	-	(49)	-	-	(49)
Resultado antes de impuestos	209.457	75.603	77.217	211.677	(816)	(47.303)	525.835
Impuesto sobre sociedades	(2.811)	(2.789)	(7.838)	-	-	472	(12.966)
Resultado del ejercicio	206.646	72.814	69.379	211.677	(816)	(46.831)	512.869

A 30 de junio de 2026

	Miles de euros						
	Edificios de oficinas	Centros comerciales	Activos logísticos	Centros de datos	Otros	Unidad corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.782.882	2.150.970	1.708.719	2.114.464	104.291	-	12.861.326
Inversiones financieras no corrientes-	68.170	24.850	18.881	115.400	1.552	140.927	369.780
Derivados	1.594	-	-	-	-	930	2.524
Otros activos financieros	66.576	24.850	18.881	115.400	1.552	139.997	367.256
Activos por impuesto diferido	570	-	3.404	-	-	49.378	53.352
Otros activos no corrientes	13.682	1	1	4.212	1.610	539.401	558.907
Activo no corriente	6.865.304	2.175.821	1.731.005	2.234.076	107.453	729.706	13.843.365
Deudores comerciales	23.510	19.491	1.067	22.201	301	19.877	86.447
Otros activos financieros corrientes	4.839	808	-	50	861	648	7.206
Otros activos corrientes	79.590	83.461	10.494	21.753	2.772	1.451.106	1.649.176
Activos corrientes	107.939	103.760	11.561	44.004	3.934	1.471.631	1.742.829
Total activo	6.973.243	2.279.581	1.742.566	2.278.080	111.387	2.201.337	15.586.194
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	628.294	-	41.617	-	-	3.472.937	4.142.848
Otros pasivos no corrientes	355.431	261.851	98.940	293.232	12.705	40.271	1.062.430
Pasivo no corriente	983.725	261.851	140.557	293.232	12.705	3.513.208	5.205.278
Pasivos corrientes	58.244	32.054	1.509	106.494	13.742	882.051	1.094.094
Total pasivo	1.041.969	293.905	142.066	399.726	26.447	4.395.259	6.299.372

A 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros						
	Edificios de oficinas	Centros comerciales	Activos logísticos	Centros de datos	Otros	Unidad corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.703.894	2.132.809	1.662.961	1.376.434	107.601	-	11.983.699
Inversiones financieras no corrientes-	57.815	25.375	18.249	37.594	1.554	143.226	283.813
Derivados	-	-	229	-	-	-	229
Otros activos financieros	57.815	25.375	18.020	37.594	1.554	143.226	283.584
Activos por impuesto diferido	623	-	3.404	-	-	49.377	53.404
Otros activos no corrientes	15.315	2	2	5.131	1.640	537.171	559.261
Activo no corriente	6.777.647	2.158.186	1.684.616	1.419.159	110.795	729.774	12.880.177
Deudores comerciales	32.125	16.333	5.761	5.310	-	25.088	84.617
Otros activos financieros corrientes	65	196	-	-	145	5.548	5.954
Otros activos corrientes	76.330	78.002	14.840	22.766	18	1.106.014	1.297.970
Activos corrientes	108.520	94.531	20.601	28.076	163	1.136.650	1.388.541
Total activo	6.886.167	2.252.717	1.705.217	1.447.235	110.958	1.866.424	14.268.718
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	629.252	-	-	-	-	3.476.506	4.105.758
Otros pasivos no corrientes	357.298	261.397	99.206	133.129	12.743	48.883	912.656
Pasivo no corriente	986.550	261.397	99.206	133.129	12.743	3.525.389	5.018.414
Pasivos corrientes	75.312	43.573	57.962	130.205	12.458	856.362	1.175.872
Total pasivo	1.061.862	304.970	157.168	263.334	25.201	4.381.751	6.194.286

d) Información por área geográfica

Al presentar la información sobre área geográfica, tanto el ingreso como los activos de la rama de actividad se determinan tomando como criterio la ubicación geográfica de los activos.

A continuación, en el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios e inversiones inmobiliarias no corrientes para cada uno de los activos que posee el Grupo por área geográfica:

A 30 de junio de 2026

	Miles de euros			
	Ingresos por arrendamientos	%	Inversiones inmobiliarias	%
Comunidad de Madrid	130.172	45%	6.378.807	50%
Cataluña	49.126	17%	1.670.633	13%
Portugal	35.477	12%	1.778.763	14%
País Vasco	20.624	7%	1.123.807	9%
Castilla la Mancha	15.355	5%	708.323	6%
Galicia	13.301	5%	390.821	3%
Andalucía	11.261	4%	303.356	2%
Comunidad Valenciana	10.002	3%	308.836	2%
Resto de España	6.353	2%	197.980	1%
Total	291.671	100%	12.861.326	100%

A 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros			
	Ingresos por arrendamientos	%	Inversiones inmobiliarias	%
Comunidad de Madrid	247.639	46%	6.153.629	51%
Cataluña	98.238	18%	1.610.342	13%
Portugal	69.285	13%	1.521.509	13%
Castilla la Mancha	31.696	6%	700.304	6%
Andalucía	21.927	4%	293.914	3%
Comunidad Valenciana	21.862	4%	379.969	3%
Galicia	19.524	4%	295.726	3%
País Vasco	19.436	3%	839.918	6%
Resto de España	12.249	2%	188.388	2%
Total	541.856	100%	11.983.699	100%

e) Cliente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los principales arrendatarios a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, así como las principales características de cada uno de ellos:

A 30 de junio de 2026

Posición	Rótulo	Tipo	% s/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento
1	CoreWeave	Centros de datos	8,6%	8,6%	2034-2035
2	Endesa	Oficinas	3,7%	12,3%	2028-2030
3	Inditex	Centros comerciales	2,9%	15,2%	2027-2029
4	Comunidad de Madrid	Oficinas	2,1%	17,3%	2027-2031
5	Técnicas Reunidas	Oficinas	1,7%	19,0%	2032
6	PwC	Oficinas	1,6%	20,6%	2028-2030
7	Eurostars 4 Torres	Oficinas	1,4%	22,0%	2028
8	BPI	Oficinas	1,3%	23,3%	2031
9	Indra	Oficinas	1,3%	24,6%	2026-2033
10	Accenture	Oficinas	1,2%	25,8%	2029-2030

A 31 de diciembre de 2025

Posición	Rótulo	Tipo	% s/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento
1	CoreWeave	Centros de datos	8,8 %	8,8 %	2034-2035
2	Endesa	Oficinas	3,7 %	12,5 %	2028-2030
3	Inditex	Centros comerciales	2,9 %	15,4 %	2026-2027
4	Comunidad de Madrid	Oficinas	2,1 %	17,5 %	2027-2031
5	Técnicas Reunidas	Oficinas	1,7 %	19,2 %	2028-2032
6	PwC	Oficinas	1,6 %	20,8 %	2028-2030
7	Eurostars 4 Torres	Oficinas	1,4 %	22,2 %	2028
8	BPI	Oficinas	1,4 %	23,6 %	2031
9	Indra	Oficinas	1,3 %	24,9 %	2026-2033
10	IBM	Oficinas	1,3 %	26,2 %	2029-2030

5. Otros activos intangibles e inmovilizaciones materiales

El saldo a 30 de junio de 2026 en los epígrafes “Otros activos intangibles” e “Inmovilizaciones materiales” se corresponde principalmente al derecho de uso de superficie de un bosque en Salamanca dentro del plan “Camino a Neto Cero” con el que el Grupo aspira a alcanzar la neutralidad en emisiones para el ejercicio 2030 y a las inversiones correspondientes a instalaciones técnicas, mobiliario y equipos de oficina, así como a la amortización acumulada de dichos activos.

En relación con dicha amortización, en el primer semestre del ejercicio 2026, el Grupo ha registrado un gasto por importe de 3.198 miles de euros (2.282 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio 2025) registrado en el epígrafe “Dotación a la amortización” de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

6. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025, han sido los siguientes:

	Miles de euros
Saldo inicial al 1 de enero de 2025	10.865.480
Adiciones del ejercicio	741.315
Retiros	(116.942)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	493.846
Saldo a 31 de diciembre de 2025	11.983.699
Adiciones del ejercicio	433.522
Retiros	(25.294)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	469.399
Saldo a 30 de junio de 2026	12.861.326

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada a 30 de junio de 2026 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 469.399 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias comprenden activos inmobiliarios en las ramas de actividad de oficinas, centros comerciales, logística y centros de datos, principalmente.

Las principales adiciones realizadas durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 corresponden a la construcción y equipamiento de los centros de datos situados en Madrid, Barcelona, Bilbao y Lisboa, así como a los desembolsos realizados por compra de suelos destinados a la construcción de centros de datos por un importe de 366 millones de euros y a las obras de construcción y rehabilitación, que se han realizado en el Centro Comercial Marineda en La Coruña y edificios de oficinas.

Las bajas del primer semestre del ejercicio 2026 corresponden a la venta de un edificio de oficinas en Barcelona, un suelo en Zaragoza y a plazas de garaje en Valencia por importe conjunto de 25.294 miles de euros, poniendo de manifiesto una minusvalía conjunta de 3.169 miles de euros, a 30 de junio de 2026, registrada en el epígrafe Resultado por enajenación de inmovilizado de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta, debida principalmente a los gastos y obligaciones futuros debidas de las mismas.

Las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2025 correspondieron a la compra de un local de oficinas en Madrid por 9.442 miles de euros y de un local en el Centro comercial Almada en Lisboa por importe de 1.718 miles de euros. Con fecha 18 de noviembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad participada Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. aprobó una reducción de capital mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la sociedad propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A. con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie consistentes en un edificio de uso residencial en Madrid y a un hotel en Menorca clasificados en la rama de actividad de Otros.

Las principales adiciones realizadas durante el ejercicio 2025 correspondieron a la construcción y equipamiento de los centros de datos situados en Madrid, Barcelona, Bilbao y Lisboa por un importe de 403 millones de euros así como a los desembolsos realizados por opciones de compra de suelos destinados a la construcción de centros de datos por importe de 45 millones de euros y a las obras de construcción y rehabilitación, que se han realizado en el Centro Comercial Marineda en La Coruña y en edificios de oficinas, como el edificio Liberdade en Lisboa.

Las bajas del ejercicio 2025 correspondieron principalmente a la venta de dos edificios de oficinas situados en Madrid, dos naves logísticas situadas en Madrid y Vitoria y a un suelo de uso residencial situado en Zaragoza por importe conjunto de 129 millones de euros.

A 30 de junio de 2026, existen activos inmobiliarios del Grupo, por un importe de 1.797 millones de euros en garantía de diversos préstamos e instrumentos financieros derivados, cuyos saldos a 30 de junio de 2026 ascienden a 673 millones de euros (véase Nota 10).

A 30 de junio de 2026 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados.

El Grupo a 30 de junio de 2026, mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias, sin considerar las inversiones comprometidas en construcciones y mejoras por importe de 232,5 millones de euros.

A 30 de junio de 2026, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por rama de actividad es el siguiente:

	Metros Cuadrados (*)										% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable										
	Com. Madrid	Cataluña	Com. Valenciana	Galicia	Andalucía	País Vasco	Castilla la Mancha	Resto España	Portugal	Total	
Oficinas	894.623	222.664	-	-	13.037	-	-	-	121.037	1.251.361	93,6 %
Centros comerciales	74.606	31.905	49.910	132.222	37.975	25.922	-	32.888	60.297	445.725	96,9% (**)
Logística	319.196	132.100	61.604	-	141.694	26.774	660.638	21.579	78.381	1.441.966	95,0 %
Centros de datos	22.947	24.378	-	-	-	23.640	-	-	-	70.965	n.a. (1)
Otros	8.694	1.140	-	-	-	7.708	-	-	-	17.542	87,5 %
Superficie Total	1.320.066	412.187	111.514	132.222	192.706	84.044	660.638	54.467	259.715	3.227.559	94,7 %
% Peso	40,9 %	12,8 %	3,4 %	4,1 %	6,0 %	2,6 %	20,5 %	1,7 %	8,0 %	100,0 %	

(*) No incluidos metros cuadrados de proyectos en curso ni suelos.

(**) Excluye unidades vacantes adquiridas a reformar.

(1) El estándar de mercado de los centros de datos es medir la ocupación en base a la capacidad de procesamiento, considerando los metros cuadrados de superficie requerida de espacio de las salas de procesamiento, siendo este último el objeto principal de los contratos de arrendamiento de la rama de actividad de centros de datos. A 30 de junio de 2026, los 3 centros de datos que tiene actualmente el Grupo en operación tienen una capacidad de procesamiento disponible de 50 MW, encontrándose comprometida a dicha fecha 49,6 MW (99,2%). El Grupo considera como capacidad comprometida aquella que se encuentra físicamente ocupada en la fecha de referencia o que, sin encontrarse ocupada a dicha fecha, existen compromisos contractuales que reserven dicha capacidad para garantizar el crecimiento futuro de los clientes del Grupo.

Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las inversiones inmobiliarias alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo se clasifican como propiedades de inversión.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 30 de junio de 2026, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., CBRE Valuation Advisory, S.A. y Jones Lang LaSalle, S.A. valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 12.717.153 miles de euros (11.854.292 miles de euros en el ejercicio 2025). Dicha valoración no incluye el valor de los derechos de uso registrado por la aplicación de la NIIF 16 por importe de 56.012 miles de euros (53.786 miles de euros en 2025) ni los importes relativos a anticipos pagados por el Grupo a terceros por la compra de activos ni otros activos no valorados por importe de 88.161 miles de euros (75.621 miles de euros en 2025). La valoración ha sido realizada de acuerdo

con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). En relación con el valor razonable de los derechos de uso, el Grupo obtiene también valoraciones de terceros independientes.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de rentabilidad futura ("Exit Yield") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de rentabilidad futura ("Exit Yield") como la tasa de descuento ("TIR") se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, el detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

A 30 de junio de 2026

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable				
Inversiones inmobiliarias:				
Oficinas-				
Terrenos	3.089.535	-	-	3.089.535
Construcciones	3.693.347	-	-	3.693.347
Centros comerciales-				
Terrenos	754.838	-	-	754.838
Construcciones	1.396.132	-	-	1.396.132
Logística-				
Terrenos	682.370	-	-	682.370
Construcciones	1.026.349	-	-	1.026.349
Centros de datos-				
Terrenos	113.841	-	-	113.841
Construcciones	2.000.623	-	-	2.000.623
Otros-				
Terrenos	70.104	-	-	70.104
Construcciones	34.187	-	-	34.187
Total activos valorados a valor razonable	12.861.326	-	-	12.861.326

A 31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable				
Inversiones inmobiliarias:				
Oficinas-				
Terrenos	3.044.818	-	-	3.044.818
Construcciones	3.659.076	-	-	3.659.076
Centros comerciales-				
Terrenos	749.416	-	-	749.416
Construcciones	1.383.393	-	-	1.383.393
Logística-				
Terrenos	668.698	-	-	668.698
Construcciones	994.263	-	-	994.263
Centros de datos-				
Terrenos	86.569	-	-	86.569
Construcciones	1.289.865	-	-	1.289.865
Otros-				
Terrenos	73.467	-	-	73.467
Construcciones	34.134	-	-	34.134
Total activos valorados a valor razonable	11.983.699	-	-	11.983.699

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 y durante el ejercicio 2025 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Hipótesis utilizadas en la valoración

En relación con la determinación de valor del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamientos, las tasas de rentabilidad futura ("Exit Yield") y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja de las proyecciones ("TIR").

A continuación, se muestra información cuantitativa sobre los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2026

	Exit Yield	Tasa de descuento
Oficinas	3,70% - 7,40%	5,20% - 9,50%
Centros comerciales	3,80% - 7,75%	6,00% - 9,75%
Logística	4,75% - 6,25%	6,50% - 9,25%
Centros de datos	5,50% - 6,27%	8,50% - 11,50%
Otros	3,50% - 8,00%	4,75% - 18,50%

A 31 de diciembre de 2025

	Exit Yield	Tasa de descuento
Oficinas	3,70% - 7,60%	5,20% - 9,60%
Centros comerciales	3,92% - 7,75%	6,20% - 9,75%
Logística	4,75% - 6,25%	6,50% - 9,50%
Centros de datos	5,50% - 8,10%	9,00% - 11,00%
Otros	3,50% - 7,50%	4,75% - 18,50%

En relación con las rentas de mercado, los importes por metro cuadrado utilizadas en la valoración han oscilado entre 3,24 euros y 64,02 euros, dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan principalmente en IPC. Cabe indicar que el rango mínimo corresponde a un activo logístico y la máxima se trata de un activo de "retail" ubicado en una zona prime.

Análisis de la sensibilidad de las hipótesis

El efecto de la variación de un cuarto, medio y un punto en la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja de las proyecciones ("TIR"), en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

A 30 de junio de 2026

	Miles de euros					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25 %	0,50 %	1 %	0,25 %	0,50 %	1 %
Aumento de la TIR	(315.398)	(623.397)	(1.217.975)	(315.398)	(623.397)	(1.217.975)
Disminución de la TIR	322.997	653.800	1.339.686	322.997	653.800	1.339.686

A 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25 %	0,50 %	1 %	0,25 %	0,50 %	1 %
Aumento de la TIR	(282.124)	(557.627)	(1.089.467)	(282.124)	(557.627)	(1.089.467)
Disminución de la TIR	288.925	584.836	1.198.388	288.925	584.836	1.198.388

El efecto de la variación de un 1%, 5% y 10% en las rentas consideradas tiene el siguiente impacto en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

A 30 de junio de 2026

	Miles de euros					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	1 %	5 %	10 %	1 %	5 %	10 %
Aumento de las rentas	107.328	536.642	1.073.284	107.328	536.642	1.073.284
Disminución de las rentas	(107.328)	(536.642)	(1.073.284)	(107.328)	(536.642)	(1.073.284)

A 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	1 %	5 %	10 %	1 %	5 %	10 %
Aumento de las rentas	99.097	495.483	990.967	99.097	495.483	990.967
Disminución de las rentas	(99.097)	(495.483)	(990.967)	(99.097)	(495.483)	(990.967)

El efecto de la variación de un cuarto, medio y un punto en la tasa de rentabilidad futura ("Exit Yield") considerada, en el supuesto basado en rentabilidad calculada como el resultado de dividir el ingreso operativo neto del último año del periodo analizado entre el valor de salida estimado, en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

A 30 de junio de 2026

	Miles de euros					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25 %	0,50 %	1 %	0,25 %	0,50 %	1 %
Aumento de la Exit Yield	(453.897)	(869.486)	(1.603.626)	(453.897)	(869.486)	(1.603.626)
Disminución de la Exit Yield	497.759	1.046.060	2.328.562	497.759	1.046.060	2.328.562

A 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25 %	0,50 %	1 %	0,25 %	0,50 %	1 %
Aumento de la Exit Yield	(407.683)	(780.767)	(1.439.376)	(407.683)	(780.767)	(1.439.376)
Disminución de la Exit Yield	447.330	940.387	2.094.916	447.330	940.387	2.094.916

Por otro lado, el impacto en la cuenta de resultados de la revalorización experimentada por las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los seis primeros meses de los ejercicios 2026 y 2025, es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	30-06-2025
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	469.399	361.895
Efecto en la cuenta de resultados	469.399	361.895

7. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

El movimiento habido durante el ejercicio 2025 y los seis primeros meses del ejercicio 2026 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	31-12-2025
Saldo inicial	530.570	586.513
Adiciones realizadas en el ejercicio	9.250	18.852
Retiros realizados en el ejercicio	(1.034)	(91.030)
Dividendos	(9.622)	(11.801)
Resultado del ejercicio	3.877	28.036
Saldo final	533.041	530.570

En relación con las participaciones mantenidas por el método de la participación, las adiciones del primer semestre de 2026 han correspondido a la suscripción de la ampliación de capital realizada por Moregal Hotels, S.L., lo que ha supuesto al Grupo un incremento de la inversión de 9.250 miles de euros (véase Nota 3). Los retiros del primer semestre de 2026 han correspondido a la venta de la participación que el Grupo mantenía en la participada Parking del Palau, S.A. (véase Nota 3).

El resto del movimiento del primer semestre de 2026 ha correspondido principalmente al resultado obtenido por las sociedades participadas y a los dividendos repartidos por las sociedades Centro Intermodal de Logística, S.A. (CILSA) y Araba Logística, S.A. por un importe total de 9.622 miles de euros.

Las adiciones del ejercicio 2025 correspondieron principalmente a la suscripción de la ampliación de capital realizada por Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., lo que supuso al Grupo un incremento de 9.542 miles de euros, y a la suscripción de la ampliación de capital realizada por Moregal Hotels, S.L., lo que supuso al Grupo un incremento de la inversión de 9.250 miles de euros (véase Nota 3).

En relación con los retiros del ejercicio 2025, con fecha 18 de noviembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. aprobó una reducción de capital mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la sociedad propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A. con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie consistentes en un edificio de uso residencial en Madrid y a un hotel en Menorca por importe conjunto de 66.948 miles de euros, neto del derivado asociado a la opción de compra que dicha sociedad mantenía con el Grupo. Dicho acuerdo fue elevado a público el 22 de diciembre de 2025 (véase Nota 3).

El resto del movimiento del ejercicio 2025 correspondió con el resultado obtenido por las participadas y a los dividendos repartidos por las sociedades Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA), Araba Logística, S.A. y Parking del Palau, S.A. por un importe total de 11.801 miles de euros.

Las participaciones más significativas corresponden a la inversión del 48,5% en la sociedad Centro Intermodal de Logística, S.A. (CILSA) con un valor neto consolidado de 247.344 miles de euros y a la inversión del 14,46% en la sociedad Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. con un valor neto consolidado de 222.332 miles de euros. En relación con la inversión contabilizada por el método de la participación en Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., el Grupo considera razonable el valor registrado contablemente al considerar que éste no difiere significativamente con su valor actual, dado el horizonte temporal a largo plazo de desarrollo de la inversión.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025 se incluye una relación de las principales participaciones en empresas asociadas, que incluye la denominación, el país de constitución, actividad y el porcentaje de participación en el capital, no habiéndose producido cambios significativos en las principales magnitudes de las sociedades asociadas al Grupo.

8. Activos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de este capítulo del estado de situación financiera intermedio resumido consolidado es el siguiente:

Clasificación activos financieros por categorías:

	Miles de euros	
	30-06-2026	31-12-2025
No corriente:		
A valor razonable-		
Derivados de tipo de interés	2.524	229
Instrumentos de Patrimonio	12.346	12.008
A coste amortizado-		
Créditos a terceros	258.809	188.885
Créditos a empresas asociadas	13.796	13.509
Depósitos y fianzas	82.305	69.182
Total no corriente	369.780	283.813
Corriente:		
A coste amortizado-		
Créditos a empresas asociadas	4.309	3.196
Créditos a terceros	-	236
Otros activos financieros	2.897	2.522
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	86.447	84.617
Total corriente	93.653	90.571

Para los activos financieros registrados a coste amortizado, el valor contable no difiere del valor razonable.

Derivados

A cierre de junio 2026 y diciembre 2025, dentro del epígrafe “Derivados” se registró la valoración de los derivados de tipo de interés con saldo deudor (véase Nota 10).

Créditos a terceros

En el epígrafe “Otros activos financieros no corrientes” se encuentra registrado el préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. por importe inicial de 86.397 miles de euros que devenga un interés de mercado. A 30 de junio de 2026 el importe pendiente de pago asciende a 95.277 miles de euros de principal y 1.286 miles de euros de intereses. En relación al citado crédito, el Grupo dispone de garantías por parte del acreedor asociadas al 10% de participaciones en la sociedad Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. no habiéndose identificado riesgo de crédito en el deudor.

Durante el ejercicio 2025 y primer semestre del ejercicio 2026, el Grupo ha firmado contratos de cesión de permisos de acceso y conexión para consumo de energía, derecho de uso de infraestructuras de evacuación, ejecución y tramitación de línea directa y compraventa de electricidad para futuros centros de datos. A cierre de junio de 2026, el Grupo ha efectuado desembolsos, en concepto de anticipo por un importe de 96.130 miles de euros (27.750 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Adicionalmente, dentro de este epígrafe de Créditos a terceros a largo plazo se encuentran registradas las linealizaciones de renta, gastos de comercialización y gastos de implantación de inquilinos por importe de 66.116 miles de euros (65.473 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Depósitos y fianzas

Dentro del epígrafe de “Depósitos y fianzas” se incluyen principalmente las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo ha depositado en el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma, por importe de 72.865 miles de euros (67.144 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). El saldo a 30 de junio de 2026 de las fianzas recibidas de los arrendatarios en concepto de garantía asciende a 95.678 miles de euros (78.528 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), y figura en el epígrafe “Otros pasivos financieros- no corriente” del pasivo del estado de situación financiera intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo finalizado al 30 de junio de 2026 adjunto (véase Nota 11).

Clasificación activos financieros por vencimientos:

La clasificación de los principales activos financieros, en función de sus vencimientos, es la siguiente:

A 30 de junio de 2026

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivados de tipo de interés	-	2.524	-	-	2.524
Instrumentos de patrimonio	-	12.346	-	-	12.346
Créditos a terceros y asociadas	-	170.757	101.848	-	272.605
Depósitos y Fianzas	-	-	-	82.305	82.305
Créditos a empresas asociadas	4.309	-	-	-	4.309
Otros activos financieros	2.897	-	-	-	2.897
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	86.447	-	-	-	86.447
Total activos financieros	93.653	185.627	101.848	82.305	463.433

A 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivados de tipo de interés	-	229	-	-	229
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	12.008	12.008
Créditos a terceros	236	73.899	128.495	-	202.630
Depósitos y Fianzas	-	-	-	69.182	69.182
Créditos a empresas asociadas	3.196	-	-	-	3.196
Otros activos financieros	2.522	-	-	-	2.522
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	84.617	-	-	-	84.617
Total activos financieros	90.571	74.128	128.495	81.190	374.384

9. Patrimonio neto

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado adjunto.

9.1 Capital social

A 30 de junio de 2026, el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A asciende a 620.000 miles de euros y está representado por 620.000.000 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Con fecha 25 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó llevar a cabo un aumento de capital mediante la emisión de hasta 56.275.101 nuevas acciones ordinarias, representativas de aproximadamente el 10% del capital social, pertenecientes a la misma clase y serie que las acciones en circulación existentes a esa fecha. El aumento de capital sería realizado mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de preferencia y se llevaría a cabo por medio de un proceso de colocación privada acelerada dirigido exclusivamente a inversores cualificados, siendo suscrita en su totalidad por accionistas existentes y sin descuento respecto al precio de cierre de cotización.

Con fecha 26 de marzo de 2026, se finalizó el proceso de colocación descrito anteriormente en los siguientes términos:

- Emisión de 56.275.101 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas pertenecientes a la misma clase y serie que las acciones existentes en circulación.
- Importe efectivo del aumento de capital: 767.592.377,64 euros.
- Precio de emisión: 13,64 euros por acción, de los cuales 1,00 euros correspondieron al importe nominal y 12,64 euros a la prima de emisión.

Dichas nuevas acciones quedaron admitidas a negociación en las Bolsas de valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia el 27 de marzo de 2026 y en la Bolsa de Lisboa el 31 de marzo de 2026.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia y Lisboa. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, a 30 de junio de 2026 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 15,34 y 15,00 euros por acción, respectivamente.

A 30 de junio de 2026, y según información extraída de la CNMV, en relación con lo contemplado en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 2/2007, de 19 de diciembre, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, son los siguientes conforme a la información pública:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	124.612.161	26.072.122	150.684.283	24,30 %
Nortia Capital Investment Holding, S.L.	52.700.000	-	52.700.000	8,50 %
BlackRock, INC	-	28.718.400	28.718.400	4,63 %

La información del Banco Santander, S.A. ha sido proporcionada por el propio accionista y la relativa a Nortia Capital Investment Holding S.L. se ha obtenido del Libro Registro de Accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2026.

9.2 Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición, siempre y cuando, como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad Dominante por debajo de la cifra del capital social.

En el primer semestre del ejercicio 2026, con ocasión de la ampliación de capital realizada en el mes de marzo detallada en el punto anterior, el importe de la prima de emisión se incrementó en 711.317 miles de euros.

Con fecha 29 de abril de 2026, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 126.889 miles de euros.

9.3 Reservas

El detalle de las reservas a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	31-12-2025
Reserva legal	112.745	106.397
Reservas en sociedades consolidadas	2.922.670	2.264.794
Otras reservas	329.206	336.976
Total otras reservas	3.364.621	2.708.167

El epígrafe "Otras reservas" incluye el importe del beneficio no distribuido derivado de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2, de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), realizada una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley. Dicho importe corresponde a los beneficios no distribuidos procedentes de la desinversión de la sociedad participada Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. llevada a cabo en el ejercicio 2022 y que debía reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social principal de la Sociedad Dominante, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. A cierre del ejercicio 2025, el plazo de reinversión concluyó y dicho compromiso de reinversión se cumplió en su totalidad. En relación con esta

cuestión, la Sociedad Dominante obtuvo una consulta tributaria vinculante que confirma los criterios aplicados.

Adicionalmente, el movimiento en el epígrafe "Otras reservas" se debe principalmente a los gastos por importe de 14.310 miles de euros asociados a la ampliación de capital llevada a cabo en el primer semestre del ejercicio 2026 (véase Nota 9.1) y a la dotación por el Plan de incentivos 2025-2027 por importe de 6.236 miles de euros (véase Nota 15).

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante no tiene dotada la reserva legal con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Dividendos

Con fecha 29 de abril de 2026, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo a prima de emisión de un dividendo por importe de 126.889 miles de euros, así como el reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2025 por importe de 9.343 miles de euros, habiéndose efectuado el pago de ambos dividendos el 25 de mayo de 2026.

Con fecha 13 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2025 por importe de 112.563 miles de euros, habiéndose efectuado el pago de dicho dividendo el 10 de diciembre de 2025.

Con fecha 30 de abril de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo a prima de emisión de un dividendo por importe de 113.065 miles de euros, así como el reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2024 por importe de 10.753 miles de euros, habiéndose efectuado el pago de ambos dividendos el 26 de mayo de 2025.

9.4 Acciones propias

A 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 9.037 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2025 y los seis primeros meses del ejercicio 2026 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2024	1.314.645	14.450
Adiciones	14.052	171
Retiros	(417.456)	(4.588)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	911.241	10.033
Adiciones	14.200	199
Retiros	(108.306)	(1.195)
Saldo a 30 de junio de 2026	817.135	9.037

En la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2025, se revocó la autorización otorgada por la Junta General del 27 de abril de 2023 en la parte no utilizada, autorizando a continuación la adquisición de acciones de la propia Sociedad Dominante o por sociedades del Grupo, al amparo de los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente, durante el plazo de 5 años.

Los retiros de 108.306 acciones propias (coste medio de 11,03 euros por acción) corresponden principalmente a la entrega a empleados dentro del plan de retribución flexible por importe de 986 miles de euros, así como a las ventas realizadas por el contrato de liquidez que el Grupo mantiene para los valores cotizados en la Bolsa de Lisboa. Dicho contrato de liquidez ha realizado durante los primeros seis meses del ejercicio 2026 unas ventas netas de 4.668 acciones.

A 30 de junio de 2026 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias representativas del 0,13% de su capital social.

9.5 Beneficio por acción

El detalle del cálculo de las ganancias por acción es:

Básico

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas es como sigue:

	30-06-2026	30-06-2025
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	592.555	562.596
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	578.893	512.869
Resultado por acción básicas (euros)	0,98	0,91

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula como sigue:

	Número de Acciones	
	30-06-2026	30-06-2025
Acciones ordinarias al inicio del periodo	563.724.899	563.724.899
Acciones propias	(817.135)	(911.080)
Ajuste promedio de las acciones en circulación	29.646.880	(217.439)
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación a 30 junio de 2026 (acciones)	592.554.644	562.596.380

Diluido

De acuerdo con el párrafo 41 de la NIC 33 las acciones ordinarias potenciales se tratarán como dilusivas cuando, y sólo cuando, su conversión en acciones ordinarias podría reducir los beneficios por acción de las actividades continuadas. A 30 de junio de 2026, no existe un potencial efecto dilusivo derivado de la retribución variable que el Grupo tiene concedido a sus directivos y personal clave (véase Nota 15), coincidiendo el beneficio básico con el diluido.

9.6 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe del estado de situación financiera intermedio resumido consolidado recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros de tipo de interés designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo (véase Nota 10).

10. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

El detalle de las deudas con entidades de crédito y las obligaciones emitidas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2026	31-12-2025
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	665.000	665.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(1.631)	(2.079)
Total préstamo sindicado	663.369	662.921
Préstamo no hipotecario	277.769	277.769
Préstamos hipotecarios	673.462	632.313
Gastos de formalización	(7.800)	(7.814)
Total otros préstamos	943.431	902.268
Obligaciones y bonos	2.550.000	2.550.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(15.632)	(17.691)
Total obligaciones y bonos	2.534.368	2.532.309
Total coste amortizado	4.141.168	4.097.498
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos financieros derivados	1.680	8.260
Total a valor razonable	1.680	8.260
Total no corriente	4.142.848	4.105.758
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	596	595
Obligaciones y bonos	851.328	821.631
Préstamos hipotecarios	2.661	44.128
Línea de crédito revolving	510	517
Préstamo no hipotecario	762	426
Gastos de formalización	(396)	(1.046)
Total Coste amortizado	855.461	866.252
Valorados a valor razonable-		
Intereses de instrumentos financieros derivados	175	351
Total a valor razonable	175	351
Total corriente	855.636	866.603

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

El detalle del rating de la Sociedad Dominante es el siguiente:

Agencia	Rating	Perspectiva	Última revisión	Anterior
Standard & Poor's	BBB+	Estable	08/07/2026	BBB + Estable
Moody's	Baa1	Estable	26/06/2026	Baa1 Estable

10.1 Préstamos y créditos

El detalle de préstamos a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Deudas con entidades de crédito

A 30 de junio de 2026

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas (Nota 10.5)	30-06-2026		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamo sindicado	665.000	(1.631)	665.000	-	596
Préstamo no hipotecario	477.769	(876)	277.769	-	762
Líneas de crédito revolving	740.000	(2.980)	-	-	510
Préstamos hipotecarios	734.000	(3.944)	673.462	938	1.723
Total	2.616.769	(9.431)	1.616.231	938	3.591

A 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas (Nota 10.5)	31-12-2025		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamo sindicado	665.000	(2.079)	665.000	-	595
Préstamo no hipotecario	277.769	(766)	277.769	-	426
Líneas de crédito revolving	740.000	(3.287)	-	-	517
Préstamos hipotecarios	704.000	(3.834)	632.313	42.462	1.667
Total	2.386.769	(9.966)	1.575.082	42.462	3.205

Determinadas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre el valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo o de la sociedad y el servicio de la deuda ("ICR") o la proporción existente entre activos libres de carga hipotecaria y la deuda no hipotecaria ("Unencumbered Ratio"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2026 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamos sindicados y línea de crédito revolving de la Sociedad Dominante

Con fecha 18 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo sindicado senior por importe de 600 millones de euros. Dicha financiación tiene un vencimiento de 5 años desde su disposición y devenga un tipo de mercado de EURIBOR más 130 puntos básicos. Con fecha 20 de abril de 2023 la Sociedad Dominante dispuso de la totalidad de esta financiación.

Adicionalmente, en dicha fecha se formalizó un contrato de novación del préstamo sindicado senior incluyendo un Tramo B correspondiente a una línea de crédito revolving por un límite de 700 millones de euros. Esta nueva línea de crédito tiene un vencimiento de 5 años con posibilidad de realizar dos

extensiones opcionales de un año. La línea de crédito revolving devenga un tipo de interés de EURIBOR + 100 puntos básicos e incorpora un mecanismo de ajuste de coste basado en cuatro criterios de sostenibilidad.

Con fecha 18 de julio de 2023, se firmó la novación del préstamo sindicado y de la línea de crédito. El préstamo sindicado senior se incrementó a 665 millones de euros con la incorporación de los importes de los préstamos bilaterales que la Sociedad Dominante mantenía con las entidades financieras Kutxabank y Unicaja. Adicionalmente el límite de la línea de crédito se incrementó a 740 millones de euros. A 30 de junio de 2026 esta línea no se encuentra dispuesta. Con fecha 10 de julio de 2025, dicha línea de crédito se extendió hasta el 23 de abril de 2030.

Estas financiaciones tienen el mismo compromiso de mantenimiento de determinados ratios de cobertura que los bonos del Grupo y las financiaciones del Banco Sabadell y Banco Europeo de Inversiones, detalladas posteriormente. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre el valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda ("ICR") y la proporción entre activos y deuda, ambos sin garantía hipotecaria ("Unencumbered Ratio"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2026 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamo Banco Europeo de inversiones

Con fecha 20 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 51 millones de euros. Con fecha 4 de noviembre de 2019 la Sociedad Dominante formalizó el segundo tramo del préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 64 millones de euros, ascendiendo el importe de los dos tramos a 115 millones de euros. Dicha financiación puede disponerse a través de varios préstamos con un vencimiento de 10 años cada disposición. Esta financiación se debe destinar al desarrollo de activos logísticos en la región de Castilla La Mancha.

Con fecha 10 de marzo de 2020 y 26 de octubre de 2020, el Grupo dispuso de la cantidad de 23,4 millones de euros y 5,6 millones de euros correspondientes al primer tramo de la financiación. Esta financiación devenga un tipo de interés fijo de 60 puntos básicos. Con fecha 20 de diciembre de 2022 el Grupo dispuso de la cantidad de 22 millones de euros y un tipo de 358 puntos básicos, quedando dispuesto en su totalidad el primer tramo de 51 millones de euros.

Con fecha 20 de diciembre de 2023 el Grupo dispuso de la cantidad de 16,9 millones de euros devengando un tipo de interés fijo de 386 puntos básicos. Este préstamo se corresponde con la primera disposición del segundo tramo de 64 millones de euros.

Con fecha 7 de noviembre de 2024 se fijó un nuevo límite del segundo tramo, pasando de los 64 millones de euros iniciales a 46,7 millones de euros. Con fecha 4 de noviembre de 2025 se fijó un nuevo límite de este tramo, pasando de los 46,7 millones de euros iniciales a 34,6 millones de euros.

Con fecha 18 de diciembre de 2024 el Grupo dispuso un importe de 17,7 millones de euros del segundo tramo, mencionado en el párrafo anterior devengando un tipo de interés fijo de 326 puntos básicos. A cierre del primer semestre del ejercicio 2026, este préstamo se encuentra dispuesto completamente.

Por otro lado, con fecha 16 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 45,2 millones de euros y con vencimiento de 10 años. Esta financiación se destinaría a la realización de inversiones en eficiencia energética. Con fecha 4 de noviembre de 2025 se fijó un nuevo límite de este préstamo, pasando de los 45,2 millones de euros iniciales a 32,2 millones de euros.

Con fecha 16 de diciembre de 2025 el Grupo dispuso un importe de 32,2 millones de euros del préstamo mencionado en el párrafo anterior, devengando un tipo de interés fijo de 354 puntos

básicos. A cierre del primer semestre del ejercicio 2026, este préstamo se encuentra dispuesto completamente.

A 30 de junio de 2026, toda la financiación con el Banco Europeo de inversiones se encuentra dispuesta.

Estas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre el valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda ("ICR") y la proporción entre activos y deuda, ambos sin garantía hipotecaria ("Unencumbered Ratio"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2026 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamos no hipotecarios

Con fecha 18 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante formalizó y dispuso un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Sabadell por importe de 60 millones de euros, con vencimiento en enero de 2028 devengando un tipo de mercado de EURIBOR + 120 puntos básicos.

Con fecha 31 de marzo de 2025 la Sociedad Dominante formalizó y dispuso un préstamo sin garantía hipotecaria con Mediobanca por importe de 100 millones de euros, con un vencimiento de 5 años más 1 adicional desde su disposición y devengando un tipo de mercado de EURIBOR + 115 puntos básicos.

Con fecha 27 de abril de 2026 la Sociedad Dominante ha formalizado un préstamo sin garantía hipotecaria con Intesa Sanpaolo por importe de 200 millones de euros, con un vencimiento inicial hasta el año 2031 y dos extensiones de un año a potestad de la Sociedad Dominante, por lo que, en caso de que la Sociedad Dominante ejerciera ambas extensiones, el vencimiento sería en el año 2033. Dicho préstamo devenga un tipo de mercado de EURIBOR + 90 puntos básicos. A 30 de junio de 2026 dicho préstamo no se encuentra dispuesto.

Esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre el valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda ("ICR") y la proporción entre activos y deuda, ambos sin garantía hipotecaria ("Unencumbered Ratio"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2026 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamos hipotecarios

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el Grupo tenía contratados los siguientes préstamos hipotecarios:

A 30 de junio de 2026

Entidad financiera	Miles de euros				Garantía
	Préstamo Original	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	
Novo Banco	134.000	134.000	-	217	Hipotecaria
Caixabank	150.000	147.750	938	1.096	Hipotecaria
ING	100.000	41.712	-	35	Hipotecaria
BBVA	180.000	180.000	-	33	Hipotecaria
Allianz	170.000	170.000	-	342	Hipotecaria
Total	734.000	673.462	938	1.723	

A 31 de diciembre de 2025

Entidad financiera	Miles de euros				Garantía
	Préstamo Original	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	
Novo Banco	134.000	134.000	-	212	Hipotecaria
Caixabank	150.000	148.313	750	1.043	Hipotecaria
ING	70.000	-	41.712	3	Hipotecaria
BBVA	180.000	180.000	-	45	Hipotecaria
Allianz	170.000	170.000	-	363	Hipotecaria
Total	704.000	632.313	42.462	1.666	

Con fecha 26 de abril de 2019 el Grupo formalizó un acuerdo de novación modificativa del préstamo hipotecario suscrito el 4 de diciembre de 2015 con ING Bank N.V. por la sociedad dependiente Merlin Logística S.L.U. El vencimiento de la financiación, inicialmente fijado en 2020, se pospuso hasta 2026. Esta financiación devenga un tipo de interés de EURIBOR a tres meses + 100 puntos básicos e incorpora un mecanismo de ajuste de coste financiero basado en el cumplimiento de cuatro criterios de sostenibilidad. Con fecha 26 de marzo de 2021 se modificó el contrato de financiación hipotecaria, ampliando el importe del préstamo en 2,1 millones de euros hasta un importe total de 70 millones de euros. Durante el ejercicio 2025, el Grupo, debido a la desinversión de dos naves en garantía de dicho préstamo (véase Nota 6) amortizó un importe de 28,3 millones de euros quedando el principal pendiente en 41,7 millones de euros.

Con fecha 23 de abril de 2026, el Grupo ha refinanciado dicho préstamo ampliando el principal a 100 millones de euros, extendiendo el vencimiento hasta el año 2033 y devengando un tipo de mercado de EURIBOR + 100 puntos básicos. A 30 de junio de 2026 dicho préstamo se encuentra dispuesto en una cantidad de 41,7 millones de euros. A los 4 activos en garantía del préstamo anterior, se han añadido 2 nuevos activos por lo que el préstamo actual tiene garantía hipotecaria sobre 6 activos logísticos.

Esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, tales como la proporción existente entre el valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value") o la proporción existente entre los ingresos de la sociedad dependiente y el servicio de la deuda ("ICR"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2026 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Adicionalmente contempla determinadas condiciones ligadas al cumplimiento de los siguientes factores asociados al medio ambiente y sostenibilidad: i) capex sostenible, ii) certificaciones LEED y BREEAM, iii) certificaciones AIS y iv) consumo de energía verde, que pueden suponer determinados ahorros en la carga financiera.

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo evaluó la naturaleza de la refinanciación acometida del préstamo de ING anterior, concluyendo que la misma no representaba una modificación sustancial (test del 10%). En consecuencia, la diferencia entre el valor de la deuda antigua a coste amortizado y la deuda nueva actualizada al tipo de interés efectivo de la deuda antigua, fue registrado como un menor gasto financiero por importe de 2.291 miles de euros, en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019. Dicho importe revertirá en la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios siguientes de acuerdo con el tipo de interés efectivo de la deuda.

En el primer semestre de 2026 la aplicación del coste amortizado en relación con estos conceptos ha supuesto un gasto financiero de 55 miles de euros (210 miles de euros en el primer semestre de 2025).

Con fecha 27 de julio de 2023 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con BBVA con garantía hipotecaria sobre un edificio de oficinas en Madrid. El préstamo tiene un importe de 180 millones de euros, con un plazo de 7 años y devenga un tipo de mercado de EURIBOR + 110 puntos básicos.

Con fecha 15 de noviembre de 2023 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con Allianz con garantía hipotecaria sobre una cartera de 4 edificios de oficinas en Madrid. El préstamo tiene un importe de 170 millones de euros, con un plazo de 10 años y devenga un tipo de interés fijo del 4,523%.

Con fecha 17 de enero de 2024, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con Caixabank, S.A. con garantía hipotecaria sobre una cartera de 2 edificios de oficinas en Madrid. El préstamo tiene un importe de 150 millones de euros, con vencimiento en 2034 y un margen de 130 puntos básicos.

Con fecha 28 de junio de 2024, el Grupo formalizó un préstamo con Novo Banco, S.A., con garantía hipotecaria sobre una cartera de 5 edificios de oficinas en Lisboa. El préstamo tiene un importe de 134 millones de euros, con vencimiento en 2031 y un margen de 125 puntos básicos.

A 30 de junio de 2026 todos los préstamos hipotecarios del Grupo se encuentran totalmente dispuestos excepto por un importe de 58,3 millones de euros correspondiente al formalizado con ING Bank N.V.

Estas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, tales como la proporción existente entre el valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value") o la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda ("ICR"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2026 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

10.2 Emisión de obligaciones

Con fecha 12 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante suscribió un programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) de hasta un importe de 4.000 millones de euros que sustituía al programa de emisión de bonos original y sus suplementos suscritos el 6 de abril de 2016 y 14 de octubre de 2016, respectivamente, por un importe máximo global de 2.700 millones de euros.

El 18 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante amplió dicho programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) hasta un importe de 5.000 millones de euros.

Con fecha 17 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de dicho programa de emisión de bonos hasta un importe de 6.000 millones de euros produciéndose su ampliación el 21 de marzo de 2021. El programa se renovó posteriormente el 4 de agosto de 2022, el 11 de mayo de 2023 y el 10 de mayo de 2024 por un año más.

Con fecha 30 de abril de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de dicho programa de emisión de bonos hasta un importe de 7.500 millones de euros. Posteriormente el 7 de mayo de 2026 se renovó por un año adicional.

Con fecha 1 de junio de 2022, el Grupo obtuvo el consentimiento de sus bonistas para la conversión de todos sus bonos en bonos verdes acorde al Marco de Financiación Verde publicado por el Grupo el 25 de abril de 2022. La recalificación de los bonos a bonos verdes no supone cambios en ninguna otra de las características de los bonos, ya sean sus términos y condiciones, intereses o vencimientos. En abril de 2024, el Grupo renovó el denominado Marco de Referencia de Financiación Verde.

Con fecha 2 de febrero de 2024, el Grupo amplió el importe dispuesto (tap) sobre el Bono con vencimiento en septiembre de 2029 al 2,375% por un importe de 100 millones de euros (coste implícito 3,93%).

Con fecha 26 de mayo de 2025, el Grupo repagó el bono correspondiente a dicho vencimiento por importe de 600 millones de euros.

Con fecha 4 de septiembre de 2025, el Grupo emitió un bono de 550 millones de euros con vencimiento en septiembre de 2033 y un tipo de interés del 3,5%.

Los términos y condiciones de los bonos emitidos por el Grupo se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. Asimismo, el programa de emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimientos de ratios del préstamo sindicado y la línea de crédito revolving.

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, el detalle de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante es el siguiente:

A 30 de junio de 2026

Vencimiento	Nominal (Millones de euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Noviembre 2026	800	1,875 %	MS +66 p.b.	3,08 %	Luxemburgo
Julio 2027	500	2,375 %	MS +31 p.b.	3,04 %	Luxemburgo
Septiembre 2029	400	2,375 %	MS +51 p.b.	3,22 %	Luxemburgo
Junio 2030	500	1,375 %	MS +73 p.b.	3,44 %	Luxemburgo
Septiembre 2033	550	3,500 %	MS +109 p.b.	3,90 %	Luxemburgo
Diciembre 2034	600	1,875 %	MS +109 p.b.	3,94 %	Luxemburgo
	3.350	2,201 %			

A 31 de diciembre de 2025

Vencimiento	Nominal (Millones de euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Noviembre 2026	800	1,875 %	MS +44 p.b.	2,64 %	Luxemburgo
Julio 2027	500	2,375 %	MS +36 p.b.	2,55 %	Luxemburgo
Septiembre 2029	400	2,375 %	MS +46 p.b.	2,91 %	Luxemburgo
Junio 2030	500	1,375 %	MS +74 p.b.	3,26 %	Luxemburgo
Septiembre 2033	550	3,500 %	MS +107 p.b.	3,85 %	Luxemburgo
Diciembre 2034	600	1,875 %	MS +114 p.b.	4,00 %	Luxemburgo
	3.350	2,201 %			

Estas emisiones de obligaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre el valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda ("ICR") y la proporción entre activos y deuda, ambos sin garantía hipotecaria ("Unencumbered Ratio"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2026 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, el gasto financiero por intereses correspondientes a las emisiones de obligaciones ha ascendido a 36.572 miles de euros (31.188 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2025). Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2026 ascienden a 51.328 miles de euros (21.631 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Los gastos de formalización de deuda imputados a la cuenta de resultados consolidada en el primer semestre del ejercicio 2026 han ascendido a 2.637 miles de euros (2.643 miles en el primer semestre del ejercicio 2025).

10.3 Derivados

El detalle a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2026	31-12-2025
No corriente:		
De tipo de interés de activo	(2.524)	(229)
De tipo de interés de pasivo	1.680	8.260
Total No corriente	(844)	8.031
Corriente:		
De tipo de interés	175	351
Total Corriente	175	351

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, el Grupo utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del EURIBOR, según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

Estos instrumentos financieros se han clasificados como de Nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7 y 13.

El detalle de los instrumentos financieros derivados, sin incluir los intereses a corto plazo, incluidos en el estado de situación financiera intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 y su nocional cubierto, es el siguiente:

A 30 de junio de 2026

	Interés Contratado	Valor Razonable	Miles de euros				
			Nocional vivo a cada fecha				
			2026	2027	2028	2029	Años posteriores
Sindicado Sociedad Dominante	2,537 %	1.288	665.000	665.000	-	-	-
No hipotecario Sociedad Dominante	2,356 %	(930)	160.000	160.000	100.000	100.000	100.000
Hipotecarios Sociedad Dominante	2,469 %	(1.465)	328.313	327.000	325.500	323.719	321.563
Hipotecario otras filiales españolas	2,835 %	392	33.369	33.369	33.369	33.369	33.369
Hipotecario Portugal	2,553 %	(129)	134.000	134.000	134.000	134.000	134.000
		(844)	1.320.682	1.319.369	592.869	591.088	588.932

A 31 de diciembre de 2025

	Interés Contratado	Valor Razonable	Miles de euros				
			Nocional vivo a cada fecha				
			2025	2026	2027	2028	Años posteriores
Sindicado Sociedad Dominante	2,537 %	7.341	665.000	665.000	665.000	-	-
No hipotecario Sociedad Dominante	2,356 %	221	160.000	160.000	160.000	100.000	100.000
Hipotecarios Sociedad Dominante	2,469 %	44	329.063	328.313	327.000	325.500	323.719
Hipotecario otras filiales españolas	0,310 %	(229)	41.712	-	-	-	-
Hipotecario Portugal	2,553 %	654	134.000	134.000	134.000	134.000	134.000
		8.031	1.329.775	1.287.313	1.286.000	559.500	557.719

Durante el primer semestre de 2026, el Grupo ha contratado una cobertura de tipo de interés para cubrir el préstamo con ING Bank N.V. por la sociedad dependiente Merlin Logística S.L.U. hasta su vencimiento en abril de 2033 por un nocional de 33 millones de euros y un coste fijo de 2,835%.

Durante el ejercicio 2025, el Grupo contrató una cobertura de tipo de interés para cubrir el préstamo con Mediobanca hasta su vencimiento en marzo de 2031 por un nocional de 100 millones de euros y un coste fijo de 2,263%.

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos instrumentos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. A 30 de junio de 2026 todos los derivados contratados por el Grupo son altamente efectivos de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación, por lo que sus cambios de valor se registran en patrimonio.

El Grupo ha registrado en el patrimonio neto el importe del valor razonable de los derivados que cumplen los requisitos de eficacia, considerando solamente el efecto fiscal en los derivados asociados a la financiación hipotecaria de Novo Banco. En el resto de derivados, el Grupo no ha considerado efecto fiscal alguno debido al acogimiento al régimen SOCIMI. En el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada a 30 de junio de 2026 el Grupo ha registrado como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido el 100% de los requisitos de cobertura por ineficiencia un ingreso de 91 miles de euros (ingreso de 15 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2025).

Con la adopción de la NIIF 13 el Grupo ha realizado un ajuste en las técnicas de valoración para la obtención del valor razonable de sus derivados. El Grupo incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos, considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio de estos instrumentos financieros.

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros, el Grupo ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada por la probabilidad de impago y por la pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato. De esta forma, se ha estimado el CVA (Credit Value Adjustment) o riesgo de crédito de la contrapartida y el DVA (Debt Value Adjustment) o riesgo de crédito propio.

La exposición actual y esperada en el futuro se estima en base a la simulación de escenarios de movimientos en las variables del mercado, como son las curvas de tipos de interés, tipo de cambio y volatilidades en función de las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo a cada una de las contrapartes, en caso de que los derivados financieros contratados con estas se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple

el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. Para las valoraciones de los derivados a valor razonable el Grupo tiene contratado los servicios de un experto independiente.

A 30 de junio de 2026, el efecto para los derivados de tipo de interés en el pasivo, en el patrimonio neto y en el resultado antes de impuestos consolidado de la variación de un 5% en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(20.284)	20.284	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	20.854	(20.854)	-

10.4 Vencimiento de la deuda con entidades de crédito

El detalle por vencimientos de la deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Préstamos sindicados y otros préstamos	Préstamos hipotecarios	Línea de crédito revolving	Total
2S 2026	-	375	-	375
2027	-	1.313	-	1.313
2028	725.000	1.500	-	726.500
2029	-	1.781	-	1.781
2030	29.000	182.156	-	211.156
5 años o más	188.769	487.274	-	676.043
	942.769	674.399	-	1.617.168

10.5 Gastos de formalización de deudas

El movimiento habido en los gastos de formalización de deuda durante el primer semestre de 2026 es el siguiente:

	Miles de euros				
	31-12-2025	Imputación a la cuenta de resultados – Coste amortizado	Impacto cuenta de resultados NIIF 9	Activaciones de gastos de formalización	30-06-2026
Financiaciones sin garantía hipotecaria	6.134	(845)	-	200	5.489
Préstamos hipotecarios	3.831	(334)	(55)	500	3.942
Obligaciones y Bonos	18.665	(2.637)	-	-	16.028
	28.630	(3.816)	(55)	700	25.459

11. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros			
	30-06-2026		31-12-2025	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otras provisiones	8.465	-	12.987	-
Fianzas y depósitos recibidos	120.498	10.658	103.034	11.032
Pasivos por impuesto diferido	673.685	-	627.862	-
Otras deudas	77.263	3.332	69.286	3.240
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	182.519	-	99.487	-
Otros pasivos corrientes	-	26.819	-	10.848
Total	1.062.430	40.809	912.656	25.120

En el epígrafe “Otras provisiones”, se recogen, las provisiones por la valoración del riesgo asociado a una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas del ejercicio de la actividad del Grupo, que han sido registradas de acuerdo con las mejores estimaciones existentes, así como la provisión correspondiente a la retribución variable que será desembolsada a largo plazo por importe de 2.000 miles de euros (6.322 miles de euros en el ejercicio 2025) y a la provisión relativa a la entrega de opciones dentro del Plan de incentivos 2025-2027 por importe de 4.821 miles de euros (véase Nota 15).

Asimismo, se registran en el epígrafe “Otras provisiones” los pasivos por deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente.

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltos a la finalización de los contratos.

El incremento en el epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" durante el primer semestre del ejercicio 2026 se debe principalmente al efecto fiscal asociado al incremento de valor de los activos de las sociedades portuguesas, las cuales tributan bajo el régimen general aplicable en dicha jurisdicción aunque cumplen los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley de SOCIMI para ser consideradas como activos aptos a los efectos del citado régimen.

La Sociedad Dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. En virtud de dicho régimen, las plusvalías que se obtengan por la venta de activos tributarán a un tipo del 0% siempre y cuando se cumplan determinados requisitos (básicamente que los activos hayan permanecido como mínimo 3 años en propiedad de la SOCIMI). Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, así como para aquellos que pertenecen a sociedades no acogidas al citado régimen, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general, mientras que para el resto de ejercicios el tipo será del 0%. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una estimación sobre el tipo fiscal aplicable a la plusvalía fiscal de los activos adquiridos con anterioridad a su incorporación al régimen SOCIMI (calculada a partir del valor razonable de los activos que se obtiene de las tasaciones a la fecha de la combinación de negocios y su valor fiscal) registrando el pasivo por impuesto diferido correspondiente.

En relación con las inversiones inmobiliarias adquiridas con posterioridad a la incorporación de la Sociedad Dominante o sus sociedades dependientes al régimen SOCIMI, los Administradores de la Sociedad Dominante no estiman que vaya a tener lugar la enajenación de las mismas en un plazo inferior a tres años por lo que no han registrado el pasivo por impuesto diferido correspondiente a las variaciones en el valor razonable ocurridas desde su adquisición al ser el tipo fiscal aplicable el 0%.

En el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas" se recoge la provisión que el Grupo ha realizado debido al compromiso contraído con la asociada Edged Spain, S.L. en base a la utilidad futura de los centros de datos (véase Nota 14) y que el Grupo reconoce como mayor coste de los mismos.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	31-12-2025
Corriente:		
Proveedores	136.258	178.543
Proveedores empresas del grupo y asociadas	6.034	3.711
Acreedores varios	6.772	28.340
Remuneraciones pendientes de pago	11.343	16.248
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.059	30.649
Anticipos de clientes	21.327	19.555
	190.793	277.046

El importe en libros de los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar se aproxima a su valor razonable.

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle de los ingresos ordinarios se presenta en la Nota 4, junto con la información por ramas de actividad.

b) Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidada adjunta es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	30-06-2025
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	29.915	25.218
Gastos generales-		
Servicios profesionales	7.079	6.352
Gastos de oficina	1.870	1.348
Seguros	301	316
Otros	1.965	1.490
Costes asociados a la adquisición, ventas de activos y financiación	1.094	1.017
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	1.071	193
Otros gastos de gestión corriente	21.310	5.965
	64.605	41.899

El incremento en la partida de "Otros gastos de gestión corriente" registrado durante el primer semestre del ejercicio 2026, se ha correspondido principalmente a los costes de implantación de inquilinos en el centro de datos situado en Bilbao. Dichos gastos son refacturados por el Grupo a los inquilinos incluyendo un porcentaje de margen sobre los gastos incurridos (véase Nota 4.c).

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, el Grupo ha obtenido unos ingresos por repercusión a los inquilinos de gastos de los inmuebles en arrendamiento por importe de 61.651 miles de euros (49.233 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior).

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	30-06-2025
Sueldos, salarios y asimilados	17.713	17.521
Indemnizaciones	122	83
Seguridad Social	2.411	2.092
Otros gastos sociales	451	369
Plan de Incentivos largo plazo (Nota 15)	9.948	-
	30.645	20.065

Durante el primer semestre de 2026 y 2025, el importe registrado en el epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" incluye un importe de 7.760 y 8.129 miles de euros, respectivamente, en concepto de provisión de la retribución variable a corto plazo.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 ha sido de 296 (287 durante el mismo periodo del ejercicio 2025).

d) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	30-06-2025
Ingresos financieros:		
Intereses de créditos	958	950
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	14.669	18.952
Otros ingresos financieros	151	1.403
	15.778	21.305
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y otros	(72.206)	(66.173)
Otros gastos financieros	(5.016)	(2.839)
	(77.222)	(69.012)
Resultado financiero	(61.444)	(47.707)

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, los gastos financieros incluyen, principalmente, los intereses correspondientes a la deuda con entidades financieras y obligaciones detalladas en la Nota 10 por importes de 28.511 miles de euros y 36.572 miles de euros, respectivamente (30.572 y 31.188 miles de euros respectivamente en el primer semestre del ejercicio 2025). Adicionalmente, los importes antes referidos no incluyen la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 3.871 miles de euros (4.090 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2025), por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (véase Nota 10), así como los gastos financieros asociados a los derivados de tipo de interés por importe de 3.252 miles de euros (gasto de 323 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2025).

En el primer semestre del ejercicio 2026, los ingresos financieros generados por los depósitos bancarios a corto plazo y las cuentas corrientes remuneradas han ascendido a 14.669 miles de euros (18.952 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2025).

14. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran operaciones vinculadas aquellas realizadas por la Sociedad o sus sociedades dependientes con consejeros, con accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, o con cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad, adoptadas de conformidad con el Reglamento (CE) 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad.

A 30 de junio de 2026, el detalle de las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad Dominante o entidades de su Grupo, y las partes vinculadas es el siguiente:

Parte vinculada	Naturaleza de la relación	Miles de euros			
		Ingreso	Gasto	Activo	Pasivo
Banco Santander, S.A. (a)	Financiación (*)	1.190	508	-	100.000
Banco Santander, S.A. (a)	Tesorería	-	-	136.423	-
Banco Santander, S.A. (b)	Arrendamiento	377	-	-	396
Banco Santander, S.A. (b) y (c)	Servicios	79	1.704	-	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A. (d)	Financiación	287	-	13.685	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L. (e)	Financiación	16	-	1.343	-
Edged Spain, S.L. (f)	Servicios	-	3.320	12.037	182.519
		1.949	5.532	163.488	282.915

(*) El Pasivo corresponde a parte de la línea de crédito corporativa correspondiente al Banco Santander, no dispuesta a 30 de junio de 2026.

Transacciones realizadas con accionistas significativos

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, únicamente el accionista Banco Santander, S.A. tiene la consideración de accionista significativo según la normativa vigente.

a) Operaciones de financiación

A 30 de junio de 2026, el Grupo no tiene préstamos contraídos con accionistas a excepción de una línea de crédito corporativa de 740 millones de euros, no dispuesta a 30 de junio de 2026, en la que Banco Santander, S.A. participa con 100 millones de euros.

El Grupo mantiene, a 30 de junio de 2026, saldos bancarios depositados en Banco Santander, S.A., por importe de 136.423 miles de euros (152.692 miles de euros a cierre del ejercicio 2025) que incluyen las cuentas a nombre de la empresa asociada Edged Spain, S.L. por importe de 191 miles de euros (24 miles de euros a cierre del ejercicio 2025) y Edged Portugal, Unipessoal. L.D.A. por importe de 90 miles de euros (15 miles de euros a cierre del ejercicio 2025).

Durante el primer semestre de 2026, el gasto financiero incurrido en operaciones con el Banco Santander, S.A., ha ascendido a 508 miles de euros (220 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2025), que incluyen, principalmente, 174 miles de euros, correspondientes a los gastos financieros de la línea de crédito corporativa, 315 miles de euros de gastos en comisiones de avales y 19 miles de euros de gastos de gestión de cuentas corrientes (175, 33 y 12 miles de euros en primer semestre del ejercicio 2025 respectivamente).

El Grupo Banco Santander, S.A. tiene concedidas líneas de avales al Grupo MERLIN por importe de 56.931 miles de euros (25.395 miles de euros a cierre del ejercicio 2025).

Respecto a los ingresos de 1.190 miles de euros (1.216 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2025), se corresponden a la remuneración ordinaria de las cuentas corrientes que mantiene el Grupo en el Banco Santander.

b) Operaciones arrendamiento y de prestación de servicios

El Grupo, durante el primer semestre del ejercicio 2026, ha mantenido 3 contratos de arrendamiento con el Grupo Banco Santander, S.A. en distintos inmuebles de oficinas y centros comerciales. La duración de los contratos de alquiler abarca un periodo de hasta 5 años y en el primer semestre del ejercicio 2026 han generado un ingreso por importe de 377 miles de euros (411 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2025), que incluye ingresos por arrendamiento, así como de plazas de aparcamiento y cesiones de espacio para cajeros en centros comerciales. Las fianzas depositadas en garantía de dichos contratos ascienden a 396 miles de euros (364 miles de euros a cierre del ejercicio 2025).

Adicionalmente, el Grupo ha contratado servicios de organización de la Junta General de Accionistas y servicios de registro de accionistas por importe de 80 miles de euros, además de servicios de agente de la cotización en la bolsa de valores Euronext Lisboa y de agente del dividendo por importe de 35 miles de euros.

c) Ampliación de capital de la Sociedad Dominante

El 26 de marzo de 2026, MERLIN Properties SOCIMI S.A. realizó una ampliación de capital mediante colocación acelerada con cargo a aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de preferencia mediante la emisión de 56.275.101 acciones ordinarias de MERLIN, de un euro (1,00 euro) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente existentes y en circulación (véase Nota 9.1).

Como resultado de su ejecución, resultan las siguientes operaciones con accionistas significativos:

- Participación del Banco Santander, S.A. como Banco Agente y como Joint-Global Coordinator, siendo el importe del fee facturado en esta operación de 1.550 miles de euros, de los cuales 50 miles de euros (0,089% de la emisión) corresponden a una comisión de banco agente y 1.500 miles de euros a una comisión básica y comisión discrecional. Adicionalmente Banco Santander, S.A. facturó una comisión pre-funding de 39 miles de euros.
- Banco Santander, S.A., titular de manera directa o indirecta de aproximadamente el 24,71% del capital social de MERLIN, suscribió 13.904.917 acciones nuevas, manteniendo de esta forma su participación en el capital social de MERLIN tras el Aumento de Capital (en el mismo 24,71%).
- Nortia Capital Investment Holding, S.L., titular de manera directa o indirecta de aproximadamente el 8,17% del capital social de MERLIN, suscribió 6.625.801 acciones nuevas, alcanzando de esta forma su participación en el capital social de MERLIN tras el Aumento de Capital el 8,50%.

Las operaciones vinculadas anteriores, relacionadas con la operación de la ampliación de capital, fueron objeto de información por la Comisión de Auditoría y Control al Consejo de Administración con fecha 25 de marzo de 2026. Dichos informes, en cumplimiento de la legislación vigente, fueron objeto de comunicación a la CNMV (número de registro 39911) y de publicación en la página web corporativa: <https://ir.merlinproperties.com/regulador/operaciones-vinculadas/>.

Operaciones de financiación con sociedades contabilizadas por el método de participación

d) Paseo Comercial Carlos III S.A.

A 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante y respecto a la asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A. (propietaria de un centro comercial en Madrid), mantiene vigente un préstamo por importe conjunto de 13.685 miles de euros.

Este préstamo incluye la renovación en 2025 del préstamo inicial por importe de 2.500 miles de euros y los intereses devengados por 1.185 miles de euros (898 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), siendo el ingreso financiero de 287 miles de euros (253 miles de euros en el primer semestre de 2025).

Durante el cuarto trimestre de 2025, la sociedad amortizó un importe de 2.539 miles de euros del préstamo inicial (concedido inicialmente en dos tramos en 2020 y 2021) y amplió posteriormente dicha financiación en un importe de 2.500 miles de euros, resultando, en conjunto, una disminución neta del endeudamiento por importe de 39 miles de euros. Asimismo, liquidó intereses devengados pendientes de pago por importe de 134 miles de euros correspondientes al préstamo inicial.

e) Provítæ Centros Asistenciales, S.L.

A 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante mantiene vigente un préstamo por importe de 1.343 miles de euros (1.322 miles de euros a 31 de diciembre 2025), que incluye 272 miles de euros de intereses devengados (255 miles de euros a 31 de diciembre 2025), concedido el 10 de enero de 2002 a la asociada Provítæ Centros Asistenciales, S.L. propietaria de un suelo en Villajoyosa (Alicante). El ingreso financiero del primer semestre del ejercicio 2026 ha ascendido a 16 miles de euros (15 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2025).

f) Edged Spain, S.L.

En virtud de los contratos entre MERLIN y sus sociedades dependientes propietarias de los centros de datos y Edged Spain, S.L. existen una serie de compromisos en base a los gastos generales, la facturación y la utilidad futura de dichos centros de datos y por los que el Grupo MERLIN ha registrado en el primer semestre del ejercicio 2026, 3.320 miles de euros de gasto (1.746 miles de

euros en el primer semestre del ejercicio 2025), y mantiene 12.037 miles de euros de activo y 182.519 miles de euros de pasivo (12.489 miles de euros y 99.487 miles de euros a cierre del ejercicio 2025).

Dividendos y otros beneficios distribuidos a partes vinculadas (miles de euros)

	30-06-2026	30-06-2025
Accionistas significativos	33.577	30.216
Banco Santander, S.A.	33.577	30.216
Administradores y Directivos	981	1.668
Administradores	488	975
Directivos	493	693
Total	34.558	31.884

15. Información sobre Administradores

Los Administradores de la Sociedad Dominante y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, el importe de sueldos, dietas y remuneraciones fijas devengadas por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad Dominante ha ascendido a 1.923 miles de euros (2.190 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2025), según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30-06-2026	30-06-2025
Retribución fija	1.815	2.076
Atenciones Estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	108	114
Seguros de vida y salud	6	8
	1.929	2.198

Adicional a los importes anteriores, en el primer semestre del ejercicio 2026, los Consejeros Ejecutivos han percibido cobros por importe total de 4.214 miles de euros correspondientes a la retribución variable del ejercicio 2025 y a la retribución variable aplazada de los ejercicios 2023, 2024 y 2025. A 30 de junio de 2026, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a la retribución variable de los ejercicios 2024 y 2025, por importe de 1.516 miles de euros, de los cuales, un importe de 550 miles de euros se encuentra registrados en el epígrafe “Provisiones no corrientes” y 966 miles de euros en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del estado de situación financiera intermedio resumido consolidado adjunto.

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, los Consejeros Ejecutivos percibieron 87.164 acciones correspondientes a la liquidación del Plan de Incentivos 2022-2024.

El desglose individualizado por cada uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de las cantidades percibidas en concepto de retribución fija y dietas anteriormente reseñadas es el siguiente:

Consejero	Tipo	Miles de euros	
		30-06-2026	30-06-2025
Retribución de los Consejeros			
José Luis de Mora Gil-Gallardo	Presidente-Consejero dominical	225	225
Ismael Clemente Orrego	Consejero delegado	550	550
Miguel Ollero Barrera	Consejero ejecutivo	336	550
María Luisa Jordá Castro	Consejera independiente	62	88
Ana García Fau	Consejera independiente	-	52
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	51	74
George Donald Johnston	Consejero independiente	80	94
Juan María Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	106	91
Pilar Caveró Mestre	Consejera independiente	90	82
Francisca Ortega Hernández-Agero	Consejera dominical	88	86
Emilio Novela Berlín	Consejero independiente	-	69
Juan Antonio Alcaraz García	Consejero dominical	-	78
Fernando López Muñoz	Consejero dominical	90	-
Julia Bayón Pedraza	Consejera dominical	77	72
Inès Archer Toper	Consejera independiente	82	79
Olaf Díaz-Pintado López	Consejero independiente	32	-
Regina Garay Salazar	Consejera independiente	27	-
María Teresa Pulido Mendoza	Consejera independiente	27	-
		1.923	2.190

Con fecha 20 de abril de 2026, se produjo el fallecimiento de Don Miguel Ollero Barrera, consejero ejecutivo y cofundador de MERLIN. Posteriormente, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2026 acordó fijar en 13 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. Asimismo, de conformidad con la normativa legal y estatutaria vigente, se previó expresamente que dicho Órgano de Administración conserve la facultad de cubrir la vacante producida mediante el sistema de cooptación.

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, han vencido los mandatos de los Consejeros independientes Doña María Luisa Jordá Castro, Don George Donald Johnston y Don Fernando Ortiz Vaamonde.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2026, se aprobó el nombramiento de Don Olaf Díaz-Pintado López, Doña Regina Garay Salazar y Doña María Teresa Pulido Mendoza, todos ellos en condición de consejeros independientes.

En el ejercicio 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aceptó la dimisión de la consejera Doña Ana García Fau y lamentó el fallecimiento del consejero Don Emilio Novela Berlín. En noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aceptó la dimisión del consejero Don Juan Antonio Alcaraz García y aprobó por unanimidad el nombramiento por cooptación de Don Fernando López Muñoz.

La Sociedad Dominante no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.

Los Administradores de la Sociedad Dominante están cubiertos por las “Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos” contratadas por la Sociedad Dominante con el fin de cubrir los posibles perjuicios que pudieran serle reclamados, y que se pongan de manifiesto como consecuencia de un error de gestión cometido por sus Administradores o directivos, así como los de sus filiales, en el ejercicio de sus cargos. El importe total anual de la prima asciende a 215 miles de euros (232 miles de euros en el ejercicio 2025).

Con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor del Consejero Delegado, hay establecidas cláusulas de blindaje que, a 30 de junio de 2026, suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 6.600 miles de euros.

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, incluyendo al Director de Auditoría Interna y excluyendo a quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente), durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 puede resumirse en la forma siguiente:

Miles de euros							
30-06-2026				30-06-2025			
Número de personas	Retribuciones fijas	Otras retribuciones	Total	Número de personas	Retribuciones fijas	Otras retribuciones	Total
9	1.655	29	1.684	9	1.333	19	1.352

Adicional a los importes anteriores, en el primer semestre del ejercicio 2026, la Alta Dirección ha percibido cobros por importe total de 4.813 miles de euros correspondientes a la retribución variable del ejercicio 2025 y a la retribución variable aplazada de los ejercicios 2023 y 2024. A 30 de junio de 2026, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a la retribución variable de los ejercicios 2024 y 2025, por importe de 3.773 miles de euros, de los cuales, un importe de 1.450 miles de euros se encuentra registrados en el epígrafe “Provisiones no corrientes” y 2.323 miles de euros en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del estado de situación financiera intermedio resumido consolidado adjunto.

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante percibieron 76.231 acciones correspondientes a la liquidación del Plan de Incentivos 2022-2024.

A continuación, se detallan las principales características de los planes de incentivos a largo plazo aprobados y/o liquidados a cierre del primer semestre del ejercicio 2026 y durante el ejercicio 2025:

Plan de incentivos 2025-2027

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2025, aprobó un plan de retribución a largo plazo consistente en la entrega de un número de acciones y/u opciones sobre acciones de la Sociedad Dominante igual a 5.168.656 acciones (representativas del 0,92% del capital social de la Sociedad Dominante a la fecha de aprobación), dirigido a los consejeros ejecutivos, al equipo directivo y a otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo (“Plan de Incentivos 2025-2027”). El procedimiento de abono variará, dependiendo de si el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante decidiera abonar las Performance Shares en metálico o en acciones.

El Plan de Incentivos 2025-2027 consta de un ciclo único de medición de objetivos que tiene una duración de 3 años, iniciándose el 1 de enero de 2025 y finalizando el 31 de diciembre de 2027. En caso de cumplimiento de los objetivos, la entrega de las acciones se realizará en el ejercicio 2028, una vez se hayan formulado y auditado las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2027. Por su parte, las opciones sobre acciones se liquidarán por diferencias (o en la forma que acuerde el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en cada momento) durante las ventanas de ejercicio establecidas en los años 2028, 2029 y 2030 (estableciéndose como máximo una ventana de ejercicio en cada ejercicio económico). El número máximo de acciones asignadas a los consejeros ejecutivos es de 1.307.738 acciones. La totalidad de las acciones que se entreguen al amparo del Plan de Incentivos 2025-2027 a los consejeros ejecutivos estarán sometidas a un periodo de retención de 2 años.

El número concreto de acciones de la Sociedad Dominante que, dentro del máximo establecido, será objeto de entrega a los Beneficiarios del Plan de Incentivos 2025-2027 a la finalización del mismo, estará condicionado en función del cumplimiento de los siguientes objetivos vinculados a la creación de valor para los accionistas y la sostenibilidad:

Métrica	Definición	Ponderación
Retorno Total del Accionista (RTA) Absoluto	Es la rentabilidad de la acción teniendo en cuenta la variación acumulada del valor de cotización de la acción de la Sociedad, incluyendo los dividendos y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo 2025-2027.	40 %
EPRA NTA por acción 31/12/27 + Dividendos (2025-2027) / acción	Se calcula con base en los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo recomendaciones de la EPRA (incluyendo el valor de los activos a mercado y excluyendo determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido). El EPRA NTA asume que las entidades compran y venden activos, generando pasivos por impuesto diferido. A efectos del Plan, se considerará el EPRA NTA a 31 de diciembre de 2027, publicado en las cuentas anuales de MERLIN, añadiendo los dividendos abonados por acción y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo de medición de los objetivos (2025-2027).	25 %
Data Centers - MW disponibles para alquilar a 31/12/27	MW instalados en Data Centers que hayan recibido los correspondientes equipamientos y suministro eléctrico, que estén alquilados o disponibles para alquilar el 31 de diciembre de 2027.	10%
Data Centers - Nivel de Rentas Brutas (GRI) 31/12/27	Rentas Brutas anualizadas procedentes del negocio de Data Centers en el mes de diciembre de 2027.	10 %
Data Centers - EBITDA 31/12/27	EBITDA anualizado procedente del negocio de Data Centers en el mes de diciembre de 2027.	10 %
Emisiones netas de carbono	Nivel de reducción de las emisiones de CO2 (alcance 1 + 2) de MERLIN a 31 de diciembre de 2027, con respecto a 31 de diciembre de 2024, calculado para la cartera de activos comparable sobre los que la Compañía tiene control operacional (perímetro del camino a neto cero de MERLIN).	5 %

Con relación a la condición de mercado “Rentabilidad Total del Accionista”, el Grupo ha aplicado una metodología de valoración de los activos subyacentes a la fecha de concesión del incentivo asociada a un modelo estocástico geométrico browniano con una simulación de Montecarlo. El método o simulación de Montecarlo es una técnica estadística que utiliza un muestreo aleatorio repetido sobre un modelo matemático para estimar la probabilidad de distintos resultados posibles (escenarios) bajo incertidumbre.

En ese sentido, el método de simulación de Montecarlo aplicado por el Grupo se ha basado en un modelo geométrico browniano para activos con rendimiento implícito (dividendo), que permite estimar el precio de la acción de la Sociedad Dominante a una fecha futura. Así, mediante el método de Montecarlo, se consiguen simular las posibles trayectorias que puede seguir el activo subyacente (precio de la acción de Sociedad Dominante), a partir de la repetición de muestras aleatorias para obtener diferentes resultados numéricos del modelo geométrico browniano.

Se han considerado como elementos del modelo geométrico browniano: el precio de la acción a fecha de medición, el inicio del periodo de medición del Plan de Incentivos, la volatilidad histórica de la acción, la tasa libre de riesgo y el rendimiento por dividendo esperado de la acción durante el periodo de mediación del Plan de Incentivos. Para la generación de la variable estocástica se ha aplicado una distribución normal estándar $N(0,1)$.

Con todo ello, se ha obtenido la media estadística o valor esperado, correspondiente al precio de contado de la acción de la Sociedad Dominante a la fecha de finalización del periodo del incentivo.

En este sentido durante el primer semestre de 2026, el Grupo ha registrado un gasto por importe de 6.236 miles de euros con contrapartida a reservas y un gasto por importe de 3.712 miles de euros con contrapartida a pasivo no corriente. Asimismo, a 30 de junio de 2026, el Grupo mantiene un importe de 18.709 miles de euros en reservas y 4.821 miles de euros en pasivos no corrientes en el estado de situación financiera intermedio resumido consolidado adjunto debido al registro contable del Plan de incentivos 2025-2027.

Plan de Incentivos 2022-2024

La Junta General de Accionistas celebrada el 4 de mayo de 2022, aprobó un plan de retribución a largo plazo consistente en la entrega de un número de acciones ordinarias de la Sociedad Dominante igual a 3.491.767 acciones (representativas del 0,74% del capital social de la Sociedad Dominante a la fecha de aprobación), dirigido a los miembros del equipo directivo y de gestión del Grupo MERLIN.

El Plan de Incentivos 2022-2024 constaba de un ciclo único cuyo periodo de medición de objetivos tenía una duración de 3 años, iniciándose el 1 de enero de 2022 y finalizando el 31 de diciembre de 2024. En caso de cumplimiento de los objetivos la entrega de las acciones se realizaría en el año 2025, una vez se hubieran formulado y auditado las cuentas correspondientes al año 2024. La totalidad de las acciones entregadas al amparo del Plan de Incentivos 2022-2024 a los consejeros ejecutivos están sometidas a un periodo de retención de 2 años. El número máximo de acciones asignadas a los Consejeros Ejecutivos fue de 1.088.082 acciones.

El número concreto de acciones de la Sociedad Dominante que, dentro del máximo establecido, sería objeto de entrega a los Beneficiarios del Plan de Incentivos 2022-2024 a la finalización del mismo estaba condicionado en función del cumplimiento de los siguientes objetivos vinculados a la creación de valor para los accionistas y la sostenibilidad:

Métrica	Definición	Ponderación
RTA Absoluto RTA Relativo	La Rentabilidad Total del Accionista Absoluta (RTA) es la rentabilidad de la acción teniendo en cuenta la variación acumulada del valor de cotización de la acción de la Sociedad, incluyendo los dividendos y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo 2022-2024. El RTA Relativo mide la evolución del RTA de la acción de la Sociedad en el periodo 2022-2024, con relación al RTA experimentado en el FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index durante el mismo periodo.	50%
EPRA NTA 31/12/24 + Dividendos (2022-2024) / acción	El EPRA NTA se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA. Por otro lado, se tienen en cuenta los dividendos abonados y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo de medición de los objetivos (años 2022, 2023 y 2024)	35%
Emisiones netas de carbono	Nivel de reducción de las emisiones de CO2 de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, con respecto a 31 de diciembre de 2021, calculado para la cartera de activos comparable sobre los que la Compañía tiene control operacional (perímetro del camino a neto cero de la Sociedad).	10%
Entorno y sociedad	Progreso de iniciativas ligadas con la mejora del entorno y la sociedad. En este sentido se valorará el impacto económico y social de los activos de la Sociedad sobre las comunidades locales situadas alrededor de dichos activos y los distintos grupos de interés.	5%

El 31 de diciembre de 2024 finalizó el periodo de medición del Plan de Incentivos 2022-2024.

Durante el ejercicio 2025 y, tras la verificación del cumplimiento de los objetivos del Plan de Incentivos 2022-2024 por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, se entregaron 290.954 acciones netas a los beneficiarios de dicho plan.

16. Hechos posteriores

Desde el 30 de junio de 2026 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados no han acontecido hechos relevantes.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2026.

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.

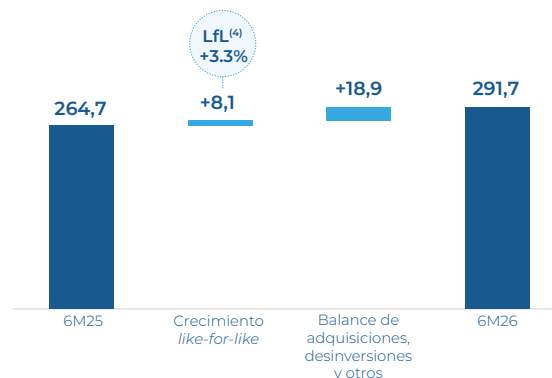
⁽⁴⁾ Las cifras por acción de 6M26 asumen un nuevo número total de acciones de 620m frente a 564m en 6M25.

⁽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

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026

Reunidos los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 27 de julio de 2026, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y constan (en su conjunto) extendidos en _____ folios de papel común. Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, los miembros que integran el Consejo de Administración de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. declaran como firmados de su puño y letra los Estados Financieros Intermedios Consolidados, que han sido rubricados en todas sus páginas por la Secretario o el Vice-Secretario no consejero del Consejo de Administración a los solos efectos de su identificación.

Firmantes:

D. José Luis de Mora Gil-Gallardo
Presidente del Consejo

D. Ismael Clemente Orrego
Vice-presidente del Consejo

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Vocal

D. Olaf Díaz-Pintado López
Vocal

D. Fernando López Muñoz
Vocal

Dña. Pilar Caveró Mestre
Vocal

D. Juan María Aguirre Gonzalo
Vocal

Dña. Regina Garay Salazar
Vocal

Dña. Inès Archer Toper
Vocal

Dña. Julia Bayón Pedraza
Vocal

Dña. María Teresa Pulido Mendoza
Vocal

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Declaración de responsabilidad de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026

Los miembros del Consejo de Administración de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 formulados y aprobados por el Consejo de Administración en su reunión de 27 de julio de 2026 se han elaborado conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación y ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que el Informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida, y de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan

Firmantes:

D. José Luis de Mora Gil-Gallardo
Presidente del Consejo

D. Ismael Clemente Orrego
Vice-presidente del Consejo

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Vocal

D. Olaf Díaz-Pintado López
Vocal

D. Fernando López Muñoz
Vocal

Dña. Pilar Caveró Mestre
Vocal

D. Juan María Aguirre Gonzalo
Vocal

Dña. Regina Garay Salazar
Vocal

Dña. Inès Archer Toper
Vocal

Dña. Julia Bayón Pedraza
Vocal

Dña. María Teresa Pulido Mendoza
Vocal