A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

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

INFORMACIÓN RELEVANTE

MERLIN celebrará un *Conference Call* con analistas e inversores institucionales, el viernes 13 de noviembre de 2026, a las 15 horas de Madrid/CET, que podrá seguirse en tiempo real, vía audioconferencia, a través del siguiente enlace:

Webcast: https://connectstudio-portal.world-television.com/en/6aabfba6f51ff62b8d9b2e4b

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

Madrid, 12 de noviembre de 2026.

MERLIN Properties SOCIMI, S.A.

© MERLIN Properties SOCIMI, S.A.

Nota de Prensa

12 noviembre 2026

MERLIN incrementa un 11,9% su beneficio operativo en el tercer trimestre hasta €274,5 millones y eleva su previsión para 2026

- Sólido rendimiento de los activos tradicionales, con crecimiento de las rentas comparables del +3,4% y una ocupación del 95,0%.
- Los ingresos crecen un +12,9%, hasta €466,2 millones, impulsados por los data centers. El EBITDA alcanza €346,9 millones (+12,5%).
- El beneficio operativo ("FFO") crece un +11,9%, hasta €274,5 millones, compensando la dilución de la ampliación de capital (+1,7% por acción).
- El Plan MEGA alcanza 160 MW IT alquilados, con 206 MW IT en negociaciones avanzadas y 68 MW IT reservados.
- La Compañía eleva su previsión de FFO para 2026 a €0,58 por acción.
- Dividendo a cuenta de €0,20 por acción, a pagar el 10 de diciembre de 2026.

Madrid, 12 de noviembre. - MERLIN Properties ha cerrado los primeros nueve meses de 2026 con unos ingresos totales de €466,2 millones (incluyendo rentas brutas de €442,1 millones), un EBITDA de €346,9 millones (+12,5% respecto a 9M25), un beneficio operativo ("FFO") de €274,5 millones (+11,9%) y un beneficio neto contable de €669,7 millones (+14,8%). La Compañía muestra un sólido rendimiento operativo, con crecimiento de las rentas comparables ("like-for-like") del +3,4% y una ocupación del 95,0%. El FFO por acción alcanza €0,44 (+1,7% frente a 9M25), compensando la dilución derivada de la ampliación de capital ejecutada en marzo.

El valor bruto de los activos ("GAV") asciende a €13.657 millones y el valor neto de los activos ("EPRA NTA") alcanza €10.003 millones, equivalentes a €16,13 por acción, sin que se haya realizado una nueva valoración de los activos en el trimestre.

El nivel de endeudamiento ("LTV") se sitúa en el 24,9%, frente al 28,9% registrado al cierre de 2025. A 30 de septiembre, la posición de liquidez alcanza los €2.484 millones y el vencimiento medio de la deuda se sitúa en 3,7 años. Tanto S&P (BBB+) como Moody's (Baa1) han reafirmado la calificación crediticia de la Compañía, con perspectiva estable.

Tras el cierre del periodo, MERLIN completó una refinanciación corporativa sostenible sin garantía hipotecaria por €3.750 millones, compuesta por un préstamo de €2.250 millones con vencimiento en abril de 2032 y una línea de crédito revolving de €1.500 millones con vencimiento en 2034. La operación, cerrada con un margen de 100 puntos básicos, amplía el vencimiento medio de la deuda a 5,3 años y elimina vencimientos durante los próximos tres años. Asimismo, el 2 de noviembre se amortizó con caja disponible el bono de €800 millones. El LTV proforma se sitúa en 25.1%.

Evolución del negocio

En **oficinas**, MERLIN registró 136.071m² contratados durante los nueve primeros meses, con crecimiento de las rentas comparables del +2,3% y un *release spread* del +1,0%. La ocupación se situó en el 93,7%, con Lisboa y Madrid alcanzando ocupaciones superiores al 95%. La Compañía prevé cerrar el año con una ocupación en oficinas superior al 94%.

La cartera **logística** mantuvo una evolución positiva, con 181.516 m² contratados, crecimiento de las rentas comparables del +1,6% y un *release spread* del +4,3%. La ocupación alcanzó el 95,7%, mejorando en 63 puntos básicos respecto a junio. Durante el trimestre se entregaron completamente alquilados Valencia-Bétera A (25.375 m²), Sevilla ZAL 4.5 (6.397 m²) y Lisboa Park E (1.709 m²).

En **centros comerciales**, el rendimiento operativo continuó siendo brillante, con un crecimiento de las rentas comparables del +7,1% y un *release spread* del +5,1%. Las ventas de los inquilinos aumentaron un +9,7% y las afluencias un +2,8% respecto al mismo periodo del año anterior. La ocupación alcanzó el 97,2%, mientras que la tasa de esfuerzo permaneció en niveles muy reducidos (10,7%), lo que permite capturar crecimiento de rentas de forma sostenible.

En **data centers**, el **Plan MEGA** cuenta con 160 MW IT alquilados, 206 MW IT en negociaciones avanzadas y 68 MW IT reservados. La **Fase I (64 MW IT)** se encuentra completamente equipada y alquilada. Barcelona y Bilbao-Arasur ya están plenamente operativos, incluida la repotenciación de Barcelona, y Madrid-Getafe ha comenzado a generar flujo de caja en noviembre. Las rentas brutas de esta fase se estiman en €97 millones para 2027 (año de estabilización).

En la **Fase II (254 MW IT)**, la construcción avanza conforme a lo previsto y la comercialización supera holgadamente las previsiones internas. Bilbao-Arasur 02 (48 MW), completamente alquilado, se entregará en diciembre de 2026, con generación de caja prevista para los primeros 20 MW en enero de 2027 y los 28 MW restantes en junio. Bilbao-Arasur 01 (48 MW), también íntegramente alquilado, se entregará en diciembre de 2027, al igual que Lisboa VFX 01-02 (80 MW), cuya comercialización se encuentra en negociaciones avanzadas. En Madrid-Getafe II y Madrid-Tres Cantos progresan las obras de demolición y urbanización, respectivamente, con las licencias de construcción previstas para el primer trimestre de 2027.

La **Fase III (386 MW IT)** continúa avanzando en Lisboa VFX 03-04-05 (100 MW), con obras en marcha, comercialización en negociaciones avanzadas y puesta en operación prevista en el primer semestre de 2029. En Zaragoza-WIND (144 MW) se prevé iniciar la construcción en el tercer trimestre de 2027 y alcanzar la puesta en operación en el segundo semestre de 2029. Se añade un nuevo proyecto en Aragón, Zaragoza-MAGA de 96 MW, que ha solicitado la Declaración de Interés General de Aragón (DIGA), mientras que Navalmoral de la Mata prevé recibir la licencia de construcción a finales de noviembre para un edificio de 100 MW, equipado inicialmente con 20 MW. Esta fase incluye además oportunidades de repotenciación de 20 MW en Lisboa y 6 MW en Madrid-Getafe (ambos en negociaciones de alquiler avanzadas). Los 162 MW de Bilbao-Arasur 04-05 y la repotenciación de Bilbao-Arasur 01 pasan a la cartera de proyectos futuros por retrasos administrativos en las infraestructuras eléctricas.

Actividad inversora y desinversora

La actividad inversora en los nueve primeros meses ha continuado centrada en los planes Best II y Best III y en el Plan de Infraestructura Digital (MEGA), con las adquisiciones limitadas a suelo para data centers. En cuanto a la actividad desinversora, la Compañía ha completado ventas de activos no estratégicos por €75,4 millones a valor de tasación. Adicionalmente, hay €66,8 millones firmados para su ejecución antes del cierre del ejercicio y otros €90 millones previstos para 2027.

Previsión del año

MERLIN eleva su previsión de beneficio operativo ("FFO") para 2026 a €0,58 por acción, frente a los €0,55 por acción anunciados en julio, apoyada en el sólido rendimiento de los activos tradicionales y la creciente contribución de los data centers.

Nota de Prensa

12 noviembre 2026

Dividendo

El Consejo de Administración ha aprobado un dividendo a cuenta con cargo a 2026 de €0,20 por acción, que será distribuido el 10 de diciembre de 2026.

Acerca de MERLIN Properties

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

Visite www.merlinproperties.com para obtener más información sobre la compañía.

Si desea más información, póngase en contacto con:
Nuria Salas, nsalas@tinkle.es, +34 629 56 84 71
Sarah Estébanez, sestebanez@tinkle.es, +34 636 62 80 41

MERLIN PROPERTIES

RESULTADOS 9M26
Informe de actividad

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+12,9% Ingresos totales vs 9M25

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

+11,9% FFO vs 9M25

+10,1% RTA por acción vs 9M25

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

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

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

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Rentas like-for-like

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

Release spread

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

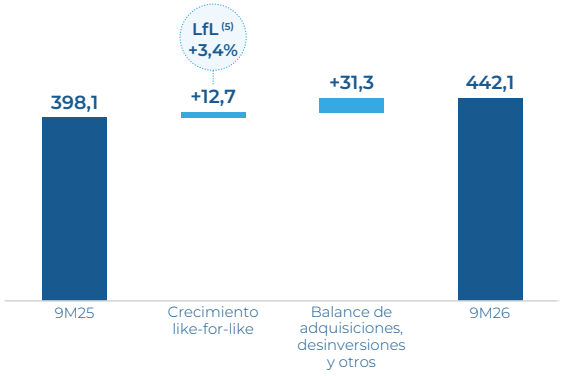
Ocupación vs 30/06/2026

+38 pbs → **95,0%**

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

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

Evolución de rentas brutas

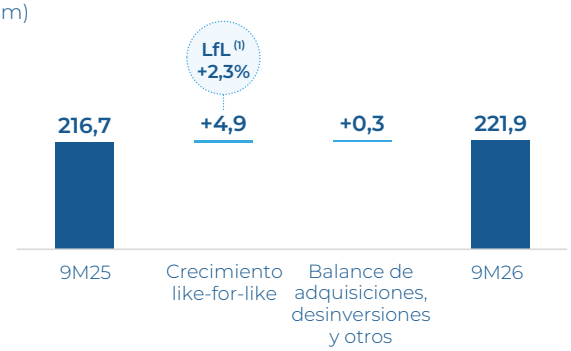


(1) Neto de incentivos.
(2) Excluyendo gastos generales no-overheads (€1,5m) y LTIP devengado (€13,2m).
(3) FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más participación en el resultado de sociedades en equivalencia.
(4) Las cifras por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

OFICINAS

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

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

Alquileres

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

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

Ocupación

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

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

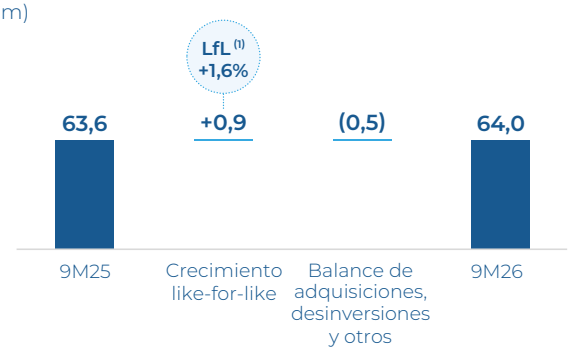
	Tasa de ocupación(2)		
	9M26	6M26	Cambio pbs
Madrid	95,3%	95,4%	(9)
Barcelona	85,5%	84,4%	+104
Lisboa	96,6%	96,1%	+54
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	**93,7%**	**93,6%**	**+15**

(1) Cartera de oficinas en explotación durante el período 9M25 (€211,0m de rentas brutas) y el período 9M26 (€215,9m de rentas brutas).
(2) Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Liberdade 201, Alfonso XI, Ruiz Picasso 7, PE Cerro Gamos 5 y Elipse.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

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

Alquileres

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

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

Ocupación

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

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

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

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

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

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

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

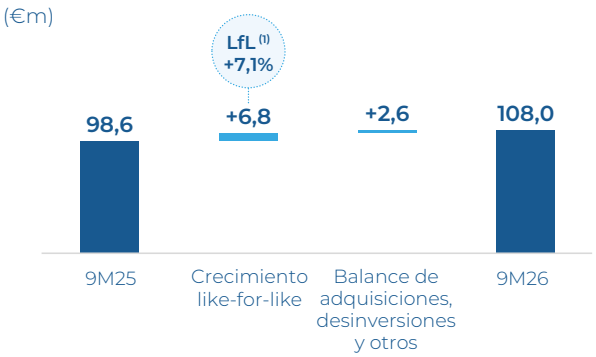
Proyectos logísticos a 9M26

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

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

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas



Desglose de rentas

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

Afluencias y ventas de inquilinos

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

Alquileres

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

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

Ocupación

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

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

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

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

DATA CENTERS

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

DATA CENTERS (CONT.)

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



[1] Repotenciación.

BALANCE DE SITUACIÓN

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

Ratios	30/09/2026	31/12/2025
LTV (Inc. TC)	24,9%	28,9%
Tipo de interés medio (con cobertura)	2,71%	2,69%
Vencimiento medio (años)	3,7	4,4
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	86,4%	86,4%
Interés a tipo fijo	99,8%	100,0%
Posición de liquidez (€m)[1]	2.484	1.965

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

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

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€75,4m en desinversiones no estratégicas** a GAV en 9M26. **€66,8m adicionales firmados,** que se formalizarán antes de final de año. **€90,0m** que se formalizarán en 2027.
- **Escasa actividad inversora en 9M26**, limitada a la adquisición de suelo para Data Centers.
- La inversión en capex sigue centrada en los **Planes Best II & III y en el Plan de Infraestructura Digital** (Mega).

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	Otros	€ millones
Adquisiciones				· Navalmoral · Madrid Tres Cantos · Madrid Getafe II		44,0
Desarrollo greenfield			· A2-Cabanillas Park II C · Lisboa-Park · Valencia-Betera A · Sevilla ZAL	· Bilbao-Arasur 2 & 1 · Madrid-Getafe · Barcelona-PLZF · Lisboa-VFX 1,2,3,4 & 5		526,4
Reformas	· Ruiz Picasso 7 · Liberdade 201 · PE Cerro Gamos · Josefa Valcarcel 48 · Alfonso XI	· Callao 5 · Marineda	· Sevilla ZAL			50,9
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento)[3]						12,0
Total						**633,3**

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

HECHOS POSTERIORES

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

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

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

APÉNDICE

1. Cuenta de resultados consolidada

2. Balance de situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

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

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

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

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

MERLIN PROPERTIES

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