

Merlin Properties, SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2023 e
informe de gestión, junto con el
informe de auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad solicitó el 22 de mayo de 2014 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014. Por tanto, durante el ejercicio 2023 la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de los administradores, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de dicho incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa una cuestión clave para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en las cuentas anuales como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Hemos obtenido y revisado la documentación preparada por los administradores de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial, y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 15 y 21 de la memoria contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de las SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias y Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas a Largo Plazo

Descripción

La Sociedad gestiona, directa e indirectamente a través de su participación en el capital social de sociedades del grupo y asociadas, una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (oficinas, centros comerciales, parques logísticos, etc.) situados principalmente en España y Portugal. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2023, la cartera de activos inmobiliarios y la participación en empresas del grupo y asociadas dedicadas igualmente a la actividad inmobiliaria, figuran registradas por un valor neto contable total de 4.423 millones de euros y 2.680 millones de euros, respectivamente.

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, tanto los gestionados directamente como a través de las empresas del grupo y asociadas en que participa. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias y de participaciones en empresas del grupo y asociadas, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente. En particular, hemos probado aquellos mediante los cuales los administradores supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para este fin, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera de activos inmobiliarios, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por los administradores de la Sociedad,

Valoración de Inversiones Inmobiliarias y Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas a Largo Plazo

Descripción

En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de “Descuento de Flujos de Caja”, que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield")

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios, podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

Por todo lo anterior, hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

- sobre una muestra de activos elegida entre aquéllos con mayor relevancia en el portfolio de la Sociedad y aquéllos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos realizado una revisión de sus valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad y,
- nos hemos reunido con los expertos contratados por los administradores de la Sociedad para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

Por último, también hemos revisado que los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 6 y 9 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio, contienen la información necesaria que requiere el marco de información financiera aplicable en relación a esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La *Otra información* comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la Comisión de Auditoría y Control en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Comisión de Auditoría y Control es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2023 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2023 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE). A este respecto el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la Sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y estas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la Comisión de Auditoría y Control

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad de fecha 26 de febrero de 2024.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 27 de abril de 2023 nos nombró como auditores por un periodo de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.687

28 de febrero de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 01/24/00542

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

**MERLIN PROPERTIES,
SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2023 e Informe de Gestión

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31-12-2023	31-12-2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31-12-2023	31-12-2022
ACTIVO NO CORRIENTE		7.847.747	7.819.630	PATRIMONIO NETO	Nota 10	3.902.449	4.030.143
Inmovilizado intangible -		47.818	71.083	FONDOS PROPIOS-		3.911.870	4.017.345
Fondo de comercio	Nota 5	46.321	69.481	Capital suscrito		469.771	469.771
Otro inmovilizado intangible		1.497	1.602	Prima de emisión		3.541.379	3.541.379
Inmovilizado material		2.594	2.183	Reservas		(88.347)	(443.080)
Inversiones inmobiliarias -	Nota 6	4.423.414	4.393.368	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(15.410)	(17.166)
Terrenos		2.111.940	2.138.286	Otras aportaciones de socios		540	540
Construcciones		2.267.693	2.136.745	Resultado del ejercicio		97.610	910.716
Inmovilizado en curso y anticipos		43.781	118.337	(Dividendo a cuenta)	Nota 3	(93.673)	(444.815)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo -		3.150.926	3.120.068	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-	Nota 10.4	(9.475)	12.798
Instrumentos de patrimonio	Nota 9	2.679.552	2.564.543	Operaciones de cobertura		(9.475)	12.798
Créditos a empresas	Notas 7 y 16.2	471.374	555.525	Subvenciones donaciones y legados recibidos		54	-
Inversiones financieras a largo plazo -	Nota 7	149.704	158.848				
Instrumentos de patrimonio		9.915	9.191	PASIVO NO CORRIENTE		4.856.576	3.853.965
Derivados		-	12.798	Provisiones a largo plazo -	Nota 12	18.796	11.558
Créditos a terceros		107.624	105.705	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		4.510	4.619
Otros activos financieros		32.165	31.154	Otras provisiones		14.286	6.939
Activos por impuesto diferido	Nota 14.2	73.291	74.080	Deudas a largo plazo -		4.487.617	3.442.284
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 11	3.283.337	3.279.334
ACTIVO CORRIENTE		1.089.901	1.033.190	Deudas con entidades de crédito	Nota 11	1.133.666	108.243
Existencias -		4.922	3.715	Derivados	Nota 11	9.475	-
Anticipos a proveedores		4.922	3.715	Otros pasivos financieros	Nota 12	61.139	54.707
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar -	Nota 7	31.224	27.744	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 7 y 16.2	450	11.021
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		15.766	9.533	Pasivos por impuesto diferido	Nota 14.3	349.713	389.102
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Notas 7 y 16.2	5.464	8.388				
Deudores varios		538	1.268				
Personal		184	184	PASIVO CORRIENTE		178.623	968.712
Otras créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14	9.272	8.371	Deudas a corto plazo -		26.521	781.283
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo -	Nota 7	698.393	653.400	Obligaciones y otros valores negociables	Nota 11	20.966	775.036
Créditos a empresas		620.194	651.580	Deudas con entidades de crédito	Nota 11	2.709	969
Otros activos financieros	Notas 7 y 16.2	78.199	1.820	Otros pasivos financieros	Nota 12	2.846	5.278
Inversiones financieras a corto plazo -	Nota 7	1.835	294	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 7 y 16.2	35.612	69.805
Instrumentos de patrimonio		18	18	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -	Nota 13	116.451	117.599
Créditos a empresas		236	236	Proveedores		42.557	44.410
Valores representativos de deuda		2	2	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 7 y 16.2	34.034	33.980
Otros activos financieros		1.579	38	Acreedores varios	Nota 13	3.368	1.037
Periodificaciones a corto plazo		13.605	4.956	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 13	11.739	15.025
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -	Nota 8	339.922	343.081	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Notas 13 y 14	23.853	22.700
Tesorería		339.922	343.081	Anticipos de clientes	Nota 13	900	447
				Periodificaciones a corto plazo		39	25
TOTAL ACTIVO		8.937.648	8.852.820	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		8.937.648	8.852.820

Las Notas 1 a 23 de la Memoria adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2023.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 18.1	399.048	428.075
Otros ingresos de explotación		2.186	1.308
Gastos de personal -	Nota 18.2	(30.946)	(35.796)
Sueldos, salarios y asimilados		(27.722)	(32.910)
Cargas sociales		(3.224)	(2.886)
Otros gastos de explotación	Nota 18.3	(42.087)	(46.968)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(64.913)	(64.556)
Variación de provisiones		(7.128)	(74)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado -	Notas 6 ,1.2 ,7.2 y 9	(47.952)	684.147
Deterioros y pérdidas		(47.952)	684.147
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		7	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		208.215	966.136
Ingresos financieros -	Nota 18.4	8.994	3.795
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.847	2.058
Otros ingresos financieros	Nota 8	7.147	1.737
Gastos financieros -	Nota 18.4	(108.893)	(99.391)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(3.133)	(1.067)
Por deudas con terceros		(105.407)	(97.702)
Otros gastos financieros		(353)	(622)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 18.4	(9.891)	36.934
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros -	Notas 7.2, 9 y 18.4	5	2.812
Deterioros y pérdidas		-	3.424
Resultados por enajenaciones y otros		5	(612)
RESULTADO FINANCIERO		(109.785)	(55.850)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		98.430	910.286
Impuesto sobre beneficios	Nota 14.1	(820)	430
RESULTADO DEL EJERCICIO		97.610	910.716

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante
de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)			
		97.610	910.716
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		(17.747)	12.780
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		60	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(17.687)	12.780
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		(4.526)	18
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(6)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(4.532)	18
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		75.391	923.514

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2023.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Ajustes por cambios de valor	Otras aportaciones de Socios	Resultado del ejercicio	Subvencion es donaciones y legados recibidos	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	469.771	3.647.876	(432.104)	(32.305)	-	540	89.608	-	(70.033)	3.673.353
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	12.798	-	910.716	-	-	923.514
Operaciones con accionistas:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado del ejercicio 2021	-	-	8.961	-	-	-	(89.608)	-	70.033	(10.614)
- Distribución de Dividendos	-	(106.497)	-	-	-	-	-	-	(444.815)	(551.312)
Adquisición/venta de acciones propias	-	-	(52)	142	-	-	-	-	-	90
Reconocimiento de pagos basados en acciones (Nota 17)	-	-	4.014	-	-	-	-	-	-	4.014
Pagos basados en acciones	-	-	(23.864)	14.133	-	-	-	-	-	(9.731)
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(35)	864	-	-	-	-	-	829
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	469.771	3.541.379	(443.080)	(17.166)	12.798	540	910.716	-	(444.815)	4.030.143
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(22.273)	-	97.610	54	-	75.391
Operaciones con accionistas:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado del ejercicio 2022	-	-	352.551	-	-	-	(910.716)	-	444.815	(113.350)
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(93.673)	(93.673)
Adquisición/venta de acciones propias	-	-	(252)	418	-	-	-	-	-	166
Reconocimiento de pagos basados en acciones (Nota 17)	-	-	2.804	-	-	-	-	-	-	2.804
Pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(370)	1.338	-	-	-	-	-	968
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	469.771	3.541.379	(88.347)	(15.410)	(9.475)	540	97.610	54	(93.673)	3.902.449

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2023.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2023
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		132.661	152.311
Resultado del ejercicio antes de impuestos		98.430	910.286
Ajustes al resultado:		80.636	(760.758)
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	64.913	64.556
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	27.610	29.936
- Variación de provisiones		20.390	3.831
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	20.342	(717.507)
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		(5)	612
- Variación del valor razonable en instrumentos financieros		9.891	(36.934)
- Ingresos financieros		(8.994)	(3.795)
- Gastos financieros	Nota 18	108.893	99.391
- Ingresos por dividendos	Nota 18	(114.412)	(176.161)
- Otros ingresos y gastos		(47.992)	(24.687)
Cambios en el capital corriente		(50.417)	(23.300)
- Existencias		(1.207)	(3.239)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(5.105)	(14.733)
- Otros activos corrientes		(1.541)	16
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(41.598)	7.394
- Otros activos y pasivos		(966)	(12.738)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.012	26.083
- Pagos de intereses		(107.523)	(99.438)
- Cobros por dividendos		102.858	122.253
- Cobros de intereses		7.149	1.738
- Cobros/(pagos) por deudas con empresas del grupo		(1)	171
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 14	1.529	1.655
- Otros cobros/(pagos) de activ. Explotación		-	(296)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(113.295)	1.395.537
Pagos por inversiones		(143.421)	(790.176)
- Empresas del Grupo y asociadas		(7.829)	(683.452)
- Inmovilizado intangible		(874)	(1.055)
- Inmovilizado material		(736)	(324)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(133.258)	(103.069)
- Otros activos financieros		-	-
- Inversiones financieras		(724)	(2.276)
Cobros por desinversiones		30.126	2.185.713
- Empresas del Grupo y asociadas		-	1.996.425
- Inversiones financieras		-	-
- Inversiones inmobiliarias		30.126	108.324
- Otros activos financieros		-	80.964
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(22.525)	(1.775.492)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(207.441)	(562.068)
- Compra de acciones propias	Nota 10	(418)	(142)
- Devoluciones de Prima		-	(455.429)
- Pago de dividendos		(207.023)	(106.497)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		184.916	(1.213.425)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		1.021.625	81.760
- Emisión de obligaciones y bonos		-	-
- Devolución de deudas con entidades de crédito		-	(850.000)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(93.923)	78.786
- Cancelación derivados de tipo de interés		-	24.329
- Devolución y amortización de obligaciones y bonos		(742.786)	(548.300)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(3.159)	(227.644)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		343.081	570.725
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		339.922	343.081

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2023.

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2023

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

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

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

La Sociedad tiene por objeto:

- 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 podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en 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, 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.

En este sentido, la Sociedad tiene como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves industriales, naves logísticas y centros y locales comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

En el ejercicio 2016 tuvo lugar la fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. así como la combinación de negocios realizada con el negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. La información requerida por el artículo 107 de la ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre sociedades relativa a las fusiones se encuentra desglosada en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre 2023 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 10,06 y 8,72 euros por acción, respectivamente.

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2023 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de febrero de 2024.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 del Grupo Merlin preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 12.065.411 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 6.539.038 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible ascienden, respectivamente, a 464.779 miles de euros y pérdidas de 83.497 miles de euros (439.038 miles de euros y beneficios de 263.087 miles de euros en 2022).

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

1.1 Régimen Fiscal Socimi

Merlin Properties, SOCIMI, S.A., como Sociedad Dominante de su Grupo se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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 mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, 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 procedentes 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 correspondientes a cada ejercicio, 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 las entidades a 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 la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, 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 la mencionada 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 la citada 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, 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.

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad a partir de entonces, cumplir con todos los requisitos del régimen. La Dirección de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo la evaluación del cumplimiento de los requisitos del Régimen en el ejercicio 2023 concluyendo que se cumplen todos los requisitos.

En consecuencia, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2023, formuladas por sus Administradores, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI. Los Administradores de la Sociedad estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

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 periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. 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.

1.2 Operaciones societarias

Ejercicio 2023

Escisión total de la sociedad Metroparque, S.A. con aportación de su rama de actividad de Centros Comerciales a la sociedad Merlin Retail, S.L. y la de Oficinas a la sociedad Merlin Oficinas, S.L. (ambas participadas en un 100% por la Sociedad), con fecha de efecto contable 1 de enero 2023.

Con fecha 7 de noviembre de 2023, la Sociedad ha adquirido el 100% de las acciones representativas del capital social de la sociedad Merlin Edged, S.L.U. por importe de 3 miles de euros. A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, dicha sociedad se encuentra inactiva.

Con fecha 13 de enero de 2023, la Sociedad ha adquirido el 7,32% de las acciones representativas del capital social de la sociedad Moregal Hotels, S.L. por importe de 1.585 miles de euros. Esta sociedad es propietaria de un suelo de uso terciario en la ciudad de Málaga.

En el ejercicio 2023 la Sociedad incrementó su participación en Silicius Real Estate, SOCIMI, S.A. al 17,91% (17,80% previo) debido al reparto de un dividendo mediante pagarés convertibles en acciones.

Ejercicio 2022

Con fecha 1 de febrero de 2022, la Sociedad remitió a BBVA una comunicación que recogía, entre otros aspectos, una propuesta de venta del 100% de las acciones de Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A. Atendiendo al derecho de tanteo que ostentaba BBVA, con fecha 1 de abril de 2022 la Sociedad recibió de BBVA comunicación sobre su aceptación de la propuesta de venta de Tree, la cual se encontraba sujeta, entre otras, a la aprobación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC). La CNMC autorizó el 1 de junio de 2022 la operación, perfeccionándose la venta el 15 de junio de 2022.

En base a lo anterior, el precio de venta de Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A. ascendió a 1.987.400 miles de euros que tras liquidar anticipadamente la deuda asociada a Tree y los costes de la transacción, por importe de 9.399 miles de euros, generó una plusvalía de 700.291 miles de euros, registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de resultados adjunta.

Previo a la operación de venta, con fecha 21 de marzo de 2022, Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi S.A. acordó la distribución de un dividendo de 53.908 miles de euros a la Sociedad con cargo al resultado del ejercicio 2021.

El 27 de julio de 2022 se produjo la adquisición del 100% de las acciones de las sociedades Slack Tailwind Systems, S.L.U y Slow Rise Spain, S.L.U. por importe de 3 miles de euros cada una. Posteriormente, con fecha 29 de julio y 15 de septiembre de 2022, dichas sociedades compraron respectivamente, parte del edificio Serantes.

Con fecha 3 de agosto de 2022, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad Generous Profile Unipessoal Lda. por importe de 9 miles de euros. Posteriormente, con fecha 12 de agosto de 2022, Generous Profile Unipessoal Lda. adquirió el edificio Liberdade 195.

En el ejercicio 2022, la Junta General de PK Hoteles 22, S.L., acordó por unanimidad la liquidación de la misma, participada por la Sociedad en un 32,50%. Esta operación ha generado unas pérdidas de 274 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias de 2022.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 con las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 1159/2010, así como por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2023 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por los Reales Decretos 1159/2010, 602/2016 y el 1/2021, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2023.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3 Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio 2022.

2.4 Principios contables aplicados

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (véase Nota 4.3). La Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre 2023.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.1, 4.2, 4.3 y 4.5).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.5).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.9).
- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 4.11).
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (véanse Notas 1 y 15).

- La gestión del riesgo financiero y, en especial el riesgo de liquidez y del riesgo del cambio climático (véase Nota 21).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

2.8 Cambios en estimaciones y criterios contables

El efecto de cualquier cambio en estimaciones contables se registra en el mismo apartado de la cuenta de resultados en que se encuentre registrado el gasto o ingreso con la estimación anterior de forma prospectiva.

Cambios en políticas contables y corrección de errores: en aquellos casos que sean significativos, el efecto acumulado al inicio del ejercicio se ajusta en el epígrafe de reservas, y el efecto del propio ejercicio se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. En estos casos, se re-expresan los datos financieros del ejercicio comparativo presentado junto al ejercicio en curso.

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

El principal riesgo materializado en 2023 ha sido la incertidumbre respecto a la evolución futura de los mercados y, por ende, de la inversión, en un contexto en el que aumentan los riesgos en torno a las perspectivas de crecimiento, considerando que tanto los tipos de interés como las tasas de inflación no se revertirán de manera apreciable en el corto plazo.

Este aumento de los tipos de interés ha conllevado directamente una reducción de las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del grupo al afectar tanto a las exit yields como a las tasas de descuento usadas por los valoradores externos independientes.

En los últimos trimestres, el pronunciado aumento de la inflación a nivel global ha requerido de un endurecimiento sincronizado, muy rápido e intenso de las políticas monetarias de los principales bancos centrales mundiales, si bien el ritmo de endurecimiento ha ido disminuyendo durante el ejercicio 2023.

Así, partiendo de un desempeño en 2023 mejor de lo previsto, las perspectivas para el 2024, se centran en una continuación de las tendencias actuales, con un crecimiento global muy similar al del 2023. Durante 2023, el crecimiento global se ha podido mantener bastante mejor de lo esperado, en torno al 3% frente al 2,3% previsto para 2023, gracias a los soportes del mercado de trabajo y del ahorro acumulado. Si bien, algunos de los incipientes indicios de debilitamiento de la actividad ya se han apreciado recientemente en España y en otras economías, que podrían estar reflejando ya una parte de los efectos adversos del endurecimiento de las condiciones financieras sobre los agregados macroeconómicos.

En sentido contrario, es cierto, no obstante, que las incipientes señales de desaceleración de la inflación subyacente en España y en otros países deberán confirmarse todavía en los próximos meses.

Existen, además, otros riesgos materializados muy relevantes. A nivel internacional, las incertidumbres geopolíticas continúan con el nuevo conflicto de Oriente Medio, que, si bien, en este caso, no ha provocado un aumento brusco de precios de la energía, como sí ocurrió en otras guerras pasadas en la zona, todavía supone un riesgo importante sobre el comercio global, como los recientes ataques en el Mar Rojo y la guerra de Ucrania se ha estancado con una evolución futura incierta. Sin obviar tampoco que un posible (pero no

probable) conflicto de China con Taiwán que podría aumentar las incertidumbres de la cadena de suministros y el comercio mundial.

A nivel nacional, destacamos la incertidumbre sobre el resultado de las tensiones políticas y sociales, que podrían dar lugar a cambios en la legislación y otros factores que podrían impactar significativamente en el crecimiento económico general de España, así como en el entorno en el que opera el grupo en Cataluña y en España en su conjunto, tal y como han indicado distintos agentes del mercado inmobiliario español.

Valoración de las inversiones inmobiliarias y participación en empresas del Grupo y Asociadas

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, tanto los gestionados directamente como a través de las empresas del grupo y asociadas en que participa, sobre los cuales se asienta fundamentalmente el valor recuperable de las mismas.

La metodología de valoración no ha sido modificada respecto al ejercicio anterior.

Riesgo de liquidez

En opinión de los Administradores de la Sociedad, la actual coyuntura económica de elevada inflación y subidas de los tipos de interés por parte de los Bancos Centrales puede 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 los clientes (riesgo de crédito).

En este contexto, a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cuenta con una posición de tesorería de 355 millones de euros al cierre del ejercicio (incluidas acciones propias), alcanzando una posición de liquidez, incluidas la línea de crédito corporativa y financiaciones no dispuestas, por importe de 1.188 millones de euros.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad 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 31 de diciembre 2023 garantiza que la Sociedad pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones corrientes recogidas en el balance al 31 de diciembre de 2023, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

Riesgo de crédito

La Sociedad, 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 han evaluado 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 durante la vida esperada del activo financiero se mantiene estable el riesgo de crédito.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al presente ejercicio, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de euros
Resultado del ejercicio	97.610
Distribución:	
A compensar dividendo a cuenta	93.673
A reparto Dividendo	3.937

Otros dividendos distribuidos

Con fecha 16 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2023 por importe de 93.673 miles de euros.

Con fecha 27 de abril de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2022 por importe de 113.350 miles de euros.

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos y devoluciones de Prima de Emisión:

	2023	2022	2021	2020	2019
Distribuciones a accionistas	207.023	561.926	210.099	68.518	232.347

3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2023, son las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de la vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un activo intangible se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de resultados separada consolidada cuando el activo es dado de baja.

Fondo de comercio

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. De acuerdo con la normativa aplicable la vida útil del fondo de comercio se ha establecido en 10 años y su amortización es lineal.

Al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de valor de dichas unidades generadoras de efectivo, y, en caso de que los haya, se someten a un “test de deterioro” conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En concreto, la Sociedad registra en este epígrafe el fondo de comercio derivado de la fusión por absorción en 2016 de la sociedad Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por la Sociedad se encuentran registradas a su precio de adquisición o al coste de producción, en su caso, amortizándose linealmente en 4 años. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Deterioro del valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias:

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos intangibles de la Sociedad, materiales e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En particular, para la práctica totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente (véase Nota 6).

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha revisión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso, a excepción del fondo de comercio, comentado en esta Nota.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste de adquisición o coste de producción, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.1 anterior.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización y de las asignaciones de plusvalías como consecuencia de combinaciones de negocios se amortizan en los periodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos determinados en función de los consumos propios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de vida útil estimados
Inmuebles para arrendamiento	50 – 75
Otras instalaciones	10-18
Mobiliario	10
Equipos proceso de información	4
Otro inmovilizado material	4 – 5

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspassa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados (véase Nota 4.2).

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento financiero:

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio.

No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúe como arrendador.

Arrendamiento operativo:

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.5 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio designadas irrevocablemente por la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial, siempre y cuando que no se mantengan para negociar ni deban valorarse al coste.

c) Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones:

- a. instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas;
- b. instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones;
- c. aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares;
- d. préstamos participativos con intereses de carácter contingente;
- e. activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría, pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

d) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros incluidos en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto se registrarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute 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 el caso de sociedades del Grupo con patrimonio neto negativo, la Sociedad sigue la política de provisionar dicho patrimonio neto negativo.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el efecto de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.6 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

a) Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad. Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.7 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

La adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el balance de situación, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio se registran como una minoración del patrimonio neto, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

4.8 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

4.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.10 Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el Patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan con efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

Plan de Incentivos 2022-2024

La Junta General de Accionistas celebrada el 4 de mayo de 2022 aprobó un plan de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de un número máximo de acciones ordinarias de MERLIN Properties SOCIMI, S.A. igual a 3.491.767 acciones (representativas del 0,74% del capital social), dirigido a los miembros del equipo directivo y de gestión del Grupo MERLIN, incluyendo a los consejeros ejecutivos de la Sociedad (“LTIP 2022-2024”).

El LTIP se instrumentará a través de un performance share plan de ciclo único cuyo periodo de medición de objetivos tendrá una duración de 3 años; iniciándose el 1 de enero de 2022 y finalizando el 31 de diciembre de 2024 y será pagadero mediante la entrega de acciones de la Sociedad en 2025, una vez (i) se haya verificado el cumplimiento de los objetivos concretos establecidos para el periodo 2022-2024 y (ii) el beneficiario haya permanecido en el Grupo MERLIN.

En relación a los objetivos o métricas a los que se encuentra vinculado el plan (véase Nota 17), el mismo comprende condiciones de mercado y de no mercado.

En 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 entrega del incentivo asociada al método de simulaciones de Monte Carlo. La simulación de Monte Carlo es un método estadístico aplicado a la modelización financiera de la probabilidad de diferentes resultados donde interfiere una variable aleatoria o independiente. En ese sentido, el método de simulación de Monte Carlo aplicado por el Grupo se ha basado en un modelo geométrico browniano, que permite simular las posibles trayectorias que puede seguir el activo subyacente (precio de la acción de Merlin y del índice EPRA Nareit Development Europe) a partir de la repetición de muestras aleatorias para obtener diferentes resultados numéricos. Para el desarrollo de la simulación, la generación de la variable aleatoria se ha realizado aplicando una distribución normal estándar $N(0,1)$. Para ello, se ha establecido la media o valor esperado, correspondiente al precio de contado de la acción Merlín a la fecha de comunicación del incentivo y una desviación típica para describir la variación respecto a la media, en función de la volatilidad de la acción.

En relación a las condiciones de no mercado: (i) EPRA NTA, (ii) emisiones netas de carbono y entorno y (iii) entorno y sociedad, el Grupo realiza a cada fecha de medición durante la vigencia del plan su estimación de cumplimiento de las mismas con la mejor información disponible.

En este sentido durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha registrado un gasto por importe de 2.804 miles de euros (2.804 miles de euros en el ejercicio 2022) con contrapartida a reservas.

4.11 Impuesto sobre beneficios

4.11.1 Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de los activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.11.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un periodo mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19 por ciento del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen 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 modificó 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 introdujo 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 16/2012, de 27 de diciembre. 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.

4.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los ingresos de la Sociedad que corresponden a los dividendos recibidos de las sociedades participadas, en base a la Consulta nº 2 del BOICAC Nº 79/2009, sobre la clasificación contable en las cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding, se registran como importe neto de la cifra de negocios, por considerar como actividad ordinaria la gestión y administración que la Sociedad realiza sobre sus sociedades participadas.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el Órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos derivados de las rentas variables que se calculan en función de las ventas de los arrendatarios en los locales arrendados se periodifican periódicamente en virtud del último dato de ventas conocido, puesto que es el momento en el que los ingresos pueden valorarse con fiabilidad, y se facturan una vez se dispone del dato definitivo anual de las ventas.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo, y los dividendos cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.13 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance de situación clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el plazo máximo de un año; los activos y pasivos no corrientes son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en un plazo superior a un año.

4.14 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado y de acuerdo con las condiciones reflejadas en los contratos. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.16 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

4.17 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se producen.

4.18 Estado de flujos de efectivo

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

- 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.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- 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.
- 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.

5. Fondo de comercio

El fondo de comercio registrado al 31 de diciembre del ejercicio 2023 corresponde al originado como consecuencia de la fusión por absorción con Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. en 2016. El movimiento habido en este epígrafe durante el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de euros			
	Saldo al 31-12-2022	Altas	Amortización	Saldo al 31-12-2023
Coste	69.481	-	(23.160)	46.321
	69.481	-	(23.160)	46.321

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
	Saldo al 31-12-2021	Altas	Amortización	Saldo al 31-12-2022
Coste	92.641	-	(23.160)	69.481
	92.641	-	(23.160)	69.481

La Sociedad amortiza el fondo de comercio en 10 años, por lo que se ha registrado la amortización correspondiente del año en el epígrafe “Amortización del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta por importe de 23.160 miles de euros (23.160 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

Los Administradores de la Sociedad, conforme a sus expectativas de la evolución del mercado inmobiliario, así como los valores de mercado de los activos adquiridos no han identificado indicios de deterioro en su valor recuperable. En este sentido, al 31 de diciembre de 2023, las plusvalías existentes en los activos inmobiliarios procedentes de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. ascienden a 714.877 miles de euros (869.185 miles de euros en el ejercicio 2022), según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2023	2022
Valor contable de las inversiones inmobiliarias procedentes de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.	2.283.453	2.307.447
Valor razonable de las inversiones inmobiliarias procedentes de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.	2.998.330	3.176.632
Plusvalías tácitas	714.877	869.185

El valor razonable indicado anteriormente se ha obtenido de las valoraciones realizadas por expertos independientes, aplicando la metodología descrita en la Nota 6 siguiente.

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2023 y 2022 se muestran a continuación:

Ejercicio 2023

	Miles de euros				
	Saldo Inicial 31.12.2022	Entradas, Adiciones y Dotaciones	Salidas, Bajas y Reversiones	Traspasos	Saldo Final 31.12.2023
Coste:					
Terrenos	2.341.596	3.383	(20.368)	-	2.324.611
Construcciones	2.398.586	85.890	(33.721)	114.824	2.565.579
Inmovilizado en curso y anticipos	120.003	43.986	-	(114.824)	49.165
	4.860.185	133.259	(54.089)	-	4.939.355
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(238.683)	(40.448)	3.620	-	(275.511)
	(238.683)	(40.448)	3.620	-	(275.511)
Deterioro:					
Terrenos	(203.310)	(16.073)	6.712	-	(212.671)
Construcciones	(23.158)	(15.827)	11.104	5.506	(22.375)
Inmovilizado en curso y anticipos	(1.666)	(1.512)	3.300	(5.506)	(5.384)
	(228.134)	(33.412)	21.116	-	(240.430)
Inversiones inmobiliarias	4.393.368	59.399	(29.353)	-	4.423.414

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
	Saldo Inicial 31.12.2021	Entradas, Adiciones y Dotaciones	Salidas, Bajas y Reversiones	Saldo Final 31.12.2022
Coste:				
Terrenos	2.385.796	3.154	(47.354)	2.341.596
Construcciones	2.393.121	52.879	(47.414)	2.398.586
Inmovilizado en curso y anticipos	72.967	47.036	-	120.003
	4.851.884	103.069	(94.768)	4.860.185
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(202.162)	(40.181)	3.660	(238.683)
	(202.162)	(40.181)	3.660	(238.683)
Deterioro:				
Terrenos	(183.044)	(21.052)	786	(203.310)
Construcciones	(11.393)	(12.517)	752	(23.158)
Inmovilizado en curso y anticipos	(338)	(1.328)	-	(1.666)
	(194.775)	(34.897)	1.538	(228.134)
Inversiones inmobiliarias	4.454.947	27.991	(89.570)	4.393.368

Dentro del epígrafe “Terrenos y construcciones” se incluyen los activos inmobiliarios en explotación. Adicionalmente se incluyen suelos pendientes de desarrollo por un importe en libros de 66.177 miles de euros (80.816 miles de euros en 2022).

El epígrafe “Inmovilizado curso” corresponde a activos en desarrollo y activos en los que se está realizando reforma integral de los mismos.

Inmuebles para arrendamiento

Ejercicio 2023

Mejoras de inmuebles en uso y en curso

Las adiciones del ejercicio 2023 han correspondido a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad, destacando, entre otros, el edificio Plaza Ruiz Picasso, correspondiente al segmento de oficinas y al desarrollo de un centro de datos situado en Madrid, ambos puestos en explotación durante el ejercicio 2023, procediendo a su traspaso al epígrafe correspondiente.

Adquisiciones:

Durante el ejercicio 2023, tiene lugar la adquisición de un local en el centro comercial Porto Pi, en Mallorca, por 1.101 miles de euros.

Bajas

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha vendido los centros comerciales de Vilamarina y Bonaire, una nave logística situada en Barcelona y una vivienda en arrendamiento en la Torre de Madrid. Resultado de estas desinversiones, la Sociedad ha obtenido un resultado negativo de 22.167 miles de euros, registrados en el epígrafe “Resultado por enajenación de inmovilizado” de la cuenta de resultados adjunta.

Ejercicio 2022

Mejoras de inmuebles en uso y en curso

Las adiciones del ejercicio 2022 correspondieron a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad destacando, entre otros, el edificio Plaza Ruiz Picasso, correspondiente a la rama de actividad de oficinas, el desarrollo de un data center en Madrid, así como el Centro Comercial de Porto Pi en Palma de Mallorca.

Bajas

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad vendió dos parques empresariales y un local no estratégico en Madrid, así como un edificio de oficinas en Zaragoza. Resultado de estas desinversiones, la Sociedad obtuvo un resultado positivo de 17.216 miles de euros registrados en el epígrafe “Resultado por enajenación de inmovilizado” de la cuenta de resultados adjunta.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2023, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2023, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias, sin considerar las inversiones comprometidas en construcciones y mejoras.

En el ejercicio 2023 no se han capitalizado gastos financieros significativos en los costes de construcción ni como consecuencia de mejoras o rehabilitación de los inmuebles.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

Al 31 de diciembre de 2023, existen activos inmobiliarios de la Sociedad con un coste asociado de 478.308 miles de euros, en garantía de diversos préstamos. A cierre del ejercicio 2023 el saldo de los préstamos asciende a 348.148 miles de euros, mientras que los instrumentos financieros presentan un saldo en el pasivo por importe de 2.255 miles de euros. A cierre del ejercicio 2022 no existían activos inmobiliarios de la Sociedad en garantía de préstamos. La Sociedad no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

Ejercicio 2023

	SBA	% Ocupación*
Oficinas	810.804	92 %
Centros comerciales	114.350	97 %
Logística	166.710	99 %
Centros de datos	22.508	53%(1)
Otros	54.679	98 %
Superficie Total	1.169.051	94 %

* No incluye proyectos en curso ni suelos

(1) El estándar de mercado de los centros de datos (Data Center) es medir la ocupación en base a la capacidad de procesamiento, y no en relación con la superficie alquilable. A 31 de diciembre de 2023, el centro de datos que tiene actualmente la Sociedad en operación tiene una capacidad de procesamiento disponible de 3 MW, encontrándose comprometida a dicha fecha 1,6 MW (53,3 %). La sociedad 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 de la sociedad.

Ejercicio 2022

	SBA	% Ocupación*
Oficinas	812.632	92 %
Centros comerciales	168.875	93 %
Logística	166.710	100 %
Otros	58.629	97 %
Superficie Total	1.206.846	93 %

* No incluye proyectos en curso ni suelos

Todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encuentran afectas a actividades empresariales propias de su actividad y están situadas dentro del territorio nacional.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute 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).

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los activos inmobiliarios, 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 retorno ("Exit yield" o "cap rate") 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. En el caso del centro de datos se han utilizado proyecciones a 7 años, periodo considerado para la estabilización del mercado. Las proyecciones están

destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, calculado en función de las valoraciones realizadas por Jones Lang LaSalle, S.A., Savills Consultores Inmobiliarios, S.A y CB Richard Ellis, no vinculados a la Sociedad, asciende a 5.754.488 miles de euros al 31 de diciembre de 2023, (5.927.303 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). En base a esta valoración, los Administradores de la Sociedad han identificado diversos activos individuales cuyo valor recuperable era inferior al valor en libros, motivo por el que han registrado un deterioro de valor por importe de 33.412 miles de euros (34.897 miles de euros al 31 de diciembre de 2022), registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta. Asimismo, se ha registrado una reversión de deterioro por importe de 21.116 miles de euros, debido, principalmente, a la enajenación de los centros comerciales Bonaire y Vilamarina, que contaban con un deterioro asociado por importe de 14.136 miles de euros. A 31 de diciembre de 2023, 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 en relación al valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2023 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 227.678 miles de euros (224.118 al 31 de diciembre de 2022) y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 79.518 miles de euros (78.925 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

Al cierre del ejercicio 2023 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

a. Arrendamientos operativos como arrendatario

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de euros	
	Valor Nominal	
	2023	2022
Arrendamientos operativos		
Cuotas mínimas		
Menos de un año	727	741
Entre uno y cinco años	741	62
	1.468	803

El principal gasto por arrendamiento operativo corresponde al contrato de alquiler que la Sociedad tiene suscrito por el arrendamiento de sus oficinas. Con fecha 27 de febrero de 2017, la Sociedad cambió su domicilio social de Paseo de la Castellana 42 a Paseo de la Castellana 257, Madrid. El presente contrato de arrendamiento fue novado durante el ejercicio 2021 y prorrogado su vencimiento hasta enero del 2026.

El gasto total devengado por arrendamientos durante el ejercicio 2023 asciende a 778 miles de euros (730 miles de euros en 2022). El importe del ingreso por el subarrendamiento durante los ejercicios 2023 y 2022 a Magic Real Estate, S.L.U. y Testa Home, S.L. ha ascendido a 13 miles de euros y 19 miles de euros respectivamente y se encuentra registrado en el epígrafe de “Otros ingresos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta.

b. Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	2023	2022
Cuotas mínimas:		
Menos de un año	224.801	209.099
Entre uno y cinco años	509.716	436.950
Más de cinco años	104.205	120.032
	838.722	766.081

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas, respectivamente, como ingreso en el ejercicio 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Pagos mínimos por arrendamiento	227.678	224.118
Repercusión gastos comunes	53.683	49.106
	281.361	273.224

La repercusión de gastos a los arrendatarios se presenta en la cuenta pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 disminuyendo el saldo de “Otros gastos de explotación” (Nota 18.3).

7. Activos financieros

El saldo de las cuentas de los epígrafes “Inversiones financieras a largo y corto plazo” al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Inversiones financieras a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio	9.915	9.191
Derivados	-	12.798
Fianzas entregadas y pagos anticipados	32.165	31.154
Créditos a empresas del Grupo	471.374	555.525
Créditos a terceros	107.624	105.705
	621.078	714.373
Inversiones financieras a corto plazo:		
Instrumentos de patrimonio	18	18
Créditos a empresas del Grupo	698.393	653.400
Créditos a terceros	236	236
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	31.224	27.744
Valores representativos de deuda y otros activos financieros	1.581	40
	731.452	681.438
	1.352.530	1.395.811

7.1 Fianzas entregadas y pagos anticipados

En la cuenta “Fianzas entregadas y pagos anticipados” se incluyen, principalmente las fianzas constituidas por los contratos de arrendamiento en concepto de garantía que la Sociedad ha depositado en el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma cuyo saldo al 31 de diciembre de 2023 asciende a 31.432 miles de euros (30.440 miles de euros, a 31 de diciembre de 2022) así como depósitos por importe de 286 miles de euros en dicha fecha (307 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

7.2 Saldos con empresas del Grupo (corriente y no corriente)

La Sociedad tiene con sus filiales los siguientes saldos a largo plazo y corto plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

31 de diciembre de 2023

Sociedad	Miles de euros								
	Créditos a largo plazo	Créditos a corto plazo	Cuentas Corrientes – saldos deudores	Dividendos Ptes cobro	Deudas a largo plazo	Deuda a corto plazo	Cuentas corrientes – saldos acreedores	Cientes	Proveedores
Empresas del Grupo:									
Merlin Retail, S.L.U.	-	34.048	-	-	-	-	-	179	-
Merlin Oficinas, S.L.U.	-	2.298	-	-	-	-	-	251	(28)
Merlin Logística, S.L.U.	-	252.772	-	10.000	-	-	-	2.737	-
Sevisur Logística, S.A.	-	11.721	-	-	-	-	-	43	-
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	-	38.780	-	-	-	-	-	954	-
Slack Tailwind Systems, S.L.U.	-	140	-	-	-	-	-	-	-
Slow Rise Spain, S.L.U.	-	434	-	-	-	-	-	2	-
Innovación Colaborativa, S.L.U.	-	3.975	-	-	-	-	-	92	(200)
Exhibitions Company, S.A.U.	-	-	-	-	-	(1.117)	-	-	-
Gescentesta, S.L.U.	-	-	-	-	-	(902)	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	-	-	-	-	-	(8.397)	-	23	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.U.	-	7.327	-	-	-	-	-	-	(32.006)
Sadorma 2003, S.L.U.	-	-	-	-	-	(22.640)	-	-	-
Global Murex Iberia, S.L.U.	2.664	-	-	-	-	(2.556)	-	-	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U	-	190.898	-	-	-	-	-	67	-
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U	-	51.233	-	-	-	-	-	29	-
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	15.454	394	-	-	-	-	-	16	-
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	21.325	393	-	-	-	-	-	7	-
MP Monumental, S.A.	58.750	1.140	-	-	-	-	-	41	-
MP Torre A, S.A.	22.000	527	-	-	-	-	-	7	-
VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A.	26.360	2.602	-	-	-	-	-	62	-
Promosete, Invest Imobiliaria	22.268	180	-	-	-	-	-	15	-
Praça do Marqués - Serviços Auxiliares, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	20	-
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios,S.A.	17.750	420	-	-	-	-	-	13	-
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	225.000	10.073	66.249	-	-	-	-	173	-
Forum Almada II, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	84	-
Torre Arts - Investimentos Imobiliarios, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	24	-
Torre Fernao Magalhaes - Investimentos Imobiliarios, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	11	-
Milos Asset Development, S.A.	-	7.531	-	-	-	-	-	-	-
MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.	56.500	2.110	-	-	-	-	-	24	-
Empresas Asociadas:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Merlin Edged, S.L.U	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	-	1.198	-	-	-	-	-	-	-
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	340	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	2.619	-	-	-	-	-	-	14	-
Edged Spain, S.L.	-	-	1.950	-	-	-	-	182	-
Silicius Real Estate, S.L.	-	-	-	-	(450)	-	-	49	(1.800)
Renazca	684	-	-	-	-	-	-	5	-
Total	471.374	620.194	68.199	10.000	(450)	(35.612)	-	5.464	(34.034)

31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros						
	Créditos a Largo Plazo	Créditos a Corto Plazo	Cuentas Corrientes – Saldos Deudores	Clientes	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Proveedores
Empresas del Grupo:							
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-
Merlin Retail, S.L.U.	-	45.904	-	317	-	-	-
Merlin Oficinas, S.L.U.	-	13.941	-	217	-	-	-
Merlin Logística, S.L.U.	-	235.029	120	3.138	-	-	-
Sevisur Logística, S.A.	-	18.317	-	41	-	-	-
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	-	-	-	2.463	(8.771)	(5.522)	-
Slack Tailwind Systems, S.L.U.	-	1.050	-	-	-	-	-
Slow Rise Spain, S.L.U.	-	7.850	-	2	-	-	-
Innovación Colaborativa, S.L.U.	-	2.946	-	802	-	-	(174)
Exhibitions Company, S.A.U.	-	-	-	-	-	(1.868)	-
Gescentesta, S.L.U.	-	-	-	-	-	(1.013)	-
Metroparque, S.A.U.	-	-	-	143	-	(31.178)	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	-	-	-	71	-	(6.550)	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.U.	-	7.027	-	-	-	-	(32.006)
Sadorma 2003, S.L.U.	-	-	-	-	-	(21.191)	-
Global Murex Iberia, S.L.U.	2.576	-	-	-	-	(2.483)	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U	-	188.108	-	122	-	-	-
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U	-	50.401	-	95	-	-	-
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	15.690	-	-	16	-	-	-
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	21.561	-	-	7	-	-	-
MP Monumental, S.A.	79.411	-	-	42	-	-	-
MP Torre A, S.A.	31.361	-	-	14	-	-	-
VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A.	28.171	-	-	23	-	-	-
Promosete, Invest Inmobiliaria	22.376	-	-	17	-	-	-
Praça do Marquês – Serviços Auxiliares, S.A.	-	-	-	20	-	-	-
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios, S.A.	17.512	-	-	13	-	-	-
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	276.708	70.987	-	146	-	-	-
Forum Almada II, S.A.	-	-	-	86	-	-	-
Torre Arts – Investimentos Imobiliarios, S.A.	-	-	-	27	-	-	-
Torre Fernao Magalhaes – Investimentos Imobiliarios, S.A.	-	-	-	11	-	-	-
Milos Asset Development, S.A.	-	8.889	-	-	-	-	-
Generous Profile Unipessoal, LDA	56.891	-	-	25	-	-	-
Empresas asociadas:							
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	-	1.131	-	-	-	-	-
Pazo de Congressos de Vigo, S.A.	-	-	-	340	-	-	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	2.590	-	-	10	-	-	-
Centro Intermodal de Logística, S.A.	-	-	-	1	-	-	-
Edged Spain, S.L.	-	-	1.700	116	-	-	-
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	-	-	-	59	(2.250)	-	(1.800)
Otras participaciones:							
Renazca, S.A.	678	-	-	4	-	-	-
	555.525	651.580	1.820	8.388	(11.021)	(69.805)	(33.980)

Créditos a largo plazo con empresas del Grupo y asociadas

Los principales créditos a largo plazo concedidos por la Sociedad a empresas del Grupo y asociadas registrados en el epígrafe “Créditos a empresas del Grupo” a largo plazo son los siguientes:

- En 2018, con motivo de la compra de la sociedad Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda, la Sociedad se subrogó en tres préstamos originarios que la filial mantenía con el anterior accionista, por un importe total de 276.708 miles de euros y un vencimiento inicial fijado para el 31 de enero de 2022. Estos préstamos fueron prorrogados por un plazo de 7 años, siendo el nuevo tipo aplicable de un 4,75%. En 2023 se ha producido una capitalización de intereses y principal por importe conjunto de 56.880 miles de euros, a través de un incremento del coste de su participación en la filial. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2023 de principal asciende a 225.000 miles de euros, con unos intereses devengados y no pagados de 10.073 miles de euros.
- En 2019, con motivo de la compra del activo propiedad de la sociedad MPEP- Properties Escritórios Portugal, S.A., la Sociedad otorgó un préstamo por importe de 13.330 miles de euros, devengando un tipo de interés fijo del 5%, con vencimiento 2 de septiembre de 2029. En 2023, ha tenido lugar un pago de intereses por importe de 605 miles de euros. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2023 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 14.630 miles de euros.
- En 2016, con motivo de la compra de la sociedad MPCVI-Compra e venda Imobiliária, S.A. la Sociedad se subrogó en un préstamo originario que la filial mantenía con el anterior propietario por importe de 11.800 miles de euros, con vencimiento fijado para el 1 de junio de 2025. Dicho préstamo devenga un tipo de interés fijo de un 5,98% anual. En el ejercicio 2023, se ha producido un pago de intereses por importe de 780 miles de euros, quedando un saldo vivo a cierre del ejercicio 2023 de principal más intereses devengados de 15.848 miles de euros.
- En 2018, con motivo de la compra de la sociedad Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliários, S.A. la Sociedad se subrogó en el préstamo originario que la filial mantenía con el anterior propietario por importe de 17.294 miles de euros, con un vencimiento fijado en el 17 de abril de 2022. Dicho préstamo se prorrogó, siendo su nuevo vencimiento el 17 de abril de 2030, devengando un tipo de interés fijo de un 5% anual. En el ejercicio 2023 se ha producido una capitalización de intereses por importe de 456 miles de euros. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2023 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 18.170 miles de euros.
- En 2017, con motivo de la compra de la sociedad Promosete Investimentos Inmobiliarios, S.A. la Sociedad se subrogó en dos préstamos originarios que la filial mantenía con el anterior propietario por importe de 17.833 miles de euros, con vencimiento fijado para el 31 de enero de 2022, habiéndose prorrogado hasta 31 de diciembre de 2029. Dicho préstamo devenga un tipo de interés fijo de un 1,93%. En el ejercicio 2023 se ha producido un pago de intereses por importe de 358 miles de euros. El saldo vivo de principal e intereses, a 31 de diciembre de 2023, es de 22.268 y 180 miles de euros, respectivamente.
- En 2016, con motivo de la compra de la sociedad MP Monumental, S.A., la Sociedad se subrogó en los dos préstamos originarios que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe conjunto de 38.040 miles de euros. En 2023 se ha producido un pago de intereses por importe de 593 miles de euros, así como una capitalización de intereses y principal por importe conjunto de 18.922 miles de euros, en concepto de aportaciones suplementarias al patrimonio de la filial, incrementando, en la Sociedad, el coste de su participación en la misma. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2023 de principal asciende a 28.500 miles de euros y los intereses devengados y no pagados ascienden a 683 miles de euros. Este préstamo tiene establecido su vencimiento el 31 de enero de 2030, devengando un tipo de interés de 4,75%.
- En 2016, con motivo de la compra de la sociedad MP Torre A, S.A., la Sociedad se subrogó en un préstamo originario que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe de 31.122 miles de euros. Dicho préstamo devengaba un tipo de interés de un 3% anual. En el ejercicio 2023 se ha producido una capitalización de intereses y principal por importe conjunto de 9.415 miles de euros, mediante el incremento del coste de la participación de la Sociedad en la filial. En 2023, se ha producido un pago de intereses por importe de 458 miles de euros. El saldo vivo a cierre del ejercicio, en concepto de principal e intereses devengados y no pagados asciende a 22.000 miles de euros y 527 miles de euros, respectivamente. Este préstamo tiene establecido su vencimiento el 31 de enero de 2030, devengando un tipo de interés de 4,75%.

- La Sociedad mantiene un préstamo con la sociedad Global Murex Iberia, S.L.U. de carácter participativo por importe de 18.000 miles de euros. El vencimiento del mismo estaba fijado para el ejercicio 2019, momento en el cual se firmó una adenda ampliando el vencimiento del contrato hasta el 1 de septiembre de 2024, habiéndose prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2025. A 31 de diciembre de 2023 el saldo pendiente de cobro de dicho préstamo se encuentra deteriorado por importe de 15.336 miles de euros (15.424 miles de euros en 2022).
- En el ejercicio 2020 la Sociedad formalizó una línea de crédito de CAPEX con VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A., MP Monumental, S.A. y MPEP Properties Escritórios Portugal por un importe máximo de 26.360, 30.250 y 7.000 miles de euros, respectivamente. El vencimiento de las mismas es 31 de diciembre de 2025, devengando un tipo de interés del 3%. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2023, incluyendo principal e intereses, es de 28.962, 30.707 y 7.088 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2023, las sociedades MP Monumental, S.A. y MPEP Properties Escritórios Portugal, han pagado intereses por importe de 2.255 y 175 miles de euros, respectivamente.
- Con fecha 3 de agosto de 2022, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Generous Profile Unipessoal Lda. Posteriormente, con fecha 12 de agosto de 2022, Generous Profile Unipessoal Lda. adquirió el edificio de oficinas Liberdade 195, a través de un préstamo concedido por la Sociedad, de 56.500 miles de euros. El 16 de octubre de 2023, se ha firmado un nuevo contrato de préstamo, sobre el mismo principal, siendo su nuevo vencimiento el 31 de diciembre de 2029 y devengando un tipo de interés del 5,15%. El saldo vivo de principal a 31 de diciembre de 2023 es de 56.500 miles de euros, con unos intereses devengados y no pagados de 2.110 miles de euros. En 2023 ha cambiado la denominación social de la filial a MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.

Créditos y deudas a corto plazo con empresas del Grupo y asociadas

- Asociado a la compra de la sociedad Forum Almada-Gestao de Centro Comercial, Sociedade Uniperssoal, Lda, indicado anteriormente, la Sociedad se subrogó en un préstamo originario que la filial mantenía con el anterior accionista por un importe total de 98.410 miles de euros a corto plazo. Dicho préstamo no devenga tipo de interés. El principal vivo a cierre del ejercicio 2023 asciende a 66.249 miles de euros.
- Contrato de Crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Merlin Logística, S.L.U. de duración un año, 31 de diciembre de 2023, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2023 asciende a 252.772 miles de euros. En el ejercicio 2023 se ha producido una capitalización de intereses y principal por un importe conjunto de 61.538 miles de euros.
- Crédito con la sociedad Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U., cuyo saldo tenía origen en la financiación procedente de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en el ejercicio 2016 mediante cuentas corrientes con empresas del Grupo. Dicho préstamo tiene una duración de un año y vencimiento el 31 de diciembre de 2023, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2023 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 51.233 miles de euros.
- Contrato de Crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Varitelia Distribuciones, S.L.U. de duración un año y vencimiento el 31 de diciembre de 2023, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2023 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 190.898 miles de euros.
- Contrato de Crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Sevisur Logística, S.A. de duración un año y vencimiento el 31 de diciembre de 2023, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2023 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 11.721 miles de euros.
- Contrato de deuda con la sociedad Sadorma, S.A. cuyo saldo tenía origen en la financiación procedente de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en el ejercicio 2016 mediante cuentas corrientes con empresas del Grupo. Dicho préstamo tiene una duración de un año y vencimiento el 31 de diciembre de 2023, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2023 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 22.640 miles de euros.

- Contrato de crédito con la sociedad Parc Logistic de la Zona Franca, S.A. Dicho contrato tiene una duración de un año y vencimiento el 31 de diciembre de 2023, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2023 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 38.780 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha dotado un deterioro por el crédito a corto plazo con la sociedad Innovación Colaborativa, S.L.U. por importe de 4.093 miles de euros. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2023 de principal más intereses devengados y no pagados asciende a 8.068 miles de euros.
- Contrato de Crédito entre empresas del Grupo con la sociedad Merlin Retail, S.L.U. de duración un año, 31 de diciembre de 2023, permitiéndose renovaciones posteriores por periodos similares, devengando un tipo de interés del 4,81% anual. El saldo vivo a cierre del ejercicio 2023 asciende a 34.048 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no mantiene deterioros registrados sobre los créditos otorgados a las empresas del Grupo y asociadas a excepción del mantenido con Innovación Colaborativa, S.L.U., Milos Asset Development, S.A. y la participada Global Murex Iberia, S.L.

7.3 Créditos a terceros (corriente y no corriente)

En el epígrafe “Créditos a terceros” del activo no corriente, se encuentra registrado el préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. por importe de 86.397 miles de euros, que devenga un interés de mercado. En el ejercicio 2020 tuvo lugar la primera capitalización de intereses, por importe de 1.423 miles de euros. En 2021, 2022 y 2023 tienen lugar nuevas capitalizaciones por importes de 1.442, 1.466 y 1.490 miles de euros, respectivamente, siendo el saldo resultante de principal del préstamo, a 31 de diciembre de 2023, de 92.219 miles de euros (90.728 miles de euros a cierre de 2022). El importe pendiente de pago en concepto de intereses asciende a 318 y 313 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente. Con relación al citado crédito, la Sociedad dispone de garantías por parte del acreedor asociadas al 10% de participaciones que esta mantiene en la sociedad Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.

Adicionalmente, dentro de este epígrafe se encuentran registradas linealizaciones de rentas, gastos de comercialización y gastos de implantación de inquilinos por importe de 15.030 miles de euros (14.607 miles de euros a cierre de 2022).

7.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2023 el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Activo corriente:		
Clientes y efectos comerciales a cobrar	15.766	9.533
Empresas del Grupo y asociadas	5.464	8.388
Deudores varios	538	1.268
Personal	184	184
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	9.272	8.371
	31.224	27.744

La cuenta “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del balance al 31 de diciembre de 2023 adjunto, incluye, fundamentalmente, los saldos a cobrar por el alquiler de las inversiones inmobiliarias. Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y sus condiciones de cobro varían entre el contado y 30 días, siendo el periodo medio de cobro aproximado de 5 días (5 días en 2022).

La Sociedad analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente, los Administradores de la Sociedad consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El movimiento de la provisión por deterioro e incobrabilidad en el ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Saldo inicial	(7.821)	(7.996)
Dotaciones	(283)	(581)
Reversiones/aplicaciones	943	697
Otros	73	59
Saldo final	(7.088)	(7.821)

En el ejercicio 2023, las pérdidas por créditos incobrables han ascendido a 15 miles de euros (373 miles de euros en el ejercicio 2022).

La antigüedad de las cuentas por cobrar deterioradas es, en su mayor parte, superior a 6 meses.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. El saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto se compone, principalmente, de las cuentas corrientes en euros mantenidas por la Sociedad en diversas entidades financieras, que devengan un tipo de interés de mercado, por importe de 339.922 miles de euros (343.081 miles de euros en 2022).

A 31 de diciembre de 2023, no existen saldos pignorados en garantía de obligaciones de la Sociedad.

Los ingresos devengados por estos conceptos durante el ejercicio 2023 ascienden a 7.147 miles de euros y se encuentran registrados en el epígrafe “Otros ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (1.737 miles de euros en 2022).

9. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe “Instrumentos de patrimonio” al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

Sociedad	Miles de euros						
	Saldo 31.12.2022	Adiciones	Retiros por escisión	Adiciones por escisión	Deterioro	Otros	Saldo 31.12.2023
Empresas del Grupo:							
Merlin Retail, S.L.U.	251.408	-	-	139.025	-	-	390.433
Merlin Oficinas, S.L.U.	771.345	-	-	53.143	-	-	824.488
Merlin Logística, S.L.U.	292.304	61.538	-	-	-	-	353.842
Sevisur Logística, S.A.	37.629	-	-	-	-	-	37.629
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	118.310	-	-	-	-	-	118.310
Slack Tailwind Systems, S.L.U.	-	1.011	-	-	(71)	-	940
Slow Rise Spain, S.L.U.	3	7.721	-	-	-	-	7.724
Innovación Colaborativa, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-
Exhibitions Company, S.A.U.	2.224	-	-	-	(1.158)	-	1.066
Gescentesta, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	3
Metroparque	231.557	-	(231.557)	-	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	56.788	-	-	-	-	-	56.788
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.U.	24.977	-	-	-	(341)	-	24.636
Sadorma 2003, S.L.U.	19.089	-	-	-	1.608	-	20.697
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	22.702	-	-	-	(20.755)	-	1.947
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	9.240	-	-	-	11.339	-	20.579
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	6.418	-	-	-	-	-	6.418
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	1.085	-	-	-	-	-	1.085
MP Monumental, S.A.	22.648	18.922	-	-	-	-	41.570
MP Torre A, S.A.	10.686	9.415	-	-	-	-	20.101
VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A.	22.736	3.200	-	-	2.417	1.828	30.181
Promosete, Invest Imobiliária	10.386	-	-	-	-	-	10.386
Praça do Marqués - Serviços Auxiliares, S.A.	56.359	-	-	-	-	-	56.359
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliários, S.A.	15.912	-	-	-	-	-	15.912
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	32.574	56.880	-	-	-	-	89.454
Torre Arts - Investimentos Imobiliários, S.A.	80.281	-	-	-	-	-	80.281
Torre Fernao Magalhaes - Investimentos Imobiliários, S.A.	26.055	-	-	-	-	-	26.055
Milos Asset Development, S.A.	2	-	-	-	(2)	-	-
MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.	56.252	-	-	-	(3.562)	-	52.690
Merlin Edged, S.L.U.	-	3	-	-	-	-	3
Empresas Asociadas:	-	-	-	-	-	-	-
Moregal Hotels, S.L.	-	1.585	-	-	(2)	-	1.583
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	3.316	-	-	-	(995)	-	2.321
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	25.668	-	-	-	-	-	25.668
Centro Intermodal de Logística, S.A.	95.688	-	-	-	-	-	95.688
Parking del Palau, S.A.II., S.L.U.	1.084	-	-	-	(213)	-	871
Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	172.793	3.040	-	-	(565)	-	175.268
G36, Development, S.A.	3	-	-	-	-	-	3
Edged Spain, S.L.	-	-	-	-	1	-	1
Silicius Real Estate, S.L.	87.018	1.554	-	-	-	-	88.572
Total	2.564.543	164.869	(231.557)	192.168	(12.299)	1.828	2.679.552

Ejercicio 2022

	En miles de euros				
	Saldo 31-12-2021	Adiciones	Retiros	Deterioro	Saldo 31-12-2022
Empresas del Grupo:					
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	657.984	619.726	(1.277.710)	-	-
Merlin Retail, S.L.U.	251.408	-	-	-	251.408
Merlin Oficinas, S.L.U.	771.345	-	-	-	771.345
Merlin Logística, S.L.U.	292.304	-	-	-	292.304
Sevisur Logística, S.A.	37.629	-	-	-	37.629
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	118.310	-	-	-	118.310
Slack Tailwind Systems, S.L.U.	-	3	-	(3)	-
Slow Rise Spain, S.L.U.	-	3	-	-	3
Innovación Colaborativa, S.L.U.	2.020	-	-	(2.020)	-
Exhibitions Company, S.A.U.	3.654	-	-	(1.430)	2.224
Gescentesta, S.L.U.	3	-	-	-	3
Metroparque, S.A.U.	231.557	-	-	-	231.557
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	56.788	-	-	-	56.788
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.U.	25.060	-	-	(83)	24.977
Sadorma 2003, S.L.U.	18.857	-	-	232	19.089
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	21.885	-	-	817	22.702
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	7.661	-	-	1.579	9.240
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	6.418	-	-	-	6.418
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	85	1.000	-	-	1.085
MP Monumental, S.A.	21.548	1.100	-	-	22.648
MP Torre A, S.A.	10.186	500	-	-	10.686
VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A.	12.310	3.800	-	6.626	22.736
Promosete, Invest Inmobiliaria	10.386	-	-	-	10.386
Praça do Marquês - Serviços Auxiliares, S.A.	56.359	-	-	-	56.359
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliários, S.A.	15.912	-	-	-	15.912
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	32.574	-	-	-	32.574
Torre Arts - Investimentos Imobiliários, S.A.	85.781	-	(5.500)	-	80.281
Torre Ferno Magalhaes - Investimentos Imobiliários, S.A.	27.555	-	(1.500)	-	26.055
Milos Asset Development, S.A.	2	-	-	-	2
Generous Profile Unipessoal, LDA		56.808	-	(556)	56.252
Empresas Asociadas:					
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	3.514	-	-	(198)	3.316
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	25.668	-	-	-	25.668
Centro Intermodal de Logística, S.A.	95.688	-	-	-	95.688
Parking del Palau, S.A.II., S.L.U.	1.217	-	-	(133)	1.084
PK Hoteles 22, S.L.	2.184	-	(2.468)	284	-
Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	171.898	1.511	-	(616)	172.793
G36, Development, S.A.	2.027	-	(2.024)	-	3
Edged Spain, S.L.	-	-	-	-	-
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	87.018	-	-	-	87.018
Total valor neto de la participación	3.164.795	684.451	(1.289.202)	4.499	2.564.543

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha comunicado las participaciones que exceden del 10% en las sociedades descritas en el cuadro anterior.

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2023 se describen a continuación:

- Con fecha 27 de julio de 2023, se ha otorgado la escritura de escisión total de rama de actividad de Metroparque, S.A.U. a favor de las sociedades ya existentes Merlin Oficinas S.L.U y Merlin Retail, S.L.U., participadas por la Sociedad al 100%, que planteaba el traspaso en bloque por sucesión universal del patrimonio de la Sociedad Escindida a cada una de sus ramas, que se extinguiría mediante su disolución sin liquidación en favor de las Sociedades Beneficiarias, distribuyéndose los activos según la rama de actividad desarrollada por éstas. Las adiciones por escisión se han registrado como mayor coste de la participación de la Sociedad en las sociedades beneficiarias, habiéndose minorado dicho importe en el pasivo por impuesto diferido que se generó en la escisión total de Metrovacesa (Véase Nota 1.2).
- Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha incrementado el coste de su participación en la filial Merlin Logística, S.L., mediante la capitalización parcial del préstamo concedido a la misma, por importe de 61.538 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha incrementado el coste de su participación en la filial Slack Taiwind Systems, S.L.U., mediante la capitalización parcial del préstamo concedido a la misma, por importe de 1.011 miles de euros. La Sociedad ha registrado, en el ejercicio 2023, un deterioro del valor de la participación por importe de 71 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha incrementado el coste de su participación en la filial Slow Rise Spain, S.L.U., mediante la capitalización parcial del préstamo concedido a la misma, por importe de 7.721 miles de euros.
- La Sociedad ha registrado, en el ejercicio 2023, un deterioro del valor de su participación en la filial Varitelia Distribuciones, S.L.U. por importe de 20.755 miles de euros.
- La Sociedad ha revertido el deterioro acumulado de su participación en la filial Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U, por importe de 11.339 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha incrementado el coste de su participación en la filial portuguesa MP Monumental, S.A., mediante la capitalización de intereses y principal (9.422 y 9.500 miles de euros, respectivamente) del préstamo concedido a la misma por importe de 18.922 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha efectuado una ampliación de la participación en los fondos propios de la filial portuguesa MP Torre A, S.A., mediante la capitalización de intereses y principal (293 y 9.122 miles de euros, respectivamente) del préstamo concedido a la misma por importe de 9.415 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha incrementado el coste de su participación en la filial portuguesa VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A. por importe de 3.200 miles de euros, mediante aportaciones de socios al patrimonio de la filial. Asimismo, ha registrado un incremento en el coste de su participación en la misma por importe de 1.828 miles de euros, como resultado del ajuste de precio de compra, debido a contingencias fiscales contempladas en el acuerdo de compraventa. La Sociedad ha registrado una reversión de la provisión por deterioro de su participación en 2.417 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha incrementado el coste de su participación en la filial portuguesa Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda., mediante la capitalización de intereses y principal (5.172 y 51.708 miles de euros, respectivamente) del préstamo concedido a la misma por importe de 56.880 miles de euros.
- La Sociedad ha registrado, en el ejercicio 2023, un deterioro en el valor de su participación en la filial MPLIB – Investimentos Imobiliários, por importe de 3.562 miles de euros.
- Con fecha 13 de enero de 2023, se ha producido la adquisición del 7,32% de las acciones de la sociedad Moregal Hotels, S.L., por un importe de 1.585 miles de euros.
- En 2023 la Sociedad acude a la ampliación de capital de la participada Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., adquiriendo 10.114 acciones, con un coste de 3.040 miles de euros. A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad posee el 14,46% de participación.

- En el ejercicio 2023 la Sociedad ha incrementado su participación en Silicius Real Estate, SOCIMI, S.A. al 17,91% (17,80% previo) debido al reparto de un dividendo mediante pagarés convertibles en acciones, por importe de 1.554 miles de euros.

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio 2022 se describen a continuación:

- Con fecha 1 de febrero de 2022, la Sociedad remitió a BBVA una comunicación que recogía, entre otros aspectos, una propuesta de venta del 100% de las acciones de Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A. Atendiendo al derecho de tanteo que ostentaba BBVA, con fecha 1 de abril de 2022 la Sociedad recibió de BBVA comunicación sobre su aceptación de la propuesta de venta de Tree, la cual se encontraba sujeta, entre otras, a la aprobación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC). La CNMC autorizó el 1 de junio de 2022 la operación, perfeccionándose la venta el 15 de junio de 2022. Con anterioridad a la venta se produjo una aportación de fondos con objeto de cancelar la financiación que mantenía la sociedad participada (véase nota 1.2).
- El 27 de julio de 2022 se produjo la adquisición del 100% de las acciones de las sociedades Slack Tailwind Systems, S.L.U y Slow Rise Spain, S.L.U. por importe de 3 miles de euros cada una. A 31 de diciembre de 2022, la participación de Slack Tailwind Systems, S.L.U se encontraba totalmente provisionada.
- Con fecha 3 de agosto de 2022, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad Generous Profile Unipessoal Lda. por importe de 9 miles de euros. Posteriormente, tuvo lugar una ampliación de capital de 56.800 miles de euros (véase nota 1.2).
- En el ejercicio 2022, la Junta General de PK Hoteles 22, S.L., acordó por unanimidad la liquidación de la misma, participada por la Sociedad en un 32,50%.
- Durante el primer trimestre de 2022 tuvo lugar un incremento en la participación de la Sociedad en la filial portuguesa MP Monumental, S.A., mediante la aportación de 1.100 miles de euros, en concepto de aportaciones suplementarias.
- Durante el ejercicio 2022, la Sociedad efectuó una ampliación de la participación en los fondos propios de la filial portuguesa MPEP- Properties Escritórios Portugal, S.A., mediante la capitalización de intereses del préstamo concedido a la misma por importe de 1.000 miles de euros, en concepto de aportaciones suplementarias.
- Durante el ejercicio 2022, la Sociedad efectuó una ampliación de la participación en los fondos propios de la filial portuguesa MP Torre A, S.A., mediante la capitalización de intereses del préstamo concedido a la misma por importe de 500 miles de euros, en concepto de aportaciones suplementarias.
- Durante el ejercicio 2022 tuvo lugar un incremento en la participación de la Sociedad en la filial portuguesa VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A., mediante la aportación de 3.800 miles de euros, en concepto de aportaciones suplementarias. La Sociedad registró, en el ejercicio 2022, una reversión del deterioro de la participación por importe de 6.626 miles de euros.
- La Sociedad realizó, en el ejercicio 2022, una aportación de capital a Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. como consecuencia de la ampliación de capital realizada en el ejercicio, por un importe de 1.511 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2022, la Sociedad registró una reducción de su participación en la sociedad G36 Developments S.L. por importe de 2.024 miles de euros., en concepto de reducción de capital y devolución de prima de emisión.
- En octubre del ejercicio 2022 tuvo lugar la reducción de la participación de la Sociedad en Torre Arts - Investimentos Imobiliários, S.A., mediante la devolución de prestaciones suplementarias por importe de 5.500 miles de euros.
- En octubre del ejercicio 2022 tuvo lugar la reducción de la participación de la Sociedad en Torre Fernao Magalhaes - Investimentos Imobiliários, S.A., a través de una devolución de prestaciones suplementarias por importe de 1.500 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene una participación en Silicius Real Estate SOCIMI, S.A, equivalente al 17,91% del capital social. Como parte de los términos y condiciones acordados con Silicius Real Estate SOCIMI, S.A en el momento de la entrada en el capital de la sociedad, se incluyeron determinadas condiciones en relación con las acciones recibidas:

En el quinto aniversario de la aportación de activo, establecida en mayo de 2025:

- Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. tiene la opción de proceder a la compra de las acciones a un precio por acción equivalente al valor neto de activos (NAV) por acción disponible a la citada fecha incrementado en un 30%.
- Si Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. no ejerce la opción de compra, Merlin tendrá derecho a solicitar la amortización de la participación mediante devolución en especie de determinados activos preseleccionados.
- Si el Consejo de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. no estuviera conforme a la selección de activos realizada por Merlin estará obligado a comprar o amortizar en efectivo a Merlin las acciones Líquidas B al precio de emisión (incluyendo nominal y prima) al que fueron emitidas.

La citada opción es valorada por Merlin de forma periódica y se presenta como derivado de pasivo, en caso de que pudiera suponer un ajuste negativo sobre el valor recuperable de la citada participación (Véase Nota 12).

Los Administradores evalúan anualmente la existencia de indicios de deterioro sobre las participaciones anteriores habiendo concluido que no existen al 31 de diciembre de 2023 deterioros adicionales a los registrados.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas y fondos de comercio existentes a la fecha de valoración que han sido identificados principalmente en base a las valoraciones realizadas por terceros sobre los activos indicados. Durante el ejercicio 2023, se ha identificado deterioro, por importe total de 27.665 miles de euros, relacionados principalmente con las participaciones mantenidas en Varitelia y MPLIB – Inversiones Inmobiliarias Del mismo modo, se revalorizan deterioros registrados por importe de 15.365 miles de euros, relacionados principalmente con las participaciones mantenidas en VFXIMO Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Global Carhuela Patrimonio Comercial, S.L.U.

La información más significativa relacionada con las inversiones en empresas del Grupo y asociadas al cierre del ejercicio 2023 y 2022 se encuentra en el Anexo I.

10. Patrimonio neto y fondos propios

10.1 Capital social y prima de emisión

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

Capital social

Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A asciende a 469.771 miles de euros y está representado por 469.770.750 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.

La totalidad de las acciones de la Sociedad 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 al 31 de diciembre de 2023 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 10,06 y 8,72 euros por acción, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023, 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.	89.400.553	26.072.123	115.472.676	24,580 %
Nortia Capital Investment Holding, S.L.	38.371.083	-	38.371.083	8,168 %
BlackRock, INC	-	23.488.538	23.488.538	5,00 %

La información del Banco Santander y de Nortia Capital Investment Holding S.L. se ha obtenido del Libro Registro de Accionistas de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio 2023.

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 por debajo de la cifra del capital social.

Con fecha 4 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a la prima de emisión por importe de 106.497 miles de euros.

10.2 Reservas

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.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene dotada esta reserva 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.

Reservas de fusión

Las fusiones llevadas a cabo en 2017 generaron reservas positivas de fusión de 1.629 miles de euros. Como consecuencia de la fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2016 con la Sociedad, dicha operación generó unas reservas negativas de fusión por importe de 308.131 miles de euros.

10.3 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 15.410 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2022	2.885.491	32.305
Adiciones	6.625	122
Retiros	(1.355.932)	(15.261)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1.536.184	17.166
Adiciones	83.106	689
Retiros	(220.166)	(2.445)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1.399.124	15.410

En la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, se revocó la autorización otorgada por la Junta General del 10 de abril de 2019 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 220.166 acciones propias (coste medio de 11,10 euros por acción) corresponden principalmente a la entrega de acciones a empleados dentro del plan de retribución flexible por importe de 1.338 miles de euros y 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 el ejercicio 2023 unas ventas netas de 16.840 acciones (418 miles de euros).

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias representativas del 0,298% de su capital social.

10.4 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe del estado de situación financiera recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo, así como el correspondiente a los activos financieros con cambios en pérdidas y ganancias. El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2023 se presenta a continuación

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio 2022	12.798
Cambios en el valor razonables de "Activos financieros con cambios en pérdidas y ganancias"	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	12.798
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio 2023	(22.273)
Cambios en el valor razonables de "Activos financieros con cambios en pérdidas y ganancias"	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(9.475)

La variación en el valor razonable de los instrumentos de cobertura corresponde con el valor registrado en el momento de la ruptura de la eficiencia que se periodificará a lo largo de la vida del derivado y ha sido registrado como mayor gasto financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El saldo a cierre del ejercicio 2023 corresponde a la valoración de las coberturas de tipo de interés que suscribió la Sociedad en los ejercicios 2023 y 2022, para cubrir la nueva financiación sindicada e hipotecaria del periodo abril 2023 a julio 2030 (Véase Nota 11).

11. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	2023	2022
No corriente:		
Valorados a coste amortizado		
Préstamo sindicado	665.000	-
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(3.889)	-
Total préstamo sindicado	661.111	-
Préstamos hipotecarios	350.000	-
Préstamo no hipotecario	127.880	111.000
Gastos de formalización de la línea de crédito revolving y préstamo no hipotecario	(5.325)	(2.757)
Total otros préstamos	472.555	108.243
Obligaciones y bonos	3.300.000	3.300.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(16.663)	(20.666)
Total obligaciones y bonos	3.283.337	3.279.334
Total coste amortizado	4.417.003	3.387.577
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados de tipo de interés	9.475	-
Total a valor razonable	9.475	-
Total no corriente	4.426.478	3.387.577
Corriente:		
Valorados a coste amortizado		
Préstamo sindicado	1.144	195
Obligaciones y bonos	20.966	775.152
Préstamo no hipotecario	291	346
Préstamos hipotecarios	1.103	-
Línea de crédito revolving	525	410
Gastos de formalización	-	(116)
Total coste amortizado	24.029	775.987
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados de tipo de interés	(354)	18
Total a valor razonable	(354)	18
Total corriente	23.675	776.005

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	Positiva	30/05/2023	BBB Positiva
Moody's	Baa2	Positiva	24/07/2023	Baa2 Positiva

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente (en miles de euros):

31 de diciembre de 2023

	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas	Largo plazo	Corto plazo	Intereses a corto plazo
Préstamo sindicado	665.000	(3.889)	665.000	-	1.144
Líneas de crédito revolving	740.000	(3.191)	-	-	525
Préstamo no hipotecario	220.225	(282)	127.880	-	291
Préstamos hipotecarios resto de activos	350.000	(1.852)	350.000	-	1.103
Total	1.975.225	(9.214)	1.142.880	-	3.063

31 de diciembre de 2022

	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas	Largo plazo	Corto plazo	Intereses a corto plazo
Préstamo sindicado	600.000	-	-	-	195
Líneas de crédito revolving	700.000	(2.486)	-	-	410
Préstamo no hipotecario	220.225	(271)	111.000	-	346
Total	1.520.225	(2.757)	111.000	-	951

Préstamos sindicados y líneas de crédito revolving

Con fecha 25 de abril de 2019 el Grupo formalizó un préstamo sindicado senior por importe de 1.550 millones de euros que incluía dos tramos, un préstamo sindicado de 850 millones de euros y una línea de crédito corporativa de 700 millones de euros con vencimiento en 2024.

El vencimiento inicial de la línea de crédito revolving era 2024, con posibilidad de realizar dos extensiones opcionales de un año. Con fecha 30 de junio de 2021 se aprobó la segunda extensión de un año, siendo su nuevo vencimiento el 9 de mayo de 2026.

El préstamo sindicado de 850 millones de euros devengaba un tipo de interés de EURIBOR a un mes + 120 puntos básicos mientras que la línea de crédito revolving devengaba un tipo de interés de EURIBOR a un mes + 90 puntos básicos y ambos incorporaban un mecanismo de ajuste de coste basado en cuatro criterios de sostenibilidad.

Con fecha 21 de junio de 2022, la Sociedad canceló anticipadamente el préstamo sindicado de 850 millones de euros.

Con fecha 18 de noviembre de 2022 la Sociedad formalizó un nuevo préstamo sindicado senior por importe de 600 millones de euros con posibilidad de disponerse antes del 24 de abril de 2023 para la amortización del bono con vencimiento en abril de 2023. Dicha financiación tiene un vencimiento de 5 años desde su disposición y devenga un tipo de mercado de EURIBOR más 130 puntos básicos. Mientras la financiación no esté dispuesta, se aplica una comisión por el saldo no dispuesto de 26 puntos básicos. Con fecha 20 de abril de 2023 la Sociedad ha dispuesto 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 700.000 miles 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 ha firmado la novación del préstamo sindicado y de la línea de crédito. El préstamo sindicado senior se ha incrementado a 665 millones de euros con la incorporación de los importes de los préstamos bilaterales de Kutxabank y Unicaja descritos en el siguiente epígrafe. Adicionalmente el límite de

la línea de crédito se ha incrementado a 740 millones de euros. A cierre de diciembre 2023 esta línea no se encuentra dispuesta.

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. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre 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 al 31 de diciembre de 2023 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamos no hipotecarios

Préstamo Banco Sabadell

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

Esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de los ratios de cobertura descritos en el punto anterior. En este sentido, los Administradores de la Sociedad han evaluado que dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2023 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Otros préstamos

Con fecha 31 de marzo de 2023 la Sociedad ha formalizado un préstamo sin garantía hipotecaria con Kutxabank, S.A. por importe de 30 millones de euros con un vencimiento de 5 años desde su disposición y devenga un tipo de mercado de EURIBOR + 130 puntos básicos. Mientras la financiación no esté dispuesta, se aplica una comisión por el saldo no dispuesto de 26 puntos básicos. Con fecha 20 de abril de 2023 se ha dispuesto de la totalidad de esta financiación.

Con fecha 24 de abril de 2023 la Sociedad ha formalizado y ha dispuesto un préstamo sin garantía hipotecaria con Unicaja Banco, S.A. por importe de 35 millones de euros, con un vencimiento de 5 años desde su disposición y devenga un tipo de mercado de EURIBOR + 130 puntos básicos.

Con fecha 18 de julio de 2023 ambas entidades (Kutxabank, S.A y Unicaja Banco, S.A.) se han adherido al préstamo sindicado senior, pasando a formar parte del mismo.

Préstamos Banco Europeo de Inversiones

Con fecha 20 de diciembre de 2018 la Sociedad 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 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 uno. 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 ha dispuesto de la cantidad de 16,9 millones de euros y un tipo de 386 puntos básicos. Este préstamo se corresponde con la primera disposición del segundo tramo de 64 millones de euros.

Con fecha 16 de diciembre de 2021 la Sociedad 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 destinará a la realización de inversiones en eficiencia energética. A cierre del ejercicio este préstamo no se encuentra dispuesto.

Estas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre 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 han evaluado que dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2023 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamos hipotecarios

Con fecha 27 de julio de 2023 la Sociedad formalizó un préstamo con BBVA con garantía hipotecaria sobre la Torre Castellana. 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 ha formalizado un préstamo con Allianz con garantía hipotecaria sobre una cartera de 4 edificios de oficinas en Madrid (tres de ellos, propiedad de la Sociedad y uno, propiedad de una filial participada al 100%). El préstamo tiene un importe de 170 millones de euros, con un plazo de 10 años y devenga un tipo fijo de 4,523%.

Estas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, tales como la proporción existente entre 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 al 31 de diciembre de 2023 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de los importes dispuestos en estos préstamos es el siguiente (en miles de euros):

	Préstamo Sindicado	Préstamos no hipotecarios	Préstamos hipotecarios	Total
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026	-	-	-	-
Más de 3 años	665.000	127.880	350.000	1.142.880
	665.000	127.880	350.000	1.142.880

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2023 consignado en moneda distinta al euro.

La Sociedad tiene créditos y préstamos no dispuestos a 31 de diciembre de 2023 con distintas entidades financieras por un importe de 832,3 millones de euros (a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 1.409 millones de euros).

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de pasivos financieros de la Sociedad.

El gasto financiero por intereses correspondiente a los préstamos y las líneas de crédito revolving han ascendido a 34.280 miles de euros en 2023 (7.618 miles de euros en 2022) y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2023 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de “Deudas con entidades de crédito”. Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha imputado 3.798 miles de euros (4.125 miles de euros en 2022) en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta asociados a la deuda, habiendo capitalizado 10.256 miles de euros durante el ejercicio 2023.

11.2 Emisión de obligaciones

Con fecha 12 de mayo de 2017, la Sociedad 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 su suplemento 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 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. Con fecha 27 de abril de 2023, la Junta General de Accionistas autorizó el programa de emisión de bonos hasta el mismo importe. Con fecha 4 de agosto de 2022 y el 11 de mayo de 2023 el programa se ha actualizado por un año más.

El 30 de junio de 2021, la Sociedad emitió un bono de 500 millones de euros a 9 años al 99,196% del valor nominal y un cupón del 1,375%. Estos fondos se destinaron a pagar anticipadamente en la fecha del 23 de febrero de 2022 el bono con vencimiento en mayo de 2022.

Con fecha 25 de abril de 2023, la Sociedad ha repagado el bono correspondiente a dicho vencimiento por importe de 742,8 millones de euros.

Con fecha 1 de junio de 2022, la Sociedad obtuvo la conversión de todos sus bonos en bonos verdes acorde al Marco de Financiación Verde publicado 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.

Los términos y condiciones de los bonos emitidos por la Sociedad 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 cumplimiento de ratios del nuevo préstamo sindicado y la línea de crédito revolving. Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en 2024.

Ejercicio 2023

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de los bonos emitidos por la Sociedad es el siguiente:

Vencimiento	Nominal (Millones de euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2025	600	1,750 %	MS +82 p.b.s.	3,94 %	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875 %	MS +74 p.b.s.	3,32 %	Luxemburgo
Julio 2027	500	2,375 %	MS +105 p.b.s.	3,54 %	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375 %	MS +102 p.b.s.	3,44 %	Luxemburgo
Junio 2030	500	1,375 %	MS +176 p.b.s.	4,18 %	Luxemburgo
Diciembre 2034	600	1,875 %	MS +184 p.b.s.	4,35 %	Luxemburgo
	3.300	1,898 %			

Ejercicio 2022

Vencimiento	Nominal (Millones de euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Abril 2023	743	2,225 %	MS + 98 b.p.s.	3,32 %	Luxemburgo
Mayo 2025	600	1,750 %	MS + +115 b.p.s.	4,44 %	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875 %	MS + +168 b.p.s.	4,88 %	Luxemburgo
Julio 2027	500	2,375 %	MS + +183 b.p.s.	5,01 %	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375 %	MS + +210 b.p.s.	5,24 %	Luxemburgo
Junio 2030	500	1,375 %	MS + +205 b.p.s.	5,18 %	Luxemburgo
Diciembre 2034	600	1,875 %	MS + +232 b.p.s.	5,46 %	Luxemburgo
	4.043	1,958 %			

Estas emisiones de obligaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre 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 han evaluado que dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2023 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

El gasto financiero por intereses correspondientes a las emisiones de obligaciones ha ascendido a 67.755 miles de euros (81.040 miles de euros en 2022) y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2023 ascienden a 20.966 miles de euros (32.366 miles de euros en 2022). Los gastos de formalización de deuda imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias en 2023 han ascendido a 4.119 miles de euros (4.901 miles de euros en 2022).

11.3 Derivados de tipo de interés

Durante el ejercicio 2023 y 2022 el Grupo ha suscrito nuevas coberturas de tipo de interés para cubrir la nueva financiación sindicada para el periodo abril 2023 a abril 2028. El nocional contratado asciende a 665.000 miles de euros con coste fijo del 2,537%.

En el ejercicio 2022 se contrató una cobertura de tipo de interés para cubrir el préstamo no hipotecario del Sabadell hasta su vencimiento en enero de 2028 por un nocional de 60.000 miles de euros y un coste fijo del 2,512%.

Adicionalmente, en el ejercicio 2023 se ha contratado una cobertura de tipo de interés para cubrir el préstamo hipotecario del BBVA hasta su vencimiento en julio de 2030 por un nocional de 180.000 miles de euros y un coste fijo del 2,363%.

El detalle al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2023

Tipo de interés	Interés Contratado	Miles de euros					
		Valor Razonable	Nocional vivo a cada fecha				
			2023	2024	2025	2026	Años posteriores
Sindicado (inicio 2023)	2,537 %	(7.546)	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000
No hipotecario Sociedad Dominante	2,512 %	(563)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Hipotecario	2,363 %	(1.012)	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
		(9.121)	905.000	905.000	905.000	905.000	905.000

Ejercicio 2022

Tipo de interés	Interés Contratado	Miles de euros					
		Valor Razonable	Nocional vivo a cada fecha				
			2022	2023	2024	2025	Años posteriores
Sindicado (inicio 2023)	2,574 %	11.394	-	500.000	500.000	500.000	500.000
No hipotecario	2,512 %	1.386	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
		12.780	60.000	560.000	560.000	560.000	560.000

			Miles de euros	
			31-12-2023	31-12-2022
No corriente				
Derivados de tipo de interés			9.475	(12.798)
Total no corriente			9.475	(12.798)
Corriente				
Derivados de tipo de interés			(354)	18
Total corriente			(354)	18

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efecto para los derivados de tipo de interés en el pasivo y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos de la variación de un 5% en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

Ejercicio 2023

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(19.887)	19.887	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	19.317	(19.317)	-

Ejercicio 2022

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(12.130)	12.130	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	12.524	(12.524)	-

12. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31-12-2023	31-12-2022
No corriente:		
Provisiones	18.796	11.558
Otros pasivos no corrientes	13.311	3.420
Fianzas y depósitos recibidos	47.828	51.287
	79.935	66.265
Corriente:		
Otras deudas	-	121
Otros pasivos corrientes	2.846	5.157
	2.846	5.278
	82.781	71.543

En el epígrafe "Provisiones no corrientes" se recogen, principalmente, las provisiones por la valoración del riesgo asociado a una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas del ejercicio de la actividad de la Sociedad, 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 4.510 miles de euros (4.619 miles de euros en el ejercicio 2022).

Asimismo, se registran en el epígrafe "Provisiones no corrientes" los pasivos por deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente. Con fecha 10 de febrero de 2022, la Agencia Tributaria comunicó a la Sociedad, el inicio de actuaciones de comprobación e investigación relativas al Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre el Valor Añadido y retenciones a cuenta de diversos ejercicios. En este sentido y, en base a las mejores estimaciones de los importes a ingresar de las actas de dicha inspección y declaraciones complementarias de los ejercicios posteriores a los inspeccionados, en el ejercicio 2023, la Sociedad ha registrado una provisión de 5.862 miles de euros en el epígrafe "Variación de provisiones" de la cuenta de resultados adjunta (Véanse Notas 14.4 y 23).

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 importe recogido en "Otros Pasivos no corrientes" incluye la estimación de valor de la opción de venta resultante sobre la participación mantenida en Silicius por importe de 10.311 miles de euros (420 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) (Véase Nota 9).

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Miles de euros	
	31-12-2023	31-12-2022
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	42.557	44.410
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	34.034	33.980
Acreedores varios	3.368	1.037
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11.739	15.025
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 14)	23.853	22.700
Anticipos de clientes	900	447
	116.451	117.599

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	39	23
Ratio de operaciones pagadas	39	20
Ratio de operaciones pendientes de pago	36	33

	Miles de euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	252.107	194.123
Total pagos pendientes	18.942	44.574

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “proveedores” y “acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2023	2022
Volumen monetario (miles de euros)	233.676	193.802
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>92,7 %</i>	<i>99,8 %</i>
Número de facturas	19.950	19.752
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>80,6 %</i>	<i>99,9 %</i>

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31-12-2023	31-12-2022
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	73.291	74.080
Corriente-		
Hacienda Pública IVA deudor	1.746	1.814
Otros saldos deudores	7.526	6.557
	82.563	82.451
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	349.713	389.102
Corriente-		
Hacienda Pública IVA acreedor	4.754	4.025
Hacienda Pública acreedor por IRPF	18.735	18.330
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	237	221
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	127	124
	373.566	411.802

14.1 Conciliación resultado contable, base imponible fiscal y el gasto por impuesto

Al 31 de diciembre de 2023 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades, la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto y el gasto por impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Beneficio contable antes de impuestos	98.430	910.286
Diferencias temporales	19.993	45.493
Diferencias permanentes	(15.805)	10.189
Base imponible previa a la compensación de BINs	102.618	965.968
Compensación de bases imponibles negativas	-	(1.469)
Base imponible	102.618	964.499
Base imponible régimen SOCIMI	156.796	960.093
Base imponible tipo general	(54.178)	4.407
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	(13.545)	1.102
Ajustes a la cuota	-	-
Deducción Reinversión	-	(275)
Deducción medidas temporales	-	(157)
Pagos a cuenta	-	(2.029)
Hacienda Pública acreedora / (deudora) Impuesto sobre Sociedades	(7.235)	(1.360)
Base imponible régimen SOCIMI	156.796	960.093
Base imponible tipo general	(54.178)	4.407
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	1.102
Activación deducciones	-	(433)
Gravamen especial	-	(385)
Total gasto por impuesto corriente	-	284
Bases imponibles	-	367
Deducciones compensadas	-	1.219
Compensación de impuesto de Sociedades ej. Anteriores	-	-
Otros ajustes de impuesto de sociedades	-	-
Ajuste activos por impuesto diferido	-	-
Ajustes pasivos por impuesto diferido	(820)	(2.301)
Total gasto (ingreso) por impuesto diferido	(820)	(714)
Total gasto (ingreso) por impuesto	(820)	(430)

El gasto por impuesto corriente registrado en el ejercicio 2023 corresponde, principalmente, al impacto fiscal debido a las ventas de inversiones inmobiliarias cuyo parte del margen ha tributado a régimen general.

Las diferencias permanentes del ejercicio 2023 corresponden principalmente a la amortización del fondo de comercio originado en la fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. así como diversos gastos y provisiones no deducibles fiscalmente en 2023.

Las diferencias temporales del ejercicio 2023 corresponden principalmente a los ajustes por diferencias entre amortización contable y fiscal de los activos de Testa y Metrovacesa.

El desglose del (gasto)/ingreso por impuesto sobre sociedades al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Impuesto corriente:	-	-
Por operaciones continuadas	-	284
Impuesto diferido:	-	-
Por operaciones continuadas	(820)	(714)
Total (ingreso)/gasto por impuesto	(820)	(430)

14.2 Activos por impuesto diferido registrados

El movimiento durante el ejercicio 2023 y 2022 de los activos por impuestos diferidos registrados es el siguiente:

	Miles de euros
Total activo por impuesto diferido al 31 de diciembre 2022	74.080
Compensación bases imponibles negativas	(1)
Compensación deducciones	(788)
Total activo por impuesto diferido al 31 de diciembre 2023	73.291

	Miles de euros
Total activo por impuesto diferido al 31 de diciembre 2021	75.367
Compensación bases imponibles negativas	(196)
Compensación deducciones	(1.091)
Total activo por impuesto diferido al 31 de diciembre 2022	74.080

Al 31 de diciembre de 2023 el detalle de los créditos fiscales por bases imponibles negativas pendientes de compensar es el siguiente:

	Miles de euros	
	Registradas Importe en Base	Crédito Fiscal
Bases imponibles negativas:		
Ejercicio 2009	134.567	33.641
Ejercicio 2010	1.650	413
Ejercicio 2011	86.402	21.600
Ejercicio 2019	356	89
Ejercicio 2020	-	-
Total bases imponibles negativas	222.975	55.743
Otros impuestos diferidos registrados	70.191	17.548
Total activo por impuesto diferido activado	293.166	73.291

El epígrafe “Otros impuestos diferidos registrados” incluye principalmente las diferencias temporales originadas por la limitación de las amortizaciones de los activos procedentes de la adquisición del subgrupo Testa y Metrovacesa y las deducciones fiscales pendientes de aplicar principalmente por reinversión.

Los activos por impuesto diferidos indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación adjunto por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

En este sentido, como resultado de la fusión de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y del negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. se pusieron de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por los que se han incorporado los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta de activo inmobiliario que lo generó. Los Administradores estiman que los activos por impuesto diferido detallados en el cuadro anterior serán recuperados en la venta de los activos inmobiliarios compensando las citadas plusvalías.

La Sociedad tiene deducciones y bonificaciones fiscales pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2023 por importe de 17.548 miles de euros (16.857 miles de euros en el ejercicio 2022), principalmente por deducciones por reinversión.

Activos por impuesto diferido no registrados

El detalle de los activos fiscales no registrados a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente

	Miles de euros
	No registradas
	Importe en Base
Bases imponible negativas:	
Ejercicio 2019	845
Ejercicio 2020	8.307
Ejercicio 2023	54.177
Total bases imponible negativas	63.329

14.3 Pasivos por impuesto diferido

Los pasivos por impuesto diferido surgieron, principalmente, de la fusión y de la combinación de negocio realizadas en el ejercicio 2016 con Testa inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y el negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. y son originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos recibidos en las citadas transacciones.

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2022	389.102
Operaciones societarias (Notas 1.2 y 9)	(39.389)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2023	349.713

	Miles de euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2021	391.103
Ventas de activos inmobiliarios	(2.001)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2022	389.102

Como resultado de la fusión de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y del negocio patrimonial de Metrovacesa, S.A. se pusieron de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por los que se incorporaron los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta de activo inmobiliario que lo generó. Una parte de estos diferidos, se han dado de baja como resultado de la escisión de Metroparque explicada en la Nota 1.2.

14.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2020 a 2022 del Impuesto sobre Sociedades, los ejercicios 2020 a 2023 del IVA y retenciones a cuenta del IRPF e IRNR y del 2021 al 2024 para el IAE y el IBI. De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo y la Disposición Adicional 1ª del Real Decreto Ley 15/2020 de 21 de abril, el periodo comprendido entre el 14 de marzo y el 30 de mayo de 2020 no computará a efectos de los plazos de prescripción establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, por lo que los plazos habituales se ven ampliados en 78 días adicionales.

El órgano de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

Por otro lado, con fecha 10 de febrero de 2022, la Agencia Tributaria comunicó a la Sociedad, el inicio de actuaciones de comprobación e investigación relativas al Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 a 2019, Impuesto sobre el Valor Añadido y retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes y del capital mobiliario de los ejercicios 2018 a 2019. Dichas actuaciones han finalizado mediante la firma en conformidad, con fecha 21 de febrero de 2024 y cuyos importes a ingresar han sido registrados en el epígrafe "Variación de provisiones" de la cuenta de resultados adjunta (Notas 12 y 23).

15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y 11/2021

- a. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al Régimen SOCIMI, toda vez que la Sociedad se constituyó en 2014, ejercicio en el que solicitó la aplicación del citado régimen fiscal.

- b. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento y del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

En los ejercicios 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014 se han producido las siguientes variaciones en las reservas:

	Miles de Euros				
	Sujetas al Tipo de Gravamen del 0%	Sujetas al Tipo de Gravamen del 19%	Sujetas al Tipo de Gravamen del 15%	Sujetas al Tipo General de Gravamen	No Sujetas
Ejercicio 2023	352.551	-	-	-	-
Ejercicio 2022	8.961	-	-	-	-
Ejercicio 2021	(25.467)	-	-	-	-
Ejercicio 2020	17.940	-	-	-	-
Ejercicio 2019	20.857	-	-	-	-
Ejercicio 2018	11.453	-	-	-	(38)
Ejercicio 2017	11.897	-	-	-	1.628
Ejercicio 2016	2.986	-	-	-	(532.767)
Ejercicio 2015	(54.543)	-	-	-	-

Durante el ejercicio 2023, se han generado, entre otros, 332.691 miles de euros de reservas generadas al 0%, provenientes 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. Dicho importe deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social principal de la Sociedad, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. Dicho importe corresponde a los beneficios no distribuidos procedentes de la desinversión de la desinversión de la participación en Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. en el ejercicio 2022 y deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social principal de la Sociedad, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- c. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

(*)	Miles de Euros			
	Sujetas al Tipo de Gravamen del 0%	Sujetas al Tipo de Gravamen del 19%	Sujetas al Tipo de Gravamen del 15%	Sujetas al Tipo General de Gravamen
Ejercicio 2023	207.023	-	-	-
Ejercicio 2022	444.815	-	-	-
Ejercicio 2021	70.033	-	-	-
Ejercicio 2020	68.519	-	-	-
Ejercicio 2019	185.857	-	-	1.275
Ejercicio 2018	16.235	-	-	86.911
Ejercicio 2017	102.687	-	-	38.081
Ejercicio 2016	3.789	-	-	57.808
Ejercicio 2015	25.035	-	-	-

(*) En base al ejercicio de reparto, incluyendo dividendos complementarios con generación en el ejercicio anterior.

- d. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

En los ejercicios 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- e. Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Con fecha 16 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2023 por importe de 93.673 miles de euros.

Con fecha 27 de abril de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2022 por importe de 113.350 miles de euros.

Con fecha 10 de noviembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución a cuenta del resultado del ejercicio 2022 de un dividendo por importe de 93.646 miles de euros.

Con fecha 28 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2022 por importe de 351.169 miles de euros.

Con fecha 4 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo a la reserva “prima de emisión” de un dividendo por importe de 106.497 miles de euros, así como el reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 10.614 miles de euros.

Con fecha 11 de noviembre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución a cuenta del resultado del ejercicio 2021 de un dividendo por importe de 70.033 miles de euros.

Con fecha 17 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2019 por importe de 68.518 miles de euros. Dicho dividendo fue satisfecho el 8 de julio de 2020.

Con fecha 10 de octubre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por un importe de 92.939 miles de euros. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 28 de octubre de 2019.

Con fecha 10 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 94.193 miles de euros. Dicho dividendo fue satisfecho el 7 de mayo de 2019.

Con fecha 9 de octubre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por un importe de 93.522 miles de euros. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 25 de octubre de 2018.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2017 por importe de 9.624 miles de euros. Dicho dividendo fue satisfecho el 25 de mayo de 2018.

Con fecha 9 de octubre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo por importe de 93.457 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2017. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 25 octubre de 2017.

Con fecha 26 de abril de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2016 por importe de 47.311 miles de euros, siendo satisfecho a los accionistas con fecha 18 de mayo de 2017.

Con fecha 19 de octubre de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 59.759 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2016. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas el 25 de octubre de 2016.

Con fecha 6 de abril de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2015 por importe de 1.838 miles de euros, siendo satisfecho a los accionistas con fecha 27 de abril de 2016.

Con fecha 14 de octubre de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 25.035 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2015. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 28 de octubre de 2015.

- f. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Desglose en Anexo II

- g. Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, así como en terrenos destinados a la promoción de inmuebles para su arrendamiento. Por otro lado, la mayor parte de las participaciones en entidades cumplen los requisitos del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. Estos activos se encuentran identificados en el Anexo II, el cual forma parte integrante de estas cuentas anuales.

El balance consolidado a efectos SOCIMI del Grupo Merlin cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

- h. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En los ejercicios 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014 no se han dispuesto reservas.

16. Saldos y transacciones con partes vinculadas

16.1 Operaciones con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

Sociedad	2023	2022
Importe neto de la cifra de negocios -	124.722	205.645
Ventas		
Dividendos-	114.412	176.162
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U	1.371	-
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	-	53.908
Merlin Retail, S.L.U.	13.330	42.922
Merlin Oficinas, S.L.U.	22.377	16.130
Merlin Logística, S.L.U.	43.842	31.544
Sevisur Logistica, S.A.	3.906	3.455
MP Torre A, S.A.	404	-
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	-	5.903
Metroparque, S.A.U.	8.808	8.186
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	2.896	2.245

Varitelia Distribuciones, S.L.U	1.150	333
Centro Intermodal de Logística, S.A.	7.880	2.556
Parking del Palau, S.A.	66	-
PK Hoteles 22, S.L.	-	260
Silicius Real Estate, SOCIMI, S.A.	1.554	307
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	198	277
MP Monumental, S.A.	214	-
Torre Arts - Investimentos Imobiliarios, S.A.	2.097	2.177
Torre Fernao Magalhaes - Investimentos Imobiliarios, S.A.	673	995
Promosete, Invest Inmobiliaria	837	1.323
G36, Development, S.A.	-	1.040
Praça do Marquês - Serviços Auxiliares, S.A.	1.982	2.008
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios,S.A.	827	593
Ingresos x Prestamos a Empresas del Grupo y Asociadas	49.826	21.067
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	775	-
Slack Tailwind Systems	61	-
Merlin Retail, S.L.U.	2.494	581
Merlin Logística, S.L.U.	12.769	2.275
Sevisur Logistica, S.A.	691	190
Innovación Colaborativa, S.L.U.	301	42
Slow Rise Spain	279	-
Gescentesta, S.L.U.	-	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	29	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.U.	339	29
MPLIB Investimentos Imobiliários, S.A.	1.946	80
Generous Profile		391
Varitelia Distribuciones, S.L.U	8.992	2.190
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U	2.392	580
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	937	827
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	936	908
MP Monumental, S.A.	2.250	2.119
MP Torre A, S.A.	1.039	992
VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A.	791	791
Promosete, Invest Inmobiliaria	430	421
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios,S.A.	962	865
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	10.507	7.542
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	39	-
G36, Development, S.A.	-	1
Milos Asset Development, S.A.	404	131
Merlin Oficinas, S.L.U.	456	106
Renazca, S.A.	7	6
Actividad de alquiler	4.797	2.716
Innovación Colaborativa, S.L.U.	4.769	2.692
Parking del Palau, S.A.	28	24

Actividad de servicios	5.453	5.702
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	-	762
Merlin Retail, S.L.U.	796	479
Merlin Oficinas, S.L.U.	961	803
Merlin Logística, S.L.U.	984	888
Sevisur Logística, S.A.	173	164
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	279	236
Metroparque, S.A.U.	-	221
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	50	58
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	95	87
Varitelia Distribuciones, S.L.U	257	229
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U	100	92
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	32	32
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	28	28
MP Monumental, S.A.	144	142
MP Torre A, S.A.	41	57
VFXIMO Investimentos Imobiliários, S.A.	48	44
Promosete, Invest Inmobiliaria	62	69
Praça do Marquês - Serviços Auxiliares, S.A.	82	78
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios,S.A.	55	51
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	586	545
Forum Almada II, S.A.	346	346
Torre Arts - Investimentos Imobiliarios, S.A.	100	97
Torre Fernao Magalhaes - Investimentos Imobiliarios, S.A.	46	54
PK Hoteles 22, S.L.	-	12
Renazca, S.A.	18	35
Edged Spain	66	66
Slow Rise Spain	7	2
MPLIB Investimentos Imobiliários, S.A.	97	25
Otros ingresos de explotación	988	539
Edged Spain	-	-
Centro Intermodal de Logística, S.A.	3	5
Merlin Retail, S.L.U.	-	-
Innovación Colaborativa, S.L.U.	-	-
Renazca, S.A.	-	-
Silicius Real Estate, S.L.	11	20
Otros gastos de explotación -	974	514
Ingresos por refacturación de gastos	1.276	839
Innovación Colaborativa, S.L.U.	1.276	839
Servicios exteriores	(297)	(320)

Merlin Oficinas, S.L.U.	(23)	
Innovación Colaborativa, S.L.U.	(176)	(224)
Testa Residencial, S.A.	-	-
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	(84)	(80)
Parking del Palau, S.A.	(14)	(13)
Exhibitions Company, S.A.U.	-	(3)
Tributos	(5)	(5)
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	(5)	(5)
Gastos financieros	(3.132)	(1.067)
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.U.	-	(158)
Merlin Retail, S.L.U.	(990)	-
Merlin Oficinas, S.L.U.	(487)	-
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A.	(16)	(187)
Exhibitions Company, S.A.U.	(60)	(29)
Gescentesta, S.L.U.	(49)	(3)
Metroparque, S.A.U.	-	(355)
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U.	(371)	(68)
Sadorma 2003, S.L.U.	(1.041)	(239)
Global Murex Iberia, S.L.U.	(118)	(28)
Total	122.576	205.116

La Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 tiene suscritos contratos de prestación de servicios de gestión con algunas sociedades de su Grupo en virtud del cual se ha devengado un ingreso por prestación de servicios por importe de 5.453 y 5.701 miles de euros, respectivamente. Estos servicios se registran en la cuenta de "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

16.2 Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El importe de los saldos en el balance de situación al 31 de diciembre de 2023, detallados en la Nota 7, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	471.374	555.525
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	620.194	651.580
Otros activos financieros a corto plazo	78.199	1.820
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	(450)	(11.021)
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	(35.612)	(69.805)
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	5.464	8.388
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	(34.034)	(33.980)

16.3 Saldos y operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y operaciones con partes vinculadas es el siguiente:

	Miles de euros			
	2023		2022	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Saldos:				
Banco Santander, S.A (a)	47.332	100.000	147.274	-
Banco Santander, S.A (a)	-	-	-	-
Banco Santander, S.A (b)	-	389	-	389
Pº Comercial Carlos III (c)	2.619	-	2.590	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L. (d)	1.198	-	1.131	-
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (e)	-	2.250	-	4.050
Total	51.149	102.639	150.995	4.439

	2023		2022	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Transacciones:				
Banco Santander, S.A (a y b)	3.304	496	2.921	849
Pº Comercial Carlos III	29	-	29	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	39	-	-	-
Total	3.372	496	2.950	849

Durante el ejercicio 2023 únicamente el accionista Banco Santander, S.A. tiene la consideración de accionista significativo según la normativa vigente.

(a) Saldos con el Grupo Banco Santander

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantiene saldos bancarios depositados en Banco Santander, S.A., por importe de 47.332 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tiene préstamos contraídos con accionistas a excepción de una línea de crédito corporativa de 740 millones de euros, no dispuesta a 31 de diciembre de 2023, en la que participa Banco Santander S.A. con 100 millones de euros.

Durante el ejercicio 2023, el gasto financiero incurrido en operaciones con el Banco Santander, S.A, ha ascendido a 353 miles de euros, que incluyen 48 miles de euros de gastos en comisiones de avales y 2 miles de euros de gastos de gestión de cuentas corrientes.

La Sociedad tiene, asimismo, concedidas líneas de avales por el accionista Banco Santander, S.A. por importe de 3.069 miles de euros.

(b) Transacciones con Grupo Banco Santander

En el ejercicio 2023, la Sociedad ha registrado un ingreso financiero de 2.559 miles de euros, en concepto de ingresos por remuneración de cuentas corrientes.

Durante 2023, la Sociedad ha mantenido 4 contratos de arrendamiento con el Grupo Banco Santander en distintos inmuebles. La duración de los contratos de alquiler abarca un periodo de hasta 4 años y en el ejercicio 2023 han generado ingresos por importe de 745 miles de euros, que incluye ingresos por arrendamiento, así como de plazas de aparcamiento y cesiones de espacio para cajeros en centros comerciales. Las garantías depositadas por los inquilinos ascienden a 389 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad ha contratado servicios de organización de la Junta General de Accionistas y servicios de registro de accionistas por importe de 64 miles de euros, además de servicios de agente de la cotización en la bolsa de valores Euronext Lisboa, de agente del dividendo y servicios de gestión del libro de accionistas por 79 miles de euros.

(c) Paseo Comercial Carlos III S.A.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad, junto con el otro socio de la asociada y como condición de la financiación bancaria, mantiene vigente un préstamo por importe de 2.619 miles de euros, que incluye 80 miles de euros de intereses devengados (51 miles de euros en el ejercicio 2022), concedido el 27 de julio de 2020 a la compañía asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A. que gestiona un centro comercial en Madrid.

(d) Provitae Centros Asistenciales, S.L.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene vigente un préstamo por importe de 1.198 miles de euros (1.131 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), que incluye 182 miles de euros de intereses devengados (144 miles de euros en 2022), concedido el 10 de enero de 2002 a la compañía asociada Provitae Centros Asistenciales, S.L. tenedora de un suelo en Villajoyosa.

(e) Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

La Sociedad mantiene obligaciones pendientes de desembolsar por importe de 2.250 miles de euros, registrados como "otros pasivos financieros corrientes y no corrientes".

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

	2023	2022
Accionistas significativos	50.290	136.701
Banco Santander, S.A.	50.290	136.701
Administradores y Directivos	3.002	8.245
Administradores	1.806	4.806
Directivos	1.196	3.439
Total	53.292	144.946

17. Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección

Los Administradores de la Sociedad 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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad ascendió a 6.239 miles de euros y 7.917 miles de euros, respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2023	2022
Retribución fija y variable	6.010	7.673
Atenciones Estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	218	234
Seguros de vida y salud	11	10
	6.239	7.917

En relación a los importes anteriores, los Consejeros Ejecutivos han percibido cobros por importe total de 3.618 miles de euros correspondientes a la retribución variable del ejercicio 2022, a la retribución variable aplazada del ejercicio 2021 y al incentivo extraordinario del ejercicio 2022. A 31 de diciembre de 2023, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a la retribución variable de los ejercicios 2021 a 2023, por importe de 4.447 miles de euros, de los cuales, un importe de 1.886 miles de euros se encuentra registrados en el epígrafe “Provisiones no corrientes” y 2.561 miles de euros en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del balance de situación adjunto.

Asimismo, conforme a lo establecido en el Plan de Incentivos 2017-2019, que se describe en esta misma Nota, durante el ejercicio 2022, los Consejeros Ejecutivos percibieron 538.460 acciones netas correspondientes al segundo 50% del importe del incentivo referenciado al EPRA NAV, quedando liquidado el Plan de Incentivos 2017-2019.

Con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de Consejeros Ejecutivos de la Sociedad, hay establecidas cláusulas de blindaje que suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 9.058 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.

El desglose individualizado por cada uno de los miembros del Consejo de Administración de las cantidades anteriormente reseñadas es el siguiente:

		Miles de euros	
		2023	2022
Consejero:			
Retribución de los Consejeros			
Javier García Carranza Benjumea	Presidente-Consejero dominical	-	-
Ismael Clemente Orrego	Consejero delegado	2.686	3.507
Miguel Ollero Barrera	Consejero ejecutivo	1.843	2.679
María Luisa Jordá Castro	Consejero independiente	187	189
Ana García Fau	Consejero independiente	207	207
George Donald Johnston	Consejero independiente	187	172
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	142	142
Juan María Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	177	182
Pilar Cavero Mestre	Consejero independiente	152	152
Francisca Ortega Hernández Agero	Consejero dominical	167	169
Emilio Novela Berlín	Consejero independiente	185	187
María Ana Forner Beltrán	Consejero dominical	78	177
Ignacio Gil Casares Satrustegui	Consejero dominical	142	144
Juan Antonio Alcaraz García	Consejero dominical	75	-
		6.228	7.907

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

Los Administradores de la Sociedad 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 320 miles de euros (400 miles de euros en 2022).

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad, 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 los ejercicios 2023 y 2022 puede resumirse en la forma siguiente:

Ejercicio 2023

Número de Personas	Miles de Euros		
	Retribuciones Fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total
9	5.800	32	5.832

Ejercicio 2022

Número de Personas	Miles de Euros		
	Retribuciones Fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total
9	7.324	31	7.355

En relación a los importes anteriores, la Alta Dirección ha percibido cobros por importe total de 4.516 miles de euros correspondientes a la retribución variable del ejercicio 2022, a la retribución variable aplazada del ejercicio 2021 y al incentivo extraordinario del ejercicio 2022. A 31 de diciembre de 2023, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a la retribución variable de los ejercicios 2021 a 2023, por importe de 6.361 miles de euros, de los cuales, un importe de 2.624 miles de euros se encuentra registrados en el epígrafe “Provisiones no corrientes” y 3.7 miles de euros en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del balance de situación adjunto.

Asimismo, conforme a lo establecido en el Plan de Incentivos 2017-2019, que se describe en esta misma Nota, durante el primer semestre del ejercicio 2022, la Alta Dirección percibió 444.950 acciones correspondientes al segundo 50% del importe del incentivo referenciado al EPRA NAV, quedando liquidado el Plan de Incentivos 2017-2019.

Plan de Incentivos 2017-2019

La Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, aprobó un plan de retribución para el equipo directivo y otros miembros relevantes de la plantilla de la Sociedad, cuyo periodo de medición estaba comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2019 (“Plan de Incentivos 2017-2019”). Conforme lo establecido en dicho plan los miembros que formaban parte del equipo directivo podrían tener derecho a percibir: (i) un determinado importe monetario en función del incremento de la cotización de la acción y (ii) acciones de la Sociedad, siempre que se cumplan determinados objetivos.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad registró el gasto por importe de 1.210 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Plan de Incentivos 2017-2019, con contrapartida a reservas.

Durante el ejercicio 2022, se abonaron un total de 1.262.398 acciones netas correspondientes al segundo pago del incentivo referenciado al EPRA NAV. Quedando, con este pago, totalmente liquidado y abonado el Plan de Incentivos 2017-2019.

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 igual a 3.491.767 acciones (representativas del 0,74% del capital social), dirigido al equipo directivo y otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo (“Plan de Incentivos 2022-2024”).

El Plan de Incentivos 2022-2024 consta de un ciclo único cuyo periodo de medición de objetivos tendrá 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 realizará en el año 2025, una vez se hayan formulado y auditado las cuentas correspondientes al año 2024. La totalidad de las acciones que se entreguen al amparo del Plan de Incentivos 2022-2024 a los consejeros ejecutivos estarán sometidas a un periodo de retención de 2 años. El número máximo de acciones asignadas a los Consejeros Ejecutivos es de 1.088.082 acciones.

El número concreto de acciones de la Sociedad que, dentro del máximo establecido, será objeto de entrega a los Beneficiarios del Plan de Incentivos 2022-2024 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
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 %

En el ejercicio 2023 la Sociedad ha registrado un gasto por importe de 2.804 miles de euros (2.804 miles de euros en el ejercicio 2022) correspondiente a la parte devengada por el Plan de Incentivos 2022-2024, con contrapartida a reservas.

Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por el órgano de Administración

Aparte de las transacciones con partes vinculadas desglosadas en la Nota 16, durante el ejercicio 2023, el órgano de Administración de la Sociedad no ha realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades

Los Administradores de la Sociedad 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.

18. Ingresos y gastos

18.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos por arrendamiento	227.678	224.118
Ingresos por prestación de servicios	7.132	6.729
Ingreso por dividendos	114.412	176.161
Ingreso por intereses	49.826	21.067
Total importe neto de la cifra de negocios	399.048	428.075

La distribución de los ingresos por arrendamiento correspondiente al ejercicio 2023, distribuida por tipología y por mercados geográficos, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	%
Rama de actividad:		
Oficinas	167.228	73%
Centros comerciales	38.638	17%
Logística	8.273	4%
Centros de Datos	106	-
Otros	13.433	6%
	227.678	100%

	Miles de euros	
	2023	%
Comunidades autónomas:		
Comunidad de Madrid	149.774	66%
Cataluña	40.584	18%
Andalucía	13.191	6%
Comunidad Valenciana	9.835	4%
Castilla la Mancha	4.777	2%
Resto de España	9.517	4%
	227.678	100%

18.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados a 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Sueldos, salarios y asimilados	24.635	28.896
Indemnizaciones	283	-
Otras cargas sociales e impuestos	3.224	2.886
Plan de incentivos a LP y Extraordinario	2.804	4.014
	30.946	35.796

18.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 y 2022 adjunta es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Gastos no repercutibles de inmuebles en arrendamiento	25.835	29.819
Servicios exteriores -	-	-
Servicios profesionales	11.405	11.395
Seguros	668	764
Costes asociados a la adquisición y venta de activos, inversiones financieras y no financieras	2.103	2.098
Suministros y Otros servicios exteriores	2.673	2.587
Tributos	48	48
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(645)	257
Total otros gastos de explotación	42.087	46.968

18.4 Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos de créditos a terceros y otros	2.845	3.310
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	6.149	485
Ingresos financieros	8.994	3.795
Intereses de préstamos y otros	(108.893)	(99.391)
Gastos financieros	(108.893)	(99.391)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(9.891)	36.934
Deterioro y pérdidas	-	3.424
Resultado por enajenaciones	5	(612)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	5	2.812
Resultado financiero	(109.785)	(55.850)

Dentro de la cuenta “Intereses de préstamos y otros” se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 7.917 miles de euros del ejercicio 2023 (9.026 miles de euros del ejercicio 2022), por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera.

19. Información sobre los empleados

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2023 y 2022 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	2023	2022
Categoría profesional:		
Dirección	26	27
Mandos Intermedios	61	64
Otros Profesionales	90	86
	177	177

Asimismo, la distribución por sexos la Sociedad al término del ejercicio 2023 y 2022 es como sigue:

	2023		2022	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección	1	26	1	26
Mandos Intermedios	21	41	20	44
Otros Profesionales	50	46	49	41
	72	113	70	111

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2023 y 2022, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

	Número de Empleados	
	2023	2022
Categoría profesional:		
Dirección	-	-
Mandos Intermedios	-	-
Otros Profesionales	5	6
	5	6

20. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría	422	406
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	144	138
Tota servicios de auditoría y relacionados	566	544
Servicios exigidos por la normativa aplicable:		
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	-	-
Total otros servicios	-	-
Total	566	544

Dentro del concepto “Otros servicios relacionados con la auditoría” se incluyen los servicios de verificación llevados a cabo por el auditor en el proceso de emisión de bonos, así como determinados procedimientos acordados relacionados con el cumplimiento de covenants.

Por su parte, en los servicios de auditoria se incluye además de la auditoría anual estatutaria, los servicios por revisiones de periodos intermedios.

21. Información sobre la gestión del Riesgo Financiero

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2023, la ocupación media de la cartera de activos de la Sociedad es del 93,7%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 3,4 años (ponderado por las rentas brutas).

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, contando con políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 339.922 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2023 el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo en un importe de 911.278 miles de euros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad realiza su actividad; y (ii) las líneas de financiación disponibles por importe de 832.345 miles de euros y (iii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad.

A la fecha de formulación de cuentas anuales ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, financiadores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2024 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente. Asimismo, dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles provocan que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería.

De producirse estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por la Sociedad la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir los excedentes de tesorería.

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política de la Sociedad consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo.

Riesgo de tipo de cambio

La política de la Sociedad es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relativo a los tipos de cambio. La Sociedad no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad y una parte de sus sociedades participadas están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 4.11) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2023 se cumplen todos sus requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 4.11).

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

Riesgo en la gestión del cambio climático

En el marco del Pacto Verde Europeo y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, el Grupo está llevando a cabo diferentes acciones en materia de sostenibilidad.

En primer lugar, el Grupo, en 2021 constituyó una Comisión de Sostenibilidad e Innovación dependiente del Consejo de Administración que tiene como principales competencias asesorar al Consejo de Administración, entre otros aspectos, en materias medioambientales y de sostenibilidad, en la formulación de la estrategia de la Sociedad en materia de sostenibilidad en sus relaciones con los grupos de interés y en su publicación y comunicación pública; y supervisar la comunicación e información al mercado de cualquiera información en los que se haga referencia a cuestiones de sostenibilidad e información no financiera y mantener actualizado el mapa de Riesgos ESG (Environmental Social and Governance).

En ese sentido, el Grupo ha incorporado en sus políticas de inversión y financiación factores de decisión en relación con KPI's no financieros. En esa línea, los estudios de inversión de adquisiciones inmobiliarias e inversiones en reposicionamiento de activos de la Sociedad consideran, entre otros factores, elementos tales como la obtención de certificados de eficiencia energética de la máxima calificación (véase Nota 7), de climatización, iluminación, energía solar, riego de zonas verdes, accesibilidad, etc.

A la hora de certificar los activos, el Grupo selecciona el marco y la modalidad más adecuada en función de la fase en la que se encuentren los activos, las características del edificio, su grado de ocupación en el momento de certificarlo o de los arrendatarios que lo ocupan.

A este respecto, se continúa con el proceso de certificación del portfolio bajo los estándares de los líderes en este mercado, BREEAM y LEED. Durante el ejercicio 2023 el Grupo ha logrado la certificación o su renovación en 36 activos. El Grupo considera el proceso de certificación de sus activos como una respuesta anticipada a las demandas que el mercado requerirá a los arrendadores de inmuebles en el medio plazo y que le permitirá mantener su actual posición competitiva.

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido una calificación del 83% en la edición 2023 GRESB, plataforma que permite armonizar y comparar información relacionada con los criterios de sostenibilidad (medio ambiente, social y gobierno corporativo – ESG) en inversiones inmobiliarias.

Así mismo, el Grupo dispone de un Sistema de Gestión Ambiental (SGA) certificado según la norma ISO 14001, que constituye el paraguas bajo el que gestiona sus carteras y que va incorporando anualmente nuevos inmuebles en su perímetro.

Desde el ejercicio 2015, el Grupo lleva a cabo un plan de certificaciones ISO 14001 (gestión medioambiental) e ISO 50001 (gestión energética), para mantener y ampliar el número de activos inmobiliarios que disponen de al menos la ISO 14001, y posteriormente la ISO 50001 (entendiendo como un paso natural alcanzar el estándar ISO 14001 de manera previa a aspirar a la ISO 50001). Este plan abarca tanto inmuebles de oficinas como centros comerciales y naves logísticas. Respecto a la ISO 14001, en 2023 se alcanzaron 91 edificios certificados, con una superficie de 1.232.053 m², 3 edificios más respecto a 2022.

Desde el ejercicio 2017, el Grupo lleva a cabo un proceso de implementación de un Sistema de Gestión Energética bajo la norma ISO 50001 iniciado en 2017, estando actualmente certificados 88 edificios, que cuentan con una superficie de 1.232.053 m², 3 edificios más respecto a 2022. En los activos incluidos en dicho Sistema hay un objetivo de reducir en 2026 un 8% el consumo energético total, medido en kilovatios hora de los metros cuadrados ocupados, respecto al año 2022, fundamentado en la implantación de MAEs (medidas de ahorro energético).

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha continuado realizando un análisis de toda la cartera para determinar la huella de carbono de cada uno de sus activos, así como las medidas adicionales necesarias para reducir la referida huella de carbono.

El camino recorrido por el Grupo en 2023 permite que la Compañía se encuentre en disposición de cumplir su objetivo de reducción de emisiones y su “camino a neto cero” para el año 2030, adelantándose de esta manera a la estrategia europea de descarbonización de la economía y asegurando la pervivencia presente y futura de la Compañía y sus activos.

El camino a neto cero del Grupo es una hoja de ruta que incluye la mejora del desempeño no sólo de la propia compañía y de aquellos activos sobre los que ésta tiene control operacional, sino de los principales agentes responsables de las emisiones del Grupo a lo largo de toda su cadena de valor, incluyendo proveedores e inquilinos.

Asimismo, las políticas de financiación del Grupo están alineadas con los objetivos de sostenibilidad del Grupo a través del Programa de Financiación Verde publicado en abril de 2022 y la conversión del 100% de sus bonos en circulación en bonos verdes.

Actualmente un 98,2% de la deuda con entidades de crédito y obligacionistas del Grupo está ligada al Programa de Financiación Verde o criterios ESG (véase Nota 14).

El Programa de Financiación Verde, alineado con las mejores prácticas de mercado, incluye los siguientes criterios de elegibilidad:

1. Activos Verdes con los mejores niveles de calificación LEED/BREEAM o certificados de eficiencia energética y/o niveles mínimos de emisiones de carbono

2. Inversiones en Eficiencia Energética
3. Inversiones en Energía Renovable
4. Inversiones en mecanismos de control y prevención de la contaminación
5. Inversiones en mecanismos de transporte con bajas emisiones de carbono

Las financiaciones ligadas a objetivos ESG incluyen un mecanismo de ajuste del coste vinculados, en opinión de la Sociedad, al riesgo del crédito propio, basados en unos indicadores de gestión calculados en función de cuatro criterios de sostenibilidad de los cuales se deben cumplir al menos 3 anualmente y de forma acumulada durante el periodo 2019-2025.

Adicionalmente, el Grupo en su compromiso con la responsabilidad climática ha incorporado en los objetivos de medición de la compensación variable a corto plazo de su personal y equipo directivo factores cualitativos relacionados con la estrategia del Grupo en materia de sostenibilidad (véase Nota 17).

Asimismo, se ha comprometido a reportar en el Estado de Información No Financiera (EINF) conforme a las recomendaciones de TCFD.

Las anteriores iniciativas, si bien suponen un aumento de costes operativos para el Grupo, tienen como objetivo anticiparse a la evolución normativa y fidelizar su base de clientes.

Finalmente, el Grupo también ha avanzado en la publicación de su Camino a Neto Cero. El camino a neto cero del Grupo es una hoja de ruta que incluye la mejora del desempeño no sólo de la propia compañía y de aquellos activos sobre los que ésta tiene control operacional, sino de los principales agentes responsables de las emisiones del Grupo a lo largo de toda su cadena de valor, incluyendo proveedores e inquilinos. Esta estrategia tiene 5 ejes de actuación:

1. Reducción del carbono operacional: 85% de reducción del carbono operacional desde la línea base (2018) hasta el objetivo (2028).
2. Reducción del carbono embebido: Huella del carbono embebido calculada en todos los nuevos desarrollos y reposicionamientos.
3. Compensación de emisiones residuales: La huella inevitable será mayoritariamente compensada con iniciativas propias debidamente certificadas.
4. Reducción de emisiones de inquilinos: Cláusulas verdes en todos los nuevos contratos y reducción del precio del alquiler vinculados a su propio riesgo de crédito para inquilinos neto cero.
5. Energía renovable: Adquisición de energía 100% renovable y generación in situ de energía a través de placas fotovoltaicas (Proyecto Sun).

Todo lo anterior, forma parte del camino neto cero o compromiso del Grupo para la lucha contra el cambio climático. En el 2022, los objetivos de descarbonización incluidos en su “Camino a Neto Cero” han sido validados y aprobados por la iniciativa SBTi.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad tenía otorgados avales bancarios por importe de 21.541 miles de euros y 24.275 miles de euros, respectivamente.

23. Hechos posteriores

En enero de 2024, la Sociedad ha firmado un préstamo hipotecario por importe de 150 Millones de euros, con vencimiento en 2034 y un margen de 130 puntos básicos. Dicho préstamo se espera disponer en marzo de 2024.

En enero de 2024, la Sociedad 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%).

En relación a las actuaciones de comprobación e investigación que durante el ejercicio 2022, la Agencia Tributaria comunicó a la Sociedad (Nota 14.4), con fecha 21 de febrero de 2024, se han firmado las siguientes Actas en Conformidad:

- Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 a 2019, en virtud de la cual se determinó un importe a devolver a la Sociedad de 13.984 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora. El Acta citada reconoce los efectos de la sentencia de 19 de enero de 2024 del Tribunal Constitucional, que anula determinados preceptos del Real Decreto-Ley 3/2016 que tuvieron incidencia en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 a 2019.
- Impuesto sobre el Valor Añadido de los ejercicios 2018 a 2019, en virtud de la cual se determinó un importe a ingresar de 799 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora.
- Retenciones a cuenta sobre el Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR) de los ejercicios 2018 a 2019, en virtud de la cual se determinó un importe a ingresar de 834 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora.
- Retenciones e ingresos a cuenta sobre el Capital Mobiliario de los ejercicios 2018 y 2019, en virtud de la cual no se determinó importe a ingresar o devolver.

Los importes resultantes a ingresar de las anteriores actas han sido registrados en el ejercicio 2023, en el epígrafe "Variación de provisiones" de la cuenta de resultados adjunta (Nota 12).

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas

			Miles de Euros									
				Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros		Método	
Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro	Consolidación	Auditor
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	24.212	7.231	5.718	378.597	408.527	13.330	390.432	0	Integración Global	Deloitte
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	32.797	16.763	16.097	768.987	817.881	22.377	824.488	0	Integración Global	Deloitte
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	34.290	32.352	15.841	319.496	369.628	43.842	353.842	0	Integración Global	Deloitte
Sevisur Logística	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011 Sevilla	100 %	17.220	4.954	4.285	10.335	31.840	3.906	37.629	0	Integración Global	Deloitte
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logistic, nº 26, Barcelona	100 %	15.701	1.720	925	105.845	122.471	0	118.310	0	Integración Global	Deloitte
The Exhibitions Company , S.A.U.	Prestación de servicios de toda clase, técnicos, comerciales o económicos/ Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	180	(1.218)	(1.158)	2.044	1.066	0	4.287	(3.221)	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	249	250	1.054	1.307	0	3	0	Integración Global	N/A
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	14.846	3.742	4.130	19.302	38.278	2.896	56.788	0	Integración Global	Deloitte
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100 %	2.790	(2)	(341)	22.186	24.635	0	25.090	(455)	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	73	598	1.608	19.016	20.696	0	25.485	(4.788)	Integración Global	N/A

Global Murex Iberia, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	14	(1)	88	(15.438)	(15.336)	0	0	0	Integración Global	N/A
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	15.443	(10.613)	(19.604)	6.110	1.949	1.150	172.979	(171.031)	Integración Global	Deloitte
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3.303	15.127	12.766	4.510	20.579	1.371	34.102	(13.524)	Integración Global	Deloitte
Innovación Colaborativa, S.L.	Selección, contratación, acondicionamiento, organización y gestión de espacios de trabajo colaborativo tipo "coworking" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	15	(2.719)	(3.021)	(1.087)	(4.093)	0	15.868	(15.868)	Integración Global	N/A
Milos Asset Development,	administración, enajenación y desarrollo de suelos ubicados dentro del proyecto "Distrito Castellana Norte" / Paseo de la Castellana 257,	100 %	3	(3)	(407)	136	(268)	0	3	(2)	Integración Global	N/A
Slack Tailwind Systems, S.L.U	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	1.014	(14)	(75)	(10)	930	0	1.014	(74)	Integración Global	Deloitte
Slow Rise Spain, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	7.724	312	33	1	7.757	0	7.724	0	Integración Global	Deloitte
Merlin Edged, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	0	0	0	3	0	3	0	Integración Global	N/A
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	1.050	1.162	198	5.980	7.228	198	6.418	0	Integración Global	Deloitte Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	684	(248)	662	464	0	1.085	0	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	2.498	12	25.554	25.616	214	41.570	0	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	874	(137)	9.498	9.410	404	20.101	0	Integración Global	Deloitte Portugal

VFX Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	5.050	21.837	21.562	19.873	46.486	0	30.182	0	Integración Global	Deloitte Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	200	1.976	1.221	7.515	8.936	837	10.384	0	Integración Global	Deloitte Portugal
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	15.893	3.566	886	61.273	78.052	1.982	56.361	0	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios,S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	2.018	838	3.319	4.207	827	15.912	0	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	5	20.714	9.914	83.801	93.720	0	89.453	0	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	10.000	13.374	9.594	75.471	95.065	0	325.660	0	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Arts Investimentos Imobiliarios, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	100	2.971	2.267	78.153	80.520	2.097	80.281	0	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Fernao Magalhaes Investimentos Imobiliarios, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	100	1.537	1.193	25.370	26.663	673	26.055	0	Integración Global	Deloitte Portugal
MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	2.000	(1.079)	(3.562)	54.252	52.690	0	56.808	(4.118)	Integración Global	Deloitte Portugal
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 28922 Madrid	50 %	8.698	4.328	491	25.902	35.091	0	25.668	0	Método de participación	Deloitte
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50 %	6.314	(1.340)	(1.417)	(258)	4.639	0	5.061	(2.742)	Método de participación	Deloitte
G36 Development, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana, 93 Madrid	50 %	3	21	21	8	32	0	2	0	Método de participación	N/A

Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA)	Promoción, gestión y realización de las actividades logísticas en el sistema portuario / Avenida Ports d'Europa 100, Barcelona	49 %	18.920	26.942	17.443	124.043	160.406	7.880	95.688	0	Método de participación	EY
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo / Avda. García Barbón, I. Vigo	44 %	n.d	n.d	n.d.	n.d.	0	0	3.600	(3.600)	Método de participación	N/A
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33 %	1.698	22	24	440	2.162	66	2.137	(1.265)	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Álava s/n Rivabellosa (Álava)	25 %	1.750	911	391	2.925	5.066	0	2.257	(2.257)	Método de participación	Mazars
Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Paseo de la Castellana 216, Madrid	14 %	227.535	(5.858)	(3.907)	(34.440)	189.188	0	177.485	(2.216)	Método de participación	KPMG
Moregal Hotels, S.L.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Alameda de Colón , 9, Málaga	7 %	5.307	(34)	(26)	1.205	6.486	0	1.585	(2)	Método de participación	n.d
Silicius Real Estate, SOCIMI, S.A.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Calle de Velázquez, 123, Madrid	18 %	31.394	(7.558)	(26.900)	331.139	335.633	1.554	88.572	0	Método de participación	PWC
Edged Spain, S.L.U	Prestación de servicios de centros de proceso de datos / Paseo de la Castellana 257, Madrid	50 %	3	223	223	(224)	2	0	2	0	Método de participación	Deloitte

(*) Participación indirecta en Forum Almada, S.A.

ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2022

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de	Total	Dividendos	Valor en libros			
				Explotación	Neto	Fondos Propios	Patrimonio	Recibidos	Coste	Deterioro		
Merlin Retail, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	17.963	13.998	13.330	236.491	267.784	42.922	251.408	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Oficinas, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	29.674	22.934	22.377	718.601	770.652	16.130	771.345	-	Integración Global	Deloitte
Merlin Logística, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	28.166	29.978	33.842	274.082	336.090	31.544	292.304	-	Integración Global	Deloitte
Sevisur Logística	Urbanización, construcción y explotación de edificaciones para actividades logísticas y de servicios comunes. Ctra. de la Esclusa, 15. 41011, Sevilla.	100 %	17.220	4.438	4.249	9.910	31.379	3.455	37.629	-	Integración Global	Deloitte
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26, Barcelona	100 %	15.701	(1.253)	(1.172)	107.017	121.546	5.903	118.310	-	Integración Global	Deloitte
The Exhibitions Company , S.A.U.	Prestación de servicios de toda clase, técnicos, comerciales o económicos/ Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	180	(1.452)	(1.430)	3.474	2.224	-	4.287	(2.063)	Integración Global	N/A
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	177	121	933	1.057	-	3	-	Integración Global	N/A
Metroparque, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	56.194	8.477	8.808	33.086	98.088	8.186	231.557	-	Integración Global	Deloitte
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	14.846	3.152	3.218	18.980	37.044	2.245	56.788	-	Integración Global	Deloitte
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	Gestión de suelo / Avda. Barón de Carcer, 50, Valencia	100 %	2.790	(3)	(83)	22.270	24.977	-	25.090	(114)	Integración Global	N/A
Sadorma 2003, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	73	(2)	231	18.785	19.089	-	25.485	(6.396)	Integración Global	N/A
Global Murex Iberia, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	14	-	21	(15.459)	(15.424)	-	-	-	Integración Global	N/A
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	15.443	3.344	1.150	6.110	22.703	333	172.979	(150.277)	Integración Global	Deloitte
Global Carihuela, Patrimonio Comercial S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3.303	2.123	1.578	4.358	9.239	-	34.102	(24.863)	Integración Global	Deloitte
Innovación Colaborativa, S.L.	Selección, contratación, acondicionamiento, organización y gestión de espacios de trabajo colaborativo tipo "coworking" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	15	(3.049)	(3.092)	2.005	(1.072)	-	15.868	(15.868)	Integración Global	N/A

Milos Asset Development,	Adquisición, tenencia, administración, enajenación y desarrollo de suelos ubicados dentro del proyecto "Distrito Castellana Norte" / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	-	(114)	250	139	-	3	-	Integración Global	N/A
Slack Tailwind Systems, S.L.U	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	(10)	(10)	-	(7)	-	3	(3)	Integración Global	Deloitte
Slow Rise Spain, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100 %	3	82	82	-	85	-	3	-	Integración Global	Deloitte
MPCVI – Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100 %	1.050	1.095	208	5.969	7.227	277	6.418	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100 %	50	677	(241)	903	712	-	1.085	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Monumental, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	2.502	214	6.632	6.896	-	22.648	-	Integración Global	Deloitte Portugal
MP Torre A, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	1.538	414	73	537	-	10.686	-	Integración Global	Deloitte Portugal
VFX Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100 %	5.050	6.406	5.614	11.060	21.724	-	25.153	(2.417)	Integración Global	Deloitte Portugal
Promosete, Invest. Inmobil. SA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100 %	200	1.554	837	7.385	8.422	1.323	10.384	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Praça Do Marquês serviços Auxiliares, SA	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Av. Fontes Pereira de Melo, Nº 51, Lisboa	100 %	15.893	3.178	2.086	61.169	79.148	2.008	56.361	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Dos Oceanus Investimentos Imobiliarios,S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	50	1.933	827	3.319	4.196	593	15.912	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada – Gestão Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	5	16.556	10.013	16.908	26.926	-	32.573	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Forum Almada II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	10.000	13.028	9.153	66.132	85.285	-	325.660	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Arts Investimentos Imobiliarios, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	100	2.755	2.097	78.153	80.350	2.177	80.281	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Torre Fernao Magalhaes Investimentos Imobiliarios, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	100	869	673	25.370	26.143	995	26.055	-	Integración Global	Deloitte Portugal
Generous Profile , Unipessoal LDA.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Avda. Dom João, 45, Lisboa	100 %	2.000	(27)	(547)	54.799	56.252	-	56.808	(556)	Integración Global	Deloitte Portugal
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. San Martín Valdeiglesias, 20 28922 Madrid	50 %	8.698	2.864	3.978	21.915	34.591	-	25.668	-	Método de participación	Deloitte
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / C. Fuencarral, 123. Madrid	50 %	6.314	944	944	(1.202)	6.056	-	5.061	(1.746)	Método de participación	Deloitte

G36 Development, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana, 93 Madrid	50 %	3	21	21	8	32	1.040	2	-	Método de participación	N/A
Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA)	Promoción, gestión y realización de las actividades logísticas en el sistema portuario / Avenida Ports d'Europa 100, Barcelona	49 %	18.920	25.289	17.079	123.701	159.700	2.556	95.688	-	Método de participación	EY
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo / Avda. García Barbón, l. Vigo	44 %	n.d	n.d	n.d.	n.d.	—	-	3.600	(3.600)	Método de participación	n.d
Parking del Palau, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Alameda, s/n. Valencia	33 %	1.698	42	40	459	2.197	-	2.137	(1.052)	Método de participación	BDO
Araba Logística, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Avda. Álava s/n Rivabellosa (Álava)	25 %	1.750	911	391	2.925	5.066	-	2.257	(2.257)	Método de participación	Mazars
Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Paseo de la Castellana 216, Madrid	14 %	206.509	(6.081)	(4.058)	(36.574)	165.877	-	174.445	(1.651)	Método de participación	KPMG
Silicius Real Estate, SOCIMI, S.A.	Realización de todo tipo de actividad de carácter inmobiliario / Calle de Velázquez, 123, Madrid	18 %	30.955	13.299	15.017	341.871	387.843	307	87.018	-	Método de participación	PWC
Edged Spain, S.L.U	Prestación de servicios de centros de proceso de datos / Paseo de la Castellana 257, Madrid	50 %	3	96	88	(211)	(120)	-	2	(2)	Método de participación	Deloitte

ANEXO II – Relación de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.

	F.ADQ.	F.SOCIMI	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
1	01-ene-15	01-ene-15	Av. de Bruselas, 24	AV Bruselas 24	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
2	01-ene-15	01-ene-15	Av. de Bruselas, 26	AV Bruselas 26	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
3	01-ene-15	01-ene-15	Av. de Bruselas, 33	AV Bruselas 33	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
4	14-sep-16	14-sep-16	Encinar	CL Manuel Pombo Angulo 20	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
5	14-sep-16	14-sep-16	Av. Europa, 1 - Edificio A-B	AV Europa 1	Alcobendas	Inver.Inmob.	Oficinas
6	01-ene-15	01-ene-15	Naves Alovera I-II-III	CL Rio Henares 1	Alovera	Inver.Inmob.	Logístico
7	01-ene-15	01-ene-15	Naves Azuqueca II y III	CL Milan 8 y 12	Azuqueca de Henares	Inver.Inmob.	Logístico
8	01-ene-15	01-ene-15	Vilanova, 12-14	AV Vilanova 12	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
9	14-sep-16	14-sep-16	Diagonal 199	AV Diagonal 199	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas/Hotel
10	14-sep-16	14-sep-16	Diagonal 458	AV Diagonal 458	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
11	01-ene-15	01-ene-15	Diagonal, 514	AV Diagonal 514	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
12	01-ene-15	01-ene-15	Diagonal, 605	AV Diagonal 605	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
13	14-sep-16	14-sep-16	Balmes	CL Balmes 236-238	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
14	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Poble Nou 22@ Ed. A-C-D	CL Bac de roda 52	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
15	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Poble Nou 22@ Ed. B	CL Fluvíá 65	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
16	14-sep-16	14-sep-16	Bizcargi 1 1D	CL Bizcargi 1 1D	Bilbao	Inver.Inmob.	Otros
17	01-ene-15	01-ene-15	Naves Cabanillas I	CL Castilla la Mancha P. I. Cabanillas	Cabanillas del Campo	Inver.Inmob.	Logístico
18	01-ene-15	01-ene-15	Naves Coslada I	AV de la Cañada 64	Coslada	Inver.Inmob.	Logístico
19	01-ene-15	01-ene-15	Naves Coslada III	CL Torres Quevedo 1	Coslada	Inver.Inmob.	Logístico
20	14-sep-16	14-sep-16	A4-Getafe (Data Center)	CA Polig. Industrial Los Angeles P-33	Getafe	Inver.Inmob.	Otros
21	01-ene-15	01-ene-15	Escudo del Carmen	CL Escudo del Carmen 31	Granada	Inver.Inmob.	Oficinas
22	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Alvia Ed. 1-2-3	CL Jose Echegaray 8	Las Rozas	Inver.Inmob.	Oficinas
23	14-sep-16	14-sep-16	P.I. Európolis	CL Londres S/N	Las Rozas	Inver.Inmob.	Otros
24	01-ene-15	01-ene-15	Mangraners	CL Els Mangraners N-240 Km.88	Lerida	Inver.Inmob.	Oficinas
25	14-sep-16	14-sep-16	Torre De Madrid	PL De España 18	Madrid	Inver.Inmob.	High Street Retail
26	14-sep-16	14-sep-16	Torre de Madrid (Viviendas)	PL de España 18	Madrid	Inver.Inmob.	Otros
27	01-ene-15	01-ene-15	Plaza de los Cubos	CL Princesa 3	Madrid	Inver.Inmob.	High Street Retail
28	01-ene-15	01-ene-15	Princesa, 3	CL Princesa 3	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
29	01-ene-15	01-ene-15	Princesa, 5	CL Princesa 5	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
30	01-ene-15	01-ene-15	Aparcamiento Princesa	CL Princesa 5	Madrid	Inver.Inmob.	Parking
31	01-ene-15	01-ene-15	Ventura Rodríguez, 7	CL Ventura Rodríguez 7	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas

	F.ADQ.	F.SOCIMI	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
32	14-sep-16	14-sep-16	Callao	PL Callao 5	Madrid	Inver.Inmob.	High Street Retail
33	01-ene-15	01-ene-15	Partenón, 12-14	AV Partenon 12	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
34	01-ene-15	01-ene-15	Partenón, 16-18	AV Partenon 16	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
35	01-ene-15	01-ene-15	Eucalipto, 25	CL Eucalipto 25	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
36	01-ene-15	01-ene-15	Eucalipto, 33	CL Eucalipto 33	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
37	01-ene-15	01-ene-15	Josefa Valcárcel, 48	CL Josefa Valcarcel 48	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
38	01-ene-15	01-ene-15	Pedro de Valdivia, 10	CL Pedro de Valdivia 10	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
39	01-ene-15	01-ene-15	Juan Esplandiú, 11-13	CL Juan Esplandiu 11-13	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
40	01-ene-15	01-ene-15	Príncipe de Vergara, 187	CL Principe de Vergara 187	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
41	01-ene-15	01-ene-15	Ribera del Loira, 60	CL Ribera del Loira 60	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
42	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Puerta de las Naciones Ed. 1 a 4	CL Ribera del Loira 38-50	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
43	01-ene-15	01-ene-15	Castellana, 83-85	PS de la Castellana 83	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
44	14-sep-16	14-sep-16	Cadagua	PS de la Castellana 93	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
45	14-sep-16	14-sep-16	Castellana, 278	PS de la Castellana 278	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
46	01-ene-15	01-ene-15	Torre Castellana 259	PS de la Castellana 259	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas/Hotel
47	14-sep-16	14-sep-16	Plaza Ruiz Picasso	PL Carlos Trias Bertrán 7	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
48	14-sep-16	14-sep-16	Santiago de compostela, 94	CL Santiago de Compostela 94	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
49	14-sep-16	14-sep-16	Jose María Churruga Ed. I-II	CL Almansa 101-105	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
50	14-sep-16	14-sep-16	Jose María Churruga Ed. III-IV	CL Beatriz de Bobadilla 14-18	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
51	14-sep-16	14-sep-16	Fuente De La Mora	CM Fuente de la Mora 9	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
52	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Vía Norte Ed. 1 a 6	CL Quintanavides 11 a 21	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
53	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Alvento A-B-C-D	VI de los Poblados 1	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
54	14-sep-16	14-sep-16	Cristalia	VI de los Poblados 3	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
55	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Sanchinarro Ed. I-II	CL María de Portugal 9-11	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
56	14-sep-16	14-sep-16	P.E. Las Tablas Ed. 1-2-3	CL Federico Mompou 5	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
57	14-sep-16	14-sep-16	Elipse	AV Manoteras 18	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
58	14-sep-16	14-sep-16	Arturo Soria, 343	CL Arturo soria 343	Madrid	Inver.Inmob.	Oficinas
59	14-sep-16	14-sep-16	G. Ampudia 12	CL General Ampudia 12	Madrid	Inver.Inmob.	Otros
60	01-ene-15	01-ene-15	C.C. Centro Oeste	CL El Carralero. Las Moreras	Majadahonda	Inver.Inmob.	Centro Comercial
61	01-ene-15	01-ene-15	C.C. Larios	AV de la Aurora 21	Málaga	Inver.Inmob.	Centro Comercial
62	01-ene-15	01-ene-15	C.C. Porto Pi	AV de Gabriel Roca 54	Palma de Mallorca	Inver.Inmob.	Centro Comercial
63	01-ene-15	01-ene-15	Nave Pedrola	CL General Motors 1. P.I. El Pradillo	Pedrola	Inver.Inmob.	Logístico
64	01-ene-15	01-ene-15	Ática II, A-B-C	AV de Europa 19	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas

	F.ADQ.	F.SOCIMI	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
65	01-ene-15	01-ene-15	Ática 1	AV de Europa 26	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
66	01-ene-15	01-ene-15	Ática 2	CL Inglaterra 2	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
67	01-ene-15	01-ene-15	Ática 3 y 4	VI Dos Castillas 33 Edf. 3 y 4	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
68	14-sep-16	14-sep-16	Ática Ed. 6	VI Dos Castillas 33 Edf.6	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
69	14-sep-16	14-sep-16	Cerro Gamos I-II-III-V-VI	CL Cerro de los Gamos 1	Pozuelo de Alarcón	Inver.Inmob.	Oficinas
70	01-ene-15	01-ene-15	Sant Cugat I	CL Alcalde Barnils 64	San Cugat del Valles	Inver.Inmob.	Oficinas
71	01-ene-15	01-ene-15	Sant Cugat II	AV Via Augusta 71	San Cugat del Valles	Inver.Inmob.	Oficinas
72	01-ene-15	01-ene-15	Borbolla	AV Borbolla 5	Sevilla	Inver.Inmob.	Oficinas
73	14-sep-16	14-sep-16	C.C. El Saler	CA Autovía De El Saler 16	Valencia	Inver.Inmob.	Centro Comercial
74	01-ene-15	01-ene-15	Aparcamiento Palau	PS de la Alameda 34	Valencia	Inver.Inmob.	Otros
75	14-sep-16	14-sep-16	Rambla Salvador Sama	CL Rambla Salvador Samà 45/49	Vilanova I La Geltrú	Inver.Inmob.	Otros
76	12-ene-17	12-ene-17	Torre Glories	Av. Diagonal, 211	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
77	21-ene-20	21-ene-20	Plaza Cataluña, 9	Plaza Cataluña, 9	Barcelona	Inver.Inmob.	Oficinas
78	30-dic-21	30-dic-21	PE Atica XIX D	Pozuelo De Alarcón, 19	Pozuelo de Alarcon	Inver.Inmob.	Oficinas
79	30-jul-14	01-ene-14	Merlin Retail S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
80	04-ago-14	01-ene-14	Merlin Oficinas, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
81	30-jul-14	01-ene-14	Merlin Logística, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
82	14-sep-16	01-ene-17	La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
83	14-sep-16	01-ene-17	Varitelia Distribuciones, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
84	14-sep-16	01-ene-18	Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
85	28-jul-17	01-ene-17	Sevisur, S.A.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
86	17-oct-16	01-ene-19	Parc Logístic de la Zona Franca, S.A.U.	Avda. 3 del Parc Logístic, nº 26	Madrid	Participación	
87	27-jul-22	01-jun-22	Slack Tailwind Systems, S.L.U	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
88	27-jul-22	01-jun-22	Slow Rise Spain, S.L.U.	PS Castellana 257	Madrid	Participación	
89	27-feb-20	01-ene-19	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	Velázquez, 123	Madrid	Participación	
90	17-oct-16	27-dic-19	VFXIMO Investimentos Imobiliarios, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
91	18-mar-15	05-oct-18	MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
92	18-mar-15	05-oct-18	MP Compra e Venda Imobiliária, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
93	31-mar-16	05-oct-18	MP Monumental, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
94	31-mar-16	05-oct-18	MP Torre A, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
95	07-abr-17	07-abr-17	Promosete Investimentos Imobiliarios, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
96	28-sep-17	05-oct-18	Praça do Marques - serviços auxiliares, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
97	30-abr-18	05-oct-18	Torre dos Oceanus - Investimentos Imobiliarios, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	

	F.ADQ.	F.SOCIMI	DENOMINACIÓN ACTIVO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CL.ACTIVO	USO
98	17-ene-19	13-mar-19	Torre Arts, Investimentos imobiliários, S.A.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
99	17-ene-19	13-mar-19	Torre Fernão Magalhães Investimentos imobiliários, S.A	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	
100	03-ago-22	03-ago-22	MPLIB – Investimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.	Av. D. João II, 45, 5ºC	Lisboa (Portugal)	Participación	

**MERLIN PROPERTIES,
SOCIMI, S.A.**

**Informe de Gestión Individual correspondiente
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

1. Situación de la Sociedad

Coyuntura Económica

Los mercados donde opera MERLIN han tenido, en general, un buen desempeño en 2023. La coyuntura económica ha conllevado subidas importantes en los volúmenes de contratación, lo que se traduce en un aumento de la ocupación en las cuatro categorías de activos principales en las cuales operamos.

Por el contrario, la subida de tipos de interés ha provocado una paralización del mercado de inversión en España y en Europa. El volumen de inversión ha caído un 33%, alcanzándose los 11.500 millones de euros en 2023 en comparación con los 17.200 millones de euros de inversión directa en España en 2022

1.1. Situación del mercado de alquiler por zona geográfica

Madrid

Madrid es tanto la mayor área metropolitana como el principal mercado inmobiliario de la Península Ibérica. La absorción de superficie en oficinas se ha situado alrededor de 390.000 m², un 23% menos que en 2022, esto viene explicado principalmente por una segunda mitad del año con menor actividad. Por otro lado, las rentas prime continúan aumentado hasta alcanzar los €40 m²/mes (+8,1% vs. 2022) y la tasa de disponibilidad ha aumentado ligeramente situándose en el 11,6%. En cuanto al mercado logístico, ha sido un año más flojo en cuanto a la absorción de superficie con 995.100 m² contratados, un 21% menos que el año anterior, si bien 2022 fue año récord en contratación, aunque continuamos viendo un crecimiento en la renta prime hasta alcanzar los €5,90 m²/mes. Por último, los centros comerciales han superado niveles precovid tanto en ventas como en afluencias.

Barcelona

El mercado de alquiler de oficinas de Barcelona demostró su resiliencia en la recta final del año a pesar de una caída interanual del 27%, alineada con el rendimiento de las grandes capitales europeas. La absorción de superficie se ha situado en torno a 238.000 m² y las rentas prime han aumentado ligeramente hasta alcanzar los €28,50 m²/mes. Cabe destacar que en el periodo se han incrementado alrededor de 180.000 m², especialmente en el 22@, lo que ha provocado que la tasa de desocupación aumente hasta situarse en el 14,0%. Por otro lado, el mercado logístico adolece de una falta tanto de suelo disponible como de producto de calidad para los operadores de e-commerce. En lo que respecta a los centros comerciales, la tasa de esfuerzo continúa en niveles muy sostenibles y la disponibilidad muy limitada.

Lisboa

La evolución del mercado de oficinas en alquiler ha sido muy en línea con el resto de ciudades europeas, con 112.500 m² absorbidos (-59%) y una tasa de desocupación que ha descendido ligeramente hasta situarse en el 6,3%. Las rentas prime han aumentado durante el ejercicio, alcanzando los 27 €/m²/mes. En relación a la logística, las rentas se han mantenido estables y se sitúan en 5 €/m²/mes, en el eje de Alverca/Azambuja. Por último, los centros comerciales se han recuperado relativamente bien con ventas y afluencias en niveles precovid.

1.2. Situación del mercado de alquiler por rama de actividad

Oficinas

Según EY, el mercado de oficinas español registró en 2023 una disminución drástica de la actividad de inversión en comparación con 2022 (-20% caída interanual) aunque Madrid se comportó mejor que Barcelona (-76% caída interanual). Por otro lado, la desocupación ha subido en ambos mercados hasta situarse en el 11,6% en Madrid y el 14,0% en Barcelona, si bien la desocupación en los submercados más céntricos continúa en niveles bajos: 4% para ambas ubicaciones. Las rentas prime han aumentado ligeramente en ambos

mercados, si bien en ubicaciones más periféricas se han registrado ligeras caídas. El comportamiento ha sido similar en Portugal.

Logística

La tendencia alcista del sector logístico se sigue viendo favorecido por los hábitos de consumo aprendidos durante la pandemia y los eventos geopolíticos que obligan a replantear la estrategia del off-shoring para muchos inquilinos. Año más flojo en cuanto a la contratación logística en Madrid y en Barcelona pero es importante tener en cuenta que el 2022 fue un año récord en cuanto a contratación.

Centros Comerciales

La recuperación de la actividad de los centros comerciales tras la pandemia ya es plena y reflejo de ello son los buenos niveles de ventas y afluencias en 2023, +8,4% y +7,4% respectivamente. Las afluencias siguen recuperándose por la mejora de la actividad de los operadores de ocio, especialmente de los cines. Se comienzan a vislumbrar las primeras transacciones en esta categoría de activo.

Centros de datos

Mercado en auge impulsado por la escasez de producto, la llegada de los cables submarinos y el aumento exponencial en el tráfico de datos basado en la adopción del cloud y en la irrupción de la Inteligencia Artificial. Además, la posición geográfica estratégica (puerto de entrada de los cables submarinos de conexión con otros continentes y capacidad instalada y de desarrollo de energías renovables) convierte a la Península Ibérica en una localización atractiva para el desarrollo de data centers.

1.3. Estructura organizativa y funcionamiento

La Sociedad tiene como principal objetivo generar retorno sostenible al accionista a través de la adquisición, gestión enfocada y rotación selectiva de activos inmobiliarios patrimoniales en los segmentos de perfil de riesgo moderado (“Core” y “Core Plus”).

Su estrategia y funcionamiento se caracterizan por:

1. Centrarse en activos Core y Core Plus en España y Portugal
2. Una estructura de capital “investment grade”
3. Distribución, vía dividendos o devolución de prima, del 80% del AFFO generado en el ejercicio.
4. Ser uno de los REITs más eficientes de Europa
5. Implantar las mejores prácticas de Gobierno Corporativo

La descripción de la estructura organizativa interna se puede resumir en:

- Un Consejo de Administración formado por 13 consejeros, teniendo el asesoramiento de la Comisión de Auditoría y Control (CAC), de la Comisión de Nombramientos y de Retribuciones (CNR) y de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación (CSI). El Consejo de Administración de MERLIN, compuesto por una mayoría de consejeros independientes, centra su actividad en la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y directrices generales que debe seguir el Grupo. El Consejo es responsable de la estrategia a largo plazo y de monitorizar su implementación.
- Una Dirección General, compuesta por el Consejero Delegado (CEO) y el Director General (COO), en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.
- Un Comité de Inversiones formado por el equipo gestor.

2. Evolución y resultado de los negocios

2.1. Resultado de los negocios durante el ejercicio 2023

La Sociedad ha tenido una excelente evolución del negocio durante el ejercicio, con crecimiento en rentas comparables y release spread en todas las categorías de activos.

La Sociedad ha cerrado el ejercicio con unos Ingresos por arrendamiento de 227,7 millones de euros, un 2% superior respecto al ejercicio 2022 y un Resultado de explotación de 223,5 millones de euros.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha puesto en explotación el Centro de datos situado en Madrid.

2.2. Evolución previsible de la Sociedad en 2024

En ausencia de externalidades, en las cuatro categorías de activos principales (oficinas, naves logísticas y centros comerciales) se prevé que se mantengan los niveles de ocupación, a la vez que las rentas se seguirán viendo beneficiados por el aumento de la inflación al estar los contratos de arrendamiento indexados al IPC.

3. Información de resultados por rama de actividad

a) Criterios

La Dirección de la Sociedad identifica internamente diferentes ramas de actividad, en función de la tipología de los activos, que adquiere y gestiona, tal y como se detalla a continuación:

- 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 2 hoteles (que forman parte de otros edificios correspondientes a la rama de actividad de oficinas), 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 a la Sociedad 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 individuales de la Sociedad.

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 la Sociedad considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de las ramas de actividad en relación con otras sociedades que operan en dichos negocios.

b) Bases y metodología de los resultados por ramas de actividad

La información de los resultados por ramas de actividad que se expone seguidamente se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables de la Sociedad. Las políticas contables aplicables a las ramas de actividad son las mismas que aplican a la Sociedad (Nota 2).

Los ingresos de la rama de actividad corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles a la rama de actividad, junto a la proporción relevante de los ingresos generales de la Sociedad que puedan ser atribuidos a la misma, utilizando para ello bases razonables de reparto.

Los gastos de cada rama de actividad se determinan como 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.

Resultado de ramas de actividad

A continuación, se presentan los resultados por rama de actividad de los ejercicios 2023 y 2022:

2023	Miles de Euros						
	Edificios de oficinas	Centros Comerciales	Logística	Centros de Datos	Otros	Unidad Corporativa	Total Sociedad
Ingresos por dividendos	-	-	-	-	-	114.412	114.412
Ingresos por préstamos	-	-	-	-	-	49.826	49.826
Ingresos por arrendamientos	167.228	38.638	8.273	106	13.433	-	227.678
Prestaciones de servicios	1.654	2.230	1.483	679	18	1.068	7.132
Importe neto de la cifra de negocios	168.882	40.868	9.756	785	13.451	165.306	399.048
Otros ingresos de explotación	1.414	120	10	-	1	641	2.186
Gastos de personal	(3.717)	(4.680)	(1.179)	(242)	-	(21.128)	(30.946)
Otros gastos de explotación	(17.462)	(6.912)	(713)	(1.265)	(1.015)	(14.720)	(42.087)
Amortización del inmovilizado	(29.918)	(6.481)	(2.150)	(157)	(1.752)	(24.455)	(64.913)
Variación de provisiones	-	-	-	(404)	-	(6.724)	(7.128)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(958)	(19.513)	1	-	(12.167)	-	(32.637)
Imputación subvenciones	7	-	-	-	-	-	7
Resultado de explotación	118.248	3.402	5.725	(1.283)	(1.482)	98.920	223.530
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	8.994	8.994
Gastos financieros	(3.203)	-	-	-	(1.606)	(104.084)	(108.893)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	-	-	-	-	(9.891)	(9.891)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	5	-	-	-	(15.315)	(15.310)
Resultado antes de impuestos	115.045	3.407	5.725	(1.283)	(3.088)	(21.376)	98.430
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	(820)	(820)
Resultado del ejercicio	115.045	3.407	5.725	(1.283)	(3.088)	(22.196)	97.610

2022	Miles de Euros						
	Edificios de oficinas	Centros Comerciales	Logística	Centros de Datos	Otros	Unidad Corporativa	Total Sociedad
Ingresos por dividendos	-	-	-	-	-	176.161	176.161
Ingresos por préstamos	-	-	-	-	-	21.067	21.067
Ingresos por arrendamientos	162.063	41.955	8.116	5	11.979	-	224.118
Prestaciones de servicios	1.491	2.003	1.333	66	809	1.027	6.729
Importe neto de la cifra de negocios	163.554	43.958	9.449	71	12.788	198.255	428.075
Otros ingresos de explotación	286	99	4	-	2	917	1.308
Gastos de personal	(4.716)	(5.690)	(1.811)	(302)	-	(23.277)	(35.796)
Otros gastos de explotación	(20.052)	(9.700)	(699)	(212)	(1.365)	(14.940)	(46.968)
Amortización del inmovilizado	(29.701)	(6.556)	(2.027)	(153)	(1.755)	(24.364)	(64.556)
Variación de provisiones	-	-	-	-	-	(74)	(74)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(9.955)	(4.534)	-	-	(1.655)	700.291	684.147
Resultado de explotación	99.416	17.577	4.916	(596)	8.015	836.808	966.136
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	3.795	3.795
Gastos financieros	-	-	-	-	-	(99.391)	(99.391)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	-	-	-	-	36.934	36.934
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	8	-	-	-	2.804	2.812
Resultado antes de impuestos	99.416	17.585	4.916	(596)	8.015	780.950	910.286
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	430	430
Resultado del ejercicio	99.416	17.585	4.916	(596)	8.015	781.380	910.716

4. Recursos de Capital y Liquidez

4.1. Endeudamiento

La estrategia financiera de la Sociedad pasa por gestionar activamente el pasivo con el objetivo es alargar el periodo de vencimiento medio de la deuda, así como tratar de mantener los niveles de coste financiero y eliminar el riesgo derivado de las variaciones de tipos de interés. Actualmente mantiene un 100% del endeudamiento de la Sociedad a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés.

Durante el ejercicio 2023, MERLIN ha realizado diversas actuaciones sobre su pasivo financiero.

Las operaciones realizadas son:

- a. Con fecha 18 de noviembre de 2022 la Sociedad formalizó un nuevo préstamo sindicado senior por importe de 600 millones de euros con posibilidad de disponerse antes del 24 de abril de 2023 para la amortización del bono con vencimiento en 2023. Dicha financiación tiene un vencimiento de 5 años desde su disposición y devengará un tipo de mercado de EURIBOR más 130 puntos básicos. Mientras la financiación no esté dispuesta, se aplicará una comisión por el saldo no dispuesto de 26 puntos básicos. Con fecha 20 de abril de 2023 la Sociedad ha dispuesto de la totalidad de esta financiación

Adicionalmente en dicha fecha se ha formalizado un contrato de novación del préstamo sindicado senior incluyendo un Tramo B correspondiente a una línea de crédito revolving por un límite de 700.000 miles 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.

- b. Con fecha 31 de marzo de 2023 la Sociedad ha formalizado un préstamo sin garantía hipotecaria con Kutxabank, S.A. por importe de 30 millones de euros con un vencimiento de 5 años desde su disposición y devenga un tipo de mercado de EURIBOR + 130 puntos básicos. Mientras la financiación no esté dispuesta, se aplicará una comisión por el saldo no dispuesto de 26 puntos básicos. Con fecha 20 de abril de 2023 se ha dispuesto de la totalidad de esta financiación.
- c. Con fecha 24 de abril de 2023 la Sociedad ha formalizado y dispuesto un préstamo sin garantía hipotecaria con Unicaja Banco, S.A.. por importe de 35 millones de euros, con un vencimiento de 5 años desde su disposición y devenga un tipo de mercado de EURIBOR + 130 puntos básicos.
- d. Con fecha 25 de abril de 2023, la Sociedad ha repagado el bono correspondiente a dicho vencimiento por importe de 743 millones de euros.
- e. Con fecha 18 de julio de 2023, se ha firmado la novación del préstamo corporativo y la línea de crédito. El préstamo sindicado senior se ha incrementado a 665 millones de euros con la incorporación de los importes de los préstamos bilaterales de Kutxabank y Unicaja descritos anteriormente. Adicionalmente el límite de la línea de crédito se ha incrementado a 740 millones de euros. A cierre de diciembre 2023 se encuentra no dispuesta.
- f. A cierre del ejercicio 2023 la Sociedad cuenta con 92,3 millones de euros no dispuestos correspondientes al Tramo 2 de la financiación logística y al préstamo verde firmados con el Banco Europeo de Inversiones, así como de 740 millones de euros correspondientes a la línea de crédito revolving.

A cierre del ejercicio 2023 el endeudamiento financiero de la Sociedad asciende a 4.442,8 millones de euros, conformado por financiaciones corporativas sin garantía hipotecaria (préstamos y bonos) y a préstamos hipotecarios.

La posición de liquidez de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 asciende a 355 millones de euros, incluyendo 15 millones de euros de autocartera. Esta liquidez se ve incrementada en 832,3 millones de euros a través de la línea de crédito revolving, no dispuesta a cierre del ejercicio 2023, y las financiaciones no dispuestas del Banco Europeo de Inversiones.

Adicionalmente la Sociedad tiene la capacidad de acceder al mercado de capitales a través del programa de emisión de bonos EMTN, cuyo límite asciende a 6.000 millones de euros. A cierre del ejercicio 2023 dicho programa presenta un disponible de 1.957 millones de euros.

5. Cuestiones relativas al medioambiente

Desde la adquisición de los activos, la Sociedad integra la sostenibilidad en la toma de decisiones, consciente además de su influencia en la mejora del desempeño de los activos y en el bienestar de sus inquilinos. La Sociedad y el grupo al que pertenece persiguen la diferenciación de sus inmuebles en esta línea y, con este fin, en 2023 han continuado con sus tres planes de reposicionamientos clave: Landmark, Best II y Best III. Estos planes están enfocados en la creación de valor a través del reposicionamiento de inmuebles seleccionados, integrando la sostenibilidad en el proceso, así como en la obtención de mejores condiciones de financiación ligados al cumplimiento de indicadores de sostenibilidad.

6. Gestión de personal

Composición de la plantilla

Los profesionales de Melin Properties SOCIMI, S.A. constituyen el principal activo de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2023, el equipo humano de la Sociedad está compuesto por un total de 185 empleados, divididos en 3 categorías siguiendo con la estrategia de MERLIN de mantener una estructura horizontal.

Número Total Empleados a cierre ejercicio 2023. País, Sexo, Categoría Profesional y Edad

Categoría profesional	Mujer	Hombre	Total general
Directores	1	26	27
Mandos Intermedios	21	41	62
Otros Profesionales	50	46	96
Total Empleados	72	113	185

España	Mujer	Hombre	Total General
30-50 años	1	12	13
>50 años	-	14	14
Directores	1	26	27
<30 años	2	5	7
30-50 años	11	20	31
>50 años	8	16	24
Mandos Intermedios	21	41	62
<30 años	9	5	14
30-50 años	29	25	54
>50 años	12	16	28
Otros Profesionales	50	46	96
MRL	72	113	185

Número Total Empleados a cierre ejercicio 2023 por Modalidades de Contrato de trabajo

La Sociedad tiene un equipo de profesionales con contrato indefinido y un promedio de edad de 44 años. Para fomentar la empleabilidad de los más jóvenes, a lo largo de 2023, ha implantado un plan de primer empleo para aquellos que, acabando de finalizar su educación obligatoria, quisieran seguir formándose y compatibilizar sus estudios con empleo durante algunos fines de semana.

La Sociedad ofrece a sus empleados contratos estables con el fin de fidelizar al empleado desde el primer momento de su incorporación, mejorando, de igual modo, la atracción de talento para la organización. A cierre del ejercicio 2023, el 99% de los empleados de la Sociedad, tienen un contrato indefinido.

Tiempo de Contrato	Tiempo	Total
Indefinido	Completo	176
	Parcial	7
Total Indefinido		183
Temporal	Completo	2
Total Temporal		2
Total general		185

7. Política de dividendos

La Sociedad mantiene una política de dividendos que tiene en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y refleja la previsión de la Sociedad de obtención de beneficios recurrentes. La Sociedad no pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas.

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos a los accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente: (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en filiales cualificadas; siempre que los beneficios restantes sean reinvertidos en otros activos inmobiliarios dentro de un periodo máximo de tres años desde la fecha de la transmisión o, sino, el 100% de los beneficios deben ser distribuidos como dividendos una vez transcurrido dicho periodo; (ii) el 100% de los beneficios obtenidos por recepción de los dividendos pagados por filiales cualificadas; (iii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos. Tal y como se estableció en el Folleto informativo de salida a Bolsa de la Sociedad, Merlin Properties, SOCIMI, S.A. se ha marcado como objetivo la distribución de un dividendo anual de entre el 4% y el 6% del valor de salida a Bolsa.

La política de dividendos de la Sociedad está fijada en una distribución de un mínimo del 80% del AFFO ("Adjusted FFO"), entendido como el flujo de caja de operaciones menos el pago de intereses y menos el pago de los gastos ordinarios de mantenimiento de los activos.

Con fecha 27 de abril de 2023, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2022 por importe de 113.350 miles de euros.

Con fecha 16 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2023 por importe de 93.673 miles de euros.

8. Principales riesgos e incertidumbres

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2023, la ocupación media de la cartera de activos de la Sociedad ha sido del 93,7%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 3,4 años (ponderado por las rentas brutas).

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, contando con políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 339.922 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2023 el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo en un importe de 911.278 miles de euros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad realiza su actividad; y (ii) las líneas de financiación disponibles por importe de 832.345 miles de euros y (iii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad.

A la fecha de formulación de cuentas anuales ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, financiadores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2024 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente. Asimismo, dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles provocan que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería.

De producirse estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por la Sociedad la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir los excedentes de tesorería.

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política de la Sociedad consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo.

Riesgo de tipo de cambio

La política de la Sociedad es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relativo a los tipos de cambio. La Sociedad no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad y una parte de sus sociedades participadas están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 4.11) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más

formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2023 se cumplen todos sus requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 4.11).

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

Riesgo en la gestión del cambio climático

En el marco del Pacto Verde Europeo y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, el Grupo está llevando a cabo diferentes acciones en materia de sostenibilidad.

En primer lugar, la Sociedad, en 2021 constituyó una Comisión de Sostenibilidad e Innovación dependiente del Consejo de Administración que tiene como principales competencias asesorar al Consejo de Administración, entre otros aspectos, en materias medioambientales y de sostenibilidad, en la formulación de la estrategia de la Sociedad en materia de sostenibilidad en sus relaciones con los grupos de interés y en su publicación y comunicación pública; y supervisar la comunicación e información al mercado de cualquiera información en los que se haga referencia a cuestiones de sostenibilidad e información no financiera y mantener actualizado el mapa de Riesgos ESG (Environmental Social and Governance).

En ese sentido, la Sociedad ha incorporado en sus políticas de inversión y financiación factores de decisión en relación con KPI's no financieros. En esa línea, los estudios de inversión de adquisiciones inmobiliarias e inversiones en reposicionamiento de activos de la Sociedad consideran, entre otros factores, elementos tales como la obtención de certificados de eficiencia energética de la máxima calificación (véase Nota 7), de climatización, iluminación, energía solar, riego de zonas verdes, accesibilidad, etc.

A la hora de certificar los activos, la Sociedad selecciona el marco y la modalidad más adecuada en función de la fase en la que se encuentren los activos, las características del edificio, su grado de ocupación en el momento de certificarlo o de los arrendatarios que lo ocupan.

A este respecto, se continúa con el proceso de certificación del portfolio bajo los estándares de los líderes en este mercado, BREEAM y LEED. Durante el ejercicio 2023 el Grupo ha logrado la certificación o su renovación en 36 activos. El Grupo considera el proceso de certificación de sus activos como una respuesta anticipada a las demandas que el mercado requerirá a los arrendadores de inmuebles en el medio plazo y que le permitirá mantener su actual posición competitiva.

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido una calificación del 83% en la edición 2023 GRESB, plataforma que permite armonizar y comparar información relacionada con los criterios de sostenibilidad (medio ambiente, social y gobierno corporativo – ESG) en inversiones inmobiliarias.

Así mismo, el Grupo dispone de un Sistema de Gestión Ambiental (SGA) certificado según la norma ISO 14001, que constituye el paraguas bajo el que gestiona sus carteras y que va incorporando anualmente nuevos inmuebles en su perímetro.

Desde el ejercicio 2015, el Grupo lleva a cabo un plan de certificaciones ISO 14001 (gestión medioambiental) e ISO 50001 (gestión energética), para mantener y ampliar el número de activos inmobiliarios que disponen de al menos la ISO 14001, y posteriormente la ISO 50001 (entendiendo como un paso natural alcanzar el estándar ISO 14001 de manera previa a aspirar a la ISO 50001). Este plan abarca tanto inmuebles de oficinas como centros comerciales y naves logísticas. Respecto a la ISO 14001, en 2023 se alcanzaron 91 edificios certificados, con una superficie de 1.232.053 m², 3 edificios más respecto a 2022.

Desde el ejercicio 2017, el Grupo lleva a cabo un proceso de implementación de un Sistema de Gestión Energética bajo la norma ISO 50001 iniciado en 2017, estando actualmente certificados 88 edificios, que cuentan con una superficie de 1.232.053 m², 3 edificios más respecto a 2022. En los activos incluidos en dicho Sistema hay un objetivo de reducir en 2026 un 8% el consumo energético total, medido en kilovatios hora de los metros cuadrados ocupados, respecto al año 2022, fundamentado en la implantación de MAEs (medidas de ahorro energético).

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha continuado realizando un análisis de toda la cartera para determinar la huella de carbono de cada uno de sus activos, así como las medidas adicionales necesarias para reducir la referida huella de carbono.

El camino recorrido por el Grupo en 2023 permite que la Compañía se encuentre en disposición de cumplir su objetivo de reducción de emisiones y su “camino a neto cero” para el año 2030, adelantándose de esta manera a la estrategia europea de descarbonización de la economía y asegurando la pervivencia presente y futura de la Compañía y sus activos.

El camino a neto cero del Grupo es una hoja de ruta que incluye la mejora del desempeño no sólo de la propia compañía y de aquellos activos sobre los que ésta tiene control operacional, sino de los principales agentes responsables de las emisiones del Grupo a lo largo de toda su cadena de valor, incluyendo proveedores e inquilinos.

Asimismo, las políticas de financiación de la Sociedad están alineadas con los objetivos de sostenibilidad del Grupo a través del Programa de Financiación Verde publicado en abril de 2022 y la conversión del 100% de sus bonos en circulación en bonos verdes.

Actualmente un 98,2% de la deuda con entidades de crédito y obligacionistas del Grupo está ligada al Programa de Financiación Verde o criterios ESG (véase Nota 14).

El Programa de Financiación Verde, alineado con las mejores prácticas de mercado, incluye los siguientes criterios de elegibilidad:

1. Activos Verdes con los mejores niveles de calificación LEED/BREEAM o certificados de eficiencia energética y/o niveles mínimos de emisiones de carbono
2. Inversiones en Eficiencia Energética
3. Inversiones en Energía Renovable
4. Inversiones en mecanismos de control y prevención de la contaminación
5. Inversiones en mecanismos de transporte con bajas emisiones de carbono

Las financiaciones ligadas a objetivos ESG incluyen un mecanismo de ajuste del coste vinculados, en opinión de la Sociedad, al riesgo del crédito propio, basados en unos indicadores de gestión calculados en función de cuatro criterios de sostenibilidad de los cuales se deben cumplir al menos 3 anualmente y de forma acumulada durante el periodo 2019-2025.

Adicionalmente, el Grupo en su compromiso con la responsabilidad climática ha incorporado en los objetivos de medición de la compensación variable a corto plazo de su personal y equipo directivo factores cualitativos relacionados con la estrategia del Grupo en materia de sostenibilidad (véase Nota 17).

Asimismo, se ha comprometido a reportar en el Estado de Información No Financiera (EINF) conforme a las recomendaciones de TCFD.

Las anteriores iniciativas, si bien suponen un aumento de costes operativos para el Grupo, tienen como objetivo anticiparse a la evolución normativa y fidelizar su base de clientes.

Finalmente, el Grupo también ha avanzado en la publicación de su Camino a Neto Cero. El camino a neto cero del Grupo es una hoja de ruta que incluye la mejora del desempeño no sólo de la propia compañía y de aquellos activos sobre los que ésta tiene control operacional, sino de los principales agentes responsables de las emisiones del Grupo a lo largo de toda su cadena de valor, incluyendo proveedores e inquilinos. Esta estrategia tiene 5 ejes de actuación:

1. Reducción del carbono operacional: 85% de reducción del carbono operacional desde la línea base (2018) hasta el objetivo (2028).
2. Reducción del carbono embebido: Huella del carbono embebido calculada en todos los nuevos desarrollos y reposicionamientos.
3. Compensación de emisiones residuales: La huella inevitable será mayoritariamente compensada con iniciativas propias debidamente certificadas.
4. Reducción de emisiones de inquilinos: Cláusulas verdes en todos los nuevos contratos y reducción del precio del alquiler vinculados a su propio riesgo de crédito para inquilinos neto cero.
5. Energía renovable: Adquisición de energía 100% renovable y generación in situ de energía a través de placas fotovoltaicas (Proyecto Sun).

Todo lo anterior, forma parte del camino neto cero o compromiso del Grupo para la lucha contra el cambio climático. En el 2022, los objetivos de descarbonización incluidos en su “Camino a Neto Cero” han sido validados y aprobados por la iniciativa SBTi.

9. Adquisición y enajenación de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 15.410 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2022	2.885.491	32.305
Adiciones	6.625	122
Retiros	(1.355.932)	(15.261)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1.536.184	17.166
Adiciones	83.106	689
Retiros	(220.166)	(2.445)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1.399.124	15.410

En la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, se revocó la autorización otorgada por la Junta General del 10 de abril de 2019 en la parte no utilizada, autorizando a continuación la adquisición de acciones de la propia Sociedad 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 220.166 acciones propias (coste medio de 11,10 euros por acción) corresponden principalmente a la entrega de acciones a empleados dentro del plan de retribución flexible por importe de 1.338 miles de euros y 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 el ejercicio 2023 unas ventas netas de 16.840 acciones (418 miles de euros).

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias representativas del 0,298% de su capital social.

10. Otra información relevante

10.1. Información bursátil

Las acciones de la Sociedad, han cerrado a 31 de diciembre de 2023 a un precio de 10,06 euros por acción, con una subida de su cotización del 14,58% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2022 (8,78 euros por acción).

10.2. Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	39	23
Ratio de operaciones pagadas	39	20
Ratio de operaciones pendientes de pago	36	33

	Miles de Euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	252.107	194.123
Total pagos pendientes	18.942	44.574

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “proveedores” y “acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2023	2022
Volumen monetario (miles de euros)	233.676	193.802
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>92,7 %</i>	<i>99,8 %</i>
Número de facturas	19.950	19.752
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>80,6 %</i>	<i>99,9 %</i>

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días.

10.3. Actividades de I+D+i

En relación con las actividades de I+D+i y otras iniciativas innovadoras, La Sociedad apuesta por ofrecer un servicio integral de máxima calidad a sus inquilinos y usuarios, más allá de la propia gestión de activos, integrando las soluciones más innovadoras en sus activos que maximicen la experiencia de los usuarios. En línea con esta filosofía, en oficinas durante el último año la Sociedad ha seguido apostando por la mejora de la calidad de vida de los usuarios en sus activos. Así, ha continuado implantando Mayordomo Smart Points consistentes en un sistema de taquillas inteligentes que permiten al usuario recibir paquetería cómodamente y la prestación de diversos servicios que ayudan a la conciliación. A cierre de 2023, 32 activos de MERLIN contaban con puntos de este tipo, lo que supone un incremento del 3 % respecto a 2022.

Además, la Sociedad continúa apostando por los espacios de trabajo flexibles LOOM como solución al modelo de trabajo híbrido. La Sociedad ha continuado impulsando durante el ejercicio numerosos proyectos de perfil tecnológico para colocar a la Sociedad a la vanguardia en soluciones a sus clientes y en gestión interna. Entre los mismos caben destacar el programa de sensorización de edificios de oficinas, el proyecto de lectura de consumo energético, el proyecto de autoconsumo fotovoltaico y el desarrollo de las distintas apps de experiencia de usuario.

11. Hechos posteriores

En enero de 2024, la Sociedad ha firmado un préstamo hipotecario por importe de 150 Millones de euros, con vencimiento en 2034 y un margen de 130 puntos básicos. Dicho préstamo se espera disponer en marzo de 2024.

En enero de 2024, la Sociedad 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%).

En relación a las actuaciones de comprobación e investigación que durante el ejercicio 2022, la Agencia Tributaria comunicó a la Sociedad (Nota 14.4), con fecha 21 de febrero de 2024, se han firmado las siguientes Actas en Conformidad:

- Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 a 2019, en virtud de la cual se determinó un importe a devolver a la Sociedad de 13.984 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora. El Acta citada reconoce los efectos de la sentencia de 19 de enero de 2024 del Tribunal Constitucional, que anula determinados preceptos del Real Decreto-Ley 3/2016 que tuvieron incidencia en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 a 2019.

- Impuesto sobre el Valor Añadido de los ejercicios 2018 a 2019, en virtud de la cual se determinó un importe a ingresar de 799 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora.
- Retenciones a cuenta sobre el Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR) de los ejercicios 2018 a 2019, en virtud de la cual se determinó un importe a ingresar de 834 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora.
- Retenciones e ingresos a cuenta sobre el Capital Mobiliario de los ejercicios 2018 y 2019, en virtud de la cual no se determinó importe a ingresar o devolver.

Los importes resultantes a ingresar de las anteriores actas han sido registrados en el ejercicio 2023, en el epígrafe "Variación de provisiones" de la cuenta de resultados adjunta (Nota 12).

12. Medidas Alternativas de Rendimiento

Ver las definiciones de las APM, así como su reconciliación con los estados financieros de MERLIN, en el Informe de Gestión Consolidado que acompaña a las Cuentas Anuales Consolidadas del 2023.

13. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se encuentra íntegramente en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y en la página web de la Sociedad (www.merlinproperties.com)

Asimismo, el Informe Anual de Gobierno Corporativo ha sido comunicado como Otra Información Relevante (OIR) ante la CNMV.

14. Informe Anual de Remuneraciones al Consejo

El Informe Anual de Remuneraciones al Consejo se encuentra íntegramente en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y en la página web de la Sociedad (www.merlinproperties.com)

Asimismo, el Informe Anual de Remuneraciones al Consejo ha sido comunicado como Otra Información Relevante (OIR) ante la CNMV.

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.
Formulación de las Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión Individual correspondientes al
ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del Reglamento del Registro Mercantil, en relación con el artículo 253, apartado primero, de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) formula las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual (que incluye adjunto, como sección separada, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros) correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, en formato electrónico único de conformidad con el Reglamento Delegado (UE) 2019/815, de la Comisión, de 17 de diciembre de 2018 e integrados en el/los archivo/s electrónico/s con el/los siguiente/s código/s hash

Número:

(conjuntamente, el “**Archivo de los Estados Financieros Individuales**”).

El Estado de Información no Financiera se incluye en el informe de gestión consolidado.

Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado segundo del mencionado artículo 253, los miembros que integran el Consejo de Administración de la Sociedad declaran firmados de su puño y letra el contenido íntegro del Archivo de los Estados Financieros Individuales.

D. Javier Garcia-Carranza Benjumea (Presidente)

D. Ismael Clemente Orrego (Vicepresidente)

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero (Vocal)

D. Juan Antonio Alcaraz García (Vocal)

Dña. María Luisa Jorda Castro (Vocal)

Dña. Pilar Caverro Mestre (Vocal)

D. Juan María Aguirre Gonzalo (Vocal)

D. Miguel Ollero Barrera (Vocal)

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde (Vocal)

Dña. Ana María García Fau (Vocal)

D. Emilio Novela Berlin (Vocal)

D. George Donald Johnston (Vocal)

D. Ignacio Gil Casares Satrústegui (Vocal)

Madrid, a 27 de febrero de 2024.

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS CUENTAS ANUALES 2023

Los miembros del Consejo de Administración de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., así como las consolidadas con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 27 de febrero de 2024 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación y en formato único electrónico, 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 los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas (junto con la documentación anexa y/o complementaria a los mismos, incluyendo el Estado de Información no Financiera que forma parte del informe de gestión consolidado) incluyen un análisis fiel 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 los que se enfrentan.

D. Javier Garcia-Carranza Benjumea (Presidente)

D. Ismael Clemente Orrego (Vicepresidente)

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero (Vocal)

D. Juan Antonio Alcaraz García(Vocal)

Dña. María Luisa Jorda Castro (Vocal)

Dña. Pilar Caverro Mestre (Vocal)

D. Juan María Aguirre Gonzalo (Vocal)

D. Miguel Ollero Barrera (Vocal)

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde (Vocal)

Dña. Ana María García Fau (Vocal)

D. Emilio Novela Berlin (Vocal)

D. George Donald Johnston (Vocal)

D. Ignacio Gil-Casares Satrústegui (Vocal)

En Madrid, a 27 de febrero de 2024.