

**Merlin Properties,
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes**

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 Dominante solicitó el 22 de mayo de 2014 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014. Por lo tanto, durante el ejercicio 2023, el Grupo Merlin Properties, SOCIMI, se encuentra regulado 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 de la Sociedad Dominante, 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 los estados financieros consolidados como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad Dominante y de su Grupo.

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 del Grupo 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, 5.13 y 23 de la memoria consolidada 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 Dominante y de sus sociedades dependientes.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (oficinas, centros comerciales, parques logísticos, etc.) situados en España y Portugal. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Al 31 de diciembre de 2023, la cartera de activos inmobiliarios estaba valorada en 10.640 millones de euros.

El Grupo periódicamente utiliza terceros ajenos al mismo como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

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

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 periodo de proyección (tasa de salida "exit yield").

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, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente. En particular, aquellos mediante los cuales los administradores de la Sociedad Dominante 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 el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, 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 del Grupo,

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

En este contexto, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios, en particular las asociadas a la rama de actividad de Centro de Datos que ha sido incorporada en el ejercicio y que mantiene un mercado emergente en España, podrían dar lugar a variaciones significativas en el valor de los mismos registrados en las cuentas anuales consolidadas.

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 del Grupo y aquéllos cuya variación de valor implicase alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos realizado una revisión de las mismas, 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 del Grupo, y
- nos hemos reunido con los expertos contratados por los administradores del Grupo para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

Por último, también hemos revisado que los desgloses realizados por el Grupo en relación con estos aspectos, que se incluyen en las notas 5.1 y 7 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio, contienen la información necesaria que requiere el marco de información financiera aplicable en relación a esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

- a) Comprobar únicamente que el Estado de Información No Financiera Consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas 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 de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas. 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 los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2023 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL, con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán 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 y marcado 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 consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad Dominante, 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 consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y estas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad Dominante

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 Dominante 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 del Grupo 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. 01/24/00541

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 consolidadas.

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

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad dominante 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 dominante 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 dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 13		
Otros activos intangibles		1.570	1.746	Capital suscrito		469.771	469.771
Inmovilizaciones materiales		7.142	6.323	Prima de emisión		3.541.379	3.541.379
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	10.639.763	10.714.200	Reservas		2.729.403	3.023.630
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 9	537.288	500.300	Otras aportaciones de socios		540	540
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 10	202.109	211.048	Ajustes por cambios de valor		(9.475)	12.798
Derivados		3.429	18.882	Acciones propias		(15.410)	(17.166)
Otros activos financieros		198.680	192.166	Dividendo a cuenta		(93.673)	(444.815)
Activos por impuesto diferido	Nota 17	77.573	78.646	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		(83.497)	263.087
Total activo no corriente		11.465.445	11.512.263	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		6.539.038	6.849.224
				Total patrimonio neto		6.539.038	6.849.224
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 14	3.283.337	3.279.334
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 14	1.223.731	189.866
				Otros pasivos financieros	Nota 15	171.262	156.398
				Pasivos por impuesto diferido	Notas 15 y 17	613.190	613.479
				Provisiones	Nota 15	20.181	12.670
				Total pasivo no corriente		5.311.701	4.251.747
				PASIVO CORRIENTE:			
ACTIVO CORRIENTE:				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 14	20.966	775.036
Existencias	Nota 5.2	50.976	44.508	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 14	4.528	2.806
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Notas 10 y 11	62.598	49.840	Otros pasivos financieros corrientes	Nota 15	7.369	9.020
Otros activos financieros corrientes	Nota 10	4.990	2.960	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 16	164.008	146.850
Otros activos corrientes		20.179	12.463	Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes	Nota 17	7.591	5.234
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 12	461.223	429.449	Otros pasivos corrientes	Nota 15	10.210	11.566
Total activo corriente		599.966	539.220	Total pasivo corriente		214.672	950.512
TOTAL ACTIVO		12.065.411	12.051.483	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		12.065.411	12.051.483

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II, forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2023

(Miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 6 y 18	464.779	439.038
Otros ingresos de explotación		4.754	2.650
Gastos de personal	Nota 18.c	(34.845)	(39.673)
Otros gastos de explotación	Nota 18.b	(73.325)	(73.818)
Resultado por enajenación de inmovilizado	Nota 7	(7.023)	11.561
Dotación a la amortización		(2.075)	(1.885)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		36	-
Dotación de provisiones	Nota 15	(7.410)	(160)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 7	(335.984)	(249.272)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		8.907	88.441
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-	Notas 10 y 14	(6.232)	41.226
Ingresos financieros	Nota 18.d	10.106	3.942
Resultado por enajenación de instrumentos financieros		-	(283)
Gastos financieros	Nota 18.d	(127.786)	(109.203)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	Nota 9	39.923	24.033
Diferencias de cambio		90	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(74.992)	48.156
Impuesto sobre Sociedades	Nota 17	(8.505)	(6.800)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(83.497)	41.356
OPERACIONES DISCONTINUADAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones discontinuadas neto de impuestos	Nota 3	-	221.731
BENEFICIO / (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		(83.497)	263.087
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(83.497)	263.087
RESULTADO POR ACCIÓN OPERACIONES CONTINUADAS (en euros):	Nota 13.6		
Básico		(0,18)	0,09
Diluido		(0,18)	0,09
RESULTADO POR ACCIÓN OPERACIONES DISCONTINUADAS (en euros):	Nota 13.6		
Básico		-	0,47
Diluido		-	0,47

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2023.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023

(Miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(83.497)	41.356
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES DISCONTINUADAS		-	221.731
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS (I)		(83.497)	263.087
OTRO RESULTADO GLOBAL:			
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-			
Por cobertura de flujos de efectivo operaciones continuadas (*)	Nota 13.7	(17.747)	12.781
Por cobertura de flujos de efectivo operaciones discontinuadas (*)	Nota 3	-	90.577
OTRO RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(17.747)	103.358
Transferencias a la cuenta de resultados operaciones continuadas	Nota 13.7	(4.526)	17
Transferencias a la cuenta de resultados operaciones discontinuadas	Nota 3	-	(23.157)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS (III)		(4.526)	(23.140)
RESULTADO GLOBAL TOTAL (I+II+III)		(105.770)	343.305
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante por Operaciones continuadas		(105.770)	54.154
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante por Operaciones discontinuadas		-	289.151
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(105.770)	343.305

(*) Importes que serán trasladados a la cuenta de pérdidas y ganancias en años posteriores

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2023.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Miles de euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	Acciones propias	Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
Saldos al 31 de diciembre 2021	469.771	3.647.876	2.566.276	540	512.217	(70.033)	(67.420)	(32.305)	7.026.923	-	7.026.923
Resultado global consolidado del ejercicio 2022	-	-	-	-	263.087	-	80.218	-	343.305	-	343.305
Distribución del resultado ejercicio 2021	-	-	442.185	-	(512.217)	70.033	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios:											
Distribución de dividendos	-	(106.497)	(10.614)	-	-	(444.815)	-	-	(561.926)	-	(561.926)
Variaciones en el perímetro	-	-	51.217	-	-	-	-	-	51.217	-	51.217
Adquisición / venta de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	142	142	-	142
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	4.014	-	-	-	-	-	4.014	-	4.014
Pagos basados en acciones	-	-	(23.865)	-	-	-	-	14.133	(9.731)	-	(9.731)
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(35)	-	-	-	-	864	828	-	828
Otros movimientos	-	-	(5.548)	-	-	-	-	-	(5.548)	-	(5.548)
Saldos al 31 de diciembre 2022	469.771	3.541.379	3.023.630	540	263.087	(444.815)	12.798	(17.166)	6.849.224	-	6.849.224
Resultado global consolidado del ejercicio 2023	-	-	-	-	(83.497)	-	(22.273)	-	(105.770)	-	(105.770)
Distribución del resultado ejercicio 2022	-	-	(181.728)	-	(263.087)	444.815	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios:											
Distribución de dividendos	-	-	(113.350)	-	-	(93.673)	-	-	(207.023)	-	(207.023)
Variaciones en el perímetro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición / venta de acciones propias	-	-	(252)	-	-	-	-	418	166	-	166
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	2.804	-	-	-	-	-	2.804	-	2.804
Pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(371)	-	-	-	-	1.338	967	-	967
Otros movimientos	-	-	(1.330)	-	-	-	-	-	(1.330)	-	(1.330)
Saldos al 31 de diciembre 2023	469.771	3.541.379	2.729.403	540	(83.497)	(93.673)	(9.475)	(15.410)	6.539.038	-	6.539.038

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2023.

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Miles de euros)

ACTIVIDADES CONTINUADAS	Notas	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		227.965	222.155
Beneficio del ejercicio antes de impuestos		(74.992)	48.156
Ajustes al resultado-		436.354	283.772
Amortización del inmovilizado		2.075	1.885
Correcciones valorativas por inversiones inmobiliarias	Nota 7	335.984	249.272
Variación de provisiones no corrientes		7.410	4.174
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 7	7.023	(11.561)
Ingresos financieros		(10.106)	(3.942)
Gastos financieros		127.786	109.203
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		6.232	(41.226)
Participación en los resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación	Nota 9	(39.923)	(24.033)
Otros ingresos y gastos		(127)	-
Cambios en el capital corriente-		(35.077)	(9.637)
Existencias		(6.468)	(5.811)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(12.758)	(1.684)
Otros activos corrientes		(9.746)	(2.987)
Acreedores y otras cuentas a pagar		5.347	19.614
Otros activos y pasivos		(11.452)	(18.769)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(98.320)	(100.136)
Pagos de intereses		(109.299)	(100.588)
Cobros por intereses		8.994	1.980
Cobros / pagos por Impuesto sobre Beneficios		1.985	(1.528)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(274.747)	1.184.254
Cobros y pagos por inversiones-		(315.528)	(997.196)
Salida de caja neta en la adquisición de negocios	Nota 3	-	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(308.172)	(370.161)
Inmovilizaciones materiales		(1.101)	(644)
Aportaciones a actividades discontinuadas		-	(619.727)
Aportaciones a empresas asociadas y otras inversiones no corrientes		(5.349)	(5.593)
Activos intangibles		(906)	(1.071)
Activos financieros		-	-
Cobros por desinversiones-		40.781	2.181.450
Activos financieros asociados a actividades discontinuadas	Nota 3	-	1.987.400
Inversiones inmobiliarias		40.781	109.402
Otras desinversiones		-	84.648
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		78.556	(1.700.436)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(198.660)	(406.475)
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Compra acciones propias	Nota 13	418	(142)
Devoluciones de Prima	Nota 4	-	(106.497)
Pago Dividendos	Nota 4	(207.023)	(455.429)
Cobro dividendos/ devoluciones prima de emisión de empresas asociadas		7.945	4.162
Cobro dividendos actividades discontinuadas		-	51.144
Aportaciones de actividades discontinuadas		-	100.287
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		277.216	(1.293.961)
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 14	1.021.625	81.760
Cancelación derivados de tipo de interés		-	24.329
Emisión de obligaciones y bonos		-	-
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 14	(1.623)	(851.750)
Devolución de obligaciones y bonos	Nota 14	(742.786)	(548.300)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		31.774	(294.027)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		429.449	723.476
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		461.223	429.449

ACTIVIDADES DISCONTINUADAS	Notas	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Nota 3	-	36.596
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	Nota 3	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	Nota 3	-	(174.872)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-	(138.276)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		-	143.245
Efectivo o equivalentes incorporados a la transacción		-	4.969
Efectivo o equivalentes al final del periodo		-	-

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2023.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2023

1. Naturaleza y actividad del Grupo

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

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

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

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

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

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

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

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo”), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves

industriales, naves logísticas, centros de datos, locales y centros comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

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

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

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito 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, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

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

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

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

Con efectos para los ejercicios que se 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.

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. La Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2023 se cumplen todos los requisitos.

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante 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 Dominante estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

Por otro lado, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2023 de las sociedades que componen el Grupo se encuentran pendientes de formulación por sus Administradores correspondientes y se esperan sean aprobadas por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2022, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023.

Las cuentas anuales individuales, correspondientes al ejercicio 2022, del resto de las sociedades que componen el Grupo, fueron formuladas por sus Administradores correspondientes y se aprobaron por la Junta General correspondiente dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

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

La Sociedad no ha cambiado su nombre ni denominación en los ejercicios 2023 y 2022.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo

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

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

2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2023 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

2.2.1 Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2023

- Durante el ejercicio anual 2023 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre que debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Calificaciones sobre como las entidades deben registrar el impuesto diferido derivado de activos y pasivos que resultan de una única transacción como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros-Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información Comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican a la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 Reforma fiscal – Reglas Modelo Pilar 2	Esta modificación introduce una exención temporal obligatoria al reconocimiento de impuestos diferidos de NIC 12 relacionados con la entrega en vigor del modelo impositivo internacional de Pilar 2. Incluye también requerimientos adicionales de desglose.	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de Seguros	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

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

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2023

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2023, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por arrendamientos en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes, y aquellos sujetos a covenants	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 Acuerdos de financiación con proveedores	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos financieros con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa, incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024 (1)
Modificación a la NIC 21 Ausencia de convertibilidad	Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otro, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025 (1)

(1) Pendiente de aprobar por la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2024 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3 Moneda funcional

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

2.4 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2023 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.1). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2023.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 5.5 y 5.6).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.11).

- La gestión del riesgo financiero, en especial el riesgo de liquidez y del riesgo de cambio climático (véase Nota 23).
- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 5.13).
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (véase Nota 1).

Cambios de estimación:

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2023 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

2.6 Principios de consolidación aplicados

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero, no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior al 20% (véase Nota 9). Asimismo, se considera que existe influencia significativa en las inversiones que mantiene el Grupo con un porcentaje de participación inferior al 20% si mantiene representación en los Consejos de Administración de estas sociedades de personas vinculadas al mismo.

Con objetivo de homogeneizar los principios y criterios contables de las sociedades del Grupo con los de la Sociedad Dominante se han realizado determinados ajustes de homogeneización, entre los que destacan la aplicación de los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo y asociadas.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo y asociadas es el 31 de diciembre de cada año.

2.6.1 Empresas dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los estados financieros de las sociedades dependientes se consolidan con los de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

La participación de terceros en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan, en su caso, respectivamente en los capítulos “Intereses minoritarios” del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada y del estado del resultado global consolidado.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

El Anexo I incluye información relativa de las sociedades del Grupo y asociadas.

2.6.2 Sociedades asociadas

Las sociedades relacionadas en el Anexo I en las que Merlin Properties SOCIMI, S.A. no ejerce control, pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el estado de situación financiera consolidado adjunto en el epígrafe "Inversiones contabilizadas por el método de participación" y se valoran por el método de participación que consiste en el valor de los activos netos y el fondo de comercio si lo hubiere, correspondiente a la participación mantenida en la empresa asociada. La participación en el resultado, neto de impuestos, del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Participación en resultados por puesta en equivalencia" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

2.6.3 Operaciones entre empresas del Grupo

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

2.6.4 Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

2.6.5 Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan a la cuenta de resultados consolidada.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición.

La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada salvo que dicha modificación tenga lugar dentro del límite de tiempo de un año que se establece como periodo de contabilidad provisional, en cuyo caso modificará la combinación de negocios.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese superior a su valor razonable, este menor valor se reconoce en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

2.6.6 Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo Merlin al 31 de diciembre de 2023 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas.

2.7 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.

Medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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 del Grupo.

La metodología de valoración descrita en la Nota 7 no ha sido modificada.

El Grupo, en lo que se refiere a la rama de actividad de Centros de datos, ha integrado en el ejercicio 2023, a su valor razonable, aquellos activos construidos y que han entrado en operación en el ejercicio por considerar la Dirección del Grupo que estos cumplen los requisitos necesarios para su valoración a mercado.

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

Por su parte, el detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a diciembre de 2023 y diciembre de 2022 según la naturaleza de los activos, así como las sensibilidades en caso de incremento o disminución de las citadas variables, se incluye en la Nota 7.

Riesgo de liquidez

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, 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, el Grupo presenta un ratio de apalancamiento, entendido como deuda sobre el valor razonable de los activos (LTV) del 35% (este ratio se obtiene de dividir la deuda neta de la compañía entre el valor razonable de los activos incluyendo los costes de transacción) y una tesorería y otros activos líquidos equivalentes (incluye acciones propias) por importe 476.633 miles de euros. No hay vencimientos relevantes de deuda del Grupo en los próximos 12 meses. El Grupo presenta una posición de liquidez, incluidas la línea de crédito corporativa y financiaciones no dispuestas, por importe de 1.309 millones de euros (véase Nota 14).

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación al 31 de diciembre de 2023, garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2023, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones del Grupo.

Riesgo de crédito

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

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos a entidades asociadas y terceros, los Administradores de la Sociedad Dominante han 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. Cambios en el perímetro de consolidación

2023

Durante el ejercicio 2023 se han producido las siguientes variaciones del perímetro:

Con fecha 7 de noviembre de 2023, el Grupo ha adquirido del 100% de las participaciones 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 Consolidadas, dicha sociedad se encuentra inactiva.

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

Durante el ejercicio 2023 se ha producido la escisión total con disolución de la sociedad Metroparque, S.A. mediante el traspaso en bloque 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 Merlin Properties SOCIMI, S.A.). Dicha operación no ha tenido efectos en los Estados Financieros Consolidados.

Durante el ejercicio 2023, el Grupo 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 por importe de 1.554 miles de euros.

2022

Durante el ejercicio 2022 se produjeron las siguientes variaciones del perímetro:

- ***Salida del perímetro de Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A. (“Tree”) (discontinuación de la rama de actividad Net Lease)***

Con fecha 1 de febrero de 2022, el Grupo 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 el Grupo 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, generando una plusvalía a nivel consolidado de 215.452 miles de euros. Adicionalmente, Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A ha contribuido por los resultados hasta la fecha de la venta en un importe de 6.279 miles de euros una vez considerados los efectos de liquidación de instrumentos financieros derivados que mantenía, así como los que mantenía por la aplicación en ejercicios anteriores de la NIIF 9 en refinanciaciones pasadas.

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 Merlin Properties SOCIMI, S.A. con cargo al resultado del ejercicio 2021.

En base a lo anterior, a 31 de diciembre de 2022 se presentó dicha rama de actividad de Net Lease como discontinuada en las presentes cuentas anuales consolidadas.

A continuación, se muestra el impacto que la venta de Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. produjo en la cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2022 (en miles de euros):

Concepto	Net Lease
Resultado después de impuestos generado antes de la enajenación	6.279
Resultado producido por la enajenación	215.452
Total Resultado del ejercicio procedente de operaciones discontinuadas neto de impuestos	221.731

Los ingresos, gastos y resultado antes de impuestos de las operaciones discontinuadas reconocidos en la cuenta de resultados consolidada son los siguientes (en miles de euros):

Cuenta de resultados	2022 (*)
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 18.a)	38.104
Otros gastos de explotación (Nota 18.b)	(1.231)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	101
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	36.974
Gastos financieros (Nota 18.d)	(53.852)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (Notas 13.7 y 14.3)	23.157
RESULTADO FINANCIERO	(30.695)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS POR OPERACIONES DISCONTINUADAS	6.279
Impuestos sobre Beneficios (Nota 17)	-
RESULTADO DEL PERIODO CORRESPONDIENTE A OPERACIONES DISCONTINUADAS	6.279

(*) Periodo de 5 meses y 14 días

Los flujos netos de efectivo atribuibles a las actividades de explotación, de inversión y financiación de las actividades discontinuadas son los siguientes (en miles de euros):

	2022 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	36.596
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(174.872)

(*) Periodo de 5 meses y 14 días

– **Entradas en el perímetro de consolidación**

El 27 de julio de 2022 se produjo la entrada en el perímetro de las sociedades Slack Tailwind Systems, S.L.U y Slow Rise Spain, S.L.U. La Sociedad Dominante adquirió el 100% de las acciones de ambas sociedades por importe de 3 miles de euros cada una. Posteriormente, con fecha 29 de julio y 15 de septiembre de 2022, dichas sociedades adquirieron respectivamente, parte del edificio Serantes en Madrid (véase Nota 7), siendo este activo su aportación más relevante a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022.

Con fecha 3 de agosto de 2022, la Sociedad Dominante 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 (Véase Nota 7), siendo este activo su aportación más relevante a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022. En el ejercicio 2023, la Sociedad Generous Profile Unipessoal Lda. ha cambiado su denominación por la de MPLIB – Invetimentos Imobiliários, Unipessoal Lda.

– **Liquidación de PK Hoteles 22, S.L.**

En el ejercicio 2022, la Junta General de PK Hoteles 22, S.L., acordó por unanimidad la liquidación de la misma, participada por el Grupo en un 32,50%. Esta operación generó unas pérdidas de 289 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias de 2022.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de euros
Resultado del ejercicio	97.610
Distribución:	
A reserva legal	-
A compensar dividendo a cuenta	93.673
A dividendos	3.937
A reservas voluntarias	-

Otros dividendos distribuidos

Con fecha 16 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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

5. Normas de valoración

Los principales principios, políticas contables y normas de valoración aplicados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas y que cumplen con las NIIF vigentes a la fecha de las mismas han sido los siguientes:

5.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, mantenido (por el dueño o por el arrendatario como un activo por derecho de uso), que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Todos los activos y derechos de uso (a través de la correspondiente concesión administrativa o derecho de superficie concedido por un organismo público) clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan enajenar estos activos en el horizonte temporal de 12 meses por lo que han decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidada.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Corresponden a los terrenos, edificios, los derechos de uso de los proyectos concesionales 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.

Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

Durante el periodo de ejecución de obras, se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable.

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre 2023, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills, JLL y CBRE, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 10.566.124 miles de euros (véase Nota 7).

5.2 Existencias

Se consideran existencias los terrenos que se mantienen para su venta o integración en una promoción inmobiliaria. En este sentido, el Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2023, se mantienen registrados como existencias determinados suelos adquiridos en el ejercicio 2020, los cuales forman parte de un ámbito urbanístico mayor pendiente de desarrollo y se consideran existencias al estar destinados a su venta. De conformidad con el acuerdo

de venta futura alcanzado con un tercero, los suelos que resulten con uso final residencial serán traspasados a dicho tercero, una vez todas las edificabilidades correspondientes a cada uno de los usos sean finalmente asignadas por el Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito. Conforme a lo anterior, el objetivo de los terrenos será su recuperación mediante venta no siendo el objetivo del Grupo la obtención de rentas por arrendamiento sobre los mismos. En consecuencia, se han registrado como existencias al cierre del ejercicio 2023.

En relación con los mismos, el Grupo mantiene acuerdos con terceros para la venta futura de aquellos cuyo uso es residencial y por los que ha recibido, a 31 de diciembre de 2023, anticipos por importe de 18.682 miles de euros que se mantienen registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del estado de situación financiera consolidado.

El Grupo valora sus existencias a coste de adquisición (o a valor de mercado si este último fuera inferior), incluyendo tanto el coste de adquisición de los terrenos y solares, como los costes de urbanización, los de construcción y los de personal directamente relacionados con la actividad inmobiliaria, así como, en su caso, gastos financieros en la medida en que tales gastos corresponden al periodo de urbanización y/o construcción siempre que se trate de existencias que necesitan un tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas. En el caso de que las existencias estén registradas a un precio de coste superior a su valor de mercado se realizan las oportunas correcciones valorativas, registrando el correspondiente deterioro.

5.3 Inversiones contabilizadas por el método de la participación

En este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se recoge, al 31 de diciembre de 2023, el importe correspondiente al porcentaje de los fondos propios de la sociedad participada que corresponde a la Sociedad Dominante y sobre el que se aplica el método de participación una vez homogeneizados a los criterios contables aplicados por el Grupo. Adicionalmente, y tras la aplicación del citado método, el Grupo determina si es necesario reconocer una pérdida por deterioro adicional respecto a la inversión neta del Grupo en la asociada.

5.4 Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Grupo evalúa nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento solo si cambian los términos y condiciones del contrato.

5.4.1 Arrendatario

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, el Grupo distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.

El precio relativo independiente de los componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento se determinarán sobre la base del precio que el arrendador, o un proveedor similar, cargaría de forma separada a una entidad por ese componente, o por uno similar. Si no existe un precio observable independiente fácilmente disponible, el Grupo estimará el precio independiente, maximizando el uso de información observable.

El Grupo ha optado por no aplicar los requerimientos de reconocimiento y valoración posterior que se indica en la NIIF 16 a aquellos arrendamientos a corto plazo y en los que el activo subyacente es de bajo valor, reconociendo los pagos por arrendamiento asociados con los arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Reconocimiento inicial

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al coste. El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

- a. el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, medido en la fecha de comienzo, al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.
- b. los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- c. los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- d. una estimación de los costes a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costes para producir inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costes ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

En la fecha inicial, los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden los pagos siguientes por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento que no se paguen en la fecha de comienzo:

- a. pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- b. pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- c. importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- d. el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción;
- e. pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Medición posterior del activo por derecho de uso

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo, a menos que aplique el modelo del valor razonable de la NIC 40 "Propiedades de Inversión" a sus propiedades de inversión y derechos de uso que cumplan con la definición de propiedades de inversión (véase Nota 5.1). Si el derecho de uso de los activos se relaciona con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16, éste podría optar por utilizar ese modelo de revaluación para todos los activos por derecho de uso de activos relacionados con esa clase de propiedades, planta y equipo.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá un pasivo por arrendamiento:

- a. incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- b. reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y

- c. midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

5.4.2 Arrendador

Un arrendador clasificará cada uno de los arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

Arrendamientos financieros

El Grupo reconoce los arrendamientos financieros en el estado de situación financiera consolidado, al inicio del arrendamiento, al valor de mercado del activo arrendado o al valor actual de las cuotas de arrendamiento mínimas, si éste último fuera menor. Para calcular el valor actual de las cuotas de arrendamiento se utiliza el tipo de interés del contrato.

El coste de los activos adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero se presenta en el estado de situación financiera consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato. Estos activos, que corresponden en su totalidad a inversiones inmobiliarias, se valoran conforme a lo establecido en la Nota 5.1.

Arrendamientos operativos

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa de la estructura con la que se disminuye el beneficio del uso del activo.

El Grupo reconocerá como un gasto los costes, incluyendo la depreciación, incurridos para obtener los ingresos del arrendamiento. Asimismo, añadirá los costes directos iniciales incurridos para obtener un arrendamiento operativo al importe en libros del activo subyacente y reconocerá dichos costes como gasto a lo largo de la duración de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

5.5 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Desde el 1 de enero de 2018 el Grupo clasifica sus activos financieros conforme lo desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del periodo, de la siguiente forma:

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.

- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

1. **Activos financieros a coste amortizado:** estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de “Ingresos financieros”.
2. **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:** los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen, inicial y posteriormente, a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe “Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros” en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.
3. **Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en “Otro resultado integral”. Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en “Otro resultado global” se incluyen en la cuenta de resultados como “otros ingresos / (gastos) financieros”.
4. **Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del coste de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a “Otro resultado global” y nunca se reclasifican a resultados.
5. **Activos financieros a coste:** Activos financieros que deberían clasificarse en la categoría anterior pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Deterioros de activos financieros

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida de “Clientes y otras cuentas a cobrar”.

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

Pasivos financieros

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La deuda financiera se elimina del estado de situación financiero consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

El Grupo contabilizará los intercambios de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes, como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero que se haya cancelado y la contraprestación pagada, en la que se incluirá cualquier activo transferido distinto de efectivo o cualquier pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

En el caso de que se determine que los nuevos términos o modificaciones de un pasivo financiero no sean sustancialmente distintos a los existentes y por lo tanto se determine que la modificación

no es sustancial, el pasivo financiero existente no se dará de baja en cuentas. El Grupo recalculará el importe en libros bruto del pasivo financiero y reconocerá en el resultado del ejercicio una pérdida o ganancia por modificación. El importe en libros bruto del pasivo financiero se volverá a calcular como el valor actual de los flujos de efectivo contractuales renegociados o modificados descontados al tipo de interés efectivo original del pasivo financiero.

2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.6 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de coberturas

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura económica.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada balance. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El Grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio consolidado dentro del epígrafe “Variación del valor razonable de instrumentos financieros” de la cuenta de resultados consolidada.

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. Los cambios en el valor temporal de los contratos de opción que están relacionados con la partida cubierta (“valor temporal alineado”) se reconocen dentro de otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura en el patrimonio neto.

Cuando los contratos a plazo se usan para cubrir transacciones previstas, el Grupo generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. El cambio en el elemento a plazo del contrato relacionado con la partida cubierta se reconoce en otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto. En algunos casos, las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor razonable del contrato a plazo completo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo

que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

- La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en contratos principales se registran separadamente como derivados sólo cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los contratos principales y siempre que dichos contratos principales no se valoren por su valor razonable mediante el reconocimiento en el estado del resultado integral consolidado de los cambios producidos en el valor razonable.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 5.7 siguiente.

5.7 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos “swap” a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores (“caps” y “floors”).

Asimismo, en la valoración de los instrumentos financieros derivados, ha de eliminarse eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Adicionalmente, con la adopción de la NIIF 13, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo Merlin.

Tras la venta de la rama de actividad de Net Lease (Véase Nota 3), el Grupo ya no mantiene derivados de renta.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros “inputs” (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2023 valorados a valor razonable son los siguientes:

Ejercicio 2023

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados de pasivo (Nota 14.3)	-	(9.475)	(14.828)	(24.303)
Instrumentos financieros derivados de activo (Nota 14.3)	-	3.804	-	3.804
	-	(5.671)	(14.828)	(20.499)

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados de pasivo (Nota 14.3)	-	(11)	(9.256)	(9.267)
Instrumentos financieros derivados de activo (Nota 14.3)	-	18.882	-	18.882
	-	18.871	(9.256)	9.615

Adicionalmente, en la Nota 7 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

5.8 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el estado de situación financiera consolidado, 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 Dominante 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.

5.9 Distribuciones a accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad Dominante 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, la Sociedad Dominante 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.

5.10 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

5.11 Provisiones

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

- 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.

- 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 del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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 el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

5.12 Reconocimiento de ingresos

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. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de oficinas, centros comerciales, naves logísticas y centros de datos mayoritariamente. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

5.13 Impuesto sobre las ganancias

5.13.1 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 el Grupo 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 las entidades consolidadas van 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 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 las sociedades consolidadas vayan 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.

5.13.2 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 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, el Grupo 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% 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.

5.14 Pagos basados en acciones

La Sociedad Dominante 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 dominante ("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 dominante 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 20), 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 Merlin 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 el Grupo 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.

5.15 Compromisos con los empleados

De acuerdo con las reglamentaciones de trabajo vigentes, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales.

El Grupo sigue el criterio de constituir, en el momento en que un plan de reestructuración es aprobado por los Administradores, hecho público y comunicado a los trabajadores, las oportunas provisiones para hacer frente a los pagos futuros derivados de su aplicación. Dichas provisiones se calculan en función de las mejores estimaciones disponibles de los costes previstos.

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

5.16 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.17 Información financiera por ramas de actividad

En relación con la NIIF 8 de segmentos operativos, la Dirección del Grupo identifica internamente los mismos bajo la definición de rama de actividad aspecto a considerar en la lectura de las cuentas anuales consolidadas adjuntas e información financiera relacionada.

El Grupo agrupa sus ramas de actividad atendiendo a la naturaleza de los activos en las distintas áreas en las que desarrolla su estrategia. En este sentido, cada rama de actividad es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos. Los resultados de explotación de cada rama de actividad son revisados de forma regular por la dirección del Grupo para decidir sobre los recursos que deben asignarse a cada una de ellas, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

5.18 Beneficios por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

Para el cálculo del beneficio diluido por acción el Grupo calcula los importes de las ganancias por acción diluidas para el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante y, en su caso, el resultado del ejercicio de las actividades continuadas atribuible a dichos tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

Para calcular las ganancias por acción diluidas, el Grupo toma el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto, y el promedio ponderado del número de acciones en circulación por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales.

5.19 Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente, véase políticas de gestión sobre el cambio climático en Nota 23.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

5.20 Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

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

5.21 Actividad discontinuada

Una operación discontinuada es todo componente del Grupo que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta y, entre otras condiciones, representa una línea de negocio o un área significativa que puede considerarse separada del resto.

Para este tipo de operaciones, el Grupo incluye dentro de la cuenta de resultados consolidada y en una única partida denominada “Resultado del periodo procedente de las operaciones discontinuadas neto de impuestos”, tanto el resultado después de impuestos de las actividades discontinuadas como el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta o bien por la enajenación de los elementos que constituyen la actividad discontinuada.

6. Información financiera por ramas de actividad

a) Criterios

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

- Edificios de oficinas.
- Centros comerciales.
- Activos logísticos.
- Centros de datos.
- Otros: Activos no incluidos en las ramas de actividad anteriores, que se corresponden fundamentalmente con 3 hoteles (que forman parte de otros edificios correspondientes a las ramas de actividad de oficinas y centros comerciales), suelos no estratégicos y otros activos de menor tamaño.

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

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

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el Grupo ha realizado su actividad en España y Portugal.

Por su parte, en el ejercicio 2023, el Grupo ha identificado como rama de actividad la gestión de activos de centros de datos, aspecto a considerar de cara a la comparación de la información con el ejercicio anterior en el que la citada rama de actividad se encontraba en desarrollo.

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

La información por ramas de actividad que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo. Las políticas contables de las ramas de actividad son las mismas que las del Grupo descritas en la Nota 5.

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

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

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

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

Información de ramas de actividad

A continuación, se presenta la información por rama de actividad a 31 de diciembre de 2023:

2023	Miles de euros						
	Edificio de oficinas	Centros Comerciales	Logística	Centros de Datos	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:							
Ingresos por arrendamientos	239.411	116.129	77.399	539	13.729	-	447.207
Prestaciones de servicios	11.721	2.075	-	2.499	-	1.277	17.572
Importe neto de la cifra de negocios	251.132	118.204	77.399	3.038	13.729	1.277	464.779
Otros ingresos de explotación	3.643	252	167	-	1	691	4.754
Gastos de personal	(6.958)	(6.672)	(2.024)	(295)	-	(18.896)	(34.845)
Gastos de explotación	(30.688)	(14.842)	(2.259)	(5.377)	(3.463)	(16.696)	(73.325)
Resultado por enajenación de inmovilizado	95	(10.376)	399	-	2.859	-	(7.023)
Dotación a la amortización	(642)	-	-	-	(12)	(1.421)	(2.075)
Imputación subvenciones	36	-	-	-	-	-	36
Dotación / Exceso de provisiones	-	-	-	(1.212)	-	(6.198)	(7.410)
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	(307.108)	(125.127)	51.150	92.081	(46.980)	-	(335.984)
Resultado de explotación	(90.490)	(38.561)	124.832	88.235	(33.866)	(41.243)	8.907
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	-	(660)	-	-	(5.572)	(6.232)
Ingresos financieros	-	6	-	-	-	10.100	10.106
Gastos financieros	(4.050)	-	(8.708)	(8.885)	(1.606)	(104.537)	(127.786)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	39.923	39.923
Diferencias de cambio	-	-	-	-	-	90	90
Resultado antes de impuestos	(94.540)	(38.555)	115.464	79.350	(35.472)	(101.239)	(74.992)
Impuesto sobre sociedades	(1.328)	(4.307)	(1.904)	-	-	(966)	(8.505)
Resultado del ejercicio	(95.868)	(42.862)	113.560	79.350	(35.472)	(102.205)	(83.497)

Al 31 de diciembre 2023	Miles de euros						
	Edificio de oficinas	Centros Comerciales	Logística	Centros de Datos	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.289.822	2.005.848	1.648.314	350.177	345.602	-	10.639.763
Inversiones financieras no corrientes-	27.540	25.329	12.827	261	2.150	134.002	202.109
Derivados	-	-	3.429	-	-	-	3.429
Otros activos financieros	27.540	25.329	9.398	261	2.150	134.002	198.680
Activos por impuesto diferido	768	22	3.492	-	-	73.291	77.573
Otros activos no corrientes	4.554	1	2	-	1.559	539.884	546.000
Activo no corriente	6.322.684	2.031.200	1.664.635	350.438	349.311	747.177	11.465.445
Deudores comerciales	19.850	17.471	7.888	3.819	4.033	9.537	62.598
Otros activos financieros corrientes	111	196	(1)	-	63	4.621	4.990
Otros activos corrientes	76.197	55.628	9.071	9.222	72	382.188	532.378
Activos corrientes	96.158	73.295	16.958	13.041	4.168	396.346	599.966
Total activo	6.418.842	2.104.495	1.681.593	363.479	353.479	1.143.523	12.065.411
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	285.179	-	68.901	-	75.670	4.077.318	4.507.068
Otros pasivos no corrientes	344.640	253.165	94.596	10.205	19.039	82.988	804.633
Pasivo no corriente	629.819	253.165	163.497	10.205	94.709	4.160.306	5.311.701
Pasivos corrientes	54.832	29.980	18.742	18.090	10.746	82.282	214.672
Total pasivo	684.651	283.145	182.239	28.295	105.455	4.242.588	5.526.373

A continuación, se presenta la información por rama de actividad al 31 de diciembre de 2022:

2022 (*)	Miles de euros						
	Edificio de oficinas	Centros Comerciales	Logística	Centros de Datos	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:							
Ingresos por arrendamientos	230.438	114.481	70.877	5	12.353	-	428.154
Prestaciones de servicios	7.862	1.471	-	-	-	1.551	10.884
Importe neto de la cifra de negocios	238.300	115.952	70.877	5	12.353	1.551	439.038
Otros ingresos de explotación	934	318	356	-	2	1.040	2.650
Gastos de personal	(6.962)	(6.880)	(2.449)	(302)	-	(23.080)	(39.673)
Gastos de explotación	(32.649)	(17.872)	(2.682)	(214)	(3.509)	(16.892)	(73.818)
Resultado por enajenación de inmovilizado	3.985	544	(13)	-	7.045	-	11.561
Dotación a la amortización	(548)	-	-	-	(13)	(1.324)	(1.885)
Dotación / Exceso de provisiones	-	-	-	-	-	(160)	(160)
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	(149.149)	(81.387)	(16.374)	-	(2.362)	-	(249.272)
Resultado de explotación	53.911	10.675	49.715	(511)	13.516	(38.865)	88.441
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	-	6.965	-	-	34.261	41.226
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	3.942	3.942
Gastos financieros	(295)	-	(4.546)	-	-	(104.362)	(109.203)
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(283)	(283)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	24.033	24.033
Resultado antes de impuestos	53.616	10.675	52.134	(511)	13.516	(81.274)	48.156
Impuesto sobre sociedades	(3.316)	1.174	(253)	-	-	(4.405)	(6.800)
Resultado del ejercicio	50.300	11.849	51.881	(511)	13.516	(85.679)	41.356

(*) Información re-expresada para incorporar la rama de actividad de Centro de datos.

Al 31 de diciembre 2022 (*)	Miles de euros						
	Edificio de oficinas	Centros Comerciales	Logística	Centros de Datos	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.509.874	2.134.503	1.558.011	114.441	397.371	-	10.714.200
Inversiones financieras no corrientes-	25.990	29.384	14.668	-	394	140.611	211.048
Derivados	-	-	6.084	-	-	12.798	18.882
Otros activos financieros	25.990	29.384	8.584	-	394	127.813	192.166
Activos por impuesto diferido	908	78	3.580	-	-	74.080	78.646
Otros activos no corrientes	4.200	18	-	-	1.454	502.697	508.369
Activo no corriente	6.540.972	2.163.983	1.576.259	114.441	399.219	717.388	11.512.263
Deudores comerciales	13.838	15.592	7.273	24	3.487	9.626	49.840
Otros activos financieros corrientes	111	181	(1)	-	3.748	(1.080)	2.960
Otros activos corrientes	38.932	31.750	20.316	103	1.800	393.520	486.420
Activos corrientes	52.881	47.523	27.588	127	9.035	402.066	539.220
Total activo	6.593.853	2.211.506	1.603.847	114.568	408.254	1.119.454	12.051.483
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	13.196	-	68.428	-	-	3.387.577	3.469.200
Otros pasivos no corrientes	336.026	222.558	86.258	212	25.758	111.734	782.547
Pasivo no corriente	349.222	222.558	154.686	212	25.758	3.499.311	4.251.747
Pasivos corrientes	48.861	31.526	12.128	17.711	8.518	831.768	950.512
Total pasivo	398.083	254.084	166.814	17.923	34.276	4.331.079	5.202.259

(*) Información re-expresada para incorporar la rama de actividad de Centro de datos.

c) Información por área geográfica

Al presentar la información por área geográfica, el ingreso de la rama de actividad se determina tomando como criterio la ubicación geográfica de los activos. Los activos de la rama de actividad se determinan en base a la ubicación geográfica de los mismos igualmente.

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

Ejercicio 2023

	Miles de euros			
	Ingresos por arrendamientos	%	Inversiones inmobiliarias	%
Comunidad de Madrid	208.681	48%	5.799.909	54%
Cataluña	68.073	14%	1.498.010	14%
Andalucía	21.600	5%	303.354	3%
Comunidad Valenciana	17.713	4%	282.167	3%
Galicia	17.895	4%	328.731	3%
Castilla la Mancha	26.833	6%	662.635	6%
País Vasco	12.937	3%	362.225	3%
Resto de España	9.602	2%	171.101	2%
Portugal	63.873	14%	1.231.631	12%
Total	447.207	100%	10.639.763	100%

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
	Ingresos por arrendamientos	%	Inversiones inmobiliarias	%
Comunidad de Madrid	208.192	50%	5.954.945	54%
Cataluña	64.914	13%	1.522.841	14%
Andalucía	19.951	5%	298.314	3%
Comunidad Valenciana	16.662	4%	294.782	3%
Galicia	16.823	4%	302.041	3%
Castilla la Mancha	23.757	6%	631.589	6%
País Vasco	11.926	3%	273.138	3%
Resto de España	8.755	2%	196.049	2%
Portugal	57.174	13%	1.240.501	12%
Total	428.154	100%	10.714.200	100%

d) Cliente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los principales arrendatarios al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como las principales características de cada uno de ellos:

Ejercicio 2023

Posición	Rótulo	Tipo	% s/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento
1	Endesa	Oficinas	4,2%	4,2%	2024-2030
2	Inditex	Centros comerciales/Log.	3,3%	7,5%	2024-2025
3	Comunidad de Madrid	Oficinas	2,5%	10,0%	2024-2031
4	Técnicas Reunidas	Oficinas	2,4%	12,4%	2025
5	Hotusa	Hoteles	1,6%	14,0%	2028
6	PWC	Oficinas	1,5%	15,5%	2028
7	BPI	Oficinas	1,5%	17,0%	2031
8	Logista	Logística	1,4%	18,4%	2025-2040
9	Indra	Oficinas	1,3%	19,7%	2030
10	IBM	Oficinas	1,3%	21,0%	2030

Ejercicio 2022

Posición	Rótulo	Tipo	% s/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento
1	Endesa	Oficinas	0.042	0.042	2024-2030
2	Inditex	Centros comerciales/Log.	0.033	0.075	2023-2025
3	Comunidad de Madrid	Oficinas	0.025	0.1	2023-2031
4	Técnicas Reunidas	Oficinas	0.024	0.124	2025
5	PwC	Oficinas	0.018	0.142	2028
6	Hotusa	Hoteles	0.015	0.157	2028
7	BPI	Oficinas	0.015	0.172	2031
8	Indra	Oficinas	0.015	0.187	2024
9	FNAC	Centros Comerciales	0.014	0.201	2023-2025
10	XPO	Logística	0.013	0.214	2024-2025

7. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el capítulo de Inversiones Inmobiliarias del estado de situación financiero consolidado en el ejercicio 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Saldo inicial	10.714.200	12.297.257
Adiciones del ejercicio	308.172	370.161
Retiros	(46.625)	(1.703.946)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	(335.984)	(249.272)
Saldo final	10.639.763	10.714.200

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del gasto registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2023 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 335.984 miles de euros (249.272 miles de euros en el ejercicio 2022).

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

Las adiciones y los activos adquiridos en el ejercicio 2023 y 2022 son los siguientes:

	Miles de euros	
	2023	2022
Adquisiciones	23.756	144.077
Oficinas	-	136.861
Centros comerciales	15.451	-
Logística	8.305	7.216
Adiciones	284.416	226.084
	308.172	370.161

Las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2023 corresponden a la compra de un espacio junto al Centro Comercial Marinada, en La Coruña, a un local en un centro comercial y a la adquisición de un suelo de uso logístico en Valencia.

Las adiciones del ejercicio 2023 corresponden principalmente al desarrollo de Centros de datos, así como a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, determinadas naves logísticas en Cabanillas del Campo y edificios de oficinas como Plaza Ruiz Picasso.

Las bajas del ejercicio 2023 corresponden principalmente a la venta de dos centros comerciales en Barcelona y en Valencia, así como a una nave logística en Zaragoza. El resultado contable de dichas bajas ha ascendido a unas pérdidas de 9.995 miles de euros recogido en el epígrafe "Resultado por enajenación de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Las adiciones realizadas durante el ejercicio 2022 correspondieron a la compra de un edificio de oficinas en Lisboa por importe de 113 millones de euros, de una planta en un edificio de oficinas en Barcelona por importe de 5 millones de euros y de varias plantas en un edificio de oficinas en Madrid por importe de 19 millones de euros y a la adquisición de un suelo en el País Vasco para la construcción de un Data Center por importe de 7 millones de euros.

El resto de las adiciones del ejercicio 2022 correspondieron a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, determinadas naves logísticas en Cabanillas del Campo y edificios de oficinas como Castellana 85 y el Parque Empresarial Cerro de los Gamos, en Madrid, así como al desarrollo de Centros de Datos.

Las desinversiones del ejercicio 2022 correspondieron fundamentalmente a la venta de los locales arrendados a BBVA mediante la venta de la totalidad de las acciones que la Sociedad Dominante poseía de la filial Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. (Véase Nota 3) cuyo resultado se presenta en la línea de actividades discontinuadas.

Así mismo durante el ejercicio 2022, el Grupo vendió dos parques empresariales y un local no estratégico en Madrid, un edificio de oficinas en Zaragoza y un local en Cataluña. Resultado de estas desinversiones, el Grupo obtuvo un resultado positivo de 11.561 miles de euros registrados en el epígrafe "Resultado por enajenación de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

A 31 de diciembre de 2023, existen activos inmobiliarios del Grupo, por un importe de 1.046.328 miles de euros (265.443 miles de euros en el ejercicio 2022), en garantía de diversos préstamos. A 31 de diciembre de 2023 el saldo de dichos préstamos asciende a 433.364 miles de euros (84.987 miles de euros a cierre del ejercicio 2022) (véase Nota 14). El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias. El Grupo no mantiene operaciones de arrendamiento financiero en el ejercicio 2023 y 2022.

Al 31 de diciembre de 2023, todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados.

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

En los ejercicios 2023 y 2022 no se han capitalizado gastos financieros significativos en los costes de construcción de los inmuebles.

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., CBRE Valuation Advisory, S.A. y Jones Lang LaSalle, S.A. valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 10.566.124 miles de euros (10.558.975 miles de euros en el 2022). Dicha valoración no incluye el valor de los derechos de uso registrado por la aplicación de la NIIF 16 por importe de 51.903 miles de euros (37.152 miles de euros en 2022) ni los importes relativos a anticipos pagados por el Grupo a terceros por la compra de activos ni otros activos no valorados por importe de 21.736 miles de euros (118.072 miles de euros en 2022). 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 relación con el valor razonable de los derechos de uso, el Grupo obtiene también valoraciones de terceros independientes.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. En el caso de los centros 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 con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por los servicios de valoración a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son como siguen:

	Miles de euros	
	2023	2022
Por servicios de valoración	651	459
Total	651	459

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

Ejercicio 2023

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable				
Inversiones inmobiliarias:				
Oficinas-				
Terrenos	2.172.572	-	-	2.172.572
Construcciones	4.117.250	-	-	4.117.250
Centros comerciales-				
Terrenos	379.805	-	-	379.805
Construcciones	1.626.043	-	-	1.626.043
Logística-				
Terrenos	405.689	-	-	405.689
Construcciones	1.242.625	-	-	1.242.625
Centros de Datos-				
Terrenos	31.852	-	-	31.852
Construcciones	318.325	-	-	318.325
Otros-				
Terrenos	148.680	-	-	148.680
Construcciones	196.922	-	-	196.922
Total activos valorados a valor razonable	10.639.763	-	-	10.639.763

Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable				
Inversiones inmobiliarias:				
Oficinas-				
Terrenos	2.238.869	-	-	2.238.869
Construcciones	4.271.005	-	-	4.271.005
Centros comerciales-				
Terrenos	433.159	-	-	433.159
Construcciones	1.701.344	-	-	1.701.344
Logística-				
Terrenos	374.180	-	-	374.180
Construcciones	1.183.830	-	-	1.183.830
Centros de Datos (*) -				
Terrenos	21.889	-	-	21.889
Construcciones	92.552	-	-	92.552
Otros-				
Terrenos	175.439	-	-	175.439
Construcciones	221.933	-	-	221.933
Total activos valorados a valor razonable	10.714.200	-	-	10.714.200

(*) Valorados a coste

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Metros Cuadrados (*)										% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable										
	Com. Madrid	Cataluña	Com. Valenciana	Galicia	Andalucía	País Vasco	Castilla la Mancha	Resto España	Portugal	Total	
Oficinas	812.916	205.506	-	-	15.078	-	-	-	123.832	1.157.332	92,5%
Centros comerciales	74.606	31.905	49.897	118.105	37.956	25.922	-	32.869	60.089	431.349	96,2% (**)
Logística	330.375	132.100	61.604	-	139.218	99.491	633.841	21.579	45.171	1.463.379	99,0%
Centros de Datos	22.508	22.131	-	-	-	17.600	-	-	-	62.239	n.a. (1)
Otros	38.161	16.472	-	5.898	-	46	-	-	-	60.577	98,0%
Superficie Total	1.278.566	408.114	111.501	124.003	192.252	143.059	633.841	54.448	229.092	3.174.876	96,2 %
% Peso	40.3%	12.9%	3.5%	3.9%	6.1%	4.5%	20.0%	1.7%	7.2%	100.0%	

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

(**) Excluye unidades vacantes adquiridas a reformar.

(1) El estándar de mercado de los centros de datos (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, los 3 centros de datos que tiene actualmente el Grupo en operación tienen una capacidad de procesamiento disponible de 9 MW, encontrándose comprometida a dicha fecha 6,2 MW (68,9%). El grupo considera como capacidad comprometida aquella que se encuentra físicamente ocupada en la fecha de referencia o que, sin encontrarse ocupada a dicha fecha, existen compromisos contractuales que reserven dicha capacidad para garantizar el crecimiento futuro de los clientes del Grupo.

Ejercicio 2022

	Metros Cuadrados (*)										% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable										
	Com. Madrid	Cataluña	Com. Valenciana	Galicia	Andalucía	País Vasco	Castilla la Mancha	Resto España	Portugal	Total	
Oficinas	814.938	205.312	-	-	15.078	-	-	-	137.547	1.172.875	92,5 %
Centros comerciales	75.685	64.096	64.352	100.577	37.956	25.922	-	32.758	60.049	461.395	95,0 %
Logística	330.375	132.100	61.604	-	138.777	99.491	633.926	42.343	45.171	1.483.787	97,0 %
Centros de Datos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a. (1)
Otros	38.043	20.540	-	5.898	-	46	-	-	-	64.527	97,3 %
Superficie Total	1.259.041	422.048	125.956	106.475	191.811	125.459	633.926	75.101	242.767	3.182.584	95,1 %
% Peso	39.6%	13.3%	4.0%	3.3%	6.0%	3.9%	19.9%	2.4%	7.6%	100.0%	

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

(1) Durante el ejercicio 2022, los centros de datos del Grupo se encontraban en fase de construcción

Hipótesis utilizadas en la valoración

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

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

Ejercicio 2023

	Exit Yield	Tasa de descuento
Oficinas	3,70% - 7,35%	5,20% - 10,10%
Centros comerciales	3,92% - 7,75%	6,25% - 9,75%
Logística	4,75% - 6,25%	6,25% - 9,50%
Centros de Datos	5,50% - 6,25%	12,00%
Otros	4,50% - 7,50%	5,25% - 16,00%

Ejercicio 2022

	Exit Yield	Tasa de descuento
Oficinas	3,15% - 7,25%	5,15% - 10,25%
Centros comerciales	3,75% - 8,50%	6,25% - 11,50%
Logística	4,25% - 6,75%	5,50% - 15,00%
Centros de Datos (*)	n.a.	n.a.
Otros	4,00% - 7,75%	4,00% - 15,50%

(*) Valorados a coste en el ejercicio 2022

En relación con las rentas de mercado, los importes por metro cuadrado utilizadas en la valoración han oscilado entre 61,79 euros y 2,41 euros, dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan principalmente en IPC. Cabe indicar que el rango mínimo corresponde a un activo logístico y el rango máximo se trata de un activo de "retail" ubicado en una zona prime.

Análisis de la sensibilidad de las hipótesis

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

31 de diciembre de 2023

	Miles de euros					
	31.12.2023					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25 %	0,50 %	1 %	0,25 %	0,50 %	1 %
Aumento de la TIR	(206.813)	(408.786)	(798.719)	(206.813)	(408.786)	(798.719)
Disminución de la TIR	211.785	428.677	878.346	211.785	428.677	878.346

31 de diciembre de 2022

	Miles de euros					
	31.12.2022					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25 %	0,50 %	1 %	0,25 %	0,50 %	1 %
Aumento de la TIR	(209.672)	(414.387)	(809.469)	(209.672)	(414.387)	(809.469)
Disminución de la TIR	214.765	434.763	891.041	214.765	434.763	891.041

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

31 de diciembre de 2023

	Miles de euros					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	1 %	5 %	10 %	1 %	5 %	10 %
Aumento de las rentas	83.131	415.654	831.308	83.131	415.654	831.308
Disminución de las rentas	(83.131)	(415.654)	(831.308)	(83.131)	(415.654)	(831.308)

31 de diciembre de 2022

	Miles de euros					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	1 %	5 %	10 %	1 %	5 %	10 %
Aumento de las rentas	84.038	420.192	840.385	84.038	420.192	840.385
Disminución de las rentas	(84.038)	(420.192)	(840.385)	(84.038)	(420.192)	(840.385)

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

31 de diciembre de 2023

	Miles de euros					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25 %	0,50 %	1 %	0,25 %	0,50 %	1 %
Aumento de la exit yield	(293.554)	(562.416)	(1.037.559)	(293.554)	(562.416)	(1.037.559)
Disminución de la exit yield	321.810	676.164	1.504.467	321.810	676.164	1.504.467

31 de diciembre de 2022

	Miles de euros					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25 %	0,50 %	1 %	0,25 %	0,50 %	1 %
Aumento de la exit yield	(324.196)	(619.262)	(1.136.413)	(324.196)	(619.262)	(1.136.413)
Disminución de la exit yield	357.865	754.929	1.695.592	357.865	754.929	1.695.592

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de resultados consolidada adjunta es el siguiente:

Tipo de activo	Miles de euros	
	2023	2022
Oficinas	(307.108)	(149.149)
Centros comerciales	(125.127)	(81.387)
Logística	51.150	(16.374)
Centros de datos	92.081	-
Otros activos	(46.980)	(2.362)
Total	(335.984)	(249.272)

8. Arrendamientos operativos**8.1 Arrendamientos operativos – Arrendatario**

El Grupo en su posición de arrendatario únicamente mantiene arrendamientos a corto plazo y de bajo valor, que tras el análisis realizado de la aplicación de la NIIF 16, los reconoce como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. En el ejercicio 2023, el Grupo ha registrado un gasto, por este concepto, por importe de 751 miles de euros (705 miles de euros en el ejercicio 2022) incluidos en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

8.2 Arrendamientos operativos - Arrendador

La ocupación de los inmuebles destinados al arrendamiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022 era la siguiente:

	% de ocupación	
	2023	2022
Oficinas	92,5	92,5
Centros comerciales	96,2	95,0
Logística	99,0	97,0
Centros de Datos	68,9 (1)	n.a. (2)
Otros	98,0	97,3

(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, los 3 centros de datos que tiene actualmente el Grupo en operación tienen una capacidad de procesamiento disponible de 9 MW, encontrándose comprometida a dicha fecha 6,2 MW (68,9 %). El grupo considera como capacidad comprometida aquella que se encuentra físicamente ocupada en la fecha de referencia o que, sin encontrarse ocupada a dicha fecha, existen compromisos contractuales que reserven dicha capacidad para garantizar el crecimiento futuro de los clientes del Grupo.

(2) Durante el ejercicio 2022, los centros de datos (Data Center) se encontraban en fase de construcción.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 las rentas brutas por arrendamientos, así como el valor razonable de cada uno de los activos son los siguientes:

Ejercicio 2023

	Miles de euros	
	Renta Bruta (a)	Valor Razonable
Oficinas	254.831	6.289.822
Centros comerciales	125.776	2.005.848
Logística	80.273	1.648.314
Centros de Datos	539	350.177
Otros	14.196	345.602
Total	475.615	10.639.763

(a) Las rentas brutas indicadas en el cuadro anterior hacen referencia a los ingresos por arrendamientos (Nota 6) de los inmuebles devengados desde su incorporación al Grupo, sin tener en cuenta las bonificaciones ni las linealizaciones de rentas.

Ejercicio 2022

	Miles de euros	
	Renta Bruta (a)	Valor Razonable
Oficinas	242.716	6.509.875
Centros comerciales	123.840	2.134.503
Logística	73.558	1.558.010
Centros de Datos (b)	5	114.441
Otros	12.723	397.371
Total	452.842	10.714.200

(a) Las rentas brutas indicadas en el cuadro anterior hacen referencia a los ingresos por arrendamientos (Nota 6) de los inmuebles devengados desde su incorporación al Grupo, sin tener en cuenta las bonificaciones ni las linealizaciones de rentas.

(b) Valorados a coste

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija y, en su caso, una renta variable en función del desarrollo de la actividad de los inquilinos.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables (calculado por su valor nominal) son los siguientes:

	Miles de euros	
	2023	2022
Hasta un año	443.771	384.244
Entre uno y cinco años	893.441	759.723
Más de cinco años	202.804	186.838
Total	1.540.016	1.330.805

En el ejercicio 2023, el Grupo ha registrado un importe de 8.224 miles de euros (6.707 miles de euros en el ejercicio 2022) debido a los ingresos por arrendamiento relativos a los pagos por arrendamiento variable no dependientes de un tipo o de un índice.

9. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

El movimiento experimentado en los ejercicios 2023 y 2022 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Saldo inicial	500.300	482.784
Adiciones realizadas en el ejercicio	6.678	1.824
Retiros realizados en el ejercicio	-	(4.189)
Traspasos	(110)	-
Dividendos	(9.503)	(4.152)
Resultado del ejercicio	39.923	24.033
Saldo final	537.288	500.300

En relación con las participaciones mantenidas por el método de la participación, las adiciones del ejercicio 2023 han correspondido principalmente a la suscripción de la ampliación de capital realizada por Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. como consecuencia de la ampliación de capital realizada en el ejercicio, lo que ha supuesto al Grupo un incremento de 3.040 miles de euros, al reparto en acciones de un dividendo de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. por importe de 1.554 miles de euros y a la compra del 7,32% de la sociedad Moregal Hotels, S.L. (Véase Nota 3) por importe de 1.585 miles de euros.

El resto del movimiento del ejercicio 2023 ha correspondido con el resultado obtenido por las participadas.

La sociedad participada Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. mantiene una opción de compra sobre las acciones que el Grupo posee de la misma, cuyo valor razonable se registra en el epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes". Su liquidación final no se hará en efectivo si no que en su caso afectará al ajuste del valor final de la participación (ver nota 14.3).

En relación con las participaciones mantenidas por el método de la participación, las adiciones del ejercicio 2022 correspondieron principalmente a la suscripción de la ampliación de capital realizada por Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. como consecuencia de la ampliación de capital realizada en el ejercicio, lo que ha supuesto al Grupo un incremento de 1.511 miles de euros. Por su parte, las

disminuciones correspondieron principalmente a la liquidación de la participada PK Hoteles 22, S.L. (Nota 3) y a la devolución de aportaciones en la sociedad G36 Developments S.L.

El resto del movimiento del ejercicio 2022 correspondió con el resultado obtenido por las participadas.

El detalle al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de las inversiones contabilizadas por el método de la participación, así como el resultado atribuible al Grupo es el siguiente:

Ejercicio 2023

Sociedad asociada	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación	Miles de euros	
				Inversión	Resultado atribuible al Grupo
Crea Madrid Nuevo Norte, S.A	Desarrollo “Operación Chamartín” y explotación inmobiliaria	Madrid	14,46 %	175.269	(565)
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	Compraventa y arrendamiento de bienes inmobiliarios	Madrid	17,91 %	93.089	(3.264)
Centro Intermodal de Logística, S.A.	Gestión de la concesión portuaria de la Zona de Actividades Logísticas	Barcelona	48,50 %	237.221	50.119
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Arrendamiento Centro Comercial	Madrid	50,00 %	26.868	(5.337)
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Servicios asistenciales	Madrid	50,00 %	2.320	(996)
Otras participadas				2.521	(34)
				537.288	39.923

Ejercicio 2022

Sociedad asociada	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación	Miles de euros	
				Inversión	Resultado atribuible al Grupo
Crea Madrid Nuevo Norte, S.A	Desarrollo “Operación Chamartín” y explotación inmobiliaria	Madrid	14,46 %	172.794	(616)
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	Compraventa y arrendamiento de bienes inmobiliarios	Madrid	17,80 %	95.855	2.667
Centro Intermodal de Logística, S.A.	Gestión de la concesión portuaria de la Zona de Actividades Logísticas	Barcelona	48,50 %	194.982	18.556
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Arrendamiento Centro Comercial	Madrid	50,00 %	32.205	2.487
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Servicios asistenciales	Madrid	50,00 %	3.316	(198)
Otras participadas				1.148	1.137
				500.300	24.033

Todas las sociedades detalladas en los cuadros anteriores son consolidadas por el método de la participación.

Las magnitudes al 100% de las principales sociedades asociadas al Grupo (homogenizadas al marco normativo aplicable al Grupo) son las siguientes:

Ejercicio 2023

	Miles de euros					
	Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA)	Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	Silicius Real Estate SOCIMI S.A.	Otros
Activos no corrientes	7.036	125.673	753.103	6.055	612.201	7.213
Activos corrientes	8	7.859	40.584	193.141	29.774	14.451
Pasivos no corrientes	-	69.185	169.518	1.027	279.652	12
Pasivos corrientes	2.404	4.403	25.583	8.981	26.691	12.359
Cifra de negocios	-	8.719	84.898	-	34.554	1.586
Resultado de las operaciones	(1.992)	(10.674)	87.092	(3.907)	(26.901)	(448)

Ejercicio 2022

	Miles de euros					
	Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA)	Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	Silicius Real Estate SOCIMI S.A.	Otros
Activos no corrientes	9.090	142.316	653.500	5.349	727.972	6.956
Activos corrientes	2	5.861	31.070	175.060	11.569	3.987
Pasivos no corrientes	192	60.615	101.289	984	300.388	896
Pasivos corrientes	2.268	3.275	19.695	7.356	48.302	1.974
Cifra de negocios	-	8.359	79.272	-	40.044	579
Resultado de las operaciones	(396)	4.974	32.990	(4.258)	15.467	(453)

Al cierre del ejercicio no se han identificado indicios de deterioro sobre el valor recuperable de las inversiones mantenidas, adicionales a los ya registrados.

10. Activos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de este capítulo del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, atendiendo a su naturaleza es el siguiente:

Clasificación activos financieros por categorías:

	Miles de euros	
	2023	2022
No corriente:		
A valor razonable-		
Derivados de tipo de interés	3.429	18.882
A coste-		
Instrumentos de patrimonio	9.915	9.191
A coste amortizado-		
Créditos a terceros	130.107	126.230
Créditos a empresas asociadas	3.303	3.268
Depósitos y fianzas	55.355	53.477
Total no corriente	202.109	211.048
Corriente:		
A coste-		
Inversiones en empresas asociadas	3.148	2.498
A coste amortizado-		
Créditos a terceros	236	236
Otros activos financieros	1.606	226
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	62.598	49.840
Total corriente	67.588	52.800

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

Derivados

A cierre del ejercicio 2023 y 2022, dentro del epígrafe “Derivados” se registró la valoración de los derivados de tipo de interés con saldo deudor (véase Nota 14).

Créditos terceros

En el epígrafe “Otros activos financieros no corrientes”, se encuentra registrado el préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U., accionista de la sociedad Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., por importe de 86.397 miles de euros, que devenga un interés de mercado. Al 31 de diciembre de 2023, debido a la capitalización anual de intereses, el importe pendiente de pago asciende a 92.219 miles de euros de principal y 318 miles de euros de intereses. En relación con el citado crédito, el Grupo dispone de garantías por parte del acreedor asociadas al 10% de participaciones en la sociedad Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., no habiéndose identificado riesgo de crédito del deudor.

Adicionalmente, dentro de este epígrafe se encuentran registrados las linealizaciones de rentas, gastos de comercialización y gastos de implantación de inquilinos por importe de 37.571 miles de euros (35.189 miles de euros en 2022).

Depósitos y fianzas

Dentro del epígrafe de “Depósitos y fianzas” se incluyen principalmente las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo ha depositado en el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma, por importe de 53.796 miles de euros (51.988 miles de euros al 31 de diciembre 2022). El saldo al 31 de diciembre de 2023 de las fianzas recibidas de los arrendatarios en concepto de garantía asciende a 64.567 miles de euros (62.964 miles de euros al 31 de diciembre de

2022), y figura en el epígrafe “Otros pasivos financieros- no corriente” del pasivo del estado de situación financiera consolidado del ejercicio 2023 adjunto (véase Nota 15).

Clasificación activos financieros por vencimientos:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivados de tipo de interés	-	-	3.429	-	3.429
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	9.915	9.915
Créditos a terceros y asociadas	236	22.089	111.321	-	133.646
Depósitos y Fianzas	-	-	-	55.355	55.355
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	3.148	-	-	-	3.148
Otros activos financieros	1.606	-	-	-	1.606
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	62.598	-	-	-	62.598
Total activos financieros	67.588	22.089	114.750	65.270	269.697

Ejercicio 2022

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivados de tipo de interés	-	6.084	12.798	-	18.882
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	9.191	9.191
Créditos a terceros y asociadas	236	20.863	108.635	-	129.734
Depósitos y Fianzas	-	-	-	53.477	53.477
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	2.498	-	-	-	2.498
Otros activos financieros	226	-	-	-	226
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	49.840	-	-	-	49.840
Total activos financieros	52.800	26.947	121.433	62.668	263.848

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre 2023 y 2022 el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2023	2022
Clientes y efectos comerciales a cobrar	45.820	34.411
Deudores por ventas	6.186	6.718
Empresas asociadas	589	549
Deudores varios	1.263	1.523
Personal	184	184
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17)	19.515	17.849
Deterioro de créditos comerciales	(10.959)	(11.394)
Total	62.598	49.840

La cuenta “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del estado de situación financiera consolidado 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).

El análisis de la antigüedad de los saldos en mora, pero no considerados deteriorados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Menos de 30 días	7.927	1.947
De 31 a 60 días	1.748	1.987
De 61 a 90 días	1.002	1.469
Más de 90 días	286	17
Total	10.963	5.420

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente, los Administradores del Grupo 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 y 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre 2021	(13.324)
Dotaciones	(1.408)
Reversiones/aplicaciones	3.279
Otros	59
Saldo al 31 de diciembre 2022	(11.394)
Dotaciones	(939)
Reversiones/aplicaciones	1.320
Otros	54
Saldo al 31 de diciembre 2023	(10.959)

Las pérdidas por créditos incobrables han ascendido a 58 miles de euros en el ejercicio 2023. La antigüedad de las cuentas por cobrar deterioradas es, en su mayor parte, superior a 6 meses.

La información sobre la concentración de clientes (clientes que representan una cifra significativa de las operaciones) se incluye en la información de ramas de actividad incluida en la Nota 6.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos no difiere de su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el importe incluido en el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición, salvo por 5.527 miles de euros y 4.720 miles de euros, respectivamente.

13. Patrimonio neto

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

13.1 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 Dominante están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia y Lisboa. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante 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	24,58 %
Nortia Capital Investment Holding, S.L.	38.371.083	-	38.371.083	8,17 %
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.

13.2 Prima de emisión

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

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando, como consecuencia de su distribución, no se sitúen los fondos propios de la Sociedad 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 prima de emisión por importe de 106.497 miles de euros.

13.3 Otras reservas

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Reserva legal	93.954	74.094
Reservas en sociedades consolidadas	2.286.573	2.935.532
Otras reservas	348.876	14.004
Total otras reservas	2.729.403	3.023.630

Durante el ejercicio 2023, el incremento producido en "Otras reservas" se debe principalmente al 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 corresponde a los beneficios no distribuidos procedentes de la desinversión de la rama de actividad de Net Lease en el ejercicio 2022 y deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social principal de la Sociedad Dominante, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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, el Grupo 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 en sociedades consolidadas

El movimiento de los ejercicios 2023 y 2022 del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" es el siguiente:

	Miles de Euros				
	31/12/2022	Incorporación de resultados del ejercicio anterior	Distribución de reservas	Otras variaciones	31/12/2023
Reservas en sociedades consolidadas	2.935.532	263.087	(910.716)	(1.330)	2.286.573

	Miles de Euros				
	31/12/2021	Incorporación de resultados del ejercicio anterior	Distribución de reservas	Otras variaciones	31/12/2022
Reservas en sociedades consolidadas	2.467.203	512.217	(89.608)	45.720	2.935.532

La distribución corresponde principalmente al importe de dividendos a cuenta del ejercicio 2022 y 2023 así como la reclasificación de las reservas objeto de reinversión indicadas en el apartado anterior.

Dividendos

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 4 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo a 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, habiéndose efectuado el pago de ambos dividendos el 27 de mayo de 2022.

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 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.

13.4 Acciones propias

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

El movimiento habido durante los ejercicios 2023 y 2022 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.

13.5 Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir proporcionando rendimientos a los accionistas y beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base al ratio de endeudamiento. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Miles de euros	
	2023	2022
Total endeudamiento financiero (b)	4.526.244	4.238.774
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes (a)	(476.633)	(446.615)
Deuda neta	4.049.611	3.792.159
Patrimonio neto	6.539.038	6.849.224
Total capital	10.588.649	10.641.383
Ratio de endeudamiento	38%	36%

- (a) En ambos ejercicios 2023 y 2022, se incluye el importe en acciones en autocartera como Otros activos financieros corrientes
- (b) Importes brutos de deuda sin considerar gastos de formalización de deudas e intereses devengados y no pagados

13.6 Beneficio por acción

Básico

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

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

	2023	2022
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	468.324	467.891
Actividades continuadas		
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	(83.497)	41.356
Ganancias / (Pérdidas) por acción básicas (euros)	(0,18)	0,09
Actividades discontinuadas		
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	-	221.731
Ganancias / (Pérdidas) por acción básicas (euros)	-	0,47

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

	Número de Acciones (Miles)	
	2023	2022
Acciones ordinarias al inicio del periodo	469.771	469.771
Acciones propias	(1.399)	(1.536)
Ajuste promedio de las acciones en circulación	(48)	(344)
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación al 31 de diciembre de (miles de acciones)	468.324	467.891

Diluido

De acuerdo con el párrafo 41 de la NIC 33 las acciones ordinarias potenciales se tratarán como dilusivas cuando, y sólo cuando, su conversión en acciones ordinarias podría reducir los beneficios por acción de las actividades continuadas. A 31 de diciembre de 2023, no existe un potencial efecto dilusivo derivado de la retribución variable que el Grupo tiene concedido a sus directivos y personal clave (Véase Nota 20), coincidiendo el resultado básico con el diluido.

13.7 Ajustes por cambio de valor

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo. El movimiento del saldo de este epígrafe durante los ejercicios 2023 y 2022 se presenta a continuación:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(67.420)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	80.218
Saldo al 31 de diciembre de 2022	12.798
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(22.273)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(9.475)

El saldo a cierre del ejercicio 2023 corresponde a la valoración de las coberturas de tipo de interés que suscribió la Sociedad Dominante en los ejercicios 2023 y 2022, para cubrir la nueva financiación sindicada e hipotecaria del periodo abril 2023 a julio 2030 (Véase Nota 14).

14. 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:

	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	-
Préstamo no hipotecario	127.880	111.000
Préstamos hipotecarios	431.735	83.256
Gastos de formalización	(6.470)	(4.390)
Total otros préstamos	553.145	189.866
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	4.497.593	3.469.200
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados	9.475	-
Total a valor razonable	9.475	-
Total no corriente	4.507.068	3.469.200
Corriente:		
Valorados a coste amortizado		
Préstamo sindicado	1.144	195
Obligaciones y bonos	20.966	775.152
Préstamos hipotecarios	2.943	1.843
Línea de crédito revolving	525	410
Préstamo no hipotecario	291	347
Gastos de formalización	-	(116)
Total Coste amortizado	25.869	777.831
Valorados a valor razonable		
Instrumentos financieros derivados	(375)	11
Total a valor razonable	(375)	11
Total corriente	25.494	777.842

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

14.1 Préstamos

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

Ejercicio 2023

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas (Nota 14.5)	31.12.2023		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamo sindicado	665.000	(3.889)	665.000	-	1.144
Préstamo no hipotecario	220.225	(283)	127.880	-	291
Líneas de crédito revolving	740.000	(3.191)	-	-	525
Préstamos hipotecarios resto de activos	441.000	(2.996)	431.735	1.629	1.314
Total	2.066.225	(10.359)	1.224.615	1.629	3.274

Ejercicio 2022

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Préstamo inicial / Límite	Gastos formalización de deudas (Nota 14.5)	31.12.2022		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamo sindicado	600.000	-	-	-	195
Préstamo no hipotecario	220.225	(271)	111.000	-	347
Líneas de crédito revolving	700.000	(2.486)	-	-	410
Préstamos hipotecarios resto de activos	91.000	(1.633)	83.256	1.731	112
Total	1.611.225	(4.390)	194.256	1.731	1.064

Préstamos sindicados y línea de crédito revolving Sociedad Dominante

Con fecha 25 de abril de 2019 el Grupo formalizó un préstamo sindicado senior por importe de 1.550 millones de euros que incluye dos tramos, un préstamo corporativo 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, el Grupo canceló anticipadamente el préstamo sindicado de 850 millones de euros.

En 2022, como consecuencia de la cancelación anticipada de esta financiación, la aplicación del coste amortizado en relación con la NIIF 9 supuso un gasto financiero de 4.213 miles de euros.

Con fecha 18 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante 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 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 Dominante 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 Sociedad Dominante

Con fecha 18 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante 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 Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2023 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Con fecha 31 de marzo de 2023 la Sociedad Dominante 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 Dominante 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.) y 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 Dominante formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 51 millones de euros. Con fecha 4 de noviembre de 2019 la Sociedad Dominante formalizó el segundo tramo del préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 64 millones de euros, ascendiendo el importe de los dos tramos a 115 millones miles de euros. Dicha financiación puede disponerse a través de varios préstamos con un vencimiento de 10 años cada disposición. Esta financiación se debe destinar al desarrollo de activos logísticos en la región de Castilla La Mancha.

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

Con fecha 20 de diciembre de 2023 el Grupo dispuso de la cantidad de 16,9 millones de euros 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 Dominante formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 45,2 millones de euros y con vencimiento de 10 años. Esta financiación se 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 Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2023 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamo hipotecario sindicado "Senior" (Tree):

El préstamo hipotecario sindicado senior de la sociedad dependiente Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. fue suscrito el 29 de julio de 2010 y novado, por primera vez, el 30 de diciembre de 2014.

En este sentido, por la refinanciación del ejercicio 2014 y por la primera aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", supuso al 1 de enero de 2018 un aumento en reservas y una disminución de la deuda por importe de 30.592 miles de euros, así como un mayor gasto financiero por importe de 10.083 miles de euros del citado ejercicio 2018.

Con fecha 29 de noviembre de 2018, el préstamo sindicado senior fue novado de forma que el vencimiento inicialmente previsto en 2024 se pospuso hasta el 31 de marzo de 2031 con la posibilidad de extender el vencimiento anualmente durante los próximos 3 años hasta el 31 de marzo de 2034. En 2022 se ha aprobado la tercera de estas extensiones. Esta financiación devenga un tipo de interés de EURIBOR a tres meses + 120 puntos básicos.

Con fecha 15 de junio de 2022, con motivo de la venta de las acciones de la sociedad TREE Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A. a BBVA, el Grupo repagó anticipadamente la financiación hipotecaria asociada a las sucursales bancarias.

Préstamos hipotecarios resto de activos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las sociedades dependientes del Grupo tenían contratados los siguientes préstamos hipotecarios:

Ejercicio 2023

Entidad financiera	Miles de euros				Garantía
	Préstamo Original	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	
Caixabank	21.000	11.735	1.629	182	Hipotecaria
ING	70.000	70.000	-	29	Hipotecaria
BBVA	180.000	180.000	-	99	Hipotecaria
Allianz	170.000	170.000	-	1.004	Hipotecaria
Total	441.000	431.735	1.629	1.314	

Ejercicio 2022

Entidad financiera	Miles de euros				Garantía
	Préstamo Original	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	
Caixabank	21.000	13.256	1.731	100	Hipotecaria
ING	70.000	70.000	-	12	Hipotecaria
Total	91.000	83.256	1.731	112	

Con fecha 26 de marzo de 2015, el Grupo se subrogó en un préstamo contraído con Caixabank, S.A. con garantía hipotecaria sobre el edificio de oficinas Alcalá 38-40. El préstamo tiene un principal de 21 millones de euros, un plazo de 15 años, un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 150 puntos básicos, una carencia de principal durante 4 años y repago íntegro por el método francés durante los 11 años restantes.

Con fecha 26 de abril de 2019 el Grupo formalizó un acuerdo de novación modificativa del préstamo hipotecario suscrito el 4 de diciembre de 2015 con ING Bank N.V. por la sociedad dependiente Merlin Logística S.L.U. El vencimiento de la financiación, inicialmente fijado en 2020, se pospuso hasta 2026. Esta financiación devenga un tipo de interés de EURIBOR a tres meses + 100 puntos básicos e incorpora un mecanismo de ajuste de coste financiero basado en el cumplimiento de cuatro criterios de sostenibilidad. Con fecha 26 de marzo de 2021 se modificó el contrato de financiación hipotecaria, ampliando el importe del préstamo en 2,1 millones de euros hasta un importe total de 70 millones de euros.

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

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

En 2023 la aplicación del coste amortizado en relación con estos conceptos ha supuesto un gasto financiero de 362 miles de euros (363 miles de euros en 2022).

Con fecha 27 de julio de 2023 la Sociedad Dominante 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 Dominante formalizó un préstamo con Allianz con garantía hipotecaria sobre una cartera de 4 edificios de oficinas en Madrid. El préstamo tiene un importe de 170 millones de euros, con un plazo de 10 años y devenga un tipo 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 del principal de estos préstamos es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de euros			
	Préstamos Sindicados y otros préstamos	Préstamos Hipotecarios	Línea de crédito revolving	Total
2024	-	1.629	-	1.629
2025	-	1.721	-	1.721
2026	-	71.808	-	71.808
2027	-	1.900	-	1.900
2028	725.000	1.996	-	726.996
Más de 5 años	67.880	354.310	-	422.190
	792.880	433.364	-	1.226.244

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
	Préstamos Sindicados y otros préstamos	Préstamos Hipotecarios	Línea de crédito revolving	Total
2023	-	1.731	-	1.731
2024	-	1.654	-	1.654
2025	-	1.743	-	1.743
2026	-	71.818	-	71.818
2027	-	1.890	-	1.890
Más de 5 años	111.000	6.151	-	117.151
	111.000	84.987	-	195.987

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos a 31 de diciembre 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).

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2023 y 2022 consignado en moneda distinta al euro.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de pasivos financieros del Grupo.

El gasto financiero por intereses correspondiente a los préstamos ha ascendido a 37.901 miles de euros en 2023 (8.595 miles de euros en 2022) y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2023 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2023 el Grupo ha imputado un gasto de 4.286 miles de euros (en 2022 se imputaron 8.827 miles de euros) en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 18.d). Esta imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta incluye tanto la primera aplicación de la NIIF 9 como la imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias a coste amortizado de la deuda.

14.2 Emisión de obligaciones

Con fecha 12 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante suscribió un programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) de hasta un importe de 4.000 millones de euros que sustituía al programa de emisión de bonos original y 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 Dominante amplió dicho programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) hasta un importe de 5.000 millones de euros.

Con fecha 17 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de dicho programa de emisión de bonos hasta un importe de 6.000 millones de euros produciéndose su ampliación el 21 de marzo de 2021. 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 Dominante 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, el Grupo ha repagado el bono correspondiente a dicho vencimiento por importe de 742,8 millones de euros.

Con fecha 1 de junio de 2022, el Grupo 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 el Grupo se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Luxemburgo. Asimismo, el programa de emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimientos de ratios del préstamo sindicado y la línea de crédito revolving.

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

Ejercicio 2023

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

resultados consolidada 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 resultados consolidada en 2023 han ascendido a 4.119 miles de euros (4.901 miles en 2022).

14.3 Derivados

El detalle al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
No corriente:		
De tipo de interés de activo	(3.429)	(18.882)
De tipo de interés de pasivo	9.475	-
Otros (Nota 9)	14.828	9.256
Total No corriente	20.874	(9.626)
Corriente:		
De tipo de interés	(375)	11
Total Corriente	(375)	11

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

Estos instrumentos financieros se han clasificado como de nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7, a excepción del relacionado con la inversión en Silicius (Véase Nota 9) clasificado como de nivel 3.

El detalle de los instrumentos financieros derivados incluidos en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de euros	
	Activo Financiero	Pasivo Financiero
No corriente:		
De tipo de interés	(3.429)	9.475
Corriente:		
De tipo de interés	-	(375)
Total derivados reconocidos	(3.429)	9.100

Ejercicio 2022

	Miles de euros	
	Activo Financiero	Pasivo Financiero
No corriente:		
De tipo de interés	18.882	-
Corriente:		
De tipo de interés	-	11
Total derivados reconocidos	18.882	11

El 26 de abril de 2019 la sociedad dependiente Merlin Logística S.L.U., en el marco de la refinanciación del préstamo hipotecario con ING Bank N.V., suscribió una nueva cobertura de tipos de interés (IRS) para cubrir la extensión del vencimiento de la financiación de 2020 a 2026. El notional contratado asciende a 67.900 miles de euros con coste del 0,31%.

Adicionalmente a la cancelación anticipada del préstamo sindicado por importe de 850 millones de euros, en el mes de junio de 2022, el Grupo procedió a la cancelación de los instrumentos de cobertura de tipo de interés asociados a dicho préstamo sindicado corporativo.

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 notional 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 notional 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 notional de 180.000 miles de euros y un coste fijo del 2.363%.

Los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo y sus valores razonables son los siguientes:

Ejercicio 2023

Tipo de interés	Interés Contratado	Miles de euros					
		Valor Razonable	Nocional vivo a cada fecha				
			2023	2024	2025	2026	Años posteriores
Sindicado Sociedad Dominante	2,537 %	7.546	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000
No hipotecario Sociedad Dominante	2,512 %	562	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Hipotecario Sociedad Dominante	2,363 %	1.012	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
Otras filiales	0,310 %	(3.449)	67.900	67.900	67.900	67.900	67.900
		5.671	972.900	972.900	972.900	972.900	972.900

Ejercicio 2022

Tipo de interés	Interés Contratado	Valor Razonable	Miles de euros				
			Nocional vivo a cada fecha				Años posteriores
			2022	2023	2024	2025	
Sindicado Sociedad Dominante (inicio 2023)	2,574 %	(11.394)	-	500.000	500.000	500.000	500.000
No hipotecario Sociedad Dominante	2,512 %	(1.386)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Otras filiales	0,310 %	(6.091)	67.900	67.900	67.900	67.900	67.900
		(18.871)	127.900	627.900	627.900	627.900	627.900

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos instrumentos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Los derivados que son altamente efectivos de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación, son los asociados a la nueva financiación sindicada y al préstamo bilateral con Banco Sabadell y el préstamo hipotecario con BBVA, por lo que sus cambios de valor se registran en patrimonio.

El Grupo ha registrado en el patrimonio neto el importe del valor razonable de los derivados que cumplen los requisitos de eficacia, sin considerar efecto fiscal alguno debido al acogimiento al régimen SOCIMI. En el epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de resultados consolidada el Grupo ha registrado como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura por ineficiencia y por las cancelaciones un gasto de 660 miles de euros en 2023 (ingreso de 35.348 miles de euros en 2022).

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

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

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

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo a cada una de las contrapartes, en caso de que los derivados financieros contratados con estas se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. Para las valoraciones de los derivados a valor razonable el Grupo tiene contratado los servicios de un experto independiente.

Al 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%	(20.530)	19.887	643
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	19.948	(19.317)	(631)

Ejercicio 2022

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(13.030)	12.130	901
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	13.446	(12.524)	(921)

14.4 Conciliación del valor en libros de los pasivos originados por actividades de financiación

El desglose de las actividades de financiación y su impacto en los flujos de caja del Grupo durante 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2023

		Miles de euros					
		Con impacto en caja		Sin impacto en caja			
		Principal Deuda	Intereses pagados	Reclasificaciones	Intereses devengados	Otros ajustes	
31/12/2022	31/12/2023						
Préstamos a largo plazo	194.256	1.031.880	-	(1.629)	-	108	1.224.615
Préstamos a corto plazo	2.385	(1.623)	(33.457)	1.629	35.444	-	4.378
Líneas crédito revolving c/p	410	-	(2.342)	-	2.457	-	525
Bonos l/p	3.300.000	-	-	-	-	-	3.300.000
Bonos c/p	775.152	(742.786)	(79.152)	-	67.755	(3)	20.966
	4.272.203	287.471	(114.951)	-	105.656	105	4.550.484

Ejercicio 2022

		Miles de euros							
		Con impacto en caja			Sin impacto en caja				
		Principal Deuda	Intereses pagados	Op.discont.	Principal Deuda	Intereses devengados	Intereses devengados Op.discont.	Otros ajustes	
	31/12/2021								31/12/2022
Préstamos a largo plazo	1.623.758	(768.000)	-	(659.771)	(1.731)	-	-	-	194.256
Préstamos a corto plazo	13.154	(1.750)	(6.574)	(13.482)	1.731	6.398	2.908	-	2.385
Líneas crédito revolving c/p	410	-	(2.198)	-	-	2.197	-	1	410
Bonos l/p	4.042.786	-	-	-	(742.786)	-	-	-	3.300.000
Bonos c/p	588.622	(548.300)	(88.999)	-	742.786	81.040	-	3	775.152
	6.268.730	(1.318.050)	(97.771)	(673.253)	-	89.635	2.908	4	4.272.203

Adicionalmente, en el marco de los contratos de cobertura de tipo de interés suscritos (ver nota 14.3), el saldo neto de las liquidaciones ha ascendido a 5.652 miles de euros en el ejercicio 2023 (2.819 miles de euros de saldo negativo en el ejercicio 2022).

14.5 Gastos de formalización de deudas

El movimiento habido en los gastos de formalización de deudas durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Miles de euros					
	31/12/2022	Imputación a la cuenta de resultados – Coste amortizado	Impacto cuenta de resultados NIIF 9	Activaciones de gastos de formalización	31/12/2023
Financiaciones sin garantía hipotecaria	2.757	(3.730)	-	8.336	7.363
Préstamos hipotecarios resto de activos	1.633	(194)	(362)	1.919	2.996
Obligaciones y Bonos	20.782	(4.119)	-	-	16.663
	25.172	(8.043)	(362)	10.255	27.022

Miles de euros						
	31/12/2021	Imputación a la cuenta de resultados – Coste amortizado	Impacto cuenta de resultados NIIF 9	Op.discont.	Activaciones de gastos de formalización	31/12/2022
Financiaciones sin garantía hipotecaria	10.855	(4.125)	(4.213)	-	240	2.757
Préstamo sindicado Senior (Tree)	48.106	-	-	(48.106)	-	-
Préstamos hipotecarios resto de activos	2.123	(127)	(363)	-	-	1.633
Obligaciones y Bonos	25.683	(4.901)	-	-	-	20.782
	86.767	(9.153)	(4.576)	(48.106)	240	25.172

15. 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			
	2023		2022	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otras provisiones	20.181	-	12.670	-
Fianzas y depósitos recibidos	84.190	1.976	86.407	3.791
Pasivos por impuesto diferidos	613.190	-	613.479	-
Otras deudas	71.794	5.393	58.485	5.229
Otros (Nota 9)	14.828	-	9.256	-
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	450	-	2.250	-
Otros pasivos corrientes	-	10.210	-	11.566
Total	804.633	17.579	782.547	20.586

En el epígrafe “Otras provisiones”, se recogen, las provisiones por la valoración del riesgo asociado a una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas del ejercicio de la actividad del Grupo, que han sido registradas de acuerdo con las mejores estimaciones existentes, así como la provisión correspondiente a la retribución variable que será desembolsada a largo plazo por importe de 4.510 miles de euros (4.619 miles de euros en el ejercicio 2022).

Asimismo, se registran en el epígrafe “Otras provisiones” los pasivos por deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente. Con fecha 10 de febrero de 2022, la Agencia Tributaria comunicó a la Sociedad Dominante, 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, el Grupo ha registrado una provisión de 5.862 miles de euros en el epígrafe “Dotación de provisiones” de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Notas 17.f y 24).

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.

La Sociedad Dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. En virtud de dicho régimen, las plusvalías que se obtengan por la venta de activos tributarán a un tipo del 0% siempre y cuando se cumplan determinados requisitos (básicamente que los activos hayan permanecido como mínimo 3 años en propiedad de la SOCIMI). Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general mientras que para el resto de ejercicios el tipo será del 0%. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una estimación sobre el tipo fiscal aplicable a la plusvalía fiscal de los activos adquiridos con anterioridad a su incorporación al régimen SOCIMI (calculada a partir del valor razonable de los activos que se obtiene de las tasaciones a la fecha de la combinación de negocios y al 31 de diciembre de 2023), registrando el pasivo por impuesto diferido correspondiente.

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

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Corriente:		
Proveedores	84.585	74.814
Proveedores empresas del grupo y asociadas	1.800	1.800
Acreedores varios	8.660	9.341
Remuneraciones pendientes de pago	12.612	16.190
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	31.392	27.044
Anticipos de clientes	24.959	17.661
	164.008	146.850

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 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	25
Ratio de operaciones pagadas	39	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	35	33

	Miles de euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	478.960	345.878
Total pagos pendientes	41.125	71.590

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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 "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

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.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido de 60 días.

	2023	2022
Volumen monetario (miles de euros)	446.079	345.129
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>93,1 %</i>	<i>99,7 %</i>
Número de facturas	34.949	36.196
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>79,9 %</i>	<i>99,9 %</i>

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Saldos mantenidos con las Administración Públicas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

Ejercicio 2023

	Miles de euros			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública por retenciones y otros conceptos	-	17.530	-	24.365
Hacienda Pública por IVA	-	1.985	-	6.712
Créditos fiscales	77.573	-	-	-
Hacienda Pública por impuesto corriente	-	-	-	7.591
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	-	315
Pasivos por impuesto diferido	-	-	613.190	-
	77.573	19.515	613.190	38.983

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública por retenciones y otros conceptos	-	14.572	-	21.095
Hacienda Pública por IVA	-	3.277	-	5.650
Créditos fiscales	78.646	-	-	-
Hacienda Pública por impuesto corriente	-	-	-	5.234
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	-	300
Pasivos por impuesto diferido	-	-	613.479	-
	78.646	17.849	613.479	32.279

b) Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2023 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes. A fecha de cierre de las cuentas anuales, el Grupo no ha registrado un activo por impuesto diferido por este concepto, al estar sujeto, en general, a un tipo fiscal del 0% por estar acogida la Sociedad Dominante y la mayor parte de las sociedades dependientes al régimen SOCIMI.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto consolidado de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Resultado antes de impuestos	(74.992)	48.156
Diferencias permanentes:		
- Ajustes de Consolidación al Resultado	(12.658)	5.847
- Ajustes fiscales Resultado de Explotación	(41.471)	786.007
- Gastos financieros no deducibles	-	-
- Resultados integrados por el método de la participación	(39.923)	(24.033)
- Otras diferencias permanentes	(6.873)	19.972
Diferencias temporarias:		
- Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	335.984	249.272
- Ajustes a la amortización	(52.005)	(50.308)
Compensación de Bases Imponibles negativas	-	(1.469)
Base imponible ajustada	108.062	1.033.444

La Sociedad Dominante y una parte relevante de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. Tal y como se indica en la Nota 5.13, la tributación de este régimen se construye sobre un tipo del 0%, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

En relación con las diferencias permanentes - ajustes de consolidación al resultado, se recogen principalmente los resultados de las sociedades integradas por el método de la participación, así como, en el ejercicio 2022, la renta fiscal obtenida por la desinversión de Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. (véase Nota 3) y la incorporación de los gastos de amortización de las inversiones inmobiliarias no recogidos en el resultado antes de impuestos de la cuenta de resultados consolidada adjuntas.

En relación con las diferencias temporarias, estas surgen por la variación en el valor de las inversiones inmobiliarias (IAS 40- modelo valor razonable). En este sentido, cabe destacar que para aquellas inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes acogidas previamente al régimen SOCIMI, en la medida que los Administradores de la Sociedad Dominante estiman y manifiestan que las inversiones inmobiliarias no se venderán con anterioridad a 3 años, al ajuste por valor razonable efectuado en 2023 y 2022 se le debe aplicar una tasa fiscal del 0% por lo que el pasivo por impuesto diferido es también nulo.

c) Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de euros	
	2023	2022
(Gasto)/ Ingreso:		
Gasto por variación de valor de las inversiones inmobiliarias (a)	209	(1.684)
Gasto por ventas de inmuebles en Régimen SOCIMI (b)	-	(1.102)
Gasto por ventas de inmuebles fuera del Régimen SOCIMI	-	-
Gasto por resultados al tipo general	(7.737)	(5.836)
Otros conceptos	(977)	1.822
Total gasto por impuesto	(8.505)	(6.800)
Impuesto corriente	(7.737)	(5.836)
Impuesto diferido y otros ajustes a la imposición	(768)	(964)
Total gasto por impuesto	(8.505)	(6.800)

- (a) Corresponde al incremento de valor de los activos de las sociedades dependientes no SOCIMIS (residentes en Portugal, las cuales cumplen los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley de SOCIMI para ser consideradas como activos aptos a los efectos del citado régimen). El importe resultante es el resultado de aplicar al incremento de valor el tipo fiscal que los Administradores estiman que será aplicable a la plusvalía.
- (b) En el ejercicio 2022, ajuste correspondiente al beneficio surgido en los estados financieros individuales de la Sociedad Dominante por la venta de un activo procedente de la integración de Metrovacesa cuyo parte del beneficio tributa a régimen general a pesar de ser vendido en un plazo superior a 3 años desde su adquisición.

d) Activos por impuesto diferidos registrados

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

Ejercicio 2023

	Miles de euros	
	Registradas Importe en Base	Crédito Fiscal
<i>Bases imponibles negativas:</i>		
Ejercicio 2009	134.567	33.642
Ejercicio 2010	1.650	413
Ejercicio 2011	86.402	21.600
Ejercicio 2014	13.313	3.328
Ejercicio 2015	-	-
Ejercicio 2018	718	180
Ejercicio 2019	1.374	343
Ejercicio 2022	1.337	335
Ejercicio 2023	-	-
Total bases imponibles negativas	239.361	59.841
Otros impuestos diferidos registrados	70.928	17.732
Total activo por impuesto diferido activado	310.289	77.573

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 deducciones fiscales pendientes de aplicar, principalmente, por reinversión, así como créditos por pérdidas procedentes de sociedades absorbidas en ejercicios anteriores.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

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

	Miles de euros
	No Registradas Importe en Base
<i>Bases imponible negativas:</i>	
Ejercicio 2009	52.955
Ejercicio 2010	5.673
Ejercicio 2011	1.214
Ejercicio 2012	1.676
Ejercicio 2013	440
Ejercicio 2014	17.987
Ejercicio 2015	-
Ejercicio 2016	456
Ejercicio 2017	2.199
Ejercicio 2018	505
Ejercicio 2019	3.603
Ejercicio 2020	14.815
Ejercicio 2021	6.828
Ejercicio 2022	6.096
Ejercicio 2023	59.796
Total bases imponible negativas	174.243

e) Pasivos por impuesto diferido

Tal y como se ha indicado anteriormente, los pasivos por impuesto diferido surgen, principalmente, de las combinaciones de negocio realizadas en los últimos ejercicios y de las sociedades dependientes no SOCIMIS (residentes en Portugal, las cuales cumplen los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley de SOCIMI para ser consideradas como activos aptos a los efectos del citado régimen).

El movimiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2021	681.013
Incremento de valor de las inversiones inmobiliarias	1.684
Bajas por ventas	(68.944)
Diferencias temporarias	(274)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2022	613.479
Incremento (disminución) de valor de las inversiones inmobiliarias	(209)
Bajas por ventas	-
Diferencias temporarias	(80)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2023	613.190

En el ejercicio 2022, las bajas por ventas se correspondieron fundamentalmente a la venta de los locales arrendados a BBVA mediante la venta de la totalidad de las acciones que la Sociedad Dominante poseía de la filial Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. (Véase Nota 3).

Según se indica en la Nota 17-b el incremento de valor de las inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes sujetas a régimen SOCIMI generan diferencias temporarias a tasa fiscal del 0%, motivo por el que no se ha reconocido pasivo por impuesto diferido alguno.

f) 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 Dominante 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. Las sociedades dependientes tienen sujetos a comprobación los ejercicios 2019 a 2022 del Impuesto sobre Sociedades y 2020 a 2023 del IVA y retenciones a cuenta del IRPF e IRNR, así como los ejercicios 2021 al 2024 en relación con 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.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran 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 los estados financieros consolidados. 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 Dominante, 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 "Dotación de provisiones" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Notas 15 y 24).

g) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada por ley 16/2012 y 11/2021

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de parte de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

18. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de los ingresos ordinarios del Grupo relativos a los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos por arrendamientos	447.207	428.154
Ingresos por prestaciones de servicios	17.572	10.884
	464.779	439.038

b) Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada relativo a los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	43.823	49.096
Gastos generales-		
Servicios profesionales	11.304	11.821
Gastos de viajes	1.061	976
Seguros	703	794
Otros	4.583	2.856
Costes asociados a la adquisición, ventas de activos y financiación	2.166	2.112
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	(323)	180
Otros gastos de gestión corriente	9.708	5.652
Otros gastos excepcionales	300	331
	73.325	73.818

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal en los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Sueldos, salarios y asimilados	27.711	32.056
Indemnizaciones	282	-
Seguridad Social	3.548	3.085
Otros gastos sociales	500	518
Plan de Incentivos largo plazo	2.804	4.014
	34.845	39.673

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2023 y 2022 han sido de 257 y 250 personas, respectivamente.

La distribución por categorías al cierre del ejercicio 2023 y 2022 es la siguiente:

Ejercicio 2023

	Mujeres	Hombres	Total
Dirección	1	27	28
Mandos Intermedios	28	52	80
Otros Profesionales	97	61	158
	126	140	266

Ejercicio 2022

	Mujeres	Hombres	Total
Dirección	1	27	28
Mandos Intermedios	27	55	82
Otros Profesionales	89	61	150
	117	143	260

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

Categorías	2023	2022
Dirección	-	-
Mandos Intermedios	1	1
Otros Profesionales	5	6
	6	7

d) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos financieros:		
Intereses de préstamos	1.880	2.098
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	8.226	1.844
	10.106	3.942
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y otros	(109.516)	(103.382)
Otros gastos financieros	(18.270)	(5.821)
	(127.786)	(109.203)
Resultado financiero	(117.680)	(105.261)

En el ejercicio 2023, los gastos financieros incluyen, principalmente, los intereses correspondientes a la deuda con entidades financieras y obligaciones detalladas en la Nota 14 por importes de 37.901 miles de euros y 67.755 miles de euros, respectivamente (8.595 y 81.040 miles de euros respectivamente en el ejercicio 2022). Adicionalmente, los importes antes referidos no incluyen la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 8.405 miles de euros (13.729 miles de euros en el ejercicio 2022), por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda

financiera (véase Nota 14.5), así como los ingresos financieros asociados a los derivados de tipo de interés por importe de 4.545 miles de euros (gasto de 18 miles de euros en el ejercicio 2022).

e) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación a los resultados de los ejercicios 2023 y 2022 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2023	2022
Integración global:		
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (1)	(277.112)	122.450
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.	-	6.279
Merlin Retail, S.L.	12.481	11.975
Merlin Oficinas, S.L.	(44.034)	(5.279)
Merlin Logística, S.L.	93.112	26.363
Varitelia Distribuciones, S.L.U.	(10.445)	3.489
Metroparque, S.A. (2)	-	1.366
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	2.222	3.355
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.	15.203	2.258
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	31.194	(2.548)
Sevisur Logística, S.A.	11.452	10.931
The Exhibitions Company, S.A.	(1.218)	(1.467)
Innovación Colaborativa, S.L	4.795	1.715
Promosete Invest. Inmobiliaria, S.A.	3	1.072
Praça do Marquês - Servicios auxiliares, S.A.	968	2.515
MPCVI - Compra e Venda Imobiliária, S.A.	(157)	1.340
MPEP - Properties Escritórios Portugal, S.A.	38	681
MP Monumental, S.A.	499	20.296
MP Torre A, S.A.	(360)	(657)
Forum Almada – Gestao Centro Comercial, Lda	13.339	18.870
Torre dos Oceanus Investimentos Inmobiliarios,S.A.	248	1.377
Torre Arts Investimentos Inmobiliarios,S.A.	(3.321)	3.970
Torre Fernão Magalhães Investimentos Inmobiliarios,S.A.	64	1.418
VFX Logística, S.A.	27.919	7.210
Otras sociedades	(310)	75
Método de la participación:		
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	(5.337)	2.487
Centro Intermodal de Logística, S.L.	50.119	18.556
Provitae, S.L.	(996)	(198)
Sicilius Real Estate SOCIMI S.A.	(3.264)	2.667
Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	(565)	(616)
Otras participadas	(34)	1.137
Total	(83.497)	263.087

(1) En el ejercicio 2022, incluye 215.452 miles de euros asociados a actividad discontinuada enajenada

(2) Sociedad escindida en el ejercicio 2023 (Véase Nota 3)

19. Operaciones con partes vinculadas

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad Dominante o entidades de su Grupo, y las partes vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2023

Parte vinculada	Naturaleza de la relación	Miles de euros			
		Ingreso	Gasto	Activo	Pasivo
Banco Santander, S.A. (a)	Financiación	2.559	382	-	100.000
Banco Santander, S.A. (a)	Tesorería	-	-	130.728	-
Banco Santander, S.A. (b)	Arrendamiento	825	-	-	391
Banco Santander, S.A. (b)	Servicios	-	144	-	-
Banco Santander, S.A. (c)	Venta de activos	8.600	-	-	-
Pº Comer. Carlos III, S.A. (d)	Financiación	29	-	2.619	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L. (e)	Financiación	39	-	1.198	-
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (f)	Financiación	-	-	-	2.250
		12.052	526	134.545	102.641

Ejercicio 2022

Parte vinculada	Naturaleza de la relación	Miles de euros			
		Ingreso	Gasto	Activo	Pasivo
Banco Santander, S.A. (a)	Financiación	5.860	2.326	-	-
Banco Santander, S.A. (a)	Tesorería	-	-	201.077	-
Banco Santander, S.A. (b)	Arrendamiento	752	23	-	392
Banco Santander, S.A. (b)	Servicios	-	75	-	-
Pº Comer. Carlos III, S.A. (d)	Financiación	29	-	2.590	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L. (e)	Financiación	-	-	1.131	-
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (f)	Financiación	-	-	-	4.050
		6.641	2.424	204.798	4.442

Transacciones realizadas con accionistas significativos

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

a) Operaciones de financiación

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo 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 (véase Nota 14).

El Grupo mantiene, a 31 de diciembre de 2023, saldos bancarios depositados en Banco Santander, S.A. por importe de 130.728 miles de euros (que incluyen las cuentas a nombre de la compañía asociada Edged Spain, S.L.U. por importe de 469 miles de euros).

Durante el ejercicio 2023, el gasto financiero incurrido en operaciones con el Banco Santander, S.A. ha ascendido a 382 miles de euros, que incluyen 61 miles de euros de gastos en comisiones de avales y 18 miles de euros de gastos de gestión de cuentas corrientes.

El Grupo tiene concedidas líneas de avales a MERLIN Properties SOCIMI, S.A. por el accionista Banco Santander, S.A. por importe de 3.069 miles de euros.

Respecto a los ingresos de 2.559 miles de euros corresponden remuneración ordinaria de las cuentas corrientes que mantiene MERLIN Properties SOCIMI, S.A. en Banco Santander.

b) Operaciones arrendamiento y de prestación de servicios

El Grupo, durante el ejercicio 2023, ha mantenido 5 contratos de arrendamiento con el Grupo Banco Santander en distintos inmuebles de oficinas y centros comerciales. La duración de los contratos de alquiler abarca un periodo de hasta 4 años y en el ejercicio 2023 han generado un ingreso por importe de 825 miles de euros (752 miles de euros en 2022), que incluye ingresos por arrendamiento, así como de plazas de aparcamiento y cesiones de espacio para cajeros en centros comerciales. Las fianzas depositadas en garantía de dichos contratos ascienden a 391 miles de euros (392 miles de euros en 2022).

Adicionalmente, el Grupo 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 y de agente del dividendo por 80 miles de euros.

c) Operaciones de venta de activos

El 28 de junio de 2023, el Grupo procedió a la venta a Santander Lease S.A.EFC, sociedad del Grupo Banco Santander, de una nave logística situada en Zaragoza, por un importe de 8.600 miles de euros, generando un beneficio consolidado de 409 miles de euros.

Transacciones realizadas con sociedades contabilizadas por el método de participación

d) Paseo Comercial Carlos III S.A.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante, 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.

e) Provitae Centros Asistenciales, S.L.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante 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.

f) Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

La Sociedad Dominante 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)

	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
	53.292	144.946

20. Información sobre Administradores

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

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

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 Dominante 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 Dominante, hay establecidas cláusulas de blindaje que suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 9.058 miles de euros al 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 Caveró 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 Dominante no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.

Los Administradores de la Sociedad Dominante están cubiertos por las “Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos” contratadas por la Sociedad Dominante con el fin de cubrir los posibles perjuicios que pudieran serle reclamados, y que se pongan de manifiesto como consecuencia de un error de gestión cometido por sus Administradores o directivos, así como los de sus filiales, en el ejercicio de sus cargos. El importe total anual de la prima asciende a 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 Dominante, incluyendo al Director de Auditoría Interna y excluyendo a quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante los ejercicios 2023 y 2022 puede resumirse en la forma siguiente:

Ejercicio 2023

Miles de euros			
Número de personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
9	5.800	32	5.832

Ejercicio 2022

Miles de euros			
Número de personas	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 3.737 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 del Grupo 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 Dominante, siempre que se cumplan determinados objetivos.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2022 el Grupo 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 Dominante 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 Dominante 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 el Grupo 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.

21. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de las distintas sociedades que componen el Grupo Merlin y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal Deloitte, S.L. y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría	680	658
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	147	141
Total servicios de auditoría y relacionados	827	799
Servicios exigidos por la normativa aplicable		
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	-	-
Total otros servicios	-	-
Total	827	799

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.

22. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo 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 consolidada de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

23. Exposición al riesgo

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo 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 del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección del Grupo 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 del Grupo. 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, el Grupo 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 el Grupo 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.

MERLIN Properties 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 mismos así como por las fianzas que el Grupo mantiene asociadas a los contratos de arrendamiento. Es por ello

que, a 31 de diciembre de 2023, la ocupación media de la cartera de activos es del 96,2%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 3,2 años (ponderado por las rentas brutas).

Riesgo de crédito

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

Con carácter general el Grupo 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.

El Grupo 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.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023.

Ejercicio 2023

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de 1 año (*)	Total
Créditos a terceros	-	-	236	133.410	133.646
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	9.915	9.915
Inversiones en empresas asociadas	-	-	3.148	-	3.148
Fianzas y depósitos	-	-	-	55.355	55.355
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	28.169	25.039	9.390	-	62.598
Otros activos financieros corrientes	1.606	-	-	-	1.606
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	461.223	-	-	-	461.223
Total	490.998	25.039	12.774	198.680	727.491

(*) No incluye derivados

Ejercicio 2022

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de 1 año (*)	Total
Créditos a terceros	-	-	236	129.498	129.734
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	9.191	9.191
Inversiones en empresas asociadas	-	-	2.498	-	2.498
Fianzas y depósitos	-	-	-	53.477	53.477
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	22.428	19.936	7.476	-	49.840
Otros activos financieros corrientes	226	-	-	-	226
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	429.449	-	-	-	429.449
Total	452.103	19.936	10.210	192.166	674.415

(*) no se incluyen los derivados

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 461.223 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 el Grupo 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.

El Grupo, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria. Al 31 de diciembre de 2023 el fondo de maniobra del Grupo es positivo en un importe de 385.294 miles de euros.

A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas, el Grupo 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 el Grupo, 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 el Grupo la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir los excedentes de tesorería.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2023. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros brutos, sin considerar emisiones de bonos, por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio 2023

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	395	-	1.234	1.224.615	1.226.244
Otros pasivos no corrientes- fianzas y garantías	-	-	-	84.190	84.190
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	30.735	70.360	31.521	-	132.616
Total	31.130	70.360	32.755	1.308.805	1.443.050

Ejercicio 2022

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	421	-	1.309	194.257	195.987
Otros pasivos no corrientes- fianzas y garantías	-	-	-	86.407	86.407
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	26.538	66.052	27.216	-	119.806
Total	26.959	66.052	28.525	280.664	402.200

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política del Grupo consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo. Para obtener este objetivo, el Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. A 31 de diciembre de 2023, el porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 99,7%. El efecto de las variaciones en los tipos de interés se detalla en la Nota 14.3.

Riesgo de tipo de cambio

La política del Grupo 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. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. A 31 de diciembre de 2023, todas las filiales y asociadas del grupo MERLIN tienen como moneda funcional el euro.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes 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 5.13) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante 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 del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que 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 5.13).

En el caso que la Sociedad Dominante 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.

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 Dominante del 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 del Grupo 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 del Grupo 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 del Grupo, 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 20).

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.

Asimismo, se ha comprometido a reportar en el Estado de Información No Financiera (EINF) conforme a las recomendaciones de TCFD¹.

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.

¹ Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

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.

24. Hechos posteriores

En enero de 2024, el Grupo ha firmado un préstamo hipotecario por importe de 150 millones de euros, con vencimiento en 2034 y un margen de 130 puntos básicos. Se espera disponer de dicho préstamo en marzo de 2024.

En enero de 2024, el Grupo ha ampliado 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 Dominante (Nota 17), 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 Dominante 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 "Dotación de provisiones" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Nota 15).

Anexo I - Empresas del Grupo y asociadas 2023

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
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	-	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	-	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	-	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	-	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	1.720	925	105.845	122.471	-	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	(1.218)	(1.158)	2.044	1.066	-	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	-	3	-	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	-	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	-	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	-	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)	-	-	-	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)	-	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	(3)	(407)	136	(268)	-	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	-	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	-	7.724	-	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	-	-	-	3	-	3	-	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	-	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	-	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	2.498	12	25.554	25.616	214	41.570	-	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	-	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	-	30.182	-	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	-	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	-	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	-	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	-	89.453	-	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	-	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	2.971	2.267	78.153	80.520	2.097	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	1.537	1.193	25.370	26.663	673	26.055	-	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	-	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	-	25.668	-	Método de participación	Deloitte
Provitaes 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	-	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	-	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	26.942	17.443	124.043	160.406	7.880	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, I. Vigo	44 %	n.d	n.d	n.d.	n.d.	-	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	2	-	Método de participación	Deloitte

Anexo II - Empresas del Grupo y asociadas 2022

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				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 Logistic, 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, N° 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, N° 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, N° 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, N° 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, N° 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 Invetimentos 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 Invetimentos 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, I. 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



INFORME DE GESTIÓN

Estado de Información No Financiera

31 de diciembre de 2023



Índice de contenidos

Carta del CEO	5
1. Nuestro modelo de negocio	8
1.1 MERLIN Properties. Vanguardia en Gestión de Activos Terciarios en la Península Ibérica.	8
1.2 Nuestra Misión, Visión y Valores	10
1.3 Estructura de MERLIN	11
1.4 Actividades de negocio	11
1.5 Principales hitos y objetivos corporativos	18
2. Nuestra Propuesta Estratégica para el desarrollo sostenible	20
2.1 Entorno (sector)	20
2.2 El horizonte estratégico de MERLIN	22
2.3 Evolución previsible	23
2.4 El compromiso de MERLIN con la gestión sostenible	23
2.5 Una Inmersión Profunda en la Materialidad de la Sostenibilidad	28
3. Fundamentos y prácticas de una gestión responsable	32
3.1 Estructura de gobernanza	33
3.2 Gestión proactiva de riesgos	40
3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar	53
4. Gestión del cambio climático y eficiencia operacional, nuestra huella ecológica	60
4.1 Criterios y conceptos clave del reporte de desempeño ambiental	61
4.2 Sistemas de gestión ambiental y energética	64
4.3 Desarrollo y operación de activos sostenibles	65
4.4 Avances Sostenibles en la cartera de MERLIN	68
4.5 Descarbonización de la cartera de MERLIN Properties	74
4.5.1 Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 1 y 2	75
4.5.2 Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 3	81
4.6 Certificación de la Huella de Carbono	82
4.7 Validación de los compromisos de MERLIN por terceros independientes	83
4.8 Ratings de sostenibilidad	87
4.9 Protección de la biodiversidad	88
5. Creación de talento	90
5.1 Fidelización de empleados	91
5.1.1 Composición de la plantilla	93
5.1.2 Promedio de contratos	95
5.1.3 Bajas por tipología, sexo, edad y clasificación profesional	96

5.1.4	Capacitación	97
5.2	Compensación de los empleados	98
5.2.1	Análisis de la brecha salarial	99
5.2.2	Remuneraciones de consejeros no ejecutivos	101
5.3	Organización del trabajo	102
5.3.1	Organización del trabajo	102
5.3.2	Total horas de absentismo	102
5.3.3	Medidas de conciliación familiar	103
5.3.4	Implantación de Políticas de desconexión laboral	104
5.4	Seguridad, salud y bienestar de los empleados	104
5.5	Relaciones sociales	105
5.5.1	Organización del diálogo social	105
5.5.2	Balance de los convenios colectivos	106
5.5.3	Mecanismos para promover la implicación de los trabajadores en la gestión	106
5.5.4	Empleados con discapacidad	107
5.6	Diversidad e igualdad de oportunidades	108
6.	Gestión de Grupos de Interés	111
6.1	Modelo de gestión de los grupos de interés	111
6.1.1	Rentabilidad para el accionista	113
6.1.2	Acciones propias	113
6.1.3	Evolución bursátil	114
6.1.4	Política de dividendos	114
6.2	Cadena de suministro	115
6.3	Maximización del bienestar de los usuarios de los activos	116
6.4	Desarrollo y relación con el entorno	122
6.4.1	Mejora de las ciudades	122
6.4.2	Iniciativas de índole social	125
6.4.3	Medición de la distribución de las contribuciones a la comunidad de MERLIN	127
7.	Gestión del Capital	130
7.1	Información Fiscal	130
7.1.1	Estrategia Fiscal	130
7.1.2	Beneficios obtenidos por país e Impuestos sobre beneficios pagados	132
7.1.3	Contribución Tributaria Total	133
7.2	Financiación Verde	139
7.2.1	Estrategia financiera	139
7.2.2	Liquidez y recursos de capital	139

7.2.3	Marco de financiación verde	142
8.	Sobre este Informe	145
8.1	Bases para la elaboración de este informe	145
8.2	Información de relevancia en materia de sostenibilidad de MERLIN Properties	148
8.3	Tabla de contenidos de la Ley 11/2018	151
a.	Índice de contenidos GRI	160
b.	Índice de contenidos EPRA SBPR	176
	Anexo I. Reporte del desempeño ambiental de acuerdo con las SBPR de EPRA	178
	Anexo II. Metodología de cálculo de emisiones de GEIs de Alcance 3	200
	Anexo III. Detalle del alcance del reporte sobre desempeño ambiental	205
	Anexo IV. Reporte de riesgos climáticos según metodología TCFD	214
	Gobernanza	215
	Estrategia	217
	Gestión de riesgos	218
	Anexo V. Reconciliación de las Medidas Alternativas de Rendimiento	223
	Anexo VI. Hechos relevantes post-cierre	241
	Anexo VII. Informe de Revisión Independiente	242

El contenido mínimo del Informe de Gestión Consolidado, según lo requerido en la Ley 1/2010, de 2 de julio, de Sociedades de Capital y por el Código de Comercio, está incorporado en este Estado de Información no Financiera.

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.

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.

Carta del CEO



Estimados accionistas y grupos de interés de MERLIN Properties,

Este ejercicio ha brindado la oportunidad a MERLIN Properties Socimi, S.A. (en adelante, “MERLIN Properties”, “MERLIN” o la “Compañía”) de demostrar su fortaleza, volviendo a niveles pre-covid en sus principales magnitudes. A lo largo de 2023 las métricas financieras y operativas clave de MERLIN han evolucionado al alza, logrando un crecimiento interanual en todas ellas.

MERLIN Properties ha logrado unas rentas brutas en 2023 de 476 millones de euros, fruto del crecimiento tanto de las rentas en términos comparables o

“like-for-like” (6,5% versus 2022) como del crecimiento en la ocupación de la cartera de activos (+110 puntos básicos con respecto a 2022), hasta situarse en 96,2% a 31 de diciembre de 2023. El año también ha sido notable en términos de generación de flujo de caja, habiéndose situado el FFO en 284 millones de euros, lo que equivale a una disminución de 2,1% en términos comparables (+9,6% excluyendo la venta de Tree) . Finalmente, el nivel de endeudamiento de la Compañía sigue en niveles bajos, situándose en el 35,0% a 31 de diciembre.

Me complace presentarles el Informe de Gestión y Estado de información no financiera 2023 (en adelante, “EINF”), en los que recogemos toda la información relevante para nuestros grupos de interés en materia medioambiental, de gobierno corporativo y social del ejercicio y damos a conocer nuestros principales planes a futuro.

Avances en materia medioambiental

MERLIN continúa aspirando a los más altos niveles de sostenibilidad y eficiencia en su cartera. Para ello, integra la sostenibilidad en todo el ciclo de vida de los activos y respalda este compromiso a través de la obtención de certificaciones en este ámbito.

En abril de 2022, MERLIN lanzó su estrategia “Camino a neto cero”, una hoja de ruta que incluye la mejora del desempeño ambiental no sólo de la Compañía y de aquellos activos sobre los que ésta tiene control operacional, sino de los principales agentes responsables de las emisiones de MERLIN a lo largo de toda su cadena de valor, incluyendo proveedores e inquilinos. Esta estrategia tiene 5 ejes de actuación:

- Reducción del carbono operacional: 85% de reducción del carbono operacional desde la línea base (2018) hasta 2028.
- Reducción del carbono embebido en todos los nuevos desarrollos y reformas.
- Compensación de emisiones residuales: compensación de la huella inevitable a través de iniciativas propias debidamente certificadas.
- Reducción de emisiones de alcance 3: involucrar a los inquilinos a través de cláusulas verdes en los nuevos contratos y con iniciativas pioneras tales como la reducción de la renta para aquellos inquilinos que certifiquen que su operativa es neto cero.
- Energía renovable: abastecimiento de energía 100% renovable y generación de energía fotovoltaica a través del proyecto “Sun”, que consiste en instalar paneles fotovoltaicos en las cubiertas de los activos.

El progreso en la implementación del “Camino a neto cero” está siendo muy notable. Los objetivos de reducción de huella de carbono operacional ya se han alcanzado este 2023 y la Compañía está trabajando en reformular los objetivos a largo plazo, aprovechando, además, la incorporación de los data centers. En cuanto a la huella de carbono embebido, la Compañía ha medido esta huella originada en el proceso constructivo en todos los desarrollos y grandes reformas del ejercicio y hemos establecido límites máximos para desarrollos futuros, cumpliendo con nuestro compromiso con nuestros accionistas. En la compensación, ya hemos analizado la masa forestal y tipología para compensar la huella futura de MERLIN, siendo 2024 un ejercicio clave para encontrar un bosque que cumpla con esos requisitos. En 2023 también hemos lanzado nuestra pionera “cláusula verde” en todos los nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones, bonificando en el precio de la renta a nuestros arrendatarios si operan de forma eficiente su espacio privativo. Y en el proyecto de instalación de placas fotovoltaicas en cubierta seguimos avanzando, habiendo cerrado el ejercicio con 14,9 MW de potencia instalada, habiendo autoproducido el 3,2% de la energía consumida por la Compañía.

En cuanto a los datos de desempeño ambiental, 2023 ha sido un buen ejercicio. El consumo energético de la cartera de activos en términos comparables o “like-for-like” ha sido de 109.126 MWh, lo que representa una reducción del 2,2% con respecto a 2022. También hemos progresado significativamente en los objetivos de descarbonización de la cartera, siendo la huella de carbono de la corporación de 2.422 toneladas de CO2 equivalentes, una disminución del 6% en comparación con 2022. Hemos finalizado con éxito el programa de certificación de la cartera bajo los estándares más exigentes de LEED o BREEAM. También hemos verificado nuestros sistemas de gestión ambiental y sistema de gestión energética, logrando las ISOs 14.001 y 50.001 para el 36 % de la cartera.

Los buenos datos mencionados anteriormente han obtenido su refrendo en los ratings de sostenibilidad o “scorings”. En concreto, en 2023, MERLIN ha participado y obtenido excelentes calificaciones en siete índices de sostenibilidad: GRESB (sector inmobiliario), CDP (cambio climático), S&P Global (general), Sustainalytics (riesgos ESG), MSCI (general), Vigeo Eiris (general) e ISS ESG (general). Merece la pena destacar la inclusión de MERLIN Properties en uno de los ratings de sostenibilidad más prestigiosos del mundo, el Dow Jones Sustainability World Index a la vez que ha mantenido por tercer año consecutivo su inclusión en el Dow Jones Sustainability Europe Index.

Avances en materia de gobierno corporativo

MERLIN tiene un sistema de gobierno robusto, en línea con sus valores de ética, cumplimiento y transparencia, respaldado a través de la validación de terceras partes independientes. Los principales hitos alcanzados en 2023 han sido los siguientes:

- MERLIN ha continuado con el proceso de mejora continua del sistema de Gobierno Corporativo, mediante la simplificación del mismo. En este sentido, se han fusionado políticas, así como se han eliminado otras por considerar que tienen un contenido análogo o ser reiterativas con lo contemplado en la legislación vigente o en otras regulaciones internas.
- Aprobación de una Política de Seguridad de la Información.
- Externalización de la gestión del sistema interno de comunicación (canal ético).
- Por segundo año consecutivo, se ha realizado la documentación y verificación de los controles del Sistema de Control Interno de la Información No Financiera (SCIINF).

En cuanto a la gestión de riesgos, en 2023, se ha aprobado por parte del Consejo de Administración de MERLIN la lista de los riesgos, financieros y no financieros, más significativos y del nivel de tolerancia establecido para cada uno a partir de la información proporcionada por la Comisión de Auditoría y Control.

Avances en materia social

MERLIN crea valor para la sociedad a través del apoyo a diversas iniciativas y actividades, teniendo un impacto final en el desarrollo de las comunidades que le rodean en distintas dimensiones. Esta contribución se aborda desde una doble perspectiva. Por un lado, a nivel corporativo y por otro a nivel de sus distintos activos.

En 2023 el Grupo ha donado un total de 230.850 euros en aportaciones directas y 189.866 euros efecto multiplicador a través de la colaboración de 42 empleados y consejeros. Estas contribuciones en conjunto han dado apoyo a 83 fundaciones. Por otro lado, MERLIN contribuye al desarrollo local a través de sus activos, apoyando distintas iniciativas y actividades, la cuales se organizan en cuatro áreas: formación, acción social, promoción de la cultura y el desarrollo local y la concienciación.

MERLIN ha medido su contribución a la sociedad a través del modelo LBG tras unirse a *London Benchmarking Group* (LBG) en España, el cual es reconocido internacionalmente.

A cierre de 2023, la plantilla de MERLIN estaba integrada por 266 profesionales. MERLIN gestiona la relación con sus empleados bajo los más estrictos estándares laborales, cumpliendo con los principios recogidos en la Declaración de la OIT relativa a los principios y derechos fundamentales en el trabajo. Actualmente la Política de Capital Humano, el Plan de Igualdad, el Manual de Procesos de Recursos Humanos y el Manual del Empleado establecen los principios rectores de la gestión del Capital Humano en la Compañía.

A este equipo humano debemos los hitos alcanzados por la Compañía en 2023. Ha sido un año de gran avance en el camino de descarbonización de la Compañía, de fortalecimiento de la estructura de gobierno corporativo y de avances en materia social, a través de las distintas iniciativas que tanto a nivel corporativo como a nivel de activos como a nivel local se implementan en nuestro día a día.

Un cordial saludo,



Ismael Clemente Orrego

CONSEJERO DELEGADO

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

1. Nuestro modelo de negocio

1.1 MERLIN Properties. Vanguardia en Gestión de Activos Terciarios en la Península Ibérica.

MERLIN Properties es la SOCIMI líder en España y Portugal, y está entre los 10 mayores REITs de Europa

MERLIN Properties SOCIMI, S.A., en adelante “MERLIN”, “MERLIN Properties” o “el Grupo”, uno de los principales grupos inmobiliarios cotizados en la Bolsa española (IBEX-35), tiene como actividad principal la adquisición y gestión de activos inmobiliarios terciarios en la Península Ibérica.

El Grupo es una sociedad anónima acogida al régimen SOCIMI. Su principal actividad es la adquisición, gestión activa, operación y rotación selectiva de activos inmobiliarios comerciales de calidad en el segmento de inversión «Core» y «Core Plus», principalmente en España y, en menor medida, en Portugal. El Grupo se centra en el mercado de oficinas, naves logísticas, centros comerciales y centros de datos (data centers).

MERLIN Properties cuenta con un equipo de profesionales que realizan las tareas de gestión de la cartera de activos en propiedad, con el objetivo de maximizar la eficiencia operativa y rentabilidad de cada activo.

El objetivo de rentabilidad de MERLIN Properties está basado en la remuneración sostenible al accionista consistente en el reparto anual de dividendos y la creación de valor¹ a través del incremento del EPRA NTA de la sociedad.

Desempeño en 2023. Principales magnitudes

MERLIN, en su firme compromiso con la transparencia y la responsabilidad ante sus grupos de interés, presenta en este informe un detallado registro de su desempeño en sostenibilidad, abarcando las tres vertientes: económica, ambiental y social. Esta actualización reafirma nuestro compromiso con la rendición de cuentas y la comunicación abierta sobre el impacto y progreso en estas áreas clave.

En este ejercicio, MERLIN ha aprovechado para fortalecer su capacidad de resiliencia identificando oportunidades de crecimiento y así mitigar los efectos de retos inmediatos como la inflación, la crisis energética o el debilitamiento de la economía en su negocio, a través de su apuesta por la digitalización y la sostenibilidad como un motor de transformación. A lo largo de 2023 las métricas financieras y operativas clave de MERLIN han confirmado su senda de recuperación, logrando un crecimiento interanual en todas ellas. Ejemplo de ello la ocupación (+110 pbs vs 2022), las rentas LfL (6,5% vs 2022) y la generación de flujo de caja (284 millones de euros de FFO, -2,1% vs 2022 y +9.6% PF excluyendo Tree).

¹ Nota: MERLIN Properties, como miembro de EPRA (European Public Real Estate Association), sigue los estándares de mejores prácticas a la hora de reportar, lo que permite al inversor comparar con mayor facilidad determinadas medidas que son específicas del sector inmobiliario. Las medidas se publican de forma semestral y se encuentran detalladas en el Anexo V. De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), las medidas alternativas del rendimiento se describen en el Anexo V.

MERLIN define la creación de valor como el aumento de la rentabilidad para el accionista derivado del incremento del EPRA NTA y del beneficio operativo como consecuencia del incremento de la ocupación o de la renta de los activos en cartera.

Desempeño económico

0,61 € p.a.	15,08 € p.a.	35%
(-2,1% vs 2022) (+9.6% PF excl. Tree)	(-3,8% vs 2022)	(234 pbs vs 2022)
FFO	EPRA NTA	RATIO DE ENDEUDAMIENTO (LTV)

Desempeño ambiental

Dow Jones Sustainability Index	171 ACTIVOS	0,001 tCO₂eq/m²
	(+6,2% vs 2022)	(-11,7% vs 2022)
MIEMBRO DEL EUROPE INDEX POR TERCER AÑO CONSECUTIVO Y POR PRIMERA VEZ EN EL WORLD INDEX	CON CERTIFICACIÓN LEED o BREEAM ²	INTENSIDAD DE EMISIONES ALCANCES 1 Y 2 MARKET-BASED DE GASES DE EFECTO INVERNADERO EN ACTIVOS “LIKE FOR LIKE” GESTIONADOS
392.853 GJ	668.306 m³	6.100 t
(-2,2% vs 2022)	(+1,3% vs 2022)	(-9,8% vs 2022)
CONSUMO ENERGÉTICO EN ACTIVOS “LIKE FOR LIKE” GESTIONADOS	CONSUMO DE AGUA EN ACTIVOS LIKE FOR LIKE GESTIONADOS	RESIDUOS GENERADOS EN ACTIVOS “LIKE FOR LIKE”

Desempeño Social

266	511 M€	6,6 M€
(+2,3% vs 2022)	(-40,9% vs 2022)	(+79,6% vs 2022)
EMPLEADOS	VALOR DISTRIBUIDO A LOS GRUPOS DE INTERÉS ³	IMPACTO ECONÓMICO ⁴

² No se incluyen los activos certificados de Barcelona-Zal Port

³ Dentro de este concepto se incluye el pago de salarios, pagos a proveedores, pagos a gobiernos, inversiones en comunidades y gastos operativos. Corresponde al indicador 201-1 incluido en los Estándares GRI. El descenso se debe a dividendo extraordinario en 2022 por la venta de Tree por importe de €351m

⁴ Según metodología London Benchmarking Group

Cartera de MERLIN Properties

MERLIN gestiona una cartera diversificada que abarca alrededor de 3,2 millones de m² de espacio alquilable en el mercado de oficinas, naves logísticas, centros comerciales y data centers.

CARTERA GLOBAL

11.270 M€	3.174.876 m²	96,2 %
(Lfl -3,4% vs 2022)	92,8% ESPAÑA	(+110 pbs vs 2022)
VALOR BRUTO DE LOS ACTIVOS (GAV)	7,2% PORTUGAL	TASA DE OCUPACIÓN
476 M€	284 M€	3,2 años
(+5,0% vs 2022)	(-2,1% vs 2022)	PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO
RENTA BRUTA	(+9,6% PF excl. Tree)	

1.2 Nuestra Misión, Visión y Valores

La misión de MERLIN es destacar como la principal SOCIMI en la Península Ibérica con el compromiso de crear valor a largo plazo y a generar dividendos sostenibles y en aumento para nuestros accionistas. Todo esto se lleva a cabo en un contexto donde los valores de transparencia, ética y responsabilidad empresarial y social son fundamentales.

Ética y responsabilidad corporativa	Resultados económicos	Respeto al medio ambiente y al equilibrio urbanístico
Objetividad e Integridad	Respeto a los Derechos Humanos	Protección de activos

1.3 Estructura de MERLIN

La estrategia y funcionamiento del Grupo 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 en costes de Europa
5. Implantar las mejores prácticas de Gobierno Corporativo

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

- Un Consejo de Administración (Consejo) 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). Adicionalmente, dispone de un Comité de Planificación y Coordinación (CPC).

El Consejo de Administración de MERLIN, sometido a reelección individual cada dos años y conformado principalmente por consejeros independientes, se dedica a la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y pautas generales para la dirección del 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 por el Director General (COO), en dependencia directa del Consejo y, a su vez, miembros de éste.
- Un Comité de Inversiones formado por el equipo gestor⁵.

1.4 Actividades de negocio

MERLIN Properties es propietaria de una cartera de activos inmobiliarios valorada en más de 11.270 millones de euros, compuesta principalmente por 107 edificios de oficinas, 98 naves logísticas, y 13 centros comerciales, 3 data centers y, suelos para el desarrollo de naves logísticas y data centers. La cartera cuenta con más de 3,2 millones de metros cuadrados en alquiler (S.B.A.) que generan 476 millones de euros de rentas brutas anuales.

⁵Se entiende por Equipo Gestor: <https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/equipo-gestor/>



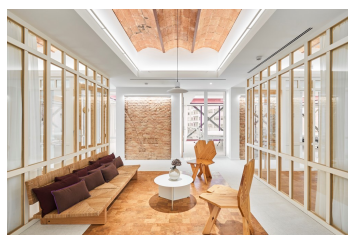
OFICINAS

6.191 M€ GAV

107 ACTIVOS

1.157 m de m² SBA

255 M€ RENTAS BRUTAS⁶



LOOM

12 ESPACIOS⁷ y 2.703 puestos

26.748 m² de SBA

OCUPACIÓN: 84,3 %



LOGÍSTICA

1.410 M€ GAV

98 ACTIVOS

1.463 m de m² SBA

80 M€ RENTAS BRUTAS



ZAL PORT (48,5%)⁸

44 ACTIVOS

757 k de m² SBA

75 M€ RENTAS BRUTAS



CENTROS COMERCIALES

2.006 M€ GAV

13 ACTIVOS

431 m de m² SBA

126 M€ RENTAS BRUTAS



TRES AGUAS (50%)⁸

1 ACTIVO

68 k de m² SBA

9 M€ RENTAS BRUTAS

DATA CENTERS

3 ACTIVOS

9 MW - Ya instalados

60 MW - Capacidad total

⁶ Rentas brutas. Nota 8.2. Arrendamientos operativos-arrendador.

⁷ De los 12 espacios, 9 son propiedad de MERLIN, con un SBA de 22.091m2

⁸ 100% del activo

Oficinas

MERLIN consolida un año más su posición de liderazgo en el mercado de oficinas, superando los niveles operativos previos a la crisis de la pandemia en indicadores clave, tanto financieros como operativos, como refleja el crecimiento en rentas de la cartera “Like-for-like” (+6,1%), un release spread positivo (1,2%) y la tasa de ocupación (92,5%).

6.191 M€	107	1,2 M de m²
GAV	ACTIVOS	SBA
255 M€	92,5%	+6,1%
RENTAS BRUTAS	TASA DE OCUPACIÓN	GRI LFL

Hitos 2023

Finalización de la reforma integral de Plaza Ruíz Picasso

- La reforma integral de Plaza Ruiz Picasso de 36.899 m², destaca por la integración en el proceso constructivo de medidas con bajo impacto en emisiones de CO₂, tanto a nivel de carbono embebido como operacional. Según los análisis realizados, este proyecto piloto ha tenido una huella de 375 kg de CO₂/m² de carbono embebido⁹. El proyecto ha incluido además la rehabilitación de los espacios públicos colindantes. El activo se encuentra ya prealquilado casi en su totalidad a inquilinos de primer nivel como IBM, SAP, WTW, Globant o Bluetab.

Reforma integral del Parque Empresarial Cerro de los Gamos

- Parque Empresarial que consta de 5 edificios con una superficie total de 36.105 m². Las obras se ejecutarán en tres fases, siendo la Fase I la que incluye la renovación de los edificios 1 y 4 que concluyó en junio de 2023. Ambos edificios han sido prealquilados en su totalidad y ya se encuentran entregados a sus inquilinos. La reforma mejorará las prestaciones técnicas, térmicas y estéticas de los cerramientos según los estándares exigidos por el certificado energético LEED. La intervención contempla igualmente una serie de actuaciones de reforma que modificará completamente el aspecto estructural, así como una completa renovación de los sistemas de climatización y calidad del aire que proporcionarán unos estándares óptimos de confort ambiental y de prestaciones para el trabajo.

⁹ El carbono embebido es aquel que está incorporado en los materiales del edificio, el generado por el transporte de dichos materiales y durante los trabajos de construcción.

Fuerte crecimiento de LOOM (oficinas flexibles)

- Los espacios LOOM, espacios de coworking mejor valorados según la herramienta Google My Business, frente a su competencia directa en Madrid y Barcelona, siguen creciendo con la apertura de una nueva oficina en Madrid, en el Paseo de la Castellana 85. Esta se suma a las 11 ubicaciones ya en funcionamiento.
- Inicio de las obras de ampliación del espacio LOOM Plaza de Catalunya, en Barcelona. Con esta ampliación estimada para la primavera de 2024, los espacios LOOM en Barcelona ascienden a más de 11.000 m2. El nuevo espacio LOOM, en la cuarta planta del histórico edificio de Plaza Catalunya 9, contará con 66 puestos, 7 despachos, 4 salas de reuniones, una sala polivalente y unas vistas privilegiadas sobre la emblemática plaza.

Continuación del proyecto de Renazca

- El Proyecto RENAZCA tiene como objetivo impulsar un plan de renovación integral del complejo de Azca, ubicado en el corazón de la ciudad, creando un lugar para el disfrute de todos los ciudadanos y la consiguiente reactivación de la zona, con el fin de que sea un destino en la ciudad de Madrid y un ejemplo de buenas prácticas en sostenibilidad.

Reforma sostenible de las oficinas de la Zona Franca de Barcelona

- MERLIN Properties ha concluido la reforma de su icónico edificio de oficinas del conjunto empresarial Parc Logistic de la Zona Franca de Barcelona, convirtiendo el activo en un referente a nivel de sostenibilidad. Durante la rehabilitación del edificio se han acometido cambios tanto en la fachada como en la climatización, la iluminación y las instalaciones fotovoltaicas. Los cambios en el edificio permitirán disminuir el consumo de energía a través de la automatización de unos sistemas que son mucho más eficientes. El 100% de la energía de la red de frío y el 83% de la de calor procederá de energías renovables.

Objetivos futuros

Finalización y entrega de nuevas oficinas

- Este 2024 se concluirá la reforma de las oficinas y el área circundante de Plaza Ruiz Picasso, en Madrid. El proyecto concluirá con la entrega de todos los espacios.
- Asimismo, se continuará con las obras en la oficina de Josefa Valcarcel 48, y se iniciará la reforma del edificio Libertad 195, en Lisboa.
- En el desarrollo del Parque Empresarial Cerro de los Gamos, los dos primeros edificios ya están entregados y alquilados en su totalidad. Las obras del tercer edificio ya han comenzado.

Ampliación y adecuación de nuevos espacios LOOM

- MERLIN seguirá apostando por la ampliación de su red de espacios flexibles LOOM enfocados al trabajo híbrido, ampliando su presencia en las principales ciudades españolas.
- Mejora de la medición de la experiencia de usuario a través de encuestas automatizadas y focus groups recurrentes con clientes.

- Aumentar la retención del equipo de hosts.
- Automatización del proceso de reserva, contratación y facturación de LOOM Events.
- Mejoras en el proceso y control de lanzamiento de campañas de marketing digital.

Incremento de contratos con cláusulas verdes

- Como parte del compromiso de sostenibilidad del Grupo, Merlin apuesta por las cláusulas verdes en los alquileres. Estas consisten en una bonificación en la renta de hasta 50 puntos básicos en caso de que el inquilino cumpla con una serie de hitos y comparta sus datos de consumo.

Carbono embebido en nuevos desarrollos

- Merlin se compromete a no superar el límite máximo establecido de carbono embebido para todos los nuevos desarrollos de oficinas: 500 kg CO₂/m².

Construcción carril bus A-1

- El grupo considera fundamental su impacto positivo en las ciudades. Ejemplo de esto es el objetivo de la construcción, en colaboración público - privada con las autoridades municipales de transporte y movilidad, del carril bus que conectará las oficinas de la Isla de Chamartín con la Carretera de Burgos.

Logística

MERLIN es líder indiscutible en el mercado logístico de toda la Península, gracias al tamaño, la calidad de su cartera y la rápida respuesta del Grupo a las nuevas necesidades de sus clientes. Durante 2023, se ha obtenido un release spread del 5,2%, un crecimiento en rentas comparables del 4,8% y se ha alcanzado prácticamente la plena ocupación (99%).

1.410 M€	98	1,5 M de m²
GAV	ACTIVOS	SBA
80 M€	99%	4,8%
RENTAS BRUTAS	TASA DE OCUPACIÓN	GRI LFL

Hitos 2023

Plena ocupación alcanzada

- Plena ocupación en toda la cartera logística, posicionando a la Compañía una vez más como líder indiscutible del mercado Ibérico.

Ampliación del plazo de concesión de Sevilla ZAL

- Constituye también un hito el haber alcanzado un acuerdo con la Junta de Andalucía para la prolongación de la concesión logística de Sevilla ZAL. El plazo se extenderá entre 30 y 31 años dependiendo de cada parcela.

Objetivos futuros

Continuación de los nuevos desarrollos

- Desarrollo del pipeline logístico. En 2024, se prevé que continúe el desarrollo del parque logístico de A2-Cabanillas Park II y comience las obras en una nave logística en Sevilla ZAL y en Lisboa Park.
- Entrega de la nave de Cabanillas Park II B

Incremento de contratos con cláusulas verdes

- Como parte del compromiso de sostenibilidad del Grupo, Merlin apuesta por las cláusulas verdes en los alquileres. Estas consisten en una bonificación en la renta de hasta 50 puntos básicos en caso de que el inquilino cumpla con una serie de hitos y comparta sus datos de consumo.

Carbono embebido en nuevos desarrollos

- Merlin se compromete a no superar el límite máximo establecido de carbono embebido para todos los nuevos desarrollos de logísticos: 400 kg CO₂/m².

Centros Comerciales

Los centros comerciales de MERLIN continúan siendo una referencia en el sector inmobiliario español y portugués, con una ubicación privilegiada en núcleos urbanos y dominantes en áreas con elevado PIB per cápita, que permite al Grupo mantener la solidez demostrada en ejercicios anteriores. Durante 2023, se ha obtenido un release spread del 12,1%, un crecimiento en rentas comparables del 7,7% y se ha incrementado la ocupación (96,2%, +122 bps). Afluencias (+5.0%) y ventas (+10.7%) por encima de niveles pre-covid.

2.006 M€	13	431 m de m²	11,7%
GAV	ACTIVOS	SBA	TASA DE ESFUERZO
126 M€	96,2%	+7,7%	
RENTAS BRUTAS	TASA DE OCUPACIÓN	GRI LFL	

Hitos 2023

Modernización de la gestión de la cartera de centros comerciales

- MERLIN ha llevado a cabo durante el 2023 la modernización de la gestión de sus centros para situarlos a la vanguardia en innovación y sostenibilidad.
- Así, MERLIN apuesta por la innovación a través de sistemas punteros de procesamiento de datos, con los objetivos de ofrecer a los usuarios y clientes experiencias diferenciales, creando un ecosistema y una comunidad alrededor de los propios centros.

- Y también, apuesta por la sostenibilidad a través del proyecto SUN, con instalaciones fotovoltaicas en los activos de la compañía (4 activos a cierre del 2023 cuentan con una instalación) o con certificaciones BREEAM, sobre construcción sostenible, en todos sus centros. Además, destaca también el trabajo del centro comercial Marineda City en gestión de residuos que cuenta con el certificado “Residuo Cero” concedido por AENOR por sus buenas prácticas ambientales.

Consolidación y ampliación de la presencia de operadores destacados

- MERLIN ha continuado posicionándose como propietario de referencia para los principales operadores. Entre las nuevas firmas más reseñables que ahora cuentan con un espacio en algún centro comercial de la cartera de MERLIN se encuentran: KIK, USA Fitness, Ale Hop, BASIC FIT, Popeye's, Grosso Napoletano, T8 Tea Bar, Europcar, Mira- Mira, Ditaly o Monica Ecco entre muchas otras.

Objetivos futuros

Reposicionamiento de Callao 5

- Durante 2024 continuarán las obras de rehabilitación total del inmueble situado en Callao 5, con la total remodelación de usos, instalaciones y formatos. Es uno de los inmuebles más especiales, icónicos y representativos de Madrid, con una ubicación inmejorable y gran valor comercial en la ciudad. Ya se han firmado los primeros cuatro prealquileres, y el objetivo para este año es continuar con la comercialización del activo.

Renovación del centro Marineda City

- Se trata del centro comercial más grande de Galicia, ahora en control total por parte de MERLIN. Será sujeto a una reforma integral de la extensión del espacio, para ampliar el centro comercial y atraer nuevas marcas así como crear un nuevo destino de socialización y experiencias para los usuarios.

Incremento de contratos con cláusulas verdes

- Como parte del compromiso de sostenibilidad del Grupo, MERLIN apuesta por las cláusulas verdes en los alquileres. Estas consisten en una bonificación en la renta de hasta 50 puntos básicos en caso de que el inquilino cumpla con una serie de hitos y comparta sus datos de consumo.

Carbono embebido en nuevos desarrollos

- Merlin se compromete a no superar el límite máximo establecido de carbono embebido para todos los nuevos desarrollos de centros comerciales: 500 kg CO₂/m².

Data Centers

En 2021, MERLIN lanzó una nueva línea de negocio, data centers (Plan Mega), una categoría de activos con 4 ubicaciones estratégicas en la Península Ibérica para desarrollar centros de datos de última generación.

Hitos 2023

Fase I y Fase II: Entrega de tres data centers

- Finalización del edificio, entrega al inquilino, acondicionamiento de las salas y colocación del equipamiento de 3 data centers (Madrid-Getafe, Barcelona-PLZF y Bilbao-Arasur), que suponen 9MW.

Objetivos futuros

Obtención de la licencia para el próximo Data Center

- Obtención de licencia para el cuarto data center en Lisboa y comienzo de las obras.

Continuación del Plan Mega

- Objetivo escalonado de MW disponibles: 9MW en 2023, 33MW en 2024, 60MW en 2025.

1.5 Principales hitos y objetivos corporativos

MERLIN Properties demuestra y refuerza su posición de liderazgo en la Península Ibérica, reportando excelentes resultados.

Durante 2023, MERLIN ha reportado unos excelentes resultados en las métricas financieras y operativas clave. De este modo, MERLIN ha cerrado el ejercicio 2023 con unos ingresos totales de 488,3 millones de euros (incluyendo rentas brutas de €476 millones), crecimiento *like for like* del 6,5% (vs 2022), un EBITDA¹⁰ de €367,0 millones y un beneficio operativo (FFO) de €284 millones (61 céntimos de euro por acción). A cierre del ejercicio 2023, el valor bruto de los activos se sitúa en 11.270 millones de euros.

MERLIN continúa reforzando su posición en el mercado español y portugués, con una cartera diversificada de activos de altísima calidad que apuesta por la integración de soluciones diferenciales y que aporten valor añadido a los usuarios de sus activos con la sostenibilidad y la innovación como dos de sus pilares fundamentales.

Cumplimiento de los Planes de Creación de Valor

Durante 2023, MERLIN ha realizado importantes progresos en sus planes de creación de valor de sus carteras. En el marco del Plan Landmark (oficinas) el proyecto concluye con la entrega de Plaza Ruiz Picasso en 2024, mientras el desarrollo de los proyectos a corto y largo plazo (logística) avanza adecuadamente. El plan Flagship (centros comerciales) finalizó en el 2022. En cuanto al proyecto de Data Centers, avanza según lo establecido, y se espera obtener la licencia para comenzar la construcción del cuarto centro de datos, en Lisboa, durante el 2024.

¹⁰ EBITDA sin LTIP y sin gastos no overheads.

Proyectos logísticos

	SBA (m2)	Capex pendiente (M€)	GRI esperado (M€)	YoC (%) ¹¹	Rendimiento sobre Capex Pendiente
Proyectos a corto plazo (próximos 18-24 meses)	189k	79	10,4	7,6%	13,3 %
Proyectos a medio plazo (2026-2027)	98k	61	6,1	7,6 %	10,0 %
Proyectos a largo plazo no comprometidos ¹²	318k	162	17,7	7,0 %	11,0 %

Data Centers

Capex invertido en el FY23	Capex 2024 (M€)	Capex 2025-2026 (M€)	GRI estabilizado esperado (M€)	GRI YoC estabilizado (M€)
258	144	163	c.81	c.14.4%

¹¹ Incluyendo el coste de la tierra

¹² A desarrollar en régimen de pre-alquiler

2. Nuestra Propuesta Estratégica para el desarrollo sostenible

2.1 Entorno (sector)

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 2022¹³.

Situación del mercado de alquiler por rama de actividad de negocio:

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.

Data centers

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.

¹³ EY: The Office Property Telescope Spain 2024

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 aumentando hasta alcanzar los €40 m²/mes (+8,1% vs. 2022) y la tasa de disponibilidad ha aumentado ligeramente situándose en el 11,6%¹². 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/mes¹⁴. 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%¹⁵. 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/Azambuja¹⁶. Por último, los centros comerciales se han recuperado relativamente bien con ventas y afluencias en niveles precovid.

¹⁴ CBRE: Office Figures Q4 2023

¹⁵ Savills: Logistics Market Madrid, Barcelona, and Valencia

¹⁶ Cushman & Wakefield: Marketbeat Portugal, Primavera 2024

2.2 El horizonte estratégico de MERLIN

La estrategia de MERLIN se centra en la generación de un rendimiento sostenible para los accionistas mediante la adquisición, gestión especializada y rotación selectiva de activos inmobiliarios patrimoniales, principalmente en el mercado español y, en menor medida, en Portugal.

En línea con este propósito, MERLIN se ha establecido la meta de retribuir al accionista mediante una política de dividendos que abarque el 80% del AFFO generado durante el ejercicio. Para alcanzar este objetivo, la compañía ha definido un mix específico en las diversas ramas de su actividad, enfocándose en inversiones continuas en activos Core y Core Plus en los mercados de España y Portugal. Paralelamente, se compromete a mantener la eficiencia en costes y aplicar las mejores prácticas en materia de gobierno corporativo.



Con ese fin, y fundamentándose en las mejores prácticas del sector, el Grupo opera en cuatro áreas estratégicas clave:

- **Gestión interna de la cartera:** MERLIN apuesta por la internalización de la gestión de sus inmuebles por un equipo de primer nivel con una dilatada experiencia en el sector inmobiliario. De este modo, se maximiza la eficiencia operativa y rentabilidad de cada activo en todas las fases de su ciclo de vida.
- **Rentabilidad a través del reposicionamiento de activos:** MERLIN se enfoca en alcanzar el máximo potencial de cada activo a través de su reposicionamiento, maximizando el valor de su cartera y generando un mayor retorno para el accionista.
- **Entrada en una nueva categoría de activos:** data centers.
- **La sostenibilidad, clave en los activos:** MERLIN continúa aspirando a los más altos niveles de sostenibilidad y eficiencia en su cartera. Para ello, integra la sostenibilidad en todo el ciclo de vida de los activos y respalda este compromiso a través de la obtención de certificaciones en este ámbito.

2.3 Evolución previsible

En ausencia de externalidades, en las tres 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 ligeramente beneficiadas por la inflación al estar los contratos de arrendamiento indexados al IPC.

Tres data centers se han entregado durante el año:

- MAD-GET: 3MW de capacidad IT instalada de los 20MW totales
- BCN-PLZF: 3MW de capacidad IT instalada de los 16MW totales
- BIO-ARA: 3MW de capacidad IT instalada de los 24 MW totales

Se espera que durante el 2024 se continúe con el progreso en cuanto a equipamiento para alcanzar 33MW instalados a final de año.

2.4 El compromiso de MERLIN con la gestión sostenible

MERLIN ejerce una gestión responsable en su actividad, asegurando la consecución sostenible de objetivos a largo plazo y la generación de valor compartido para sus grupos de interés. Esta práctica se apoya en la estricta obediencia de la legislación vigente y en la adhesión a estándares internacionales de referencia, reflejando su compromiso con la excelencia operativa y la responsabilidad corporativa.

En este contexto, el compromiso primordial de MERLIN es alcanzar una rentabilidad sostenible que asegure el éxito de su proyecto empresarial, considerando las expectativas de sus grupos de interés. Además, se busca un crecimiento que no perjudique el desempeño ambiental de la organización, minimizando cualquier impacto en el entorno. Se prioriza la integración de la sostenibilidad en los procesos de desarrollo y reposicionamiento de activos como una estrategia central.

La hoja de ruta de MERLIN en materia de sostenibilidad

Política de sostenibilidad

MERLIN Properties concibe la sostenibilidad como un impulsor clave para generar valor en el entorno en el que opera, especialmente a través de sus activos. Los principios fundamentales que guían la hoja de ruta de MERLIN en materia de sostenibilidad, son los siguientes



La Política de Sostenibilidad ha sido aprobada por el Consejo de Administración de MERLIN Properties y está en efecto desde su aprobación, permaneciendo vigente hasta que se efectúen modificaciones en la misma.

El Consejo de Administración, mediante sus Comisiones delegadas, especialmente a través de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación, ejerce la supervisión para garantizar la correcta implementación y cumplimiento de todos los principios de actuación y compromisos establecidos.

Principios de actuación

- **Gobierno responsable y comportamiento ético:** MERLIN se compromete, en el desarrollo de sus actividades, con el cumplimiento de los más altos estándares, garantías y transparencia en la gestión y toma de decisiones del Grupo, así como con el éxito del negocio, salvaguardando la ética y la integridad en las operaciones.
- **Transparencia con los grupos de interés:** MERLIN considera prioritario proporcionar información íntegra, correcta y veraz acerca de la evolución del Grupo y de las actividades que desarrolla, así como a mantener suficientes canales de relación con sus grupos de interés, manteniendo una comunicación activa con ellos y dando respuesta a sus principales demandas y expectativas.
- **Validación externa independiente de los compromisos adquiridos:** MERLIN persigue refrendar sus compromisos a través de la obtención de validaciones externas, que garanticen

la integración efectiva de la sostenibilidad tanto en su gestión interna como en sus activos y den credibilidad a la implantación práctica de los compromisos adquiridos, en la toma de decisiones y las actividades del Grupo.

Camino a Neto Cero



A raíz del pacto de 2,0 °C realizado en la COP21¹⁷, MERLIN anunció el compromiso de convertirse en una empresa carbono neto cero para 2030, alineado con los objetivos basados en la ciencia (SBTi), reportando los riesgos bajo las recomendaciones del TCFD¹⁸ y comprometidos con los ODS establecidos por la ONU.

Estrategia:



1. Reducción del carbono operacional: En 2022, MERLIN lanzó su estrategia a Camino a Neto Cero, una hoja de ruta que incluye la mejora del desempeño no sólo del propio Grupo y de aquellos activos sobre los que éste tiene control operacional, sino de los principales agentes responsables de las emisiones de MERLIN a lo largo de toda su cadena de valor, incluyendo proveedores e inquilino.

Hitos: En 2023, MERLIN ha reducido en términos absolutos y en intensidad un 6,1% su huella de carbono medido como Alcance 1 y 2.

Objetivos: 85% de reducción del carbono operacional desde la línea base (2018) hasta 2028.

¹⁷ Convención sobre Cambio Climático de París

¹⁸ Task Force on Climate-related Financial Disclosures

2. Reducción del carbono embebido en todos los nuevos desarrollos y reformas: En 2022, MERLIN desarrolló el procedimiento para la medición de la huella de carbono embebido en desarrollos y reformas. En concreto, en el caso de adjudicaciones de CAPEX por importes superiores a 3 millones de euros, en la propuesta de adjudicación, se deberá incluir el cálculo de la huella de carbono embebida en dicho proyecto adjudicado. Este procedimiento implica añadir un criterio adicional en materia de sostenibilidad de cara a la selección de proveedores.

Hitos: En 2023, se ha llevado a cabo 5 cálculos de la huella de carbono embebido en los proyectos de desarrollo. Concretamente, en 2 desarrollos de oficinas, 2 de logística y en un centro comercial.

Asimismo, en 2023, se han establecido ambiciosos objetivos para los nuevos desarrollos en oficinas, centros comerciales y logística. En concreto, los objetivos marcados son los siguientes:

- Oficinas - 500 kgCO₂/m²
- Logística - 400 kgCO₂/m²
- Centros Comerciales - 500 kgCO₂/m²

Objetivos: Cumplir con los objetivos marcados y reportados al mercado.

3. Compensación de emisiones residuales: compensación de la huella inevitable a través de iniciativas propias debidamente certificadas centradas en soluciones basadas en el medio ambiente y con impacto positivo en comunidades locales y/o subdesarrolladas.

Hitos: en 2023 se realizó la estimación de la masa forestal necesaria para poder compensar la huella de la Compañía en 2028 (alrededor de 700 hectáreas). Actualmente, el Grupo se encuentra en proceso de búsqueda del terreno que encaje con los requisitos necesarios para poder llevar a cabo el proyecto.

Objetivo: Comenzar a ejecutar el proyecto de reforestación

4. Reducción de emisiones de alcance 3: involucrar a los inquilinos a través de cláusulas verdes en los nuevos contratos y con iniciativas pioneras tales como la reducción de la renta a aquellos inquilinos que certifiquen que su operativa es neto cero.

Hitos: En este sentido, desde el 1 de enero de 2023 entró en vigor la nueva cláusula verde en todos los contratos, por la cual todos aquellos inquilinos que se quieran beneficiar de una reducción en la renta deberán compartir sus datos de consumo a través de una plataforma tecnológica (Deepki). Esta cláusula verde, incorpora una serie de hitos, que, en caso de cumplirlos, podrán beneficiar al inquilino con una reducción en la renta de hasta 50 puntos básicos. A cierre de 2023, contamos con alrededor de 60 contratos que incorporan la cláusula verde.

Objetivo: incrementar el número de contratos con la cláusula verde y ampliarlo a contratos existentes.

5. Energía renovable: abastecimiento de energía 100% renovable y generación de energía fotovoltaica a través del Project SUN, que consiste en instalar paneles fotovoltaicos en las cubiertas de los activos.

Hitos: Se han realizado importantes esfuerzos este año en la implementación del proyecto, habiendo ejecutado 28 proyectos que representan 4 MW adicionales en el año lo que supone una capacidad total instalada de 14,9 MW. Respecto a las nuevas instalaciones, 15 son activos de oficinas, 7 son activos logísticos, 4 son centros comerciales y 2 son data centers. Se prevé que con la finalización de esta primera fase del Proyecto SUN la capacidad pico instalada sea de 39,8 MW. Actualmente el porcentaje total de autoconsumo es del 4,2%. Asimismo, en este ámbito, MERLIN ha alcanzado el 100% de activos bajo control operacional con consumo de electricidad renovable con certificado de garantía de origen.

Objetivo: Continuar con el desarrollo de Project SUN para alcanzar más de 40 MWp instalados.

2.5 Una Inmersión Profunda en la Materialidad de la Sostenibilidad

Como muestra del compromiso con la sostenibilidad y utilizándolo como herramienta estratégica, MERLIN ha realizado por primera vez un análisis de Doble Materialidad que será susceptible de evolución en los próximos ejercicios.

El objetivo del mismo es identificar y priorizar los aspectos más relevantes para MERLIN, desde el análisis de los Impactos que afectan a su entorno ambiental y socioeconómico y los Riesgos y Oportunidades que afectan a la compañía. Dichos aspectos se han clasificado siguiendo la perspectiva ESG (ambiental, social y gobernanza) y los temas propuestos por ESRS.

El análisis se ha realizado usando como referencia lo establecido por la EFRAG y la CSRD en su borrador "Materiality Assessment Implementation guidance", así como lo definido en los ESRS (European Sustainability Reporting Standards) en lo referente a los análisis de Doble Materialidad de las compañías. La Doble Materialidad es crítica para la compañía. Identifica los Impactos, Riesgos y Oportunidades a los que se enfrenta la entidad y evalúa su relevancia. Permite visualizar cuales son los hechos más relevantes que deben ser abordados mediante el establecimiento de planes de acción y definición de objetivos, los cuales deben integrados en el Plan de Sostenibilidad que, a su vez, es uno de los pilares fundamentales del Plan estratégico.

La involucración del análisis de los principales grupos de interés de la compañía se propone como pieza clave en un proceso que se ha estructurado como sigue:

CONTEXTO DEL SECTOR Y ANÁLISIS DEL MODELO DE NEGOCIO

En la primera fase de trabajo se llevó a cabo un análisis de contexto del sector en el que opera MERLIN, así como del modelo de negocio de la compañía. esto permitió una primera aproximación a los Impactos, Riesgos y Oportunidades más relevantes.

Entre las cuestiones analizadas destacan:

- Tendencias en el modelo de negocio y sostenibilidad, a través del estudio de los informes sectoriales y otras fuentes.
- Benchmark de competidores del sector.
- Análisis de prescriptores (MSCI, SASB, etc.)
- Reuniones internas con los responsables de las líneas de negocio más relevantes de la compañía.

Toda esta recopilación de información se empleó para conocer en profundidad la situación actual y el contexto de la compañía con la finalidad de hacer una identificación precisa de los Impactos, Riesgos y Oportunidades.

IDENTIFICACIÓN DE TEMAS, SUBTEMAS, IMPACTOS, RIESGOS Y OPORTUNIDADES (IROs):

En esta fase del trabajo, se desarrollaron reuniones internas con los directivos de cada línea de negocio, con la finalidad de realizar una correcta identificación de los IROs principales de Merlin. El resultado ha sido un listado de 49 impactos, 25 riesgos y 36 oportunidades, considerando tanto los impactos positivos como los negativos, así como actuales y potenciales.

Cabe añadir que se ha tenido en cuenta toda la cadena de valor a la hora de identificar los IROs.

Junto al equipo de Sostenibilidad de Merlin se han definido el Alcance, Probabilidad y Remediabilidad de estos IROs.

Para completar el análisis y facilitar su comprensión, los impactos se han clasificado por temas ESG que, a su vez, se corresponden con las 3 verticales de sostenibilidad: Medioambiente, Social y Gobernanza (ESG, por sus siglas en inglés). Dichos temas se han formulado teniendo en cuenta los ESRS, ejercicios anteriores de materialidades de MERLIN y el análisis del contexto de la compañía. Los temas seleccionados han sido los siguientes:

Medioambiente

- Eficiencia energética y reducción de emisiones.
- Adaptación al cambio climático.
- Contaminación del entorno.
- Uso y gestión de recursos.
- Gestión de residuos y economía circular.
- Biodiversidad y capital natural.

Social

- Condiciones laborales de los empleados.
- Cadena de valor.
- Salud y seguridad laboral.
- Contribución a la sociedad y relación con comunidades locales.
- Relación con los clientes y usuarios.

Gobernanza

- Ética empresarial y gobernanza.
- Gestión de riesgos del negocio.
- Corrupción, soborno y blanqueo de capitales.
- Ciberseguridad y tratamiento de datos.
- Digitalización e innovación.

PRIORIZACIÓN DE IMPACTOS, RIESGOS Y OPORTUNIDADES

La valoración de los IROs se ha realizado utilizando una metodología que ha conjugado su alcance, probabilidad y remediabilidad, así como la relevancia interna y externa de cada Impacto, Riesgo y Oportunidad. Adicionalmente, se ha tenido en cuenta la temporalidad para todos los Impactos potenciales (corto plazo – 12 meses-, medio plazo – entre 12 y 36 meses- y largo plazo – más de 36 meses), así como los Riesgos y Oportunidades. Para ello se ha evaluado cuando pueden suceder dichos IROs y se han puntuado sus métricas en consecuencia.

Como parte esencial en el proceso, se ha involucrado a los principales grupos de interés (GdI) de la compañía, tanto internos como externos mediante encuestas.

Grupos de interés internos

Se ha consultado mediante entrevistas y cuestionarios a Directivos y Empleados.

Grupos de interés externos

Se ha realizado un análisis de información pública para identificar los temas más relevantes para los Analistas y la Competencia mediante un benchmark.

También se han realizado consultas a Proveedores, Bancos, Accionistas e Inquilinos.

TRATAMIENTO DE DATOS Y RESULTADOS

Por último, se ha recopilado y tratado la información obtenida tras las consultas a los grupos de interés, identificando los principales temas vinculados a cada uno de los Impactos, Riesgos y Oportunidades identificados.

El resultado de esta parte final del proceso es un listado con los IROs y temas ESG más relevantes para la compañía, considerando su alcance, probabilidad y remediabilidad, así como la escala de importancia que le conceden sus grupos de interés.

Los resultados han sido validados por el departamento de Sostenibilidad de la compañía, que ha actuado como pieza fundamental en el proceso.

A continuación, se incluye la priorización de los temas ESG más relevantes.

Los resultados concluyen con la identificación de 16 temas para la compañía analizados tanto desde la perspectiva de Materialidad de Impacto (Impactos) como la Materialidad Financiera (Riesgos y Oportunidades). Los datos se muestran en la siguiente tabla y matriz. Los temas “Biodiversidad y capital natural” y “Contribución a la sociedad y relación con comunidades locales” son los dos temas no materiales.

ESG	Tema	Puntuación Materialidad de Impacto	Semáforo materialidad impacto	Puntuación Materialidad Financiera	Semáforo Materialidad Financiera	Material
E	Eficiencia energética y reducción de emisiones	3,79	●	4,58	●	●
	Adaptación al cambio climático	4,73	●	3,8	●	●
	Contaminación del entorno	3,26	●	3,67	●	●
	Uso y gestión de recursos	3,99	●	4,25	●	●
	Gestión de residuos y economía circular	3,56	●	3,77	●	●
	Biodiversidad y capital natural	2,28	●	3,03	●	●
S	Condiciones laborales de los empleados	3,72	●	4,44	●	●
	Cadena de Valor	3,51	●	4,01	●	●
	Salud y seguridad laboral	3,7	●	3,51	●	●
	Contribución a la sociedad y relación con comunidades locales	2,52	●	3,2	●	●
	Relación con los clientes y usuarios	4,74	●	4,48	●	●
G	Ética empresarial y gobernanza	3,71	●	4,49	●	●
	Gestión de riesgos del negocio	2,05	●	4,24	●	●
	Corrupción, soborno y blanqueo de capitales	3,78	●	3,87	●	●
	Ciberseguridad y tratamiento de datos	3,36	●	4,42	●	●
	Digitalización e innovación	4,7	●	4,41	●	●



3. Fundamentos y prácticas de una gestión responsable

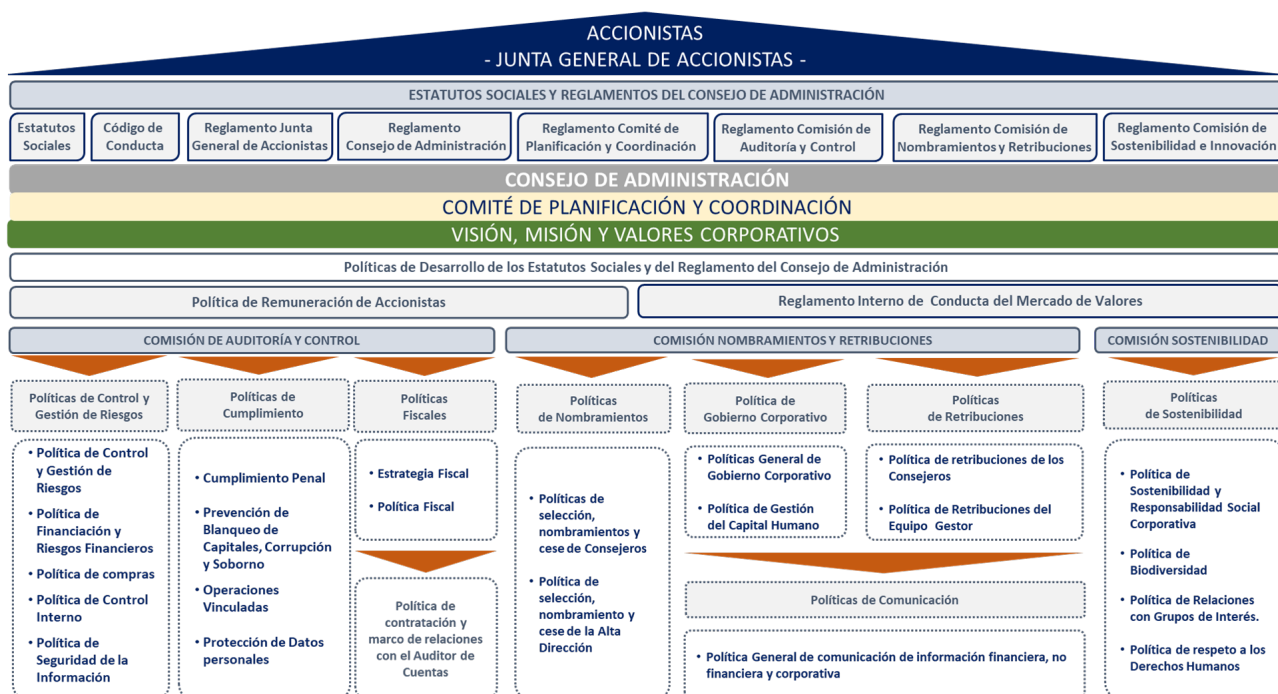
MERLIN tiene un sistema de gobierno robusto, en línea con sus valores de ética, cumplimiento y transparencia, respaldado a través de la validación de terceras partes independientes.

HITOS EN 2023	OBJETIVOS FUTUROS
• MERLIN ha continuado con el proceso de mejora continua del Sistema de Gobierno Corporativo, mediante la simplificación del mismo. En este sentido, se han fusionado políticas, así como se han eliminado otras por considerar que tienen un contenido análogo o ser reiterativas con lo contemplado en la legislación vigente o en otras regulaciones internas. • En 2023, el Consejo de Administración ha aprobado la Política de Seguridad de la Información, en el marco de la obtención de la ISO 27.001 como mejor referente internacional en la seguridad de la información. • En cumplimiento de la legislación de protección a los informantes, MERLIN ha externalizado la gestión del Sistema Interno de Comunicación (Canal ético) mediante la implementación de una aplicación de software, en colaboración con la consultora BDO, garantizando el anonimato y confidencialidad de las comunicaciones. En este sentido se ha modificado el Código de Conducta y el Procedimiento de Comunicación. • En el transcurso del año, se ha realizado la documentación y verificación de los controles del Sistema de Control Interno de Información No Financiera (SCIINF) por primera vez. Estas prácticas son esenciales para fortalecer la integridad y eficiencia de los procesos internos de Merlin.	• Continuar en el proceso de mejora continua del Sistema de Gobierno, alineándolo con las mejores prácticas internacionales. • Desarrollo e implementación de las oportunidades de mejora identificadas en la Evaluación del Consejo y de sus Comisiones realizada por EY en 2023. • Implantar un Código de Conducta para Proveedores en cumplimiento con el objetivo de extender las mejores prácticas de integración, supervisión y control de la cadena de suministro. • Mantener la función activa de supervisión del reporte en asuntos vinculados con la sostenibilidad, poniendo el foco en la calidad de los informes y en su integración con el resto de la información reportada por el Grupo, de acuerdo con la normativa publicada, aun no siendo aplicable al Grupo por el tamaño de la Sociedad. • Mantenimiento de las certificaciones UNE 19.601 Sistemas de Gestión de Compliance Penal e ISO 37.001 Sistemas de gestión Antisoborno, cuyo alcance abarca todas las sociedades del Grupo. • Mejora continua del Sistema de gestión de Riesgos con especial atención a los riesgos climáticos y la exposición de los activos a eventos extraordinarios.

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO		
	2023	EVOLUCIÓN 2022-2023
Consejeros independientes ¹⁹	7/13	0
Mujeres en el Consejo de Administración	4/13	-8 puntos porcentuales
Consejeros no ejecutivos con experiencia en el sector	6/11	0
Consejeros independientes con 4 o más mandatos (mandatos de 2 años)	6/7	0
Alcance de la formación en ética y cumplimiento (empleados formados)	92 %	-1 punto porcentual

MERLIN ha desarrollado un Sistema de Gobierno que recoge los principios que guían la forma de actuar de la Sociedad, de todas las sociedades del Grupo y de los profesionales que las componen.

3.1 Estructura de gobernanza



¹⁹ Según el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital se entiende como consejero independiente aquél que, designado en atención a sus condiciones personales y profesionales, puede desempeñar sus funciones sin verse condicionado por sus relaciones con la Sociedad o su Grupo, sus accionistas significativos o directivos.

Todos los Reglamentos del Consejo, sus Comisiones y de la Junta General, así como las principales políticas vertebradoras del Sistema de Gobierno de MERLIN, así como un resumen de las restantes se encuentran publicados en la página web corporativa <https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/>

MERLIN toma como referencia el “Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas” de la CNMV, así como las recomendaciones de buen gobierno de reconocimiento y aceptación general en los mercados. Durante 2023, el Consejo de Administración, de forma adicional a las modificaciones de los Estatutos Sociales, Reglamentos del Consejo y de las Comisiones aprobados en la Junta General de Accionistas de 27 de abril de 2023, ha aprobado las siguientes actualizaciones del Sistema de Gobierno :

Política de Seguridad de la Información	El Consejo de Administración ha aprobado esta política a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de la Comisión de Auditoría y Control, siendo su principal contenido: • Establecer el marco de la salvaguarda y protección de (i) la Información titularidad del Grupo, con independencia de que se encuentre en sistemas propios o de terceros; y (ii) la información titularidad de terceros, que se encuentre en los sistemas del Grupo. • Asume el compromiso de establecer y mantener un adecuado Sistema de Gestión de la Seguridad de la Información (también conocido como “SGSI”), conforme y basado en la norma internacional ISO 27.001.
Política de Prevención de Blanqueo de Capitales, Financiación del Terrorismo, Corrupción y Soborno	El Consejo de Administración ha aprobado, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la fusión de las siguientes políticas al considerar que tienen un contenido análogo o complementario: • Política de Prevención de Blanqueo de Capitales. • Política contra la corrupción y el soborno. • Política de relaciones con la Administración Pública.
Política de Sostenibilidad y Responsabilidad Social Corporativa	El Consejo de Administración ha aprobado, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la fusión de las siguientes políticas al considerar que tienen un contenido análogo o complementario: • Política de sostenibilidad. • Política de Responsabilidad Social Corporativa.
Política del Sistema Interno de Información	El Consejo de Administración ha aprobado esta política a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de la Comisión de Auditoría y Control, siendo su principal contenido la adaptación del canal de denuncias a lo recogido en la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción.

Eliminación de Políticas	El Consejo de Administración ha aprobado la eliminación, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de las siguientes políticas al ser reiterativas con lo dispuesto en la legislación vigente, así como en el Reglamento de Conducta del Mercado Valores y el Reglamento del Consejo de Administración: Se fija el objetivo de tener la deuda corporativa ligada a criterios ESG. • Política sobre Primas de Asistencia a Juntas. • Política de Operaciones con Acciones Propias. • Política de Inversiones.
Actualización de Políticas	El Consejo de Administración ha aprobado, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la actualización de las siguientes políticas por mejoras técnicas, inclusión de aspectos de sostenibilidad o adecuación a las modificaciones anteriormente expuestas del Sistema de Gobierno de la Sociedad. • Política general de gobierno corporativo. • Política de Financiación y Riesgos financieros. • Política de relaciones con Grupo de Interés.

Respecto a la **descripción de la estructura organizativa interna se puede** resumir en:

- Un **Consejo de Administración formado por 13 consejeros**. 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.
- Un **Comité de Planificación y Coordinación** formado por 5 consejeros, incluyendo al Presidente y al Consejero Delegado, con funciones de preparación, coordinación, propuesta y revisión preliminar del orden del día y propuestas de acuerdos que deben someterse al Consejo, sin funciones ejecutivas y sin funciones de supervisión ni control.
- Un **Consejero Coordinador**, que presidirá el Consejo en caso de ausencia del Presidente, y en su caso, del Vicepresidente y que coordina a los consejeros externos y se informa y conoce las preocupaciones de los inversores y accionistas. Así mismo, juega un papel relevante en la gestión del Canal Ético.
- Una **Comisión de Auditoría y Control (CAC)**, constituida por 5 consejeros, una **Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR)**, con 6 consejeros y una **Comisión de Sostenibilidad e Innovación (CSI)**, con 4 consejeros, todas ellas formadas en su mayoría por independientes, y todas ellas de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de asesoramiento, información y propuesta dentro de su ámbito de actuación.
- Un **Consejero Delegado (CEO)** en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste, encargado del desarrollo de la estrategia y las operaciones de la Sociedad.
- Una **Dirección General (COO)** en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste, encargado de la dirección y ejecución de las operaciones de la Sociedad.
- Un **Comité de Inversiones** formado por el equipo gestor.

Composición y función del Consejo de Administración

El Consejo, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, velará para que, en la composición de este órgano, los consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los Consejeros ejecutivos y que los independientes sean mayoría. Asimismo, velará por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de consejeras.

De acuerdo con el artículo 15.5 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de consejero independiente previstos en el artículo 5 del Reglamento del Consejo.



D. Javier Garcia-Carranza Benjumea
Presidente - Consejero Dominical



D. Ismael Clemente
Consejero Delegado / CEO



D. Miguel Ollero
Consejero Ejecutivo / COO



D. Juan María Aguirre Gonzalo
Consejero independiente



D. Emilio Novela
Consejero independiente



D. Juan Antonio Alcaraz García
Consejero Dominical



D. Donald Johnston
Consejero independiente



Dña. María Luisa Jordá
Consejera independiente



Dña. Ana García Fau
Consejera independiente



D. Fernando Ortiz
Consejero independiente



Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Consejera Dominical



Dña. Pilar Caveró Mestre
Consejera independiente



D. Ignacio Gil-Casares
Consejero Dominical



Dña. Mónica Martín de Vidales
Secretaria (no Consejera)



D. Ildefonso Polo del Mármol
Vicesecretario (no Consejero)

13
miembros

31%
mujeres

54%
independiente

61
Años edad media
Entre 52 y 75

7
Años de antigüedad
media en el cargo

98%
Asistencia presencial
11 reuniones

Puede encontrar más información sobre la composición, selección, evaluación y retribución del Consejo de Administración en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, disponible en la web corporativa (<https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales/>), así como en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es). Asimismo, el perfil de cada miembro del Consejo de Administración de MERLIN, incluyendo información sobre su formación, experiencia laboral y de gestión, antigüedad en el cargo pueden consultarse en la página web corporativa (<https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/consejo-de-administracion/>)

Matriz de competencias del Consejo de Administración:

Nombre	Tipo*	Género	1er Nomb.	COMPETENCIAS									
				Alta Dirección	Otros Consejos	Real Estate	Finanzas & M&A	Auditoría y Control de Riesgos	Digital / Tecnología	Legal	RR.HH. compensación	Experiencia Internacional	Sostenibilidad
Javier García-Carranza (P)	P/D		2016	X	X	X	X	X			X	X	
Ismael Clemente (CEO)	E		2014	X	X	X	X	X	X	X		X	X
Miguel Ollero (COO)	E		2014	X	X	X	X	X	X			X	X
Donald Johnston	I		2014	X	X		X	X			X	X	
Maria Luisa Jordá	I		2014	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Ana García-Fau	I		2014	X	X		X	X	X		X	X	X
Fernando Ortiz	I		2014	X	X		X			X	X	X	X
Francisca Ortega	D		2016	X	X		X	X					X
Pilar Caverio	I		2016	X	X					X	X	X	X
Juan María Aguirre	I		2016	X	X	X	X	X					
Emilio Novela	I		2018	X	X	X	X	X				X	X
Juan Antonio Alcaraz	D		2023	X	X	X	X	X			X		
Ignacio Gil-Casares	D		2020	X	X						X	X	

*Nota: P (Presidente) , E (Ejecutivo), I (Independiente, D (Dominical)

Selección, evaluación y retribución de los miembros del Consejo

- Los criterios de selección de los integrantes del Consejo de Administración están establecidos en la **Política de selección de consejeros** (aprobada por el Consejo de Administración, a iniciativa de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) que garantiza que las propuestas de nombramiento de consejeros, que se realizan individualmente, se fundamenten en criterios objetivos y centrados en sus cualidades profesionales, favoreciendo la diversidad de género, de experiencias, de edad y de conocimientos. Dentro de los criterios de selección no se tienen en cuenta aspectos tales como raza, etnia, religión ni nacionalidad.
- La **Comisión de Nombramiento y Retribuciones** prima que los cargos recaigan en personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación y compromiso con su función y garantizando el adecuado equilibrio del Consejo de Administración en su conjunto.
- Siguiendo las recomendaciones del **Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas**, la Sociedad realiza con carácter tri-anual, y conforme se indica en las recomendaciones de buen

gobierno corporativo de sociedades cotizadas, con el auxilio de un consultor externo para evaluar el funcionamiento y composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones.

En este sentido, en los ejercicios, 2017, 2020 y 2023 la Sociedad contó con el asesoramiento de un consultor externo independiente (Egon Zehnder, KPMG y EY, respectivamente).

En los ejercicios 2018, 2019, 2021 y 2022, no se estimó necesario contar con un consultor externo para volver a evaluar el funcionamiento del Consejo y de sus Comisiones, por lo que la Sociedad realizó un proceso de autoevaluación mediante un cuestionario personal e individual dirigido a todos los consejeros.

- **En 2023 el Consejo ha contado con EY para la evaluación del Consejo y de sus Comisiones** siendo su conclusión general satisfactoria, emitiendo una serie de recomendaciones, que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha hecho suyas para reforzar y mejorar el gobierno corporativo de la Sociedad.
- En este sentido es de reseñar que hasta la dimisión de una consejera dominical que se produjo con posterioridad a la junta general ordinaria de accionistas de la sociedad del año 2023, Merlin tenía 5 consejeras sobre un total de 13 miembros del consejo, lo que situaba el porcentaje de representación femenina en el 38,46%, es decir, cumplía la regla del 40% entendida en la forma en que se exige por la Directiva (UE) 2022/2381, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de noviembre de 2022. Tras la dimisión de la mencionada consejera, el accionista dominical al que representaba designó a un hombre para ocupar el puesto, lo que implicó dejar el número de consejeras en 4 sobre un total de 13 miembros. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones inició en julio de 2023, asistido por una consultora internacional, un proceso de selección de consejeras independientes y el Consejo de Administración está en el proceso de adoptar medidas con el objetivo de cumplir esta recomendación en la junta general ordinaria de accionistas del año 2024
- La retribución de los miembros del Consejeros Ejecutivos está fundamentada en los principios de transparencia, coherencia, competitividad, rentabilidad y sostenibilidad y capacidad de atraer a los mejores profesionales, tal y como recoge su **Política de Remuneración de Consejeros**.
- Bajo estos principios y la consideración de factores como el entorno económico, los resultados de la Sociedad, la estrategia del grupo, las exigencias legales, las recomendaciones de buen gobierno corporativo y las mejores prácticas de mercado, incluyendo métricas ligadas a la sostenibilidad, se fija la retribución de los Consejeros Ejecutivos.
- Anualmente la **Comisión de Nombramientos y Retribuciones** establece los objetivos de tipo cuantitativo y cualitativo, así como financieros y no financieros que determinarán la retribución para el ejercicio de los Consejeros Ejecutivos. Entre los objetivos no financieros se encuentran objetivos de sostenibilidad como la reducción de las emisiones de CO₂ por m² y la posición de MERLIN en los índices de sostenibilidad, entre otros, GRESB, CDP y S&P CSA.

3.2 Gestión proactiva de riesgos

MERLIN cuenta con un Sistema de Gestión de Riesgos, que se fundamenta en los principios, elementos clave y metodología establecidos en el Marco COSO (“Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission”).

Este sistema tiene como finalidad minimizar la variabilidad de los resultados financieros (rentabilidad) y, en consecuencia, maximizar el valor económico del Grupo. Su enfoque radica en la inclusión del riesgo y la incertidumbre en el proceso de toma de decisiones, con el propósito de proporcionar una seguridad razonable en el logro de los objetivos estratégicos definidos. Esto asegura a los accionistas, así como a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de seguridad adecuado para preservar el valor generado.

Basándose en una perspectiva integradora de la Gestión de Riesgos, MERLIN ha adoptado un enfoque metodológico fundamentado en el Marco de Gestión de Riesgos Empresariales, el cual está integrado con la estrategia y el desempeño (**COSO ERM 2017**).

Este enfoque resalta la relevancia de la gestión de riesgos empresariales en la planificación estratégica y su inclusión en todos los niveles de la organización. Reconoce que el riesgo tiene impacto en la estrategia y el desempeño en todas las áreas, departamentos y funciones de la empresa

La Política de Control y Gestión de Riesgos (<https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/>) fue inicialmente aprobada por el Consejo de Administración en febrero de 2016, y se actualizó en marzo de 2022, a propuesta de la Comisión de Auditoría y Control.

Conforme a lo establecido en la política corporativa, MERLIN procede a la identificación y supervisión de los riesgos asociados a su actividad, abordando de manera integral los riesgos que afectan tanto al Grupo como a las entidades subsidiarias en las que tiene participación.

Esta política establece los principios fundamentales de acción, definiendo la gestión de riesgos como un proceso continuo. Se basa en la identificación y evaluación de los posibles riesgos del Grupo, partiendo de los objetivos estratégicos y comerciales. Además, implica la definición de planes de acción y controles para los riesgos más críticos, así como la supervisión constante de la eficacia de dichos controles y la evolución del riesgo residual. Todo ello se realiza con el propósito de informar a los órganos de gobierno del Grupo.

La Gestión de Riesgos en MERLIN es un procedimiento dirigido por el Consejo de Administración y el Equipo Gestor, y constituye una responsabilidad compartida por cada individuo en la organización, en concordancia con sus respectivos ámbitos de actuación.

La supervisión de la gestión de riesgos por parte de la Comisión de Auditoría y Control faculta a la Dirección para administrar de manera efectiva la incertidumbre y los riesgos inherentes, lo que resulta en una mejora significativa de la capacidad para crear valor.

Con respaldo de la dirección de Auditoría Interna, **la Comisión lleva a cabo esta supervisión empleando una metodología específica de gestión de riesgos**. Esto se realiza mediante la vigilancia y evaluación de la identificación de riesgos, así como de su valoración, los cuales inciden en los objetivos particulares de cada una de las áreas. A través del desarrollo del plan, evalúa y concluye sobre la suficiencia y efectividad de los controles implantados por el Grupo, emitiendo, en su caso, recomendaciones.

Por último, se señala la aprobación en el mes de julio de 2023, por parte del Consejo de Administración de MERLIN de la lista de los riesgos, financieros y no financieros, más significativos

y del nivel de tolerancia establecido para cada uno a partir de la información proporcionada por la Comisión de Auditoría y Control.

Modelo de gestión de riesgos de MERLIN

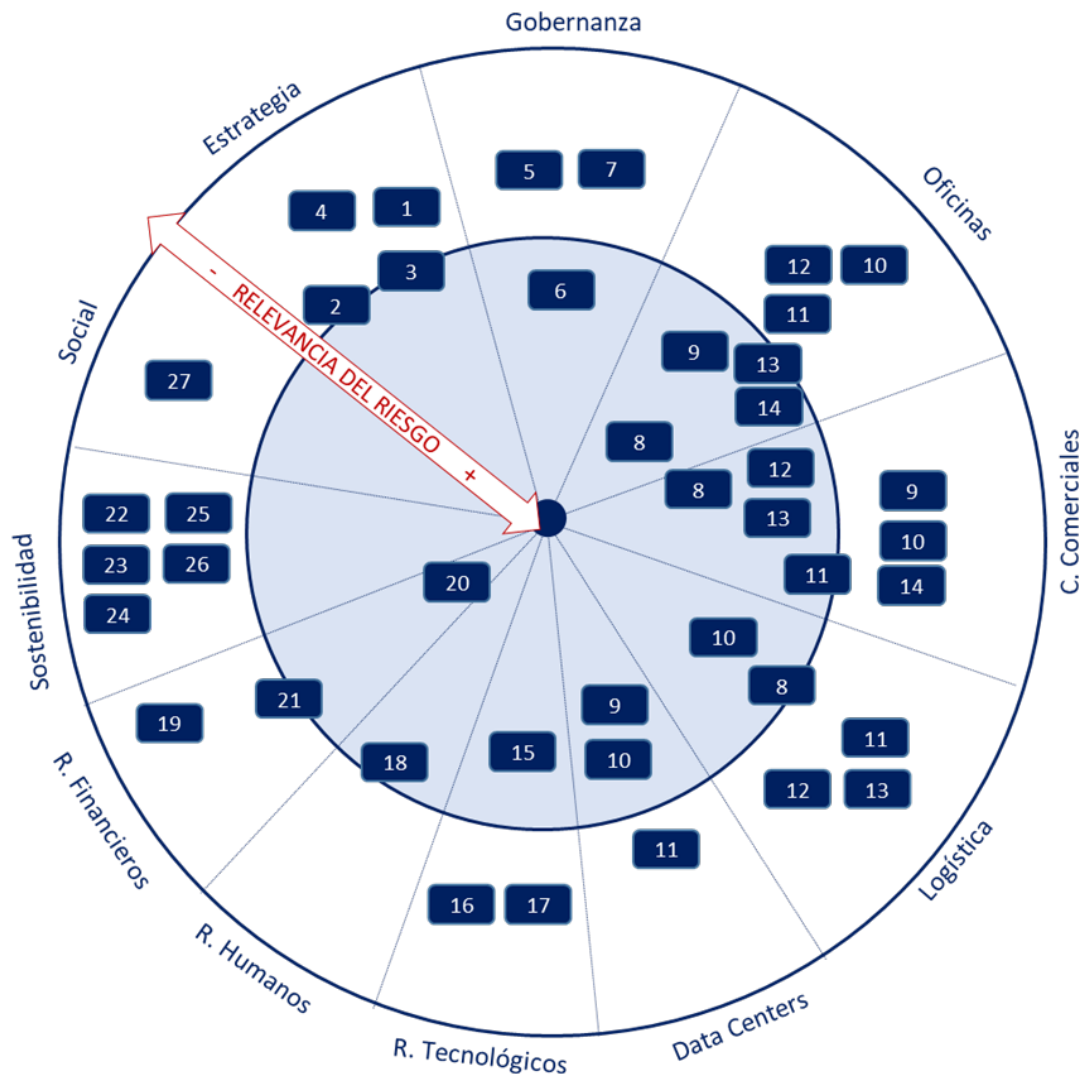


En 2023, MERLIN realizó un ejercicio de identificación y valoración de los principales riesgos corporativos del Grupo:

- ✓ **Comparativa de los principales competidores** del sector y revisión de la documentación corporativa en materia de riesgos y sostenibilidad.
- ✓ **Reuniones de trabajo con el personal clave de MERLIN para identificar riesgos** o actualizar / ajustar / calibrar los ya existentes para adaptarlos a la realidad del negocio, al plan de MERLIN y a la situación actual del entorno y mercado.
- ✓ **Agrupación y clasificación de todos los riesgos identificados** en base a las categorías de reporting (Negocio, Recursos, ESG) del Sistema de Gestión de Riesgos, identificando una **categoría nueva relativa a la Estrategia**.
- ✓ **Revisión de la matriz de materialidad de MERLIN** y análisis de la consistencia de los 106 riesgos identificados con la misma, así como con los aspectos críticos de reporte GRI y los ODS.
- ✓ **Valoración de los riesgos identificados (COO/Audit/MRL) en base a los criterios de impacto y probabilidad definidos**, así como con el resto de los atributos identificados:
 - Impacto: estratégico, financiero, grupos de interés y reputacional
 - Probabilidad: temporalidad y ocurrencia
 - Atributos: velocidad, persistencia y adaptabilidad.
- ✓ **Actualización y digitalización del Mapa de Riesgos.**

Así, en el 2023, el Mapa de Riesgos de MERLIN se actualizó de manera periódica para reflejar en cada semestre la percepción de los principales directivos y órganos de gobierno de la Sociedad ante los riesgos a los que se enfrenta el Grupo.

En este sentido, el último Mapa de Riesgos de MERLIN, actualizado por la Comisión de Auditoría y Control y aprobado por el Consejo de Administración en febrero de 2024, cuenta con un total de 27 riesgos clave, tal y como se muestra a continuación:



En el Sistema de Gestión de Riesgos de MERLIN, se ha realizado una evaluación exhaustiva de todos los riesgos considerando su Impacto y Probabilidad. Esto ha generado un indicador del riesgo residual para el periodo actual. Además, se han identificado KPIs para informes, junto con KRIs (indicadores adelantados), y se han designado responsables tanto para el reporting como para implementar o desarrollar las medidas de mitigación identificadas para cada uno de estos riesgos.

Asimismo, todos los riesgos se han valorado en términos de temporalidad (corto plazo – 12 meses-, medio plazo – entre 12 y 36 meses- y largo plazo – más de 36 meses), así como en términos de velocidad, persistencia y capacidad de adaptación.

- Entre los riesgos a **corto plazo** destacan los relacionados con los incrementos de los costes de construcción, materias primas y suministros energéticos y su impacto en las obras previstas y en el margen operativo de los inquilinos.
- Por otro lado, **entre los riesgos más a largo plazo**, destacan aquellos relacionados con los cambios de comportamiento en los consumidores (teletrabajo, *e-commerce*, etc.), la falta de atracción y de retención del talento, los riesgos relacionados con el cambio climático (falta de tracción de terceros para la reducción de huella, ineficiencia en las inversiones de eficiencia energética, desastres naturales), así como los relacionados con los incumplimientos normativos (GDPR, PRL, etc.).

Nº	Categoría / Descripción del Riesgo	S/ 2022.V2	Criticidad	Probabilidad	Impacto
Estrategia					
1	Definición del modelo de negocio	↓			
2	Adaptación a un cambio de ciclo inmobiliario	↑			
3	Retraso en las desinversiones para captación de recursos	↑			
4	Comunicación y trazabilidad de la estrategia en objetivos a largo plazo	↔			
Governance					
5	Desarrollo inadecuado del sistema de gobierno corporativo de MERLIN	↓			
6	Falta de liderazgo y estrategia de TI	↑			
7	Planes de sucesión del personal clave (dirección y plantilla)	↓			
Negocio					
			OF CC LG DC		
8	Pérdida de valor de los activos	↔			
9	Nivel de ocupación de los activos	↔			
10	Retrasos y sobrecostes en CAPEX	↑			
11	Repercusión de gastos repercutibles (servicios y suministros)	↓			
12	Disminución del margen operativo de inquilinos	↔			
13	Calidad crediticia de los inquilinos	↔			
14	Permanencia excesiva en portfolio de activos non-core	↓			
Recursos					
15	Brechas de ciberseguridad	↔			
16	Falta de digitalización y automatización de procesos	↔			
17	Falta de formalización de políticas y procedimientos TI	↔			
18	Falta de atracción / retención del talento (pérdida de atractivo)	↔			
19	Gestión Inversiones / Desinversiones estratégicas	↓			
20	Condiciones macroeconómicas de España y Portugal	↑			
21	Incremento coste financiación de la compañía	↑			
Sostenibilidad					
22	(Preferencia) Cambio en expectativas y requerimientos de clientes	↔			
23	(Costes) Incrementos de costes de reparación (eventos extraordinarios)	↔			
24	Falta o inexistencia de due diligence medioambiental en inversiones	↔			
25	Coste creciente de las materias / suministros por sostenibilidad	↑			
26	Sostenibilidad cadena de suministro	↑			
Social					
27	Protección salud de los usuarios de los activos	↔			

Así los distintos riesgos claves identificados se clasifican en distintos ejes claves para la consecución de los objetivos del Grupo, tales como:

- Riesgos Estratégicos y de Gobernanza:** Estos riesgos impactan en los objetivos estratégicos del liderazgo y la posición de referencia (ser la Socimi de referencia). También influyen en los valores fundamentales de transparencia, ética y responsabilidad, afectando la formulación y ejecución de la estrategia del grupo: la definición del modelo de negocio, la adaptación a cambios en el ciclo inmobiliario, posibles retrasos en desinversiones estratégicas, deficiencias

en el desarrollo del sistema de gobernanza, y los planes de sucesión para personal clave, entre otros aspectos.

- **Riesgos de Negocio:** tienen un impacto directo en los objetivos estratégicos de generar valor a largo plazo y mantener un dividendo sostenible y en ascenso. Estos objetivos dependen en gran medida de los diversos activos del grupo, que están distribuidos en distintas ramas de actividad como oficinas, centros comerciales, logística y data centers. Algunos ejemplos de estos riesgos incluyen la depreciación del valor de los inmuebles, demoras y gastos adicionales en inversiones de capital (capex), trasladar costos a los arrendatarios y la reducción de los márgenes de los arrendatarios, entre otros aspectos.
- **Riesgos de Recursos:** Estos riesgos tienen un impacto en los objetivos estratégicos de mantener un dividendo sostenible y en crecimiento, así como en los valores de transparencia, ética y responsabilidad. Para alcanzar estos objetivos, se basan principalmente en los diversos recursos tanto internos como externos disponibles para el Grupo (recursos humanos, tecnológicos y financieros). Ejemplos de estos riesgos incluyen las condiciones macroeconómicas en España y Portugal, la dificultad para atraer y retener talento, la dependencia en figuras clave y su compensación, vulnerabilidades en ciberseguridad, así como la innovación tecnológica, entre otros aspectos.
- **Riesgos Sociales y de Sostenibilidad:** Estos riesgos afectan la sostenibilidad a largo plazo del Grupo y su relación con los diferentes grupos de interés. Se basan principalmente en las diversas acciones y políticas implementadas para garantizar la sostenibilidad de sus activos. Algunos ejemplos de estos riesgos incluyen el impacto físico derivado del aumento de costos por eventos excepcionales, los gastos asociados con la transición debido a cambios en las expectativas y preferencias de los clientes, así como la sostenibilidad de la cadena de suministro. Estos aspectos son críticos para los distintos grupos de interés del Grupo, como clientes, proveedores, la sociedad en general, inversores y accionistas, así como los organismos reguladores, y abordan aspectos como la protección de la salud de los usuarios de los activos.

Riesgos Emergentes

El entorno actual tiene las características de un estado de permanente de crisis, es decir, una sucesión de crisis que, conjuntamente, traen cambios estructurales potencialmente irreversibles, que afectan a toda la sociedad y se configuran como un estado permanente de cambio relativamente traumático del entorno de los agentes económicos.

Su naturaleza es múltiple: económica, geopolítica, sanitaria, política, mezclada con una evolución tecnológica acelerada e impredecible, siendo su alcance de carácter global, necesitando un enfoque coordinado y multilateral para su mitigación. La crisis no se configura como un fenómeno coyuntural, sino que pasa a considerarse un estado crónico y estructural que produce cambios profundos en la economía y en la sociedad, en un entorno donde las economías se enfrentan a fuertes limitaciones fiscales, ausencia de crecimiento y procesos inflacionarios altos y persistentes.

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.

Sin embargo, 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, que 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.

En definitiva, se prevé una normalización de las tasas de crecimiento, inflación y tipos de interés hacia niveles de equilibrio a largo plazo. Sin embargo, en este contexto, identificamos los siguientes como “riesgos emergentes”:

Inflación persistente

Si bien, la inflación es positiva en el entorno inmobiliario por la subida indexada de las rentas, también supone un incremento significativo de los costes de suministro y construcción. Así mismo, disminuye el margen operativo de nuestros arrendatarios.

Los niveles de inflación vistos en 2022 y en 2023 han batido récords de los últimos 25 años, lo que ha conllevado a una política monetaria agresiva de los Bancos centrales, subiendo rápidamente las tasas de interés para hacer frente a esa inflación creciente y persistente. Sin embargo, incluso cuando la inflación ha sido parcialmente controlada a través de tasas de interés más altas, no se han alcanzado los objetivos de los Bancos centrales de mantener la inflación alrededor del 2%. En este sentido, cualquier amplificación del conflicto de Oriente Medio podría desencadenar subidas de precios de la energía y más interrupciones de las rutas marítimas, mientras aún continuamos capitalizando los impactos de la guerra en Ucrania.

Dificultad de acceso a financiación de arrendatarios

En 2023, hemos comprobado como tasas de interés altas en medio de una desaceleración del crecimiento, han ejercido una gran presión en la deuda tanto para el sector público como para el privado. Si bien, la tasa de impago de la deuda corporativa sigue siendo mucho más baja que los picos alcanzados durante la crisis financiera global de 2008-09.

Para MERLIN, únicamente el 13% de la deuda vence en los próximos dos años y casi la mitad vencerá después de 2028. Sin embargo, las pequeñas y medianas empresas, que forman la columna vertebral de muchos mercados nacionales, y que son una cuota importante de nuestros arrendatarios en los Centros Comerciales, serán particularmente sensibles a la desaceleración económica y tipos de interés persistentemente elevados. Las empresas en dificultades reducen costes y el desempleo puede aumentar, reduciéndose el gasto de los consumidores y creando un círculo de retroalimentación negativa que puede contribuir a una crisis económica más profunda.

Así mismo, 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 utilizadas por los valoradores externos independientes.

Identificación de Otros Riesgos y Planes de acción

MERLIN desarrolla planes de acción a través de políticas, procedimientos y controles, adaptados a los distintos riesgos que impactan o puedan afectar a la empresa. En este contexto, el Grupo ha definido y catalogado una serie de controles con diversas características, asignando a cada uno un responsable y evaluando de forma regular el riesgo y su componente residual después de la ejecución y documentación del control. Además, se han establecido planes específicos de mejora enfocados en riesgos considerados relevantes en las áreas operativas, estratégicas, de cumplimiento y de informes.

La Comisión de Auditoría y Control se compromete activamente con el proceso de gestión y control del riesgo, promoviendo e implementando las políticas, procedimientos y estructuras de control que considere necesarias para garantizar la integridad y la eficacia de dicho proceso.

La Dirección General de la compañía, así como la Dirección Financiera y el resto de las Direcciones de Negocio de la compañía, en sus reuniones periódicas, analizan la situación y evolución de los principales riesgos que afectan al Grupo, tomando medidas correctoras cuando lo estiman necesario.

A continuación, se enumeran, a modo de resumen, las principales medidas de mitigación implantadas en la gestión de los otros riesgos considerados como relevantes:

Riesgos identificados	Planes de Acción
Gestión de riesgos de negocio	
- Definición del modelo de negocio. - Nivel de ocupación de los activos / Comercialización de activos en desarrollo o reforma / Renovación de contratos. - Fluctuación del nivel de rentas (ciclo inmobiliario; competencia nuevos desarrollos). - Concentración de rentas y solvencia en top 10 inquilinos - Capacidad de repercusión de inflación (IPC) a inquilinos. - Retrasos y sobrecostes en las inversiones (mayores costes de materiales, demora de plazos, licencias, etc.). - Disminución del margen operativo de inquilinos y operadores (incremento de costes internos y materias primas). - Capacidad de alcanzar el mix de tipología de activos deseado (localización, rotación y obsolescencia de activos). - Cambios en comportamientos de usuarios (menor uso de oficinas; teletrabajo y modelos híbridos). - Permanencia excesiva de activos non core.	Reuniones del Consejo de Administración exclusivamente estratégicas en las que se repasa el modelo de negocio, los riesgos y se analizan las distintas alternativas estratégicas en función del momento económico y ciclo inmobiliario. Seguimiento de factores externos de la economía real con impacto en el valor de los activos; esto es, factores que afectan a la demanda (renegociaciones de alquileres, salida imprevista de inquilinos, potencial oferta futura, etc.), así como factores que afectan a la rentabilidad y valoración de los activos (tipos de interés, yields del mercado inmobiliario). Valoración independiente de activos de periodicidad semestral, plan de rotación de valoradores, revisión de las valoraciones por el auditor externo, así como comprobación interna de la valoración: seguimiento de las tasas de descuento aplicadas en la valoración y de las alternativas de inversión. Seguimiento continuo de indicadores de negocio (ocupación, renta, vacíos, like for like, release spread, etc.) de los contratos por cada inquilino / operador, de la concentración de rentas brutas por los mayores inquilinos, del riesgo de crédito de los principales inquilinos y diseño de planes de contingencia para una eventual salida de un gran inquilino.

Riesgos identificados	Planes de Acción
Gestión de riesgos de negocio	
	• Implantación de un equipo interno de Comercialización que da servicio a todos los segmentos de negocio, en los procesos de captación, comercialización y renovación de contratos en los activos. • Plan de Inversiones quinquenal que permitirá reposicionar la calidad de un determinado número de inmuebles, que contribuirán al aumento de las rentas brutas y maximización de rentabilidad del portfolio existente. • Programa de desinversiones non core, aprobado por Consejo de Administración y de seguimiento mensual.

Riesgos identificados	Planes de Acción
Gestión del cambio climático y eficiencia operacional	
• (Objetivos) Incumplimiento en compromiso de reducción de emisiones GEI o errores en su medición (Alcance 1 - 2). • (Objetivos) Falta de tracción / compromiso de terceros en la reducción de huella en activos del Grupo (Alcance 3). • (Preferencia) Cambio en las expectativas y requerimientos de los clientes en materia de sostenibilidad, innovación y medioambiente. • (Costes) Incrementos de costes de reparación y mantenimiento (por tormentas, nevadas, inundaciones, olas de calor). • Inadecuada gestión de los insumos (luz, gas y agua) y los residuos de un activo. • (Inversiones) Ineficiencia en las inversiones de eficiencia energética / obsolescencia de los activos y sustitución por activos con menores emisiones. • Coste creciente de las materias primas / suministros por requerimiento de sostenibilidad.	• Certificación sostenible de activos: seguimiento del objetivo de tener la práctica totalidad de sus activos certificados LEED y BREEAM, así como mantenimiento de las certificaciones de accesibilidad en Centros. • Validación externa independiente de las emisiones GEI (alcance 1 y 2); según certificado de AENOR. • Eficiencia energética: seguimiento de numerosas iniciativas ligadas a la eficiencia (MAEs), entre las que destaca el Proyecto Fotovoltaico. • Reporte en índices de sostenibilidad: seguimiento y revisión de la información reportada a los distintos índices de sostenibilidad (GRESB, CDP, DowJones Sustainability Index, Vigeo, Sustainalytics o S&P), analizando las puntuaciones obtenidas y estableciendo Planes de acción de mejora continua. • Estudio, diseño e implantación de una cláusula verde en los contratos de arrendamiento, por la que los arrendatarios que compartan información energética y disminuyan su huella de carbono, se verán beneficiados de descuentos en la renta.

Riesgos identificados	Planes de Acción
Creación de talento	
- Falta de atracción de nuevo talento (pérdida de atractivo). - Falta de retención del talento existente (motivación, ambición, retribución, plan de carrera). - Inadecuada estructura, composición y dimensionamiento de la plantilla (negocio vs soporte). - Falta o inexistencia de planes de formación adecuados. - Incumplimiento de la normativa de Prevención de Riesgos Laborales (PRL) con los empleados. - Inexistencia de comunicación y trazabilidad de la estrategia en objetivos a largo plazo - Gestión inadecuada (o inexistencia) de los planes de sucesión del personal clave (alta dirección y resto plantilla. - Incumplimiento de los planes de inclusión, diversidad e igualdad.	Aprobación de una nueva Política de Retribución a Largo Plazo que introduce algunas modificaciones para adecuarla a las novedades introducidas en Ley de Sociedades de Capital y alinearla con los grupos de interés, en particular con los de sus accionistas. Plan de incentivos de retribución a corto plazo: con un peso de los objetivos no financieros a un máximo del 30%. Retribución variable alineada con la consecución de objetivos vinculados con los planes estratégicos de la Compañía a corto y largo plazo y los intereses de los accionistas, no estando garantizada, y siendo suficientemente flexible como para no abonar, o abonar parcialmente, este componente si no se alcanzan los objetivos definidos. Planes de sucesión del personal clave revisados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Evaluación del personal en base a criterios objetivos de cara a una remuneración adecuada de la valía profesional, experiencia, dedicación y responsabilidad de cada empleado. Plan de Igualdad registrado y Protocolo de actuación ante el acoso sexual, divulgados en toda la empresa.

Riesgos identificados	Planes de Acción
Gestión de Grupos de Interés	
• Inadecuada gestión del impacto de la actividad RSC (Corporativo / Centros). • Inadecuada gestión del impacto (físico y social) de nuestros activos en las comunidades locales. • Incumplimiento de la tributación local (IBI, IAE, tasas, vados, tasas medioambientales) y su impacto en las comunidades locales. • Incumplimiento de la normativa de PRL con terceros. • Protección de la salud (wellbeing) de los usuarios de los activos. • Gestión inadecuada de la protección de datos y privacidad de los usuarios de los activos.	• Medición del impacto social continuo mediante la metodología London Benchmark Group (LBG) que nos permite cuantificar el impacto de todas las actuaciones con implicaciones sociales. • Implantación de Controles Generales (Estrategia y Política Fiscal), así como de un Reglamento de la Dirección Fiscal, y de un Protocolo de Revisión del cumplimiento de la ley 16/2012. • Coordinador de Seguridad y Salud nombrado en todas las obras con proyecto y Coordinador de actividades empresariales en todas aquellas obras que lo requieran, así como seguimiento mensual de la siniestralidad. • Implantación de servicios (MERLIN HUB, Huertos urbanos, etc.), así como inversiones en HVAC para la mejora de la movilidad, experiencia y protección de la salud de nuestros usuarios.

Riesgos identificados	Planes de Acción
Gestión del Capital	
• Incremento del coste de financiación de la compañía (rating, subida tipos, etc.). • Volumen deuda a c/p. • Cumplimiento de covenants financieros • Gestión Inversiones / desinversiones estratégicas. • Acceso a Financiación Sostenible (incumplimientos KPIs requeridos). • Condiciones macroeconómicas de España y Portugal.	• Política financiera estricta, mediante un seguimiento continuo de los mercados de deuda (hipotecaria, bancaria corporativa, bonos), seguimiento del nivel de apalancamiento, plazos y coste medio de la deuda, mantenimiento de líneas de crédito abiertas e informes del auditor externo sobre el cumplimiento de covenants. • Procedimiento de inversión y estructuras de control: documentación del funcionamiento de los modelos financieros, implantación de controles de modificaciones y de integridad en todos los modelos. • Reconversión de toda la deuda corporativa a financiación verde (Bonos y deuda corporativa), sujeta al cumplimiento de determinados KPIs ESG -Sostenibles. • Seguimiento del entorno político y regulador: reporte periódico de nuevas normativas sectoriales, análisis de borradores de nuevas regulaciones anticipando impactos y contacto permanente con asesores especializados

Compromiso con la Seguridad de la Información y Ciberseguridad

En Merlin estamos comprometidos en garantizar la seguridad de la información en todos los niveles de la compañía. Para lograr este objetivo, disponemos de distintas herramientas, tales como un modelo de seguridad de la información y de ciberseguridad, basado en las mejores prácticas del mercado y en la mejora continua, que incluye la certificación de la norma UNE-EN-ISO 27.001:2017 y la adhesión al Código de Buen Gobierno de la Ciberseguridad publicado por el Foro Nacional de Ciberseguridad. Este código establece principios y recomendaciones para garantizar la seguridad de la información en la era digital y para promover la confianza y la seguridad en la utilización de tecnologías de la información, siendo su objetivo, el garantizar la disponibilidad de un entorno digital y tecnológico seguro, cumplir con los requisitos legales, contractuales y regulatorios, a la vez que gestionar adecuadamente los distintos eventos e incidentes de seguridad.

Todo ello se encuentra recogido en la Política de Seguridad de la Información, imperante en la organización, que establece el compromiso de la compañía en garantizar la seguridad de la

información y proteger los distintos activos; basándose en un conjunto de principios que soportan la estrategia de la compañía, estructurándose en diferentes áreas, tales como la protección de la información y de los datos personales, la ciberseguridad, la resiliencia, las auditorías de seguridad, la segregación de funciones y tareas, la formación continua y la gestión de eventos e incidentes que puedan afectar a la seguridad de la información; todo lo que refleja la cultura de seguridad que forma parte del ADN de Merlin Properties.

En línea con lo reseñado anteriormente, existe aprobado y en vigor, un proceso formal de gestión de incidentes de seguridad y ciberseguridad, que incluye la detección de amenazas, la contención y erradicación de incidentes y la recuperación en caso de ser necesario; un plan de contingencia y recuperación para responder a eventos potencialmente disruptivos potenciado por una póliza de ciberseguro que cubre eventuales eventos disruptivos y ciber incidentes. También existe un programa anual de formación y de concienciación en materia de ciberseguridad que incluye formación obligatoria para los empleados, independientemente de la antigüedad y de la función que desempeñen dentro de la compañía, además de diferentes iniciativas para promover la cultura de seguridad.

La política de seguridad de la organización, ha sido aprobada por el consejo de administración de la compañía, se aplica en todas las unidades de negocio, se revisa periódicamente y está disponible para todos los stakeholders en: <https://ir.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/>

Conscientes de que la ciberseguridad es un esfuerzo diario y de que nos encontramos en un entorno en constante evolución, contamos con un Comité de Seguridad de la Información, integrado por distintas figuras claves dentro de la compañía: COO (Chief Operations Officer), CISO (Chief Information Security Officer), CIO (Chief Information Officer), DPO (Data Protection Officer), al director de Auditoría Interna y a la directora de RR.HH; con la responsabilidad de velar por que la política de seguridad de la información se encuentre vigente y actualizada, a la vez que garantizar su cumplimiento y aplicación integral en todas las áreas de la organización.

A tales fines, el comité mencionado anteriormente, entre otras funciones, también se encarga de realizar una revisión periódica de los riesgos de seguridad a los cuales se expone la organización y de evaluar la efectividad de las medidas de seguridad implementadas. Gracias a este enfoque integral, podemos garantizar que la seguridad de la información esté integrada en todas las decisiones y procesos de la empresa, lo que nos permite proteger nuestros activos digitales y garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información que tratamos.

Con el fin de garantizar la mejora continua del programa de ciberseguridad, además de someter nuestros sistemas de seguridad de la información a revisiones continuas por parte de terceros independientes, que se encargan de realizar auditorías y revisiones de seguridad con distintos alcances, entre los cuales se incluyen ejercicios recurrentes de pentesting junto a la revisión de vulnerabilidades; diseñamos y planificamos distintas acciones. Para este año 2024 estamos trabajando en el desarrollo de un Plan Director de Seguridad a tres años, con el fin de profundizar en la identificación de aquellos aspectos que pueden aportar un margen de mejora a la seguridad de la información.

En resumen, la cultura de seguridad que forma parte del ADN de Merlin Properties.

3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una conducta Empresarial Ejemplar

MERLIN reafirma su sólido compromiso con la ética, la transparencia y la generación de valor para sus grupos de interés en el ejercicio de su actividad.

El **Código de Conducta** de MERLIN constituye el compendio que refleja el compromiso de la empresa con los fundamentos de la ética empresarial y la transparencia en todas sus áreas de operación. Este documento establece un conjunto de principios y directrices de comportamiento destinados a asegurar que todos los profesionales del Grupo actúen de manera ética y responsable durante el desarrollo de su actividad.

Cada año, todos los profesionales reciben capacitación sobre el Código de Conducta y también se les proporcionan comunicaciones internas periódicamente. Además, la adhesión al Código de Conducta es un requisito obligatorio para todos los recién incorporados. Adicionalmente, en los contratos suscritos por MERLIN con proveedores y arrendatarios, se incluyen disposiciones que hacen referencia tanto a las políticas de cumplimiento de la empresa como a su Código de Conducta

El Canal Ético de MERLIN (<https://www.merlinproperties.com/sistema-interno-de-informacion/>), es una herramienta cuyo objetivo es proporcionar un medio seguro, anónimo y confidencial para que cualquier persona pueda comunicar cualquier irregularidad o incumplimiento relacionado con malas prácticas en el seno de la organización, cometidas en relación a las exigencias, valores y principios del Código de Conducta, a las responsabilidades del Modelo de Prevención de Riesgos Penales del Grupo, así como a la legislación vigente en materia de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas así como en el ámbito del acoso laboral.

MERLIN quiere ser diligente en la protección de los informantes. En este sentido, **en 2023, Merlin ha externalizado la gestión del Canal Ético (“Sistema Interno de Comunicación”) con BDO para garantizar la máxima confidencialidad acerca de la identidad del informante**, así como el cumplimiento de la legislación vigente en el tratamiento de las comunicaciones recibidas.

Así, cualquier tercero que se relacione con MERLIN y que tenga indicios razonables de alguna Irregularidad podrá comunicarlo a MERLIN a través de este Canal. Los Profesionales de MERLIN, estarán, en todo caso, obligados a informar cualquier indicio razonable de alguna Irregularidad. Este canal está a disposición de todos los colaboradores internos y está igualmente accesible al público en general a través de la página web corporativa de la empresa.

La adaptación a la legislación vigente ha supuesto una modificación del **Código de Conducta** y del **Procedimiento de comunicación del Canal**, habiendo aprobado el Consejo de Administración una Política específica al respecto (**Política del Sistema Interno de Información**) en la que se establece que las consultas e incidencias serán tramitadas siempre de manera confidencial, equitativa, íntegra, objetiva, independiente y honesta. Se garantiza la independencia, imparcialidad y ausencia de conflictos de interés, asegurando la objetividad en todas las partes del proceso.

Tal y como se establece en el **Procedimiento de comunicación del Canal**, una vez recibidas dichas Comunicaciones, el **Agente Gestor Externo (BDO)**, realizará el correspondiente informe, enviando el acuse de recibo de la Comunicación al Informante, en el plazo de 7 días naturales desde su recepción.

Una vez que el Agente Gestor Externo haya concluido la investigación de la Comunicación, preparará un informe donde se reflejen las investigaciones realizadas, así como las conclusiones de estas. Dicho informe será remitido al Responsable del Sistema de Información (Director de Auditoría Interna) a través del Canal Ético en el plazo máximo de 7 días laborables desde que se recibe la Comunicación.

El Responsable del Sistema de Información remitirá el informe a la Comisión delegada del Consejo de Administración que resulte asignada, la cual, podrá nombrar a un agente gestor interno (en adelante, el **“Agente Gestor Interno”**), que procederá a la investigación de los hechos, pudiendo contactar con las personas afectadas y requerir cualquier información adicional necesaria.

El Agente Gestor Interno deberá remitir su informe y conclusiones de la investigación realizada a la Comisión delegada del Consejo de Administración que hubiera resultado asignada en un plazo máximo de treinta (30) días naturales desde su nombramiento como Agente Gestor Interno.

La Comisión del Consejo de Administración que hubiera resultado asignada analizará, en una sesión de la misma, el informe y conclusiones remitidos por el Agente Gestor Interno y elaborará su propio informe en el que incluirá su decisión sobre las de medidas y acciones a adoptar (el “**Informe de la Comisión Asignada**”). El Informe de la Comisión Asignada reflejará, en cualquier caso, el detalle de la investigación realizada, la tipología de la Comunicación recibida, el estado de su resolución y la conclusión alcanzada.

El plazo máximo para dar respuesta a las actuaciones de investigaciones no podrá superar los 3 meses, excepto si la investigación es compleja que se podrá aplazar hasta los 6 meses.

Si la Comisión Asignada viera la necesidad de aplicar el **Sistema Disciplinario del Grupo**, el Informe de la Comisión Asignada se (a) comunicará a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (siempre que ésta no fuera la Comisión Asignada) y al Responsable de Recursos Humanos, para su conocimiento e informe previo a la implantación de las mismas (que corresponderá al Responsable de Recursos Humanos) y (b) se elevará al Consejo de Administración, para su conocimiento.

No obstante, si la Comunicación recogiera Irregularidades o las medidas fueran de tal importancia que la competencia para la decisión de medidas o acciones fuera del Consejo de Administración, la Comisión Asignada elevará directamente su Informe al Consejo de Administración para su decisión sobre la forma de proceder.

Tras la determinación de las medidas a adoptar, el Director de Auditoría Interna junto con el Responsable de Recursos Humanos informará a la persona afectada de la resolución de la Comunicación.

Durante 2023 se ha recibido 1 denuncia (0 en 2022). Dicha denuncia ha sido una denuncia interna dentro del marco laboral de la compañía, en proceso de resolución.

La integridad y el cumplimiento riguroso de las normativas vigentes son componentes inseparables de una conducta ética. Desde sus inicios, MERLIN ha establecido órganos, políticas y procedimientos que aseguran esta integridad en todos los niveles. En esta línea, el Grupo ha desarrollado un modelo de control interno integrado, eficaz y alineado con las mejores prácticas, orientado a garantizar el cumplimiento de los requisitos asociados a las normativas prioritarias. En la actualidad, dispone de las siguientes herramientas:

- **Modelo de Prevención de Delitos (MPDD)**, que cubre todas las actividades y sociedades sobre las que MERLIN tiene control operacional.
- **Mecanismos para la prevención del blanqueo de capitales**: MERLIN dispone de los mecanismos de conformidad con los requerimientos establecidos por la normativa de prevención de blanqueo de capitales, que incluyen un Manual de prevención, auditorías anuales externas en la materia, un OCI (Órgano de Control Interno), una Política de Admisión de clientes y una Unidad Técnica en materia de prevención del Blanqueo. Todos estos mecanismos han sido adaptados para cubrir la actividad de Portugal.
- **Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF)**: En el ámbito del control financiero, MERLIN cuenta con un modelo eficaz y fiable, basado en la identificación de riesgos clave y en la selección de los procesos relevantes para la información financiera, y cuya metodología y procedimientos se encuentran documentados en el Manual del SCIIF.
- **Sistema de Control Interno de la Información No Financiera (SCIINF)**: En el ámbito del control de la información no financiera, MERLIN cuenta con un modelo eficaz y fiable, basado en la identificación de riesgos clave y en la selección de los procesos relevantes para la

información no financiera, y cuya metodología y procedimientos se encuentran documentados en los distintos Manuales de cada indicador del SCIINF.

- **Mecanismos para la protección de datos personales:** El Grupo dispone de mecanismos para garantizar el correcto tratamiento de los datos personales como la existencia de un DPO (*Data Protection Officer*) y la Política de Protección de Datos Personales.
- Adicionalmente, cabe destacar en 2023, la continuación de la formación global a toda la plantilla de **Formación en Cumplimiento Normativo** dirigida a todos los profesionales del Grupo, durante 2023 la misma contó con una alta participación (92%) tanto de la plantilla como de directivos y miembros del Consejo de Administración. La formación en Compliance se añadió en 2022 al proceso de incorporación de los nuevos empleados y la formación global se centra en temas relacionados con el Código de Conducta, la Sostenibilidad, las políticas de respeto a los Derechos Humanos y la Política de Protección de Datos personales.

Medidas contra el fraude y la corrupción

De acuerdo con lo establecido en sus Estatutos Sociales, MERLIN busca que tanto su comportamiento como el de las personas vinculadas a la empresa se ajusten no solo a la legislación en vigor y a su sistema de gobierno corporativo, sino también a principios éticos y de responsabilidad social ampliamente aceptados. En esta línea, MERLIN ha implementado un **Sistema de Gestión de Compliance Penal**, cimentado en el compromiso firme de la empresa con valores y principios que rechazan y prohíben cualquier tipo de actividad ilícita.

Estos principios están reflejados en el **Código de Conducta**, aprobado por el Consejo de Administración en 2015 y actualizado en 2023. Estos principios se aplican a empleados, directivos y órganos de gobierno de la organización, transmitiendo un mensaje sólido de rechazo absoluto y de tolerancia cero hacia cualquier conducta ilícita que vulnere las políticas, valores y principios del Grupo.

La **Política de Cumplimiento Penal** fortalece el compromiso de la empresa con la gobernanza corporativa en línea con sus valores y principios. Además, establece un riguroso control en la organización sobre los órganos de administración, directivos y empleados del Grupo, con el propósito de minimizar al máximo la posibilidad de prácticas indebidas o incumplimientos normativos en el ejercicio de sus actividades.

Respecto al **Sistema de Cumplimiento** de MERLIN:

- La **certificación del Sistema de Gestión de Compliance de MERLIN se renovó en 2023 bajo la Norma UNE 19601 para todas las sociedades del Grupo, incluyendo Portugal**. La norma UNE 19601, está orientada a reducir la exposición de la organización al riesgo penal y a fomentar una cultura de prevención de delitos.
- **Así mismo, en 2023 el Sistema Anticorrupción y soborno de MERLIN se renovó bajo el certificado de la norma internacional ISO 37.001**. La norma ISO 37001 es el estándar

internacional que especifica los requisitos y proporciona una guía para establecer, implementar, mantener, revisar y mejorar un sistema de gestión antisoborno.



Ambas certificaciones, **acreditan que el Modelo de Prevención y Detección de Delitos de MERLIN, cumple con los requisitos de la Norma y además es eficaz**, en una apuesta por la mejora continua para incorporar los más altos estándares de cumplimiento.

Dentro del Modelo de Prevención y Detección de Delitos de MERLIN, se integra un Mapa de Riesgos o Delitos Penales asociados a la naturaleza de las operaciones del Grupo. Este mapa identifica, documenta y pone en práctica más de 90 controles relacionados con dichos delitos. Esta implementación refleja que la organización ha establecido los mecanismos y controles necesarios dentro del ámbito del Cumplimiento Penal.

Respeto a los derechos humanos

El Consejo de Administración, en el año 2022, aprobó la **Política de respeto a los derechos humanos** con el fin de manifestar claramente el compromiso del Grupo con los derechos humanos reconocidos tanto en la legislación nacional como internacional. Además, la política define los principios que serán implementados por el Grupo para llevar a cabo la debida diligencia en asuntos relacionados con los derechos humanos. Esta diligencia se ajusta a los Principios Rectores sobre empresas y derechos humanos, a las directrices de la OCDE para empresas multinacionales, a los principios respaldados por el Pacto Mundial de Naciones Unidas, a la Declaración tripartita de principios sobre empresas multinacionales y política social, a los convenios establecidos por la Organización Internacional del Trabajo, así como a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) adoptados por la Organización de las Naciones Unidas. Este enfoque también está en concordancia con el Código de Conducta de la Sociedad, y considera otros documentos o textos que puedan complementar o reemplazar a los mencionados anteriormente.

En este sentido, MERLIN y su Grupo asumen el compromiso de guiar su actuación sobre la base de los siguientes principios:

- Rechazar prácticas discriminatorias o que menoscaben la dignidad de las personas por razón de su edad, género, estado civil, nacionalidad, religión, discapacidad, raza o etnia, o cualquier otra circunstancia personal.
- Rechazar el trabajo infantil y el trabajo forzoso u obligatorio.
- Respetar la libertad sindical, de asociación y negociación colectiva.
- Proteger la salud de los trabajadores y ofrecer un empleo digno.
- Respetar los derechos de las comunidades locales y otros grupos de interés.
- Respeto al medio ambiente y protección de los recursos naturales.
- Integridad y tolerancia cero con la corrupción.

- Implantar procedimientos de supervisión y control que permitan identificar, con la debida diligencia, posibles situaciones de riesgo de vulneración de los Derechos Humanos, y establecer mecanismos para prevenir y mitigar dichos riesgos.

Para la consecución de los objetivos y compromisos señalados, MERLIN asume y promueve los siguientes principios básicos de actuación que deben presidir su actuación y la del Grupo en todos los ámbitos:

- a) Promover una cultura de respeto de los derechos humanos y acciones destinadas a la sensibilización de los profesionales del Grupo, así como de los proveedores, contratistas y terceras personas con los que se mantengan relaciones profesionales;
- b) Identificar los potenciales impactos que las operaciones y actividades realizadas por el Grupo, directamente o a través de un tercero, pueden generar a los derechos humanos;
- c) Evaluar la eficacia del sistema de diligencia debida mediante indicadores de seguimiento, con especial foco en aquellas actividades en las que pudiera existir mayor riesgo de conculcación de los derechos humanos. Esta evaluación se apoyará en los sistemas de control interno del Grupo;
- d) **Mecanismos de denuncia y reclamación, con suficientes garantías y con procedimientos adecuados de resolución**, para atender los potenciales casos de conculcación de los derechos humanos. MERLIN tiene habilitado un Canal Ético (Sistema Interno de Comunicación) en la dirección <https://www.merlinproperties.com/sistema-interno-de-informacion/> al que pueden remitir cualquier indicio de cualquier irregularidad en la actuación o conducta de los empleados, directivos o colaboradores de las sociedades del Grupo que puedan implicar un incumplimiento del Código de Conducta o ser susceptible de ser considerado como acto de discriminación, corrupción, extorsión, soborno o susceptible de ser considerado como otro tipo de delito.
- e) **Reaccionar, adoptando diligentemente las medidas que procedan, en caso de detectar una vulneración de los derechos humanos en las operaciones del Grupo** o en las de sus clientes o proveedores, e informar de ello a las autoridades competentes para que emprendan las acciones oportunas cuando dicha conculcación pueda ser constitutiva de una infracción administrativa, penal o de cualquier otra índole.

En particular, en lo que concierne a su Cadena de Suministro, MERLIN promoverá activamente que los proveedores con los cuales las sociedades del Grupo mantengan relaciones comerciales demuestren un riguroso respeto por los Derechos Humanos reconocidos en la legislación tanto internacional como nacional en cada uno de los países donde operen.

MERLIN reconoce la importancia de sus proveedores como colaboradores fundamentales en el cumplimiento de esta Política, entendiendo que comparten una responsabilidad conjunta con el Grupo. **En este sentido, la empresa impulsará activamente la implantación en 2024 de un Código de Conducta para proveedores basado en el respeto a los derechos humanos a lo largo de toda su cadena de suministro.**

Específicamente, se procurará que los compromisos establecidos por Merlin sean también adoptados por los proveedores, siempre preservando su autonomía de gestión. Este enfoque se llevará a cabo siguiendo las prácticas y procedimientos contemplados en la normativa del Grupo.

En consonancia con su Política de Compras, MERLIN lleva a cabo evaluaciones de aspectos ESG (ambientales, sociales y de gobierno corporativo) a sus proveedores críticos. Estas evaluaciones comprenden el análisis de Derechos Fundamentales e incluyen directrices destinadas a que los proveedores, dentro del ámbito de sus responsabilidades, asuman la protección de los Derechos Humanos al establecer relaciones contractuales con la empresa.

MERLIN procurará que sus socios comerciales conozcan y respeten los principios y compromisos asumidos en la presente política.

Así, durante el ejercicio 2023, **MERLIN solicitó información a todos los proveedores por licitaciones para mejora y rehabilitación de activos (CAPEX) de más de 150.000 euros**, abarcando información y detalle en las áreas medioambientales, sociales y de cumplimiento normativo, entre las que se encontraban cuestiones relativas al cumplimiento de los derechos humanos (políticas, demandas, etc.) para cada tercera parte evaluada. Auditoría Interna posteriormente revisó los cuestionarios.

Por último, en el ejercicio 2023 no se registró ninguna denuncia por casos de vulneración de los derechos humanos.

4. Gestión del cambio climático y eficiencia operacional, nuestra huella ecológica

La sostenibilidad ambiental del Grupo es un aspecto clave para asegurar el cumplimiento de sus objetivos a todos los niveles y para elevar su creación de valor, teniendo ésta como pilares clave la gestión activa del cambio climático y la eficiencia en el uso de recursos.

HITOS EN 2023	RETOS FUTUROS
- Mejora en 6 de los 7 índices ESG de referencia, en términos absolutos o relativos. - Entrada en el Dow Jones World Sustainability Index. - Procedimientos de gestión ambiental validados por los certificados 14001 y 50001. - Nuevas financiaciones “verdes” suscritas en 2023 por un importe agregado de aproximadamente € 1.155 millones. - Reducción de la intensidad de huella de carbono operacional (alcance 1 + 2) con respecto a 2022. - Medición de la huella de carbono embebido en reformas y desarrollos que superen los € 3 millones. - Project Sun: instalación de 4,0 MWp de potencia adicional, para acabar el ejercicio con 14,9 MWp de potencia instalada. - Creación y lanzamiento de la cláusula verde en los contratos de arrendamiento.	- Reformulación del camino a neto cero para incluir la rama de actividad de centros de datos. - Publicación de límites máximos de huella de carbono embebido en futuros desarrollos y reformas. - Renovación del “Framework” de financiación verde. - Incremento de la implementación de la cláusula verde en los contratos. - Proyecto de implantación de la iniciativa Residuo Cero en centros comerciales. - Puesta en marcha del BMS (Building Management System) centralizado. - Adjudicación de bosque con capacidad y características para compensar la totalidad de la huella de carbono inevitable de MERLIN.

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO				
	Datos en términos Like for Like		Datos en términos absolutos	
	Dato 2023	Evolución 2022-2023	Dato 2023	Evolución 2022-2023
Consumo de energía (GJ)	392.853	-2,2%	427.546	-1,6%
Consumo de energía (MwH)	109.126	-2,2%	118.763	-1,6%
Emisiones de gases de efecto invernadero (tCO2eq) Market-based	2.422	-6,1%	2.433	-10,8%
Emisiones de gases de efecto invernadero (tCO2eq) Location-based	10.491	-25,9%	10.762	-37,5%
Captación de agua (m3)	668.306	1,3%	690.204	-2,0%
Residuos (ton)	6.100	-9,8%	6.668	-5,5%
% de energía autoproducida	3,3 %	n/a	3,0 %	n/a
% de la cartera (en GAV) bajo certificación LEED, BREEAM	n/a	n/a	94,2 %	0,6%
% de la cartera certificada en ISO 14001 y 50001	66 %	-	36 %	-

4.1 Criterios y conceptos clave del reporte de desempeño ambiental

a) Metodología

MERLIN incluye información sobre el desempeño ambiental de su cartera de activos de acuerdo con la metodología establecida por EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (3ª versión, 2017) y en base a los Índices GRI (Global Reporting Initiative).

b) Perímetro reportado

Categorías de activos

MERLIN reporta información de desempeño ambiental de las carteras de oficinas, naves logísticas y centros comerciales y data centers, excluyendo del cómputo los activos que cuentan con una participación minoritaria.

Tipo de control sobre la superficie

Para una mejor gestión del desempeño en materia de eficiencia de consumo de energía, captación de agua y huella de carbono en sus activos, MERLIN divide los datos de este tipo de indicadores según el tipo de inmueble que se trate:

- Activos sobre los que el Grupo ejerce control operacional. Se trata a nivel general de activos “multi-inquilino” en los que el Grupo evalúa de forma continua su impacto medioambiental.
- Activos sobre los que el Grupo no ejerce control operacional. En estos activos, de tipo “mono-inquilino”, aunque MERLIN es el titular de algunos de los contratos de suministro, las tareas de gestión de los consumos recaen sobre el arrendatario del activo.

- Sede corporativa de MERLIN y los espacios LOOM arrendados por el Grupo.

Particularmente, en el indicador medioambiental de gestión de residuos, MERLIN reporta la información en términos del conjunto de activos en los que es responsable de la gestión de residuos, ya que, en algunos casos, dicha gestión es asumida por las comunidades de propietarios.

Datos reportados

El Grupo ha establecido los siguientes criterios para el reporte de la información teniendo en cuenta los criterios anteriormente establecidos y el estado del activo:

	Energía	Agua	Residuos	Certificaciones
Activos en explotación año completo ²⁰	✓	✓	✓	✓
Activos en explotación parte del año ²¹	✓	✓	✓	✓/x
WIP ²²	x	x	x	✓
Suelo ²³	x	x	x	x

Los datos de desempeño ambiental se reportan tanto en términos absolutos como en términos relativos, conocidos como intensidad, esto es, consumos o emisiones absolutas divididas por la superficie sobre la que se reportan los consumos o emisiones.

Atendiendo a estas consideraciones, el cálculo de los indicadores medioambientales se realiza teniendo en cuenta el porcentaje de SBA (Superficie Bruta Alquilable):

- En el caso de los activos que se encuentran en explotación parte del año, para medir las intensidades, la SBA del activo se pondera por el tiempo que ha estado en explotación.
- En los casos de activos que estén constituidos como comunidad de propietarios, se ha aplicado la cuota de participación a los datos de consumos de energía y agua. En estos casos, la superficie considerada en los cálculos representa la parte proporcional a la cuota de participación de MERLIN en el activo.
- En el caso del cálculo de las intensidades de energía y agua se considera la SBA total de los activos excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de la gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso sólo se considera la superficie de dichas zonas comunes.

²⁰ Activos que se encuentran en explotación durante el ejercicio fiscal completo

²¹ Activos que se encuentran en explotación parte del ejercicio fiscal, en el caso de que el activo se encuentre en explotación al final del ejercicio se reportan la información de certificaciones

²² WIP: Activos en proceso de construcción o rehabilitación/reforma

²³ Solares o terrenos adquiridos por el Grupo en los que aún no se ha comenzado a edificar.

Los datos reportados representan el siguiente porcentaje sobre la SBA total de cada categoría de activos:

	Energía % SBA	Agua % SBA	Residuos % SBA	Certificaciones % SBA
Oficinas	72%	74%	62%	96%
Activos Logísticos	33%	28%	10%	90%
Centros comerciales	99%	99%	77%	93%

Perímetro absoluto y perímetro comparable ("like-for-like")

Tomando como base la Guía EPRA sBPR, MERLIN da respuesta a una serie de indicadores o KPIs en materia medioambiental (integrados en los EPRA Sustainability Performance Measures). Estos KPIs abarcan información en materia de consumo de energía, emisiones de GEI o Gases de Efecto Invernadero, captación de agua y generación de residuos²⁴.

Estos KPIs se dividen en dos tipos: KPIs en términos totales o absolutos y KPIs en términos comparables (Like for Like). Los KPIs absolutos están calculados en términos totales de la cartera de activos, mientras que los KPIs Like for Like están calculados considerando únicamente los activos que hayan estado en explotación de forma continuada durante los últimos tres años.

Los datos de desempeño ambiental se reportan incluyendo el grado de cobertura de cada KPI. La cobertura se define como la proporción de activos en los que hay disponibilidad de información para el cálculo del respectivo KPI con respecto al total activos, calculado tanto como por número de activos como por superficie de los activos.

En 2022, MERLIN actualizó el criterio de cálculo de sus emisiones de GEI, atendiendo al control operacional y cuota de participación según el activo que establece el referencial GHG Protocol²⁵, tomando como criterio el método basado en el mercado (market-based method) según el cual, los datos de los factores de emisión derivados del consumo eléctrico deben ser obtenidos de las comercializadoras a las que se ha adquirido la electricidad. Anteriormente, el Grupo calculaba el factor de emisión a partir del mix eléctrico para los países de España y Portugal (location-based method).

En cuanto al tipo de emisiones, se reportan el Alcance 1, 2 y 3, tal y como se describe a continuación:

1) **Alcance 1**, donde se incluyen las emisiones directas de GEI:

- Asociadas al consumo de combustibles en instalaciones fijas de activos con control operacional.
- Asociadas a emisiones fugitivas de gases refrigerantes de efecto invernadero.

2) **Alcance 2**, se incluyen emisiones indirectas de GEI:

- Asociadas al consumo de energía eléctrica en instalaciones.
- Asociadas al consumo de energía térmica en instalaciones.

²⁴ La definición completa de los mencionados KPIs figura en detalle en el capítulo 8.b. "Índice de contenidos EPRA sBPR" de este EINF.

²⁵ GHG Protocol (Green House Gas Protocol) establece los marcos estandarizados globales para medir y gestionar las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de las operaciones del sector público y privado, las cadenas de valor y las acciones de mitigación.

- 3) **Alcance 3**, emisiones directas del consumo de combustibles en instalaciones fijas de los activos sin control operacional y las indirectas que son consecuencia de las actividades de la empresa en fuentes que no son propiedad ni están controladas por la misma (*ver Anexo II del presente informe*).

4.2 Sistemas de gestión ambiental y energética

MERLIN, en su papel de responsable de la gestión de sus carteras, y bajo el enfoque de mejora continua, dispone de un Sistema Integrado de Gestión (SIG) para las normas internacionales ISO 14001:2015 (Sistema de Gestión Ambiental (SGA)) y para la norma internacional ISO 50001:2018 (Sistema de Gestión Energética (SGE)), siendo ambos referenciales certificados por una entidad de certificación acreditada.

El Sistema de Gestión Ambiental respalda sus buenas prácticas en materia ambiental y su sistemática para identificar y cumplir todos los requisitos legales de carácter ambiental que son de aplicación, así como para identificar y gestionar los riesgos ambientales asociados, poniendo de manifiesto su compromiso con la mejora continua en materia medioambiental.

Por otra parte, el Sistema de Gestión Energética permite mejorar la eficiencia energética, reducir los consumos, mejorar en las operaciones y actividades y reducir las emisiones asociadas a la actividad de MERLIN, demostrando su compromiso con la eficiencia energética bajo la premisa de mejora continua.

En 2015, MERLIN inició un ambicioso plan para implantar estos sistemas de gestión y superar con éxito los procesos de certificación respecto a ISO 14001 (gestión medioambiental) e ISO 50001 (gestión energética), ampliando así el número de activos inmobiliarios con al menos una de las dos certificaciones.

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, que cuentan con una superficie de 1.233.389 m², 2 edificios más respecto a 2022.

Asimismo, el Grupo ha dado continuidad al 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 1.181.192 m², 4 más respecto a 2022.

En los activos incluidos en el Sistema de Gestión Energética bajo la norma ISO 50001 el objetivo energético es reducir un 8% el consumo energético respecto del valor obtenido en 2021 (96,71 kWh/m² ocupado), fundamentado en la implantación de MAEs (medidas de ahorro energético).

El Grupo se acoge al principio de precaución, a través del Sistema de Gestión Ambiental, donde se identifican los impactos ambientales más significativos de sus actividades y se establecen los mecanismos necesarios para su identificación, evaluación y control.

El grupo destina 8,11 FTEs (3,05% de la plantilla) a la prevención de riesgos ambientales, teniendo en cuenta la dedicación de los órganos de gobierno, la alta dirección, y los equipos de prevención y gestión.

Respecto a la cobertura por posibles riesgos ambientales el Grupo cuenta con seguro de Responsabilidad Civil que cubre expresamente la responsabilidad civil derivada de la contaminación o polución de la atmosfera, del suelo o de las aguas, siempre que dichas acciones nocivas se hayan producido como consecuencia de una causa accidental, súbita, imprevisible, inesperada y no intencionada.

Quedan asimismo cubiertos los gastos de retirada, limpieza o eliminación de las sustancias contaminantes de los que deba legalmente responder MERLIN por contaminación a situaciones o instalaciones de terceros.

En el ejercicio 2023, tras un análisis, el Grupo no ha considerado necesario contar con provisiones para cubrir los posibles riesgos ambientales.

4.3 Desarrollo y operación de activos sostenibles

El compromiso con la integración de la sostenibilidad en todo el ciclo de vida de sus activos siempre ha sido un aspecto clave para MERLIN y se ha mantenido constante en las distintas fases de la vida de los mismos:

Adquisición de nuevos terrenos o inmuebles

En sus procesos de *due diligence* en sus nuevas inversiones en terrenos e inmuebles, MERLIN considera en su evaluación aspectos de sostenibilidad ambiental y social, como por ejemplo las características constructivas del inmueble, la eficiencia energética del activo, su alineamiento con la estrategia del Grupo en lo que respecta a la movilidad sostenible, o el estado de cumplimiento legal y sanciones. Asimismo, como punto de partida, la estrategia del Grupo prioriza la ubicación de activos en entornos urbanos, lo que de por sí evita la afección a áreas protegidas o críticas desde el punto de vista de su valor ecológico.

En este sentido MERLIN se compromete con:

- 100% de activos de oficinas y centros comerciales situados a menos de 10 minutos/1km de un medio de transporte público.
- 0% de activos situados en áreas protegidas o de alto valor ecológico.
- 100% de adquisiciones que integren criterios ambientales y sociales.

MERLIN ha avanzado con estos compromisos logrando que el acceso al 100% de sus oficinas y centros comerciales en transporte público sea una realidad, así como la ubicación de sus activos en áreas urbanas sin afección a áreas protegidas o de alto valor ecológico. Asimismo, MERLIN continúa trabajando en que sus adquisiciones integren criterios ambientales y sociales en línea con las certificaciones LEED y BREEAM.

Desarrollos y reposicionamientos

En el marco de sus desarrollos y reposicionamientos, MERLIN incorpora criterios de sostenibilidad en la fase de diseño, incrementando así el valor generado en el proyecto desde la etapa inicial del mismo. También establece requerimientos en materia de sostenibilidad a contratistas, orienta los proyectos para la certificación de sus activos en base a esquemas de construcción sostenible y reduce y mitiga los impactos negativos derivados de la ejecución de las obras. En esta fase, el Grupo sustituye o instala equipos, sistemas y dispositivos eficientes en el consumo de recursos.

MERLIN ha desarrollado una política que establece la obligación de calcular la huella embebida para aquellos proyectos superiores a 3 millones de euros, así como un scoring en desempeño de aspectos ESG para los proveedores con los que se vaya a desarrollar un proyecto superior a 150 mil euros. En 2023 se ha calculado la huella embebida de cinco proyectos.

MERLIN, en su firme compromiso con la integración de la sostenibilidad en todas las etapas de vida de sus activos, lleva a cabo tanto el Análisis de Ciclo de Vida de la construcción de nuevas naves como de las obras de rehabilitación. Este análisis posibilita una evaluación exhaustiva y meticulosa

del desempeño ambiental de las edificaciones a lo largo de todas sus fases, desde la extracción de materias primas hasta su disposición final. De este modo, se pueden comparar diversas alternativas de diseño, materiales y tecnologías, lo que contribuye a una toma de decisiones más fundamentada y a la optimización del rendimiento ambiental durante su vida útil. Además, los análisis de ciclo de vida ofrecen la oportunidad de identificar áreas donde se pueden implementar estrategias de economía circular, como la reutilización, el reciclaje o la remanufactura, con el fin de optimizar el uso de recursos y minimizar los residuos a lo largo del ciclo de vida del edificio.

En la siguiente tabla se muestran los análisis de ciclo de vida desarrollados durante el año 2023.

Nave B Sector ST 31, Cabanillas del Campo
Nave 1 Sector UG 15, San Fernando de Henares
Edificio sito en calle Preciados, 28
Edificio sito en Calle Josefa Valcárcel, 48

MERLIN también busca sinergias entre sus activos, a través de la minimización y reutilización de los residuos generados en sus trabajos de reposicionamiento. A este respecto, cabe destacar la reutilización de materiales de obra o instalaciones de edificios, o el reciclado del suelo en Cerro de los Gamos. Durante el 2023 se ha utilizado el suelo técnico retirado en Plaza Ruiz Picasso 11 y en los edificios 2 y 3 de Cerro de los Gamos para los edificios 1 y 4. Para los 2 y 3 se va a reutilizar el suelo técnico ya existente tanto en estos edificios como en las plantas vacías del edificio 5. Además de esto, se van a recuperar las calderas del edificio Cerro de los Gamos 3 para su utilización en el activo Castellana 93.

En este punto, tal y como recoge su hoja de ruta, el Grupo quiere incentivar la economía circular entre sus contratistas en los procesos de desarrollo y reposicionamiento, para lo que incluirá en los procesos de licitación estos criterios en la valoración de las ofertas presentadas.

En materia de biodiversidad, en los desarrollos y reposicionamientos, MERLIN estudia el valor ecológico del entorno y propone medidas para preservarlo; prioriza las especies vegetales autóctonas en las zonas ajardinadas de los distintos activos, evitando las especies exóticas. Asimismo, si bien se encuentra implícito en su estrategia de expansión, el Grupo evita la deforestación en sus desarrollos y reposicionamientos al adquirir terrenos en entornos urbanos o con usos previos.

A este respecto, MERLIN se compromete a:

- 100% de los activos desarrollados/reposicionados con certificación de construcción sostenible.
- 100% de los proveedores críticos evaluados en aspectos ESG.

En relación con estos compromisos, MERLIN ha avanzado certificando la práctica totalidad de sus desarrollos y reposicionamientos bajo LEED o BREEAM.

En relación con el carbono embebido en nuevos desarrollos, Merlin se compromete a no superar el límite máximo establecido:

- Oficinas: 500 kg CO₂/m².
- Logística: 400 kg CO₂/m².
- Centros comerciales: 500 kg CO₂/m².

Gestión de los inmuebles en operación

En la gestión de sus activos, MERLIN emplea estrategias centradas en la supervisión continua y gestión proactiva de los consumos. Implementa medidas destinadas a optimizar dichos consumos, colabora estrechamente con inquilinos y operadores, y minimiza los efectos adversos en términos de sostenibilidad de sus activos. Además, evalúa a sus proveedores conforme a criterios de sostenibilidad y certifica sus activos mediante sistemas reconocidos que posibilitan la medición de su rendimiento en materia de sostenibilidad.

Dado que la fase operativa es aquella en la cual MERLIN dispone de una mayor capacidad de acción, el Grupo concentra sus esfuerzos en potenciar al máximo la incorporación de aspectos de sostenibilidad en esta etapa. Actualmente, es relevante resaltar las siguientes iniciativas de sostenibilidad implementadas en la cartera de activos en operación:

- Monitorización el desempeño ambiental activo a activo en toda la cadena de mando, y trimestralmente se establecen planes de acción concretos.
- Aprobación de un plan de inversiones para la instalación de equipos (luz, clima, etc.) que mejoran el desempeño de los activos.
- Inclusión de cláusulas verdes para incentivar la eficiencia energética en la operativa del inquilino. 28 arrendatarios firmaron la cláusula verde en 2023.
- MERLIN continúa con la instalación de paneles fotovoltaicos en activos de sus ramas de actividad (oficinas, centros comerciales, naves logísticas y data centers) en el marco del **Project Sun**, con el que aspira a posicionarse como un actor esencial en la transición energética, siendo el mayor promotor de energía autogenerada de su sector. Con la consecución de los objetivos del pasado año, el proyecto asciende a 14,9 MW instalados en un total de 28 activos (15 oficinas, 4 centros comerciales, 7 naves logísticas y 2 data centers), que consiguen una tasa de autoconsumo total del 4,2%.
- Asimismo, en este ámbito, MERLIN ha alcanzado el 100% de activos bajo control operacional con consumo de electricidad renovable con certificado de garantía de origen.
- Con el objetivo de mejorar la **economía circular** de sus activos, MERLIN realiza diversas iniciativas para la optimización del uso de materiales, la minimización en la generación de residuos y la gestión más adecuada de los residuos producidos. En este sentido, todos los activos (oficinas y centros comerciales) poseen sistemas de clasificación de residuos.

En el marco de la operación de sus activos, MERLIN tiene como principal objetivo disponer del 100% de sus activos con paneles fotovoltaicos instalados²⁶.

²⁶ Este compromiso hace referencia a aquellos activos cuyas características técnicas y/o estructurales lo permitan

4.4 Avances sostenibles en la cartera de MERLIN

Siguiendo rigurosamente las prácticas de vanguardia en el ámbito de la sostenibilidad y con el propósito de garantizar la comparabilidad con los datos proporcionados por otras compañías del sector, MERLIN elabora el informe acerca del rendimiento medioambiental de su cartera de acuerdo con las las EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (3ª versión, 2017)²⁷.

Para más información sobre el desempeño ambiental de la cartera de MERLIN, así como de la metodología utilizada puede consultar el “Anexo I. Reporte del desempeño ambiental de acuerdo con las recomendaciones de las SBPR (Sustainability Best Practice Recommendations) de EPRA”.

Principales indicadores de desempeño medioambiental de la cartera de MERLIN²⁸

	2021		2022		2023	
	Absoluto	LfL	Absoluto	LfL	Absoluto	LfL
 Energía	436.188 GJ	409.486 GJ	434.494 GJ	401.753 GJ	427.546 GJ	392.853 GJ
	0,209 GJ/m2	0,263 GJ/m2	0,207 GJ/m2	0,257 GJ/m2	0,201 GJ/m2	0,255 GJ/m2
	121.163 Mwh	113.746 Mwh	120.693 Mwh	111.598 Mwh	118.763 Mwh	109.126 Mwh
	0,058 Mwh/m2	0,073 Mwh/m2	0,058 Mwh/m2	0,071 Mwh/m2	0,056 Mwh/m2	0,071 Mwh/m2
 Agua	554.034 m3	512.544 m3	704.215 m3	660.003 m3	690.204 m3	668.306 m3
	0,390 m3/m2	0,388 m3/m2	0,484 m3/m2	0,482 m3/m2	0,477 m3/m2	0,488 m3/m2
 Residuos	6.198 tons	6.197 tons	7.054 tons	6.766 tons	6.668 tons	6.100 tons

Respecto al consumo energético de los activos *Like for Like*²⁹, se ha producido una disminución en comparación con 2022 del 2,2% principalmente originado por la implantación de medidas de ahorro energético y el control de las instalaciones ya que lo esperable era que se produjera un aumento de este consumo frente al 2022 por el incremento de la ocupación en las oficinas, de la actividad en la logística y de la afluencia en los centros comerciales. El consumo de la cartera absoluta ha bajado un 1,6%.

En relación con la intensidad energética, en la cartera *Like for Like* ha sido de un 1,1% inferior respecto a 2022, y en la cartera absoluta, un 3,0% inferior respecto a 2022.

²⁷ Las directrices de EPRA (European Public Real Estate Association) sBPR en su tercera y última versión correspondiente al año 2017 toman como punto de partida los Estándares GRI (Global Reporting Initiative). Dichos estándares constituyen el estándar de reporting en materia de sostenibilidad más importante a nivel mundial; no obstante, al estar dirigidos a un amplio abanico de compañías, tienen un carácter genérico y amplio, que no llega en ciertos casos a cubrir las particularidades específicas del sector del Real Estate. En consecuencia, la Guía EPRA sBPR proporciona criterios de reporte muy específicos que concretan los requisitos establecidos por los Estándares GRI. Siguiendo las recomendaciones de la Guía EPRA sBPR, en el Anexo I se incluyen una serie de tablas en las que se desglosan de forma completa los datos de desempeño ambiental de la cartera.

²⁸ Los indicadores medioambientales reportados en la infografía solo incluyen información de los activos sobre los que MERLIN ejerce un control operacional.

²⁹ Se incluyen aquellos activos que hayan estado en explotación de forma continua durante los últimos tres años.

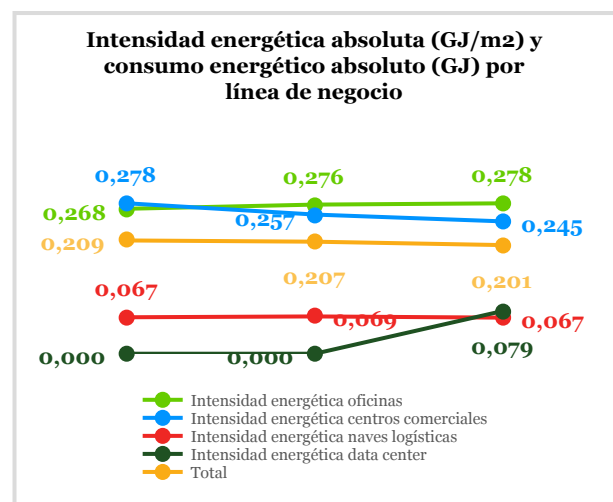
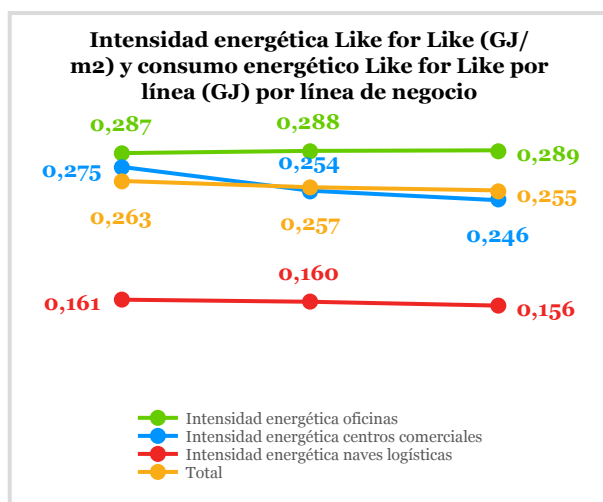
En relación con los **datos de desempeño de agua, en términos *Like for Like*, el volumen de captación de agua** en 2023 en los activos en los que MERLIN ejerce control operacional ha sido de 668.306 m3 divididos entre consumos en los activos de oficinas (42%), naves logísticas (7%) y centros comerciales (51%). En comparación con 2022, se ha producido un incremento del 1,26% debido principalmente al aumento de la afluencia en la cartera de oficinas y centros comerciales (5%) y de las altas temperaturas registradas en el período estival.

Consumo de energía

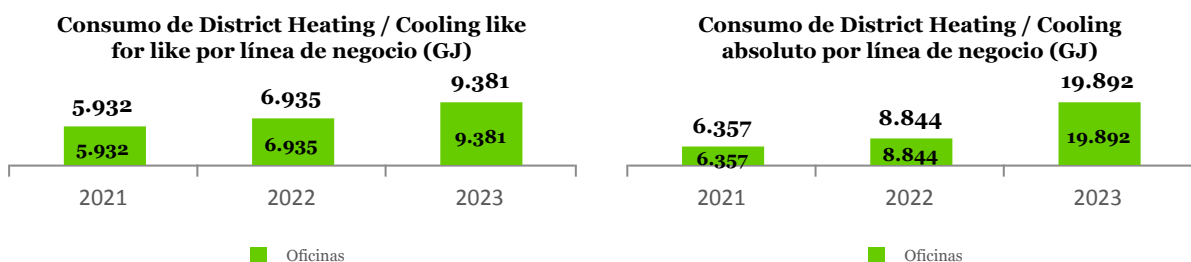
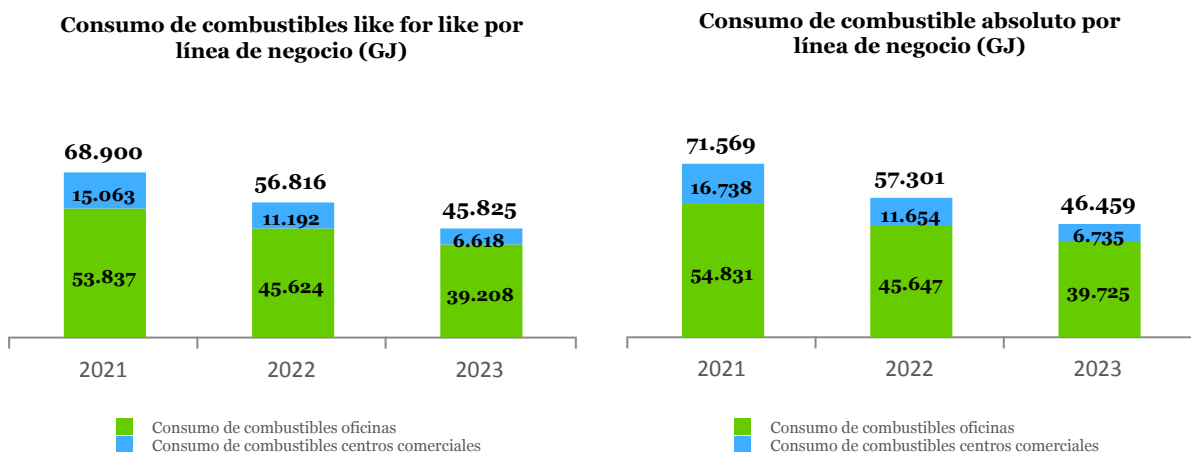
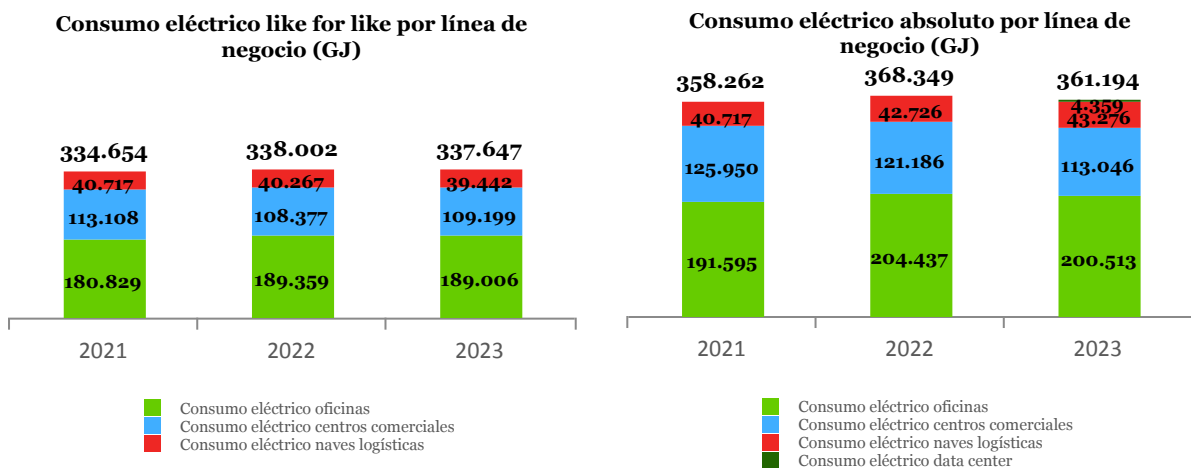
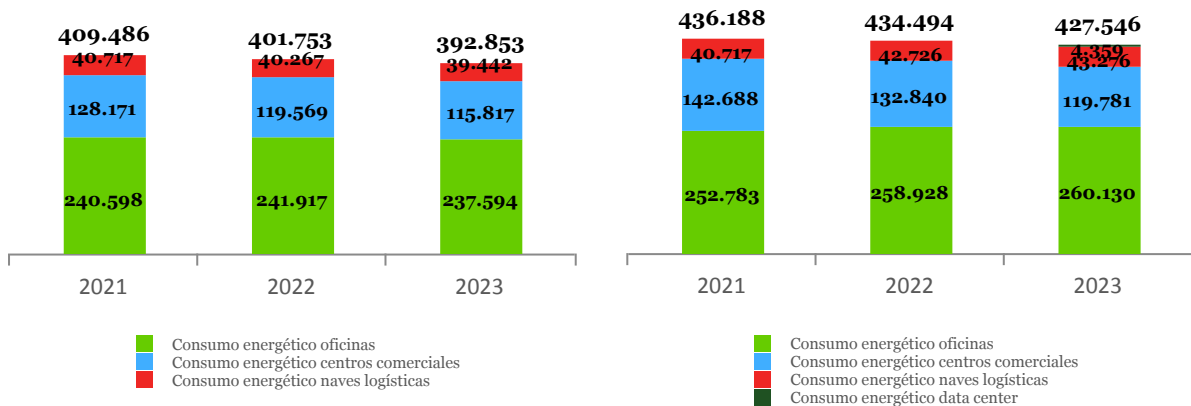
MERLIN recopila información relativa al consumo de energía en distintos ámbitos dentro de su cartera, incluyendo aquellos bajo control operacional, sin control operacional, en sus instalaciones en la sede central ubicada en Madrid, así como en los espacios de LOOM de Huertas y Salamanca. Esta recopilación incluye el consumo detallado de electricidad, combustibles como gas natural y gasoil, y el uso de sistemas de calefacción y refrigeración urbana (District Heating & Cooling).

CONSUMO DE ENERGÍA DE ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL³⁰

En relación con los activos sobre los que MERLIN tiene la capacidad para controlar y evaluar sus niveles de consumo de energía, la Compañía dispone de información en términos absolutos del 55% de la cartera en términos de superficie, un 1% menos que en 2022.



³⁰ En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.



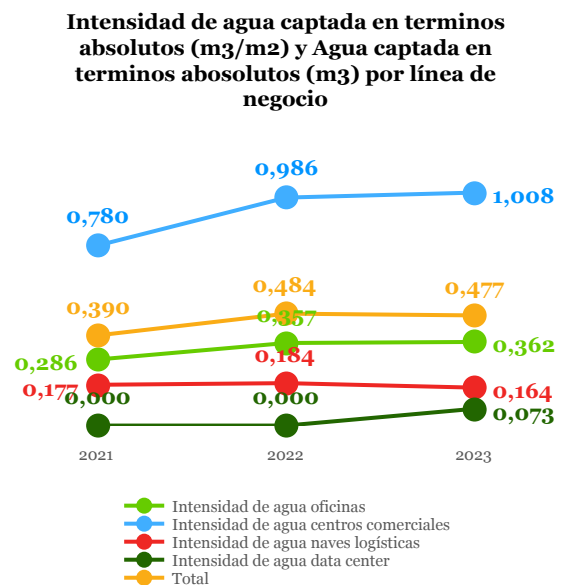
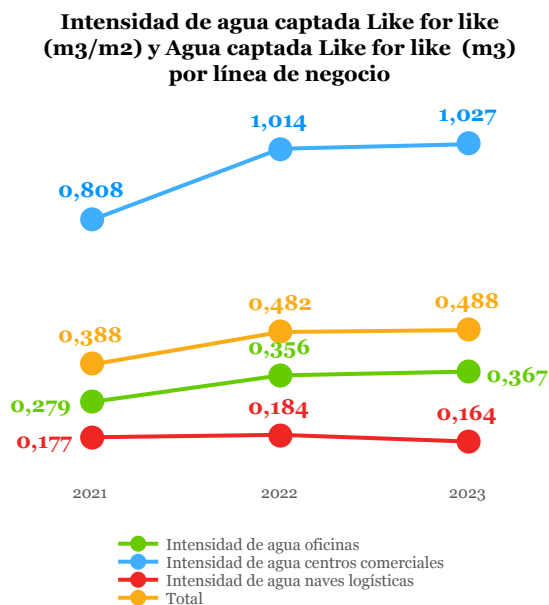
MERLIN ha continuado apostando por la energía renovable a través de la producción y autoconsumo de energía fotovoltaica en sus activos y ampliando el número de activos que se suministran con energía renovable con garantía de origen. En 2023³¹, el consumo de electricidad proveniente de fuentes renovables representó un 99,98% del total de consumo eléctrico bajo su control operacional.

Además, MERLIN adquiere para algunos activos Certificados de Energía Renovable (REC) como parte de sus certificaciones LEED y BREEAM. Gracias a esta adquisición de energía verde, en 2023, el Grupo ha obtenido un total de 4.941 GJ, con un valor aproximado de 3.790 \$.

Captación de agua

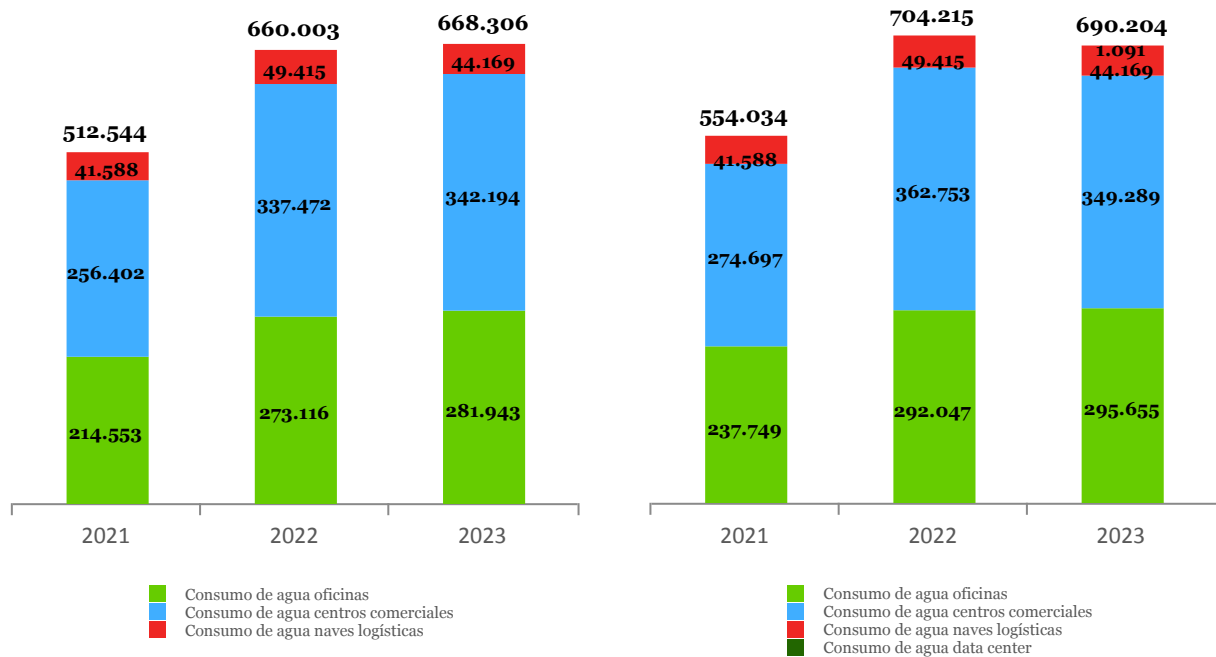
En materia de captación de agua en activos bajo gestión, MERLIN dispone de información del 54% de la cartera en términos de superficie.

CAPTACIÓN DE AGUA DE LOS ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL³²



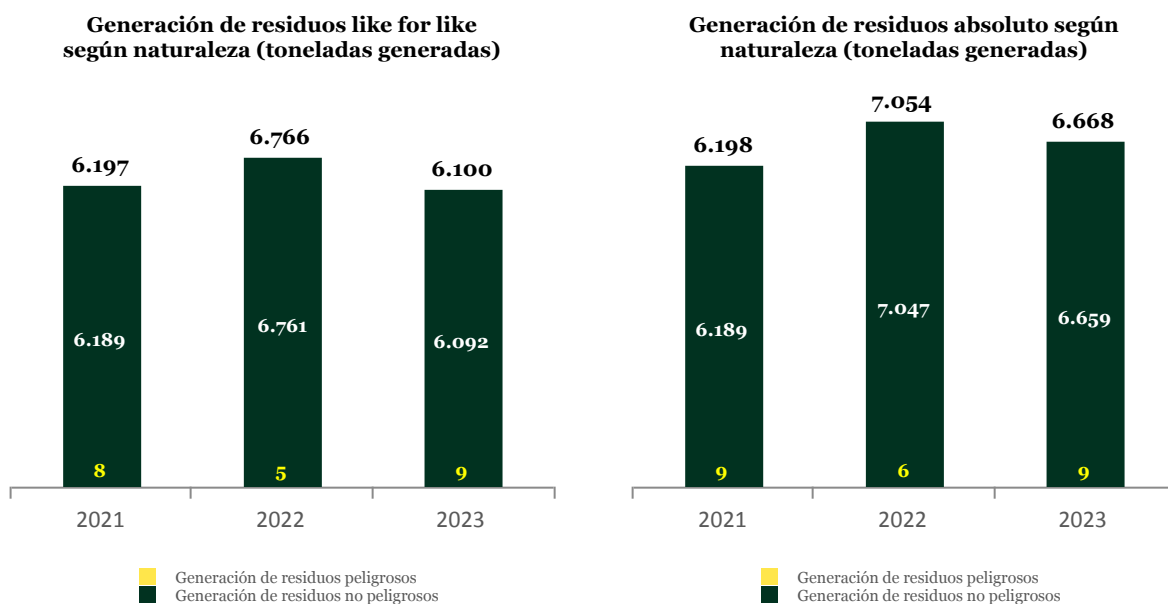
³¹ El consumo de electricidad restante (54 GJ, un 0,01 % del total de consumo de electricidad) corresponde al consumo de electricidad procedente de comercializadoras de electricidad convencional.

³² En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.



Gestión de residuos

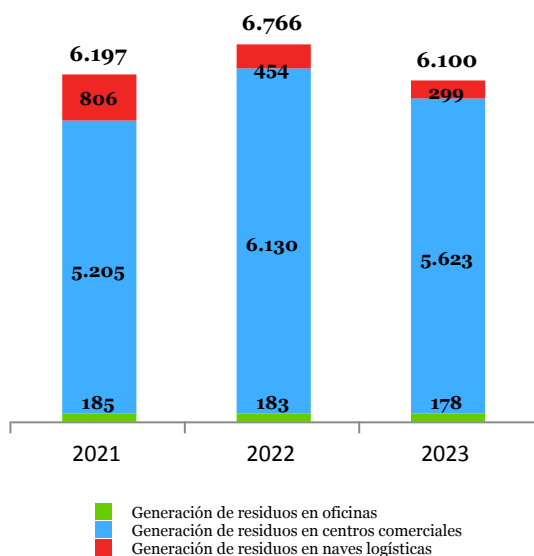
Dentro del contexto del Sistema de Gestión Ambiental ISO 14001, MERLIN emplea un enfoque sistemático para la gestión de residuos de su cartera, implementando la segregación de residuos en su origen basada en sus características, lo que incluye una apropiada clasificación entre residuos peligrosos y no peligrosos. Debido a la naturaleza de las actividades llevadas a cabo por el Grupo, la cantidad de residuos peligrosos generados en sus activos es significativamente inferior, en términos de peso, en comparación con los residuos no peligrosos.



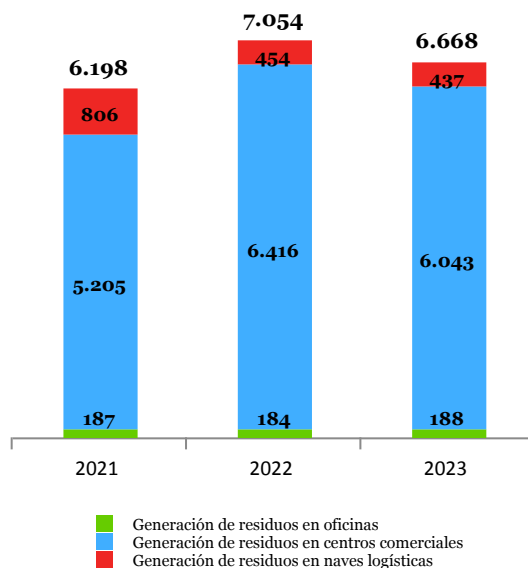
MERLIN dispone de información acerca del destino final del 63% de los residuos generados bajo su control en su cartera. Adicionalmente, casi la totalidad de los residuos gestionados atraviesan algún

proceso de valorización. A continuación, se detallan las cantidades de residuos sometidos a diversos tipos de tratamiento, especificados por cartera.

Generación de residuos like for like por línea de negocio (toneladas generadas)

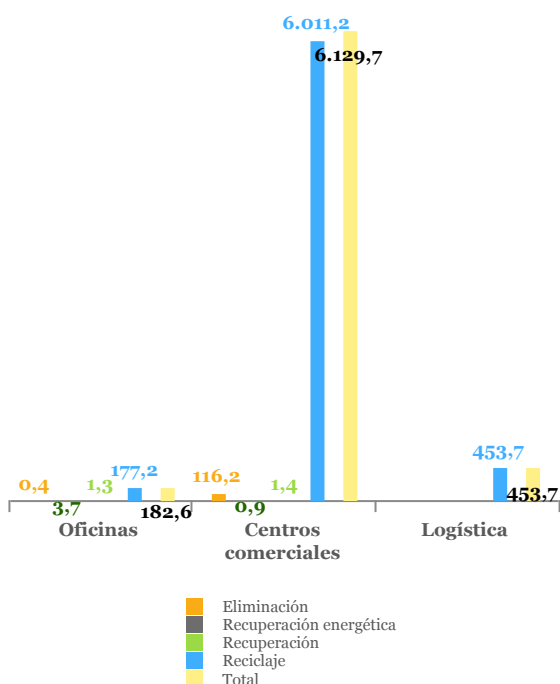


Generación de residuos absolutos por línea de negocio (toneladas generadas)

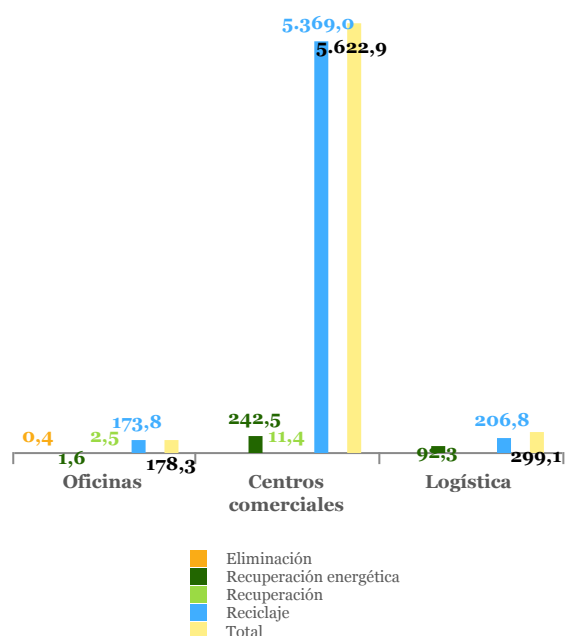


La disminución *Like for Like* se corresponde principalmente con la mejora en la gestión organizada favoreciendo la reducción del total de residuos generados.

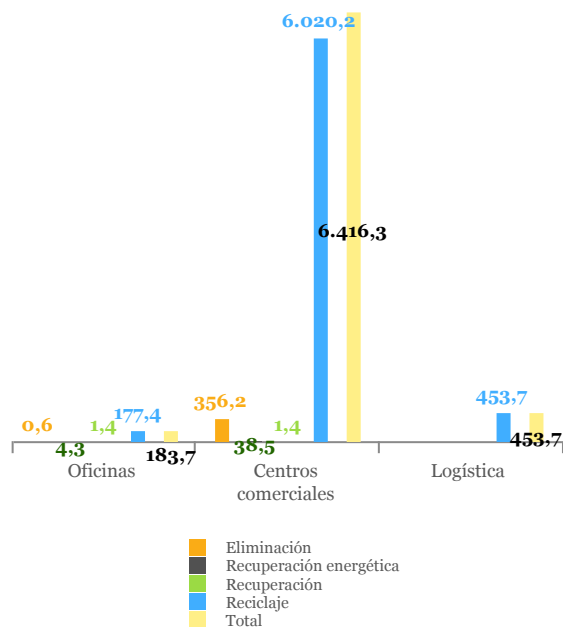
Peso total de los residuos like for like según tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2022



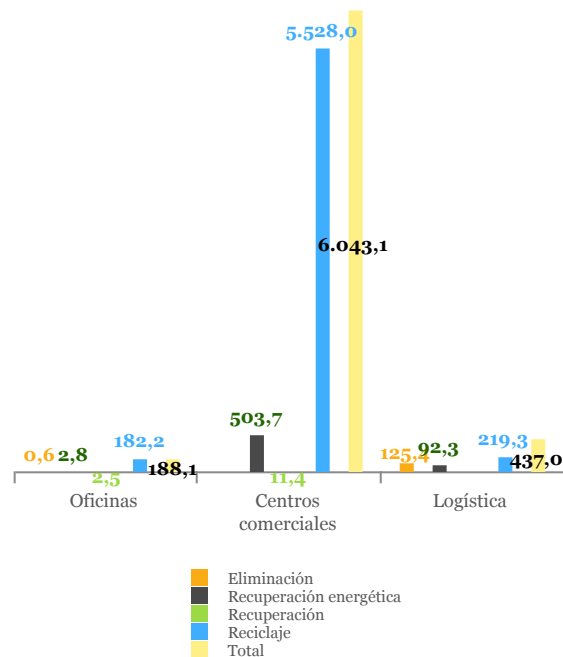
Peso total de los residuos like for like según tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2023



Peso total de los residuos absolutos según tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2022



Peso total de los residuos absolutos según tipo de tratamiento (toneladas generadas) 2023



La empresa tiene previsto continuar en los próximos periodos con su enfoque de mejora continua en la gestión de residuos con el objetivo de aumentar la cantidad de residuos destinados a procesos de recuperación y reciclaje, además de asegurar la reducción al mínimo de residuos no clasificados o dispuestos en vertederos. Vale la pena resaltar, en este contexto, el caso específico del centro comercial de Marineda, que mantiene la certificación "Residuo Cero" otorgada por AENOR.

En relación al desperdicio de alimentos, no es un aspecto material para MERLIN debido a la naturaleza de sus operaciones. No obstante, en esta línea el Grupo promueve iniciativas como Too Good to Go en sus centros comerciales para reducir el desperdicio de alimentos en sus instalaciones.

4.5 Descarbonización de la cartera de MERLIN Properties

La trayectoria desarrollada por MERLIN en estos años ha posibilitado que la empresa esté en condiciones de definir su meta de reducción de emisiones o 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 de MERLIN constituye un plan integral que abarca la optimización del rendimiento no solo de la empresa en sí y de los activos directamente controlados, sino también de los actores primordiales responsables de las emisiones asociadas a MERLIN a lo largo de toda su cadena de valor, lo que engloba a proveedores e inquilinos.

En el ejercicio 2022, MERLIN actualizó el criterio utilizado para el cálculo de las emisiones. Siguiendo las directrices de GHG Protocol se ha tomado como criterio el método basado en el mercado (market-based method³³).

 Emisiones tCOeq	2021 Absoluto	2022 Absoluto	2023 Absoluto
Market-based Alcances 1 y 2	3.429	2.711	2.433
Alcance 1	2.675	2.668	2.422
Alcance 2 Market-based	754	44	11
Intensidad tCO2eq/m2	0,002	0,002	0,001
Alcance 3	N/D	N/D	N/D

Así mismo, MERLIN sigue reportando sus emisiones bajo el método basado en la ubicación (*location based method*³⁴).

 Emisiones tCOeq	2021 Absoluto	2022 Absoluto	2023 Absoluto
Location-based Alcances 1 y 2	13.296	14.186	10.762
Alcance 1	2.675	2.668	2.422
Alcance 2 Location-based	10.620	11.518	8.340
Intensidad tCO2eq/m2	0,008	0,009	0,007
Alcance 3	105.332	133.674	146.067

4.5.1. Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 1 y 2

A continuación, se presenta el detalle de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) vinculadas al consumo de electricidad, combustibles (gas natural y gasoil), así como a los sistemas de calefacción y refrigeración urbana (District Heating & Cooling), incluyendo también las recargas de gases refrigerantes en los sistemas de refrigeración. Estos datos abarcan tanto los activos bajo control operacional, además de la sede central de MERLIN en Madrid y los espacios de LOOM en Huertas y Salamanca.

³³ Market based method: El método basado en el mercado: calcula las emisiones en función de la electricidad que las organizaciones han elegido comprar. la diferencia es que el método basado en el mercado trata el uso de electricidad renovable fuera de la localización del consumo como generador de 0 emisiones de carbono, mientras que el método basado en la ubicación / localización asigna el factor de emisión promedio de la red local al uso renovable fuera la localización del consumo.

³⁴ Location based method: El método basado en la localización no tiene en cuenta los instrumentos ni los contratos, y asigna el factor de emisión promedio de la red local a todo el uso externo, independientemente de su procedencia. En ambos métodos, las emisiones de Alcance 1 se han calculado considerando los factores recomendados por el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) de España. Asimismo, las emisiones de Alcance 2 *location-based* correspondientes al consumo de electricidad se han calculado considerando el factor de emisión del mix eléctrico para los países de España y Portugal. El factor de emisión del mix eléctrico es un ratio que representa la intensidad de emisiones de CO2 con respecto a la generación de la electricidad que se consume. Por tanto, se trata de un indicador de la relevancia de las fuentes energéticas bajas en carbono en el conjunto de la producción eléctrica del país. Las emisiones de alcance 2 *location-based* correspondientes al consumo de *District Heating* se han obtenido a partir del factor de emisión facilitado por cada una de las suministradoras y las emisiones correspondientes al consumo de *District Cooling* se han obtenido considerando el consumo específico de electricidad necesario para el servicio de agua fría y el factor de emisión del *mix* eléctrico español.

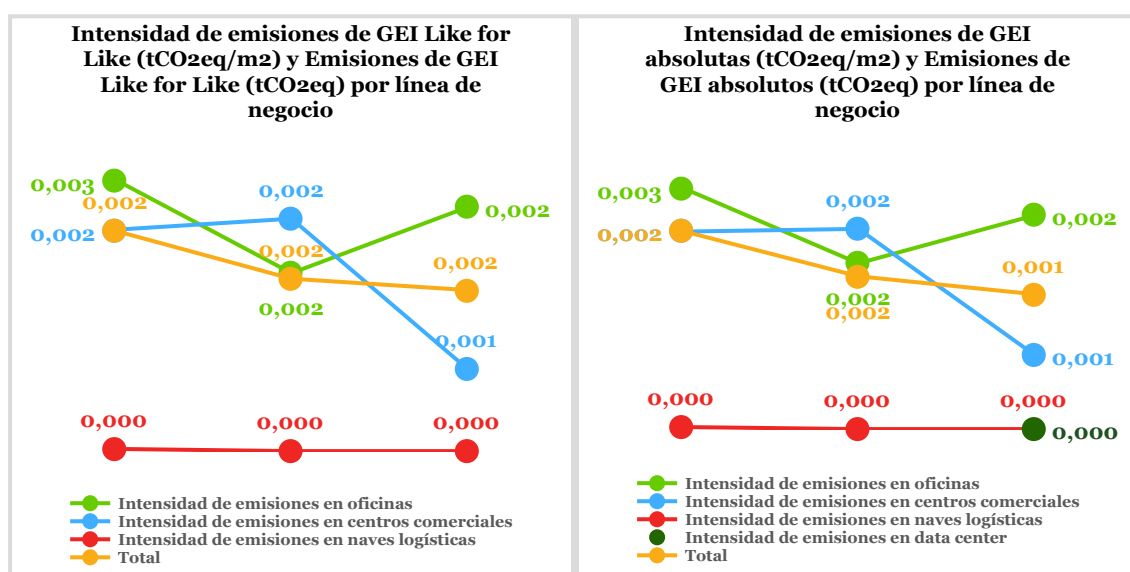
Para más información sobre el desempeño ambiental de la cartera de MERLIN así como de la metodología utilizada puede consultar el “**Anexo I. Reporte del desempeño ambiental de acuerdo con las recomendaciones de las SBPR (Sustainability Best Practice Recommendations) de EPRA**”.

Emisiones de GEI en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional (market-based)

En primer lugar, tomando como referencia un enfoque de cálculo market-based y considerando la cartera Like for Like, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 en 2023 ha sido de 2.422 tCO₂eq, un 6,4% menos que en 2022.

En relación con la cartera en términos absolutos, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 market-based en 2023 fueron de 2.433 tCO₂eq, un 10,3% menos respecto a 2022. Por alcances, 2.422 tCO₂eq corresponden a emisiones de Alcance 1³⁵ y las 11 tCO₂eq restantes a emisiones de Alcance 2³⁶.

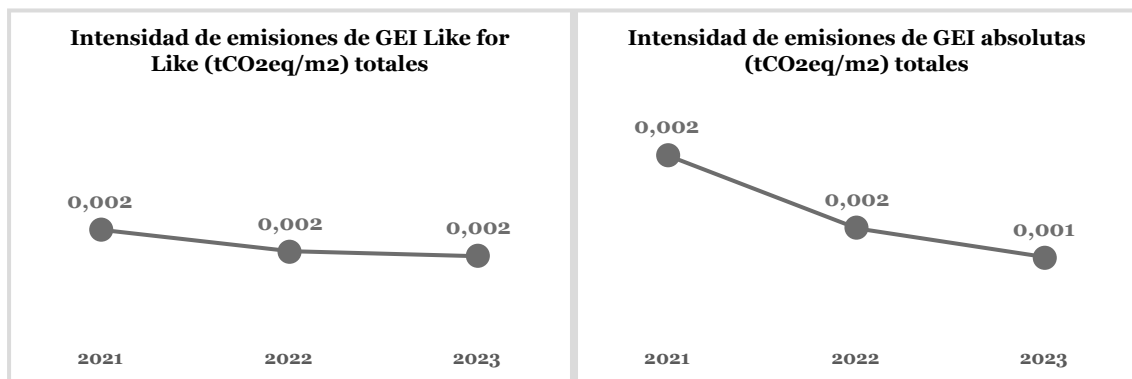
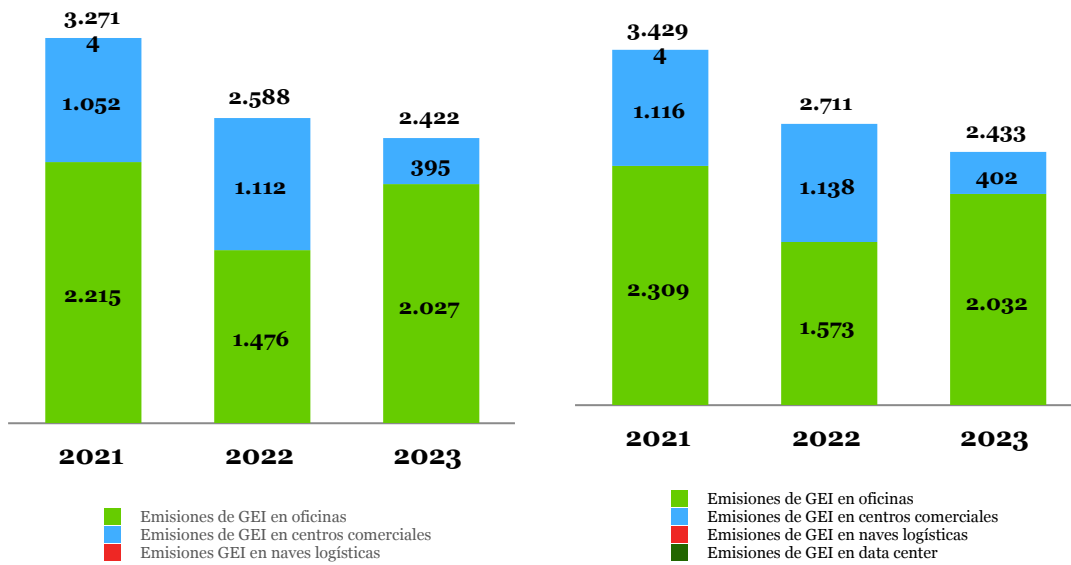
KPIs – EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI) ALCANCES 1 Y 2 EN LOS ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL³⁷ MARKET-BASED



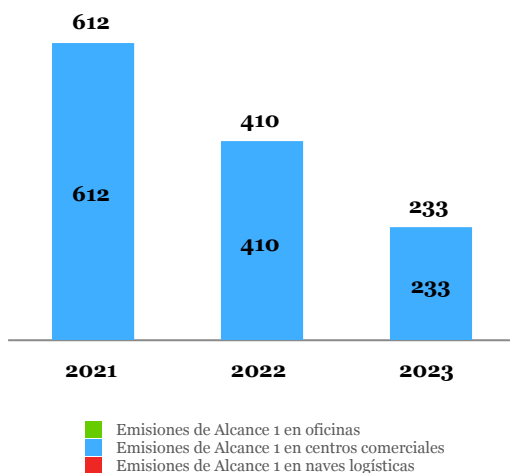
³⁵ Incluye consumo de combustibles y recargas de gases refrigerantes.

³⁶ Incluye consumo de electricidad y de *District Heating & Cooling*.

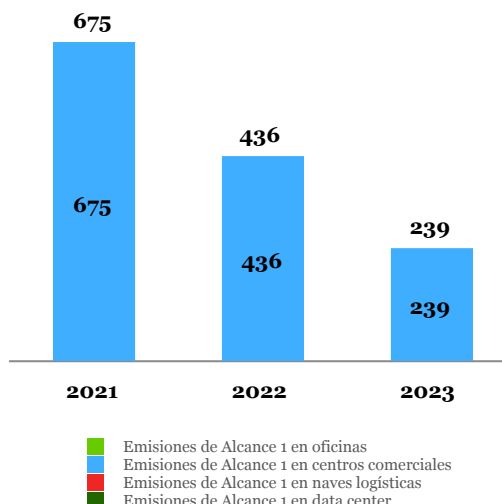
³⁷ Las emisiones de GEI de Alcances 1 y 2 reportadas a continuación se corresponder a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre su gestión. En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.



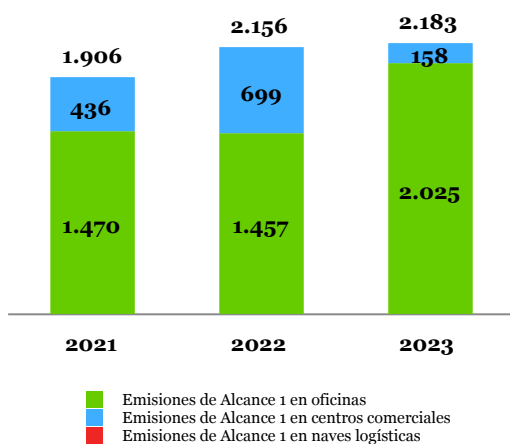
Emisiones GEI Like for Like de Alcance 1 (consumo de combustible) por línea de negocio (tCO₂eq)



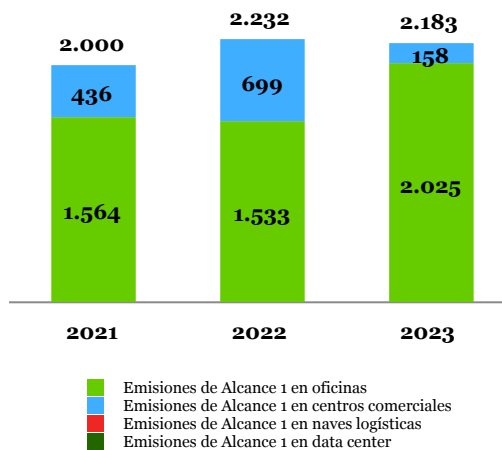
Emisiones GEI Absolutas de Alcance 1 (consumo de combustible) por línea de negocio (tCO₂eq)

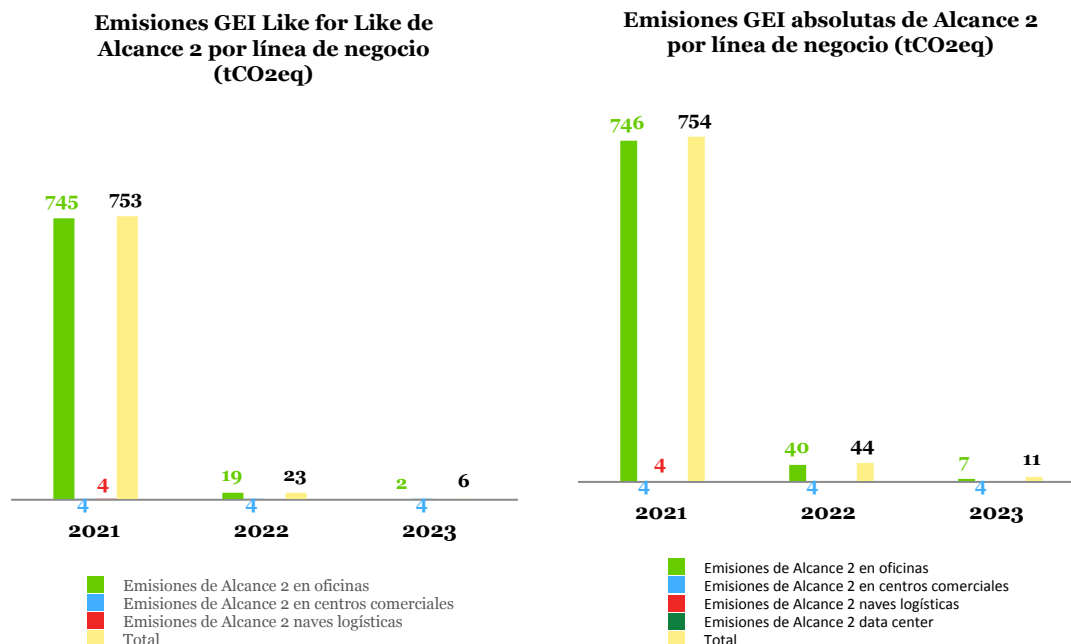


Emisiones GEI Like for Like de Alcance 1 (gases refrigerantes) por línea de negocio (tCO₂eq)



Emisiones GEI absolutas de Alcance 1 (gases refrigerantes) por línea de negocio (tCO₂eq)





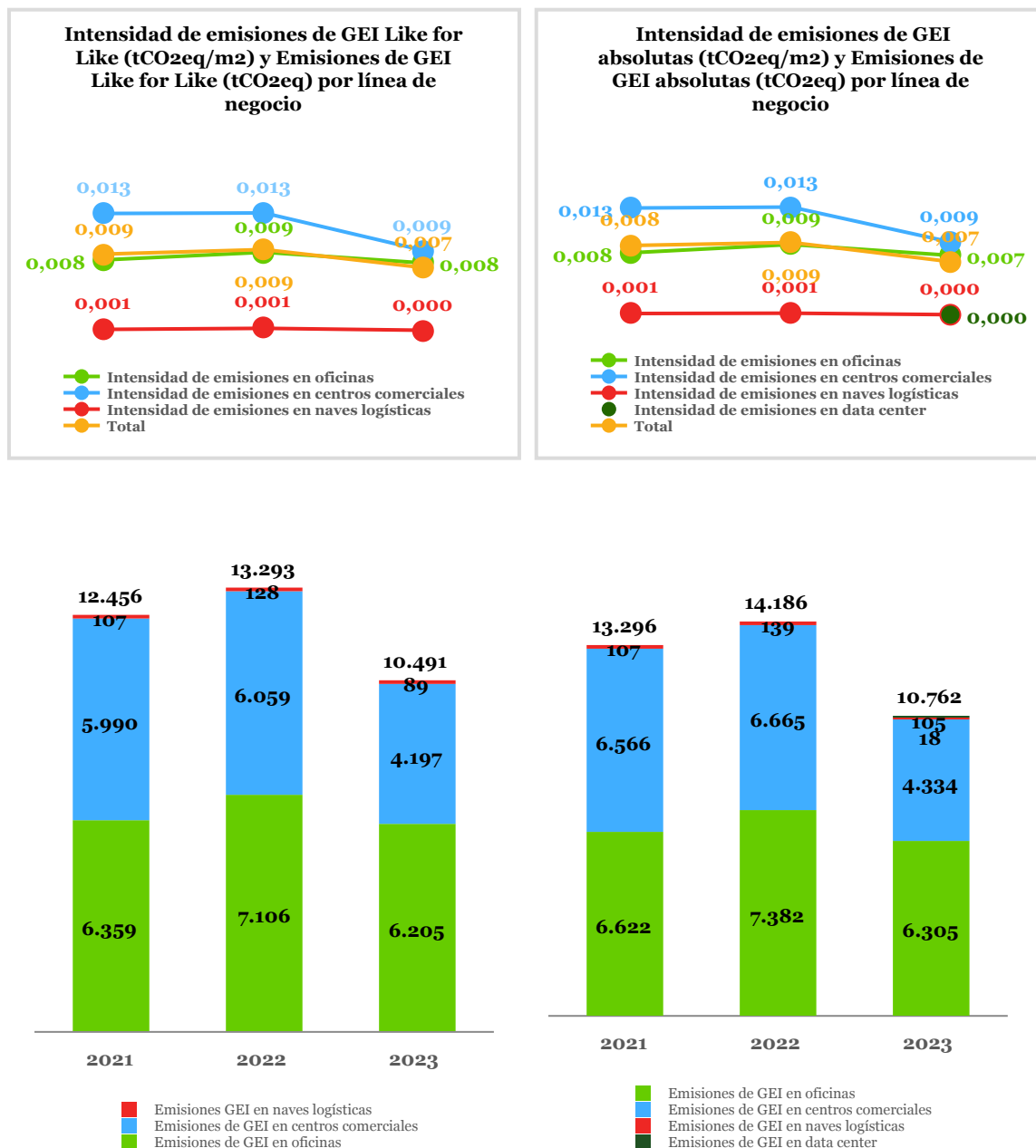
Emisiones de GEI en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional (*location-based*)

En primer lugar, tomando como referencia un enfoque de cálculo *location-based* y considerando la cartera *Like for Like*, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 ha sido de 10.491 tCO₂eq, un 21% menos que en 2022. En relación con la cartera en términos absolutos, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 *location-based* fueron de 10.762 tCO₂eq, un 24% menos respecto a 2022. Por alcances, 2.422 tCO₂eq corresponden a emisiones de Alcance 1³⁸ y las 8.340 tCO₂eq restantes a emisiones de Alcance 2³⁹.

³⁸ Incluye consumo de combustibles y recargas de gases refrigerantes.

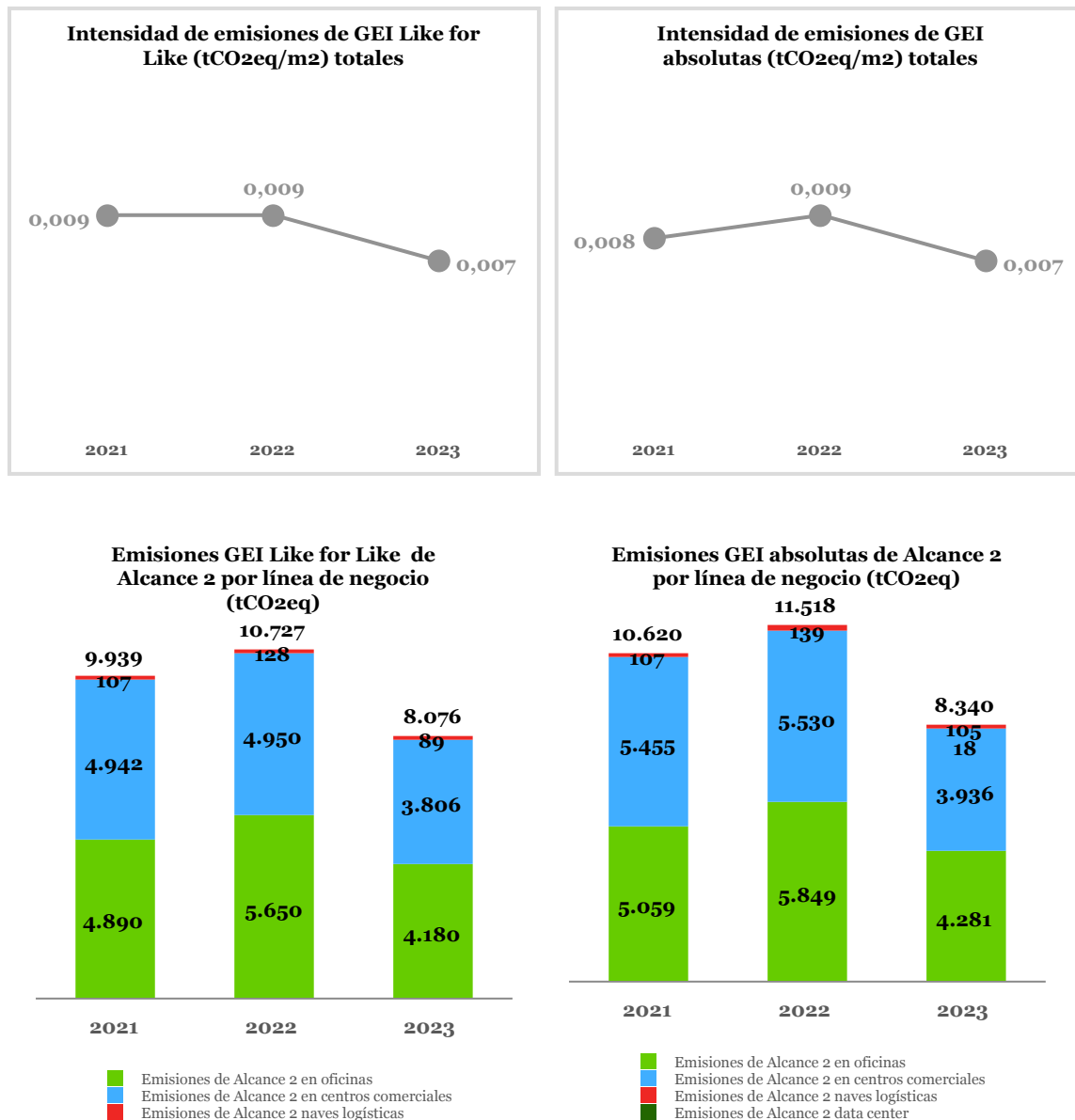
³⁹ Incluye consumo de electricidad y de *District Heating & Cooling*.

KPIs – EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI) ALCANCES 1⁴⁰ Y 2 EN LOS ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL⁴¹ LOCATION BASED



⁴⁰ Dado que, en ambos métodos, las emisiones de Alcance 1 se han calculado considerando los factores recomendados por el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) de España, en este apartado no se incluyen los datos de Alcance 1, ya reportados bajo el enfoque market based.

⁴¹ Las emisiones de GEI de Alcances 1 y 2 reportadas a continuación se corresponder a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre su gestión. En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.



4.5.2 Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 3

Siguiendo la estrategia "Camino a neto cero", MERLIN expandió la cobertura del cálculo de sus emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) indirectas de Alcance 3. Estas emisiones se originan a raíz de las actividades de la empresa en fuentes que no están bajo su propiedad ni control directo. En este sentido, MERLIN ha evaluado sus emisiones de GEI en las categorías, tal como están definidas por el Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (GHG Protocol), las cuales resultan más pertinentes para el Grupo debido a su actividad, como se detalla a continuación.

Como resultado de la revisión de criterios en el cálculo de Alcances 1 y 2, en relación con el cómputo de las emisiones de Alcance 3, MERLIN ha establecido las siguientes pautas para la inclusión de las emisiones indirectas de gases de efecto invernadero que se originan en su cadena de valor:

- Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendador: emisiones por el consumo de combustible en instalaciones fijas de las oficinas que se utiliza para climatizar las zonas privativas de los arrendatarios o en centros comerciales en los que se utiliza para

climatizar locales arrendados. El uso de dicho combustible y el control de su uso, así como el pago de las facturas lo abonan los arrendatarios.

- Emisiones asociadas a activos en los que se dispone de la medida completa de la energía consumida en el edificio en factura a nombre de alguna sociedad del Grupo, donde se considera que el 88 % de dicho consumo corresponde al propio de los arrendatarios para el desarrollo de su actividad.
- Emisiones de los suministros de los activos mono inquilino que se encuentran a nombre de MERLIN

Tipo de emisiones	Categoría GHG Protocol	2022	2023
		Emisiones (tCO ₂ eq)	
Emisiones asociadas a la cadena de suministro	1. Bienes y servicios adquiridos	7.372	7.976
	2. Bienes de capital	41.228	66.805
	4. Transporte y distribución aguas arriba	1.005	1.713
Emisiones aguas arriba de los combustibles	3. Actividades relacionadas con el combustible y la energía	2.734	1.995
Emisiones asociadas al desplazamiento de empleados por trabajo	7. Desplazamiento de empleados a su lugar de trabajo	8.741	8.605
Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendatario	8. Arrendamientos aguas arriba	119	82
Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendador	13. Arrendamientos aguas abajo	72.475	58.891
TOTAL		133.674	146.067

Puede ampliar información relativa a la metodología seguida en el cálculo de las emisiones de GEIs de Alcance 3 en el “Anexo II. Metodología de cálculo de emisiones de GEIs de Alcance 3”.

4.6 Certificación de la Huella de Carbono

MERLIN, en cumplimiento con los requisitos estipulados en la normativa UNE EN ISO 14064-3:2012 "Gases de Efecto Invernadero", somete a verificación por parte de un tercero independiente el cálculo de su huella de Alcances 1 y 2. En concordancia con GHG PROTOCOL como marco de referencia, el Grupo informa sobre todas las emisiones y absorciones de Gases de Efecto Invernadero atribuibles a las operaciones bajo su control, así como a su participación accionarial en las instalaciones correspondientes, cuando aplique.

A partir de la huella bruta, MERLIN lleva a cabo la mitigación de sus emisiones mediante proyectos de compensación de carbono. Estos proyectos incluyen la creación de huertos y jardines verticales en ciertos activos, así como iniciativas de reforestación. En última instancia, MERLIN compensa para algunos de sus activos sus emisiones adquiriendo créditos de remoción o compensación de proyectos certificados que reducen las emisiones de carbono. Esta adquisición se materializa a través de la obtención de certificados de compra para llevar a cabo la compensación.

A continuación se relacionan los datos de emisiones verificados para la organización en 2022 (último año disponible a día de hoy):

- Emisiones Totales: 3.028,32 t CO₂e
- Emisiones Evitadas: 20.856,68 t CO₂e
- Emisiones Compensadas: 904,48 t CO₂e

4.7 Validación de los compromisos de MERLIN por terceros independientes

Conforme a lo establecido en la Política de Sostenibilidad, uno de los principios fundamentales de actuación de MERLIN es obtener validaciones externas independientes que respalden la solidez y aplicación práctica de los compromisos adquiridos. Este principio cobra especial relevancia en la operación de los activos, área en la que el Grupo concentra mayores esfuerzos y donde existe una mayor posibilidad de validar externamente las acciones llevadas a cabo.

Es por ello, que MERLIN certifica su cartera de activos por LEED, BREEAM, ISO, AEO, AIS y WELL.

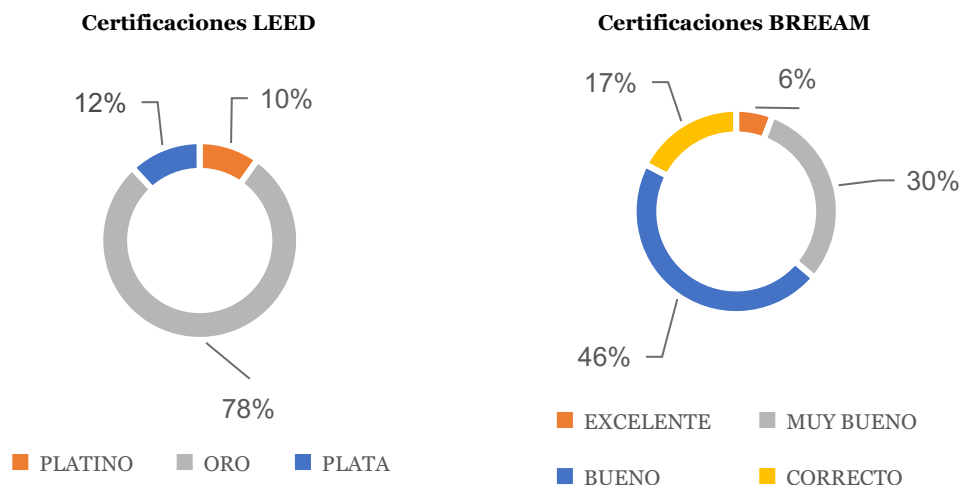
Certificaciones LEED/BREEAM

MERLIN asume la responsabilidad primordial de encabezar el desarrollo y operación de activos sostenibles, comprometiéndose a mantener los más altos estándares de calidad y excelencia. Este compromiso se manifiesta a través de la aspiración de obtener la certificación, bajo los estándares de construcción sostenible más reconocidos en el mercado, como LEED y BREEAM, para prácticamente todos sus activos, que incluyen oficinas, instalaciones logísticas y centros comerciales.

En los proyectos de nueva construcción o remodelaciones integrales, MERLIN prioriza la obtención de la certificación LEED en la categoría Building Design and Construction. En cuanto a los activos ya en funcionamiento, la empresa busca alcanzar la calificación más alta dentro de los estándares BREEAM para Uso y Mantenimiento, así como la certificación LEED en Building Operations & Maintenance. Para lograrlo, se requiere un compromiso colaborativo entre MERLIN y los inquilinos de dichos espacios.

En el marco del plan de certificaciones comenzado por el Grupo en 2016, a cierre del ejercicio 2023 el 94,2%, en términos de GAV, de la cartera estratégica de MERLIN se encuentra certificado bajo alguno de los dos estándares de referencia internacional en construcción sostenible: LEED y BREEAM. De este modo, MERLIN se posiciona como SOCIMI referente en este ámbito, habiendo alcanzado prácticamente en su totalidad el objetivo de certificar el 99% de sus oficinas, el 100% de centros comerciales y el 97% de activos logísticos, en términos de GAV.

Durante el ejercicio 2023 MERLIN ha obtenido y renovado un total de 41 certificaciones LEED o BREEAM. Con estas nuevas certificaciones, el estado actual de la cartera en materia de certificaciones de construcción sostenible es el siguiente:



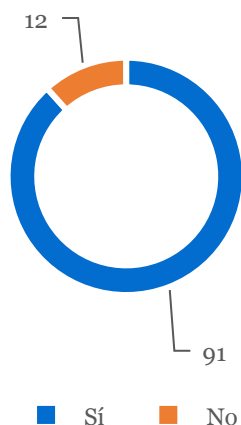
Certificaciones de Sistema de Gestión

En primer lugar, el compromiso de MERLIN con la minimización de todos los impactos ambientales derivados de la existencia y el funcionamiento de sus activos está respaldado por su Sistema de Gestión Ambiental corporativo, certificado bajo la ISO 14001 y bajo el que, a cierre de 2023, se encontraba un total de 91 activos (repartidos entre 80 activos de oficinas, 8 centros comerciales y 3 activos logísticos), lo que corresponde a una superficie de 1.233.389 m², un 36% del portfolio estratégico, en términos de superficie. MERLIN continúa avanzando en la integración de nuevos activos bajo su Sistema de Gestión Ambiental, con el objetivo de certificar la totalidad de sus activos de oficinas multi-inquilino, así como el mayor número posible de centros comerciales en los próximos años.

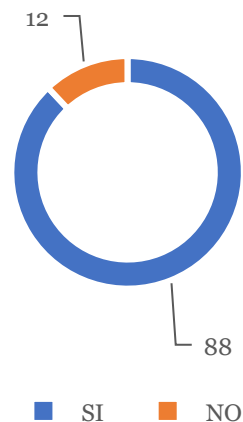
Adicionalmente, el Grupo persigue respaldar su compromiso con la mejora de la eficiencia energética de sus activos y la introducción de medidas para la optimización de sus consumos a través de la certificación de sus activos bajo la ISO 50001. Durante el pasado ejercicio 4 nuevos edificios han sido certificados bajo este estándar alcanzando un total de 88 activos (repartidos entre 79 activos de oficinas, 8 centros comerciales y 1 activo logístico) y una superficie de 1.181.192 m² lo que supone un 34% de la superficie total de las carteras indicadas.

A continuación, se incluye un desglose, de los activos certificados, en relación con aquellos activos susceptibles de ser certificados bajo ISO 14001 e ISO 50001.

ISO 14001



ISO 50001

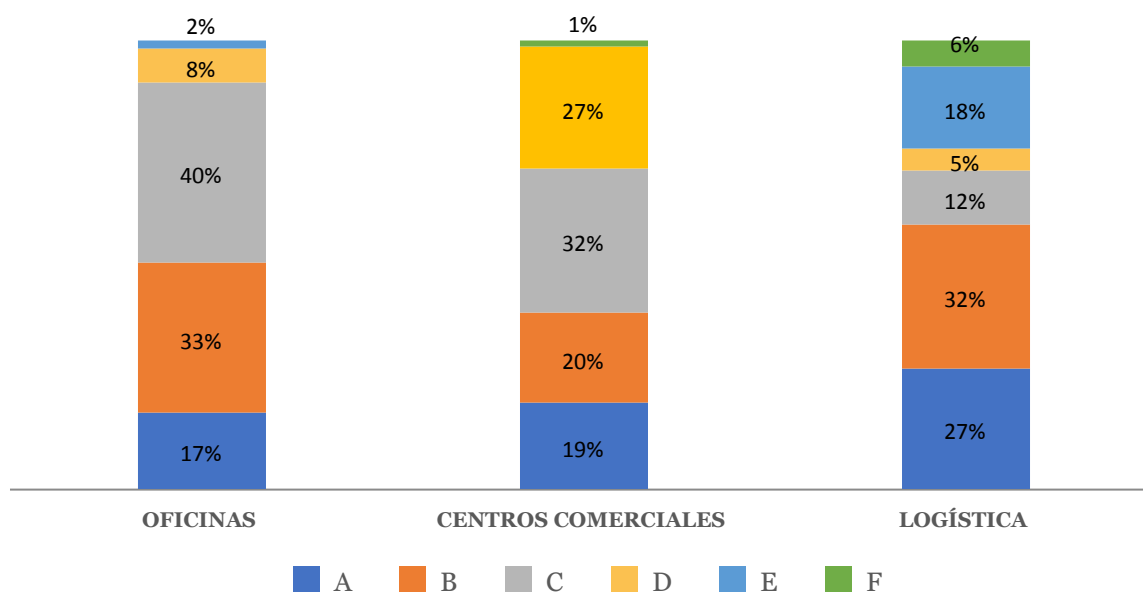


Calificación energética de los activos de MERLIN

En relación con las **calificaciones energéticas** de los activos, en cumplimiento con el Real Decreto 235/2013, MERLIN sigue avanzando en la obtención de los mismos en toda su cartera. En esta línea, a cierre de 2023, el 91% de la cartera estratégica de MERLIN (oficinas, centros comerciales y activos logísticos) cuenta con su correspondiente calificación energética.

Asimismo, MERLIN utiliza estas certificaciones como fuente de información sobre el desempeño energético de sus activos en materia de climatización, iluminación y agua caliente sanitaria, lo cual permite al Grupo priorizar y optimizar la implementación de medidas de eficiencia energética.

Calificación energética de los activos de MERLIN (% en superficie)



Otras certificaciones

Durante 2023 MERLIN ha seguido apostando por certificar sus activos bajo reconocidos estándares en el sector. La **certificación AEO** (Asociación Española de Oficinas), que certifica la calidad técnica de los edificios de oficinas evaluando parámetros de índole técnica como las características arquitectónicas, instalaciones, dotaciones y correcto mantenimiento del inmueble. A cierre de año, un total de 37 activos de oficinas estaban certificados bajo este sistema.

Asimismo, tal y como queda reflejado en su política de sostenibilidad, una de las prioridades del Grupo es el bienestar de los usuarios de sus activos. En este sentido, MERLIN persigue igualmente respaldar su compromiso a través de la obtención de certificaciones externas que le permitan además avanzar y mejorar su desempeño en esta materia.

Para ello lleva años apostando por certificar sus activos bajo la **certificación AIS**, que certifica el grado de accesibilidad de los activos. Bajo este sistema, MERLIN ha seguido ampliando la cartera certificada en **AIS**, alcanzando un total de 73 activos en 2023.

Por otra parte, el Grupo continúa analizando la viabilidad de obtener la **certificación WELL** en sus activos, orientada a tomar medidas enfocadas en la salud y el bienestar de los ocupantes del activo, habiendo comenzado con los trabajos previos en 2 de sus activos para la obtención de la máxima calificación WELL y continuando en la renovación de los ya obtenidos. Durante el año 2023 se ha obtenido la calificación WELL Platino para el edificio de oficinas de la sede de Nestlé Portugal en Lisboa.

Además, el Grupo ha obtenido durante el año 2023 la **certificación WiredScore** en 17 de sus activos. Esta certificación mide aspectos tales como la flexibilidad, la calidad de las infraestructuras y la velocidad de transmisión de datos.

Durante 2023 MERLIN ha invertido una cantidad total de 0,8 millones de euros en la obtención, mantenimiento y extensión de estas certificaciones que continúan respaldando el compromiso del Grupo con la integración efectiva de la sostenibilidad en la gestión de sus activos.

4.8 Ratings de sostenibilidad

MERLIN ha continuado participando en diferentes índices de referencia en materia de sostenibilidad, que siguen reflejando los avances conseguidos por el Grupo y la efectividad de las medidas puestas en práctica tanto en la gestión interna como en la de sus activos.

En 2023 el Grupo ha mantenido o mejorado su puntuación en términos relativos con respecto a 2022 en 6 de los 7 índices de sostenibilidad a los que se ha presentado. En concreto, MERLIN ha participado en 7 índices de sostenibilidad de los cuales tres constan de un cuestionario, GRESB (sector inmobiliario), CDP (cambio climático) y S&P Global (general), y los otros cuatro se basan en la información pública del Grupo, Sustainalytics (riesgos ESG), Bloomberg (general), Vigeo Eiris (general) y MSCI (general).

MERLIN ha consolidado su posición en **GRESB**, benchmark de referencia internacional que mide el desempeño en materia ambiental, social y de gobierno de las compañías del sector inmobiliario, en el que ha participado por quinto año consecutivo. El Grupo ha obtenido una calificación de 83 puntos sobre 100, que lo posiciona por encima de la media global y la de sus peers (empresas categorizadas como comparables a MERLIN).

Asimismo, MERLIN ha participado un año más en el cuestionario de **CDP**, que evalúa el grado de compromiso de las compañías con el cambio climático. En 2023, MERLIN ha mantenido su calificación a “A-”, lo cual viene a reflejar que el Grupo es transparente y gestiona adecuadamente los aspectos relacionados con el cambio climático. Esta calificación es superior a la media global, la europea y la del grupo de peers asignado por CDP (Financial services).

MERLIN participó activamente de nuevo en el cuestionario **CSA de S&P**, obteniendo un 69%. Esta mejora le permite a la Compañía mantener su inclusión en el índice **Dow Jones Sustainability European Index** por tercer año consecutivo y entrar por primera vez en el índice **Dow Jones Sustainability World Index**. En relación con su reporte en sostenibilidad, MERLIN ha obtenido el Gold Award por parte de EPRA por sexto año consecutivo. Este premio reconoce el nivel de alineamiento de su Memoria de Sostenibilidad (antes RSC) con las **EPRA Sustainability Best Practices Recommendations**.

Adicionalmente, desde 2020 MERLIN ha adaptado su Memoria de Sostenibilidad (antes de RSC) al ESG Disclosure Score de Bloomberg, reportando información adicional que responde a los indicadores que define Bloomberg en este índice. En **Sustainalytics**, desde 2022, MERLIN ha mejorado considerablemente su calificación de riesgo ESG, posicionándose como líder tanto a nivel mundial como en el sector inmobiliario y REIT, obteniendo una calificación total de 7,2 puntos, perteneciendo así al 1% de las empresas mejor calificadas a nivel mundial.



4.9 Protección de la biodiversidad

La Política de Biodiversidad tiene como objetivo establecer un marco de referencia para integrar la protección y el fomento de la biodiversidad dentro de la estrategia del Grupo. Además, define los principios de actuación para desarrollar un modelo de negocio sostenible que impulse un impacto positivo en la naturaleza. A través de esta política, se busca que las actividades de la empresa protejan y fomenten el desarrollo y crecimiento del patrimonio natural, prestando especial atención a la protección de los animales.

La degradación de los ecosistemas y la disminución extraordinaria de la diversidad biológica, ampliamente reconocidas por la comunidad científica como resultado directo del impacto de las actividades humanas, conllevan riesgos significativos en los ámbitos ambiental, económico y social. Esto demanda una acción urgente para revertir la pérdida de biodiversidad.

MERLIN se compromete a adoptar un papel de vanguardia en la conservación y fomento de la biodiversidad dentro de su sector de operaciones, así como a incorporar en su gestión la visión a largo plazo de las Naciones Unidas para el año 2050, denominada "Vivir en armonía con la naturaleza". Esta visión prioriza la valoración, conservación, restauración y uso sostenible de la biodiversidad, preservando los servicios del ecosistema, promoviendo la salud del planeta y ofreciendo beneficios fundamentales para todas las personas.

Principios de actuación

- Integración de la biodiversidad en los procesos internos de planificación estratégica y toma de decisiones del Grupo, así como en el análisis, gestión y reporte de los riesgos a largo plazo.
- Identificación, cuantificación y valoración, de manera continuada y durante todo el ciclo de vida de los activos, de los impactos y las dependencias de las actividades en el capital natural, incluyendo la diversidad y la protección de animales silvestres, especies protegidas y vulnerables, promoviendo su respeto en todas las líneas de actuación.
- Protección de las especies y hábitats, tanto aquellas que se encuentran amenazadas como las de alto valor para la biodiversidad, mediante la adopción de medidas preventivas, minimizadoras y de mejora.

- Gestión y compensación en cantidad y calidad de los impactos negativos producidos sobre el medioambiente, primando las soluciones basadas en la naturaleza, facilitando la conectividad de poblaciones e incentivando el desarrollo de áreas de especial protección o conservación privada.
- Promoción del conocimiento y la formación en materia de biodiversidad de los profesionales del Grupo, así como de los proveedores.

Dado el firme compromiso de MERLIN con la preservación del medioambiente, el Grupo contribuye de manera activa a mejorar el entorno en su actividad diaria. En este sentido, MERLIN realiza un exhaustivo análisis y minimiza los posibles impactos adversos sobre la biodiversidad a lo largo de todo el ciclo de vida de sus activos, con especial atención en los desarrollos y reubicaciones. Para lograrlo, propone medidas con el fin de preservar la biodiversidad, otorgando prioridad a las especies vegetales autóctonas en las áreas ajardinadas de sus diversos activos y evitando la introducción de especies exóticas.

Además, como parte inherente de su estrategia de expansión, el Grupo evita la deforestación en sus proyectos de desarrollo y reubicación, optando por la adquisición de terrenos en entornos urbanos o con usos previos, lo que refleja su compromiso con la conservación de los ecosistemas naturales.

En adición, es importante destacar que MERLIN Properties no está sustancialmente vinculada a los servicios ecosistémicos y/o abióticos, tanto en sus operaciones internas como en su cadena de suministro, así como en el proceso de desarrollo/rehabilitación de edificios o la gestión de los ya existentes. En el apartado 6.2 se proporciona una detallada explicación de la relación con los proveedores y del tipo de generación de empleo en las comunidades. Asimismo, en el punto 4.3 se presenta una descripción exhaustiva del desarrollo y la operación de activos que cumplen con criterios sostenibles.

Las acciones llevadas a cabo por el Grupo en este ámbito han sido:

- MERLIN gestiona varios huertos urbanos en las áreas comunes de sus inmuebles, donde el Grupo ha comenzado a promover acciones para preservar la biodiversidad, adoptando medidas como la colocación de hoteles de insectos, nidos para pájaros y casetas de murciélagos.
- En cuanto a la biodiversidad en desarrollos y rehabilitaciones, MERLIN estudia el valor ecológico del entorno y propone medidas para su conservación. Se da prioridad a las especies vegetales autóctonas en las zonas ajardinadas del entorno de sus activos, evitando las especies exóticas.

5. Creación de talento⁴²

HITOS EN 2023	OBJETIVOS FUTUROS
- Reducción de la brecha salarial respecto al ejercicio 2022 en todas las categorías. - Incremento del 11% en las horas de formación respecto al ejercicio anterior. - Inauguración de la Intranet corporativa para mejorar la comunicación. - Creación de un portal de empleo en la web corporativa. - Realización de proyectos de voluntariado con la participación de 28 empleados y consejeros del Grupo. - Visitas a diferentes activos de la compañía por parte del 44% de los empleados para reforzar el propósito del Grupo. - Colaboración con la Asociación con WIRES (Women In Real Estate). Inscripción de 5 empleadas, favoreciendo el empoderamiento de las mujeres en el sector.	- Fomentar el sentido de pertenencia a través de la transmisión de la cultura empresarial por parte del equipo directivo. - Desarrollar un nuevo Plan de Igualdad para otra sociedad del Grupo. - Creación de un comité de seguimiento del cumplimiento de los Planes de Igualdad del Grupo. - Creación de un Protocolo de Inclusión, Diversidad y LGTBI. - Digitalizar los procesos de Onboarding. - Reducir la rotación de personal en aquellos puestos de trabajo con un % de rotación más alta. - Incrementar las horas de formación. - Incrementar las acciones dirigidas a los hijos de los empleados para facilitar la conciliación.

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO

	2023	EVOLUCIÓN 2022-2023
Número de empleados	266	(260 - 266)
% Mujeres en la plantilla	47%	(45% - 47%)
% Empleados con contrato indefinido	99%	(98% - 99,25%)

⁴² Ver los riesgos y planes de acción de la Gestión del Capital Humano de MERLIN en el apartado 3.2. Gestión de Riesgos.

5.1 Fidelización de empleados

MERLIN gestiona la relación con sus empleados bajo los más estrictos estándares laborales, cumpliendo con los principios recogidos en la Declaración de la OIT relativa a los principios y derechos fundamentales en el trabajo. Actualmente la Política de Capital Humano, el Plan de Igualdad, el Manual de Procesos de Recursos Humanos y el Manual del Empleado establecen los principios rectores de la gestión del Capital Humano en la Compañía.

Los riesgos inherentes a las cuestiones sociales y relativas al personal de la compañía se tratan en el capítulo 3.2. del informe.

Un equipo humano sólido y diferencial

A cierre de 2023, la plantilla de MERLIN estaba integrada por 266 profesionales divididos en tres categorías, tal y como se recoge a continuación:

- **Directivos:** Categoría compuesta por 28 profesionales (27 hombres y 1 mujer). Equipo compuesto por el Consejero Delegado, el Director General Corporativo y de Operaciones y por el equipo directivo y de áreas de negocio que velan por el óptimo funcionamiento de cada área de la Compañía.
- **Mandos Intermedios:** Categoría compuesta por 80 profesionales (52 hombres y 28 mujeres). Equipo compuesto por profesionales estrechamente ligados a negocio y a proyectos de gran responsabilidad.
- **Otros profesionales:** Categoría compuesta por 158 empleados (61 hombres y 97 mujeres). Equipo compuesto por profesionales expertos con altos conocimientos y experiencia para la realización de su actividad y por profesionales de apoyo en general.

Todos ellos forman un equipo de profesionales altamente preparados y comprometidos con el proyecto y con la filosofía y valores corporativos.

Perfil actual del empleado de MERLIN Properties⁴³



- Represento el 47% de la plantilla.
- Represento el 62% de las contrataciones de 2023.
- Tengo entre 30 y 50 años (50% de las mujeres).
- Tengo contrato indefinido (100% de las mujeres).
- He recibido 33 horas de formación en 2023⁴⁴.
- Trabajo en España (94% de las mujeres).
- Represento el 29% en puestos generadores de ingresos.
- Represento el 29% de posiciones STEM.

- Represento el 53% de la plantilla.
- Represento el 38% de las contrataciones de 2023.
- Tengo entre 30 y 50 años (50% de los hombres).
- Tengo contrato indefinido (99% de los hombres).
- He recibido 25 horas de formación en 2023.
- Trabajo en España (94% de los hombres).
- Represento el 71% en puestos generadores de ingresos.
- Represento el 71% de posiciones STEM.



Aspectos diferenciales de MERLIN en la relación con sus empleados

El equipo humano de MERLIN, como principal activo para el éxito del Grupo, se caracteriza por una plantilla de profesionales de primer nivel altamente capacitados y con una amplia trayectoria y experiencia en el sector.

A través de estas medidas MERLIN consigue mantener a sus empleados motivados y comprometidos, con una elevada tasa de retención del talento.

23	Excelencia
<i>años de experiencia media del equipo gestor en el sector inmobiliario</i>	<i>La plantilla de MERLIN se compone de un equipo de profesionales de primer nivel con amplios conocimientos en el sector inmobiliario y con una dilatada experiencia, especialmente el equipo Directivo.</i>

⁴³ Datos a 31 de diciembre de 2023, excepto para las horas de formación promedio por empleado.

⁴⁴ Las horas de formación promedio se han calculado considerando la media de empleados durante 2023. La cifra de horas de formación promedio en 2023 en términos totales (incluyendo hombres y mujeres) fue de 7.396 horas.

51 M€ GAV/empleado	Productividad MERLIN mantiene un ratio de GAV por empleado muy competitivo, en línea con su filosofía de productividad y eficiencia.
7% Tasa de rotación voluntaria	Retención del talento MERLIN se esfuerza en desarrollar a sus profesionales a largo plazo, garantizando su bienestar en la Compañía y procurando que todos sus empleados se encuentren cómodos y se sientan identificados con la filosofía y objetivos del Grupo.
38% de empleados han optado por percibir acciones del Grupo en concepto de salario en especie	Compromiso Los profesionales de MERLIN se encuentran altamente comprometidos con su proyecto empresarial. Como resultado, cabe destacar el porcentaje de empleados que han optado por percibir parte de su remuneración en acciones del Grupo.
98% de empleados ha recibido capacitación	Independencia MERLIN cuenta con un equipo de profesionales proactivo y responsable, a los cuales se les dota de las capacidades e independencia necesarias para garantizar una buena toma de decisiones.

5.1.1 Composición de la plantilla

Los profesionales de MERLIN constituyen el principal activo del Grupo. Al cierre del ejercicio 2023, el equipo humano del Grupo MERLIN está compuesto por un total de 266 empleados, divididos en 3 categorías siguiendo con la estrategia de MERLIN de mantener una estructura horizontal.

	2022			2023		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directores	27	1	28	27	1	28
Mandos Intermedios	55	27	82	52	28	80
Otros Profesionales	61	89	150	61	97	158
TOTAL	143	117	260	140	126	266

			2022		2023	
País	Categoría	Rango Edad	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
España	Directores	<30 años	-	-	-	-
		30-50 años	13	1	12	1
		>50 años	13	-	14	-
	Total		26	1	26	1
	Mandos Intermedios	<30 años	7	2	5	2
		30-50 años	22	14	21	14
		>50 años	20	10	20	11
	Total		49	26	46	27
	Otros Profesionales	<30 años	11	14	10	22
		30-50 años	18	17	32	51
		>50 años	30	52	17	17
	Total		59	83	59	90
	TOTAL		134	110	131	118
Portugal	Directores	<30 años	-	-	-	-
		30-50 años	1	-	1	
		>50 años	-	-	-	-
	Total		1	-	1	-
	Mandos Intermedios	<30 años	-	1	1	-
		30-50 años	5	-	4	1
		>50 años	1	-	1	-
	Total		6	1	6	1
	Otros Profesionales	<30 años	-	2	-	1
		30-50 años	1	2	1	4
		>50 años	1	2	1	2
	Total		2	6	2	7
	TOTAL		9	7	9	8
TOTAL			143	117	140	126

MERLIN tiene un equipo de profesionales con contrato indefinido y un promedio de edad de 44 años.

MERLIN 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 del Grupo tenían un contrato indefinido.

Tipo de Contrato	Tipo	2022	2023
Indefinido	Completo	247	256
	Parcial	9	8
Total Indefinido		256	264

Temporal	Completo	4	2
	Parcial	-	-
Total Temporal		4	2
Total General		260	266

5.1.2 Promedio de contratos

El promedio anual de contratos indefinidos, de contratos temporales y de contratos a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional son los siguientes:

Contrato	Categoría	Rango Edad	2022		2023	
			Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Indefinido a tiempo completo	Directores	<30 años	-	-	-	-
		30-50 años	14	1	13	1
		>50 años	13	-	13	-
	Total		27	1	26	1
	Mandos Intermedios	<30 años	6	3	5	2
		30-50 años	28	14	24	14
		>50 años	21	10	22	11
	Total		55	27	51	27
	Otros Profesionales	<30 años	6	15	6	20
		30-50 años	28	48	33	47
		>50 años	18	17	19	19
	Total		52	80	58	86
Indefinido a tiempo parcial	Otros Profesionales	<30 años	-	-	-	-
		30-50 años	1	4	1	4
		>50 años	1	1	1	1
	Total		2	5	2	5
Temporal a tiempo completo	Otros Profesionales	<30 años	-	-	1	-
		30-50 años	1	-	-	-
		>50 años	-	-	-	-
	Total		1	-	1	-
TOTAL			136	113	138	119

5.1.3 Bajas por tipología, sexo, edad y clasificación profesional

Desglose por tipo de bajas:

	2022		2023	
Tipo de Baja	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Baja voluntaria del trabajador	8	14	7	11
Despido del Trabajador	-	-	6	8
Fin Contrato Temporal	6	1	8	3
Pase a la situación de pensionista (jubilación del trabajador)	-	-	1	-
Cese en periodo de prueba	-	-	-	1
Excedencia	-	-	1	-
Total	14	15	23	23

El número de bajas voluntarias ha disminuido respecto al año anterior en un 18%.

Bajas Voluntarias		2022		2023	
Categoría	Rango Edad	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Directores	>50 años	-	-	1	-
Mandos Intermedios	<30	-	-	-	-
	30-50	1	1	1	-
Otros Profesionales	<30	5	7	-	3
	30-50	2	6	4	8
	>50 años	-	-	1	-
TOTAL		8	14	7	11

En 2022 no hubo ningún despido. En el ejercicio 2023 hubo 14, de los cuales 4 fueron debidos a la venta de un centro comercial. El coste total de las indemnizaciones fue de 302.329€

Despidos		2022		2023	
Categoría	Rango Edad	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Mandos Intermedios	<30	-	-	-	-
	30-50	-	-	1	-
	>50 años	-	-	3	-
Otros Profesionales	<30	-	-	1	1
	30-50	-	-	1	5
	>50 años	-	-	-	2
TOTAL		-	-	6	8

Evolución de la tasa de Rotación

La tasa de rotación total se ha calculado teniendo en consideración como bajas a todos los empleados que dejan la organización voluntariamente o por despido, jubilación o fin de contrato laboral. En caso de que un empleado haya tenido diferentes relaciones laborales y causado baja en más de una ocasión se ha contabilizado no como uno sino como el número total de bajas que ha tenido.

Número total de bajas/ Número de empleados a fin de año = Tasa de Rotación.

	2022	2023
Tasa de Rotación Voluntaria	8%	7 %
Tasa de Rotación Total Bajas	11%	17 %

Para los puestos con mayor rotación, MERLIN ha implantado una serie de medidas, consistentes en: mejoras en el horario de trabajo, realización de formaciones específicas para mejorar las competencias profesionales de los empleados, y mejoras en el plan de carrera y en su comunicación. La compañía se propone para el ejercicio 2024 seguir mejorando en la retención del talento.

5.1.4 Capacitación

MERLIN brinda la oportunidad a todos los profesionales de involucrarse en diferentes proyectos transversales y de asumir nuevas responsabilidades a lo largo de su carrera profesional. Dentro de esta evolución, la formación es un pilar fundamental y por ello el Grupo sigue apostando por garantizar el acceso a la misma por parte de sus empleados.

En 2023 la formación impartida ha alcanzado las 7.396 horas, lo que supone un incremento del 13% respecto al ejercicio anterior. Esto supone una inversión total en formación de 64.569 euros tras bonificaciones.

Rango de Edad	Hombre	Mujer	Total
<30 años	268	719	987
30-50 años	2.160	1.735	3.895
>50 años	1.099	1.414	2.513
Total	3.527	3.868	7.396

Horas de formación distribuidas por categoría profesional:

Categoría Profesional	Horas de formación
Directores	483
Mandos Intermedios	2.265
Otros Profesionales	4.647
Total general	7.396

El 98% de los empleados ha recibido formación.

El promedio de horas de formación por empleado es de 29 horas.

MERLIN ofrece a sus empleados formación para reforzar su proceso de desarrollo. Esta formación se divide en tres categorías:

- **Formación a Medida:** Los empleados pueden seleccionar los cursos que más se adapten a sus necesidades sin que la formación tenga que estar acotada a un catálogo de cursos. Si el empleado lo requiere, MERLIN a través de la experiencia de sus profesionales, ofrece orientación para que los empleados puedan elegir entre aquellos cursos que más se adaptan a sus necesidades.

- **Conocimiento compartido:** MERLIN considera prioritario compartir el conocimiento acumulado por sus profesionales en diferentes áreas de experiencia, por ello, el Grupo facilita, con carácter anual, cursos en modalidad “formación interna” que imparte el propio personal de MERLIN al resto de sus compañeros.
- **Plan de Formación en idiomas:** MERLIN ofrece a todos sus empleados formación en idiomas, inglés o portugués, en diferentes modalidades, presencial, online, conversación o preparación para exámenes oficiales. El empleado puede elegir la modalidad que prefiera.

Relevancia de cada categoría de formación, respecto el total de horas de formación de la compañía:

- Formación a medida de las necesidades de cada empleado: representa el 75% del total de la formación.
- Formación en idiomas: representa el 15% del total de la formación.
- Conocimiento compartido, (formación impartida por los propios profesionales de MERLIN): representa el 10% del total de la formación.

En 2023, la Formación a medida ha hecho especial hincapié en competencias digitales, representando el 39% de esta categoría de formación. También se han reforzado competencias como la comunicación y la gestión de equipos, sobre las que ha versado el 7% de la formación a medida.

El Conocimiento Compartido ha sido sobre áreas como ahorro e inversión, plataformas digitales, habilidades comerciales y gestión de usuarios.

5.2 Compensación de los empleados

Esquema retributivo diferencial

La retribución es una herramienta clave para atraer y retener al mejor talento. El esquema retributivo de la Sociedad posee un aspecto diferencial, como la priorización del desempeño sobre cualquier otra variable a la hora de fijar la retribución, para lo que se realiza un seguimiento continuo de la evolución de los trabajadores.

Los empleados de MERLIN cuentan con una remuneración fija anual que se complementa con una remuneración monetaria variable anual ligada al cumplimiento de los objetivos del Grupo, así como al desempeño individual de cada empleado.

El 100% de los empleados de MERLIN tienen una remuneración variable o bonus, independientemente de su categoría profesional. Esto permite a la empresa premiar el desempeño y atraer y retener al mejor talento, sin que sea una herramienta que se utilice solo para un determinado colectivo. Un 15% de esta retribución está vinculada al cumplimiento de distintas métricas de sostenibilidad, tales como reducción de la intensidad de la huella de carbono y mejora en índices de sostenibilidad (GRESB, CDP, SP Global, Sustainalytics, MSCI, etc.).

El 23% de los empleados además están vinculados a un plan de incentivos a largo plazo, reforzando más si cabe, la retención del talento clave para el negocio de la compañía.

Beneficios Sociales

Adicionalmente al sistema retributivo de MERLIN, el Grupo proporciona a todos sus empleados beneficios sociales y fórmulas de retribución alternativas.

Todos los empleados del Grupo tienen las mismas condiciones y prestaciones sociales de retribución en especie: seguro médico (para empleados, cónyuge e hijos), seguro de vida y accidentes y formación en idiomas.

Además, en España todos los empleados tienen acceso a un plan de retribución flexible que contiene: tarjeta restaurante, tarjeta transporte, cheques guardería, planes de formación y acceso a la compra de acciones de la Sociedad Dominante. En Portugal todos los empleados reciben subsidio de alimentación.

Los empleados tienen acceso a descuentos en diferentes áreas como por ejemplo alojamiento, restauración y farmacia en establecimientos cercanos a las oficinas. En 2023, se ha incluido un nuevo beneficio social, el "Club de compras", donde los empleados pueden acceder a descuentos de diferentes marcas.

5.2.1 Análisis de la brecha salarial

Para el cálculo de la remuneración media y de la brecha salarial se ha tenido en cuenta la compensación total devengada por empleado, incluidos consejeros ejecutivos que están integrados en la categoría Directores, entre el promedio de empleados.

La compensación total devengada incluye:

- Salario Fijo: incluye toda la remuneración percibida por el empleado en el año incluyendo subidas salariales, conceptos de convenio colectivo, pluses, prestaciones por enfermedad o accidente, compensaciones por incapacidad temporal y toda la remuneración pactada como sueldo fijo en general con los empleados.
- Remuneración Variable: en 2022 se incluye el Bonus Anual y el Bonus Extraordinario del 2022 concedido por el Consejo de Administración, con carácter general a toda la plantilla. En tanto que en 2023 solo incluye el Bonus Anual.
- Remuneración en Especie: seguro médico, seguro de vida, acciones y remuneración flexible.
- No incluye Indemnizaciones y finiquitos.

Remuneraciones medias y su evolución desagregados por género, edad y clasificación profesional o igual valor:

Remuneración media por Sexo (m€)	2022	2023
Hombre	190	158
Mujer	60	57

Remuneración media por Edad (m€)	2022	2023
Hasta 30 años	55	46
Entre 30-50	108	96
Más de 50 años	201	163

Remuneración media por categoría (m€)	2022	2023
Directores	647	529
Mandos Intermedios	106	102
Otros Profesionales	43	41
Total general	131	111

En las tablas anteriores, están incluidos todos los empleados, incluidos los consejeros ejecutivos.

La remuneración de 2023 es inferior a la remuneración de 2022 porque en 2022 hubo un incentivo extraordinario.

La tabla remuneración media por categoría no se desglosa por sexo por haber una única mujer en la categoría Directores.

- Brecha salarial⁴⁵

Brecha Salarial %	2022	2023
Directores	N/A	N/A
Mandos Intermedios	7%	5 %
Otros Profesionales	13%	10 %

La brecha salarial en la categoría Directores no se reporta porque en esa categoría hay una única mujer.

La brecha salarial del total de la plantilla, incluyendo Directores y Consejeros Ejecutivos ha sido del 64% en 2023 (68% en 2022). Para su cálculo se han considerado las remuneraciones salariales medias compuestas de salario fijo, variable y retribución en especie de todos los empleados del grupo, incluidos los consejeros ejecutivos.

Por otro lado, la brecha salarial sin Consejeros Ejecutivos es del 55% en 2023 (59% en 2022), y la brecha salarial sin Consejeros Ejecutivos y Directores es del 26% en 2023 (29% en 2022).

Cabe destacar que la brecha salarial dentro de cada una de las categorías de empleados está dentro de los rangos de razonabilidad previstos por el Real Decreto 901/2020 de 13 de octubre que regula los planes de igualdad.

Para mejorar la brecha salarial, MERLIN sigue las **Medidas del Plan de igualdad**.

⁴⁵ Definición Brecha salarial=Remuneración media de hombres-Remuneración media de mujeres / Remuneración media de hombres x 100.

Todas las medidas previstas en el Plan de Igualdad se detallan en el apartado 5.6 sobre Diversidad e Igualdad de Oportunidades.

A continuación se analizan algunos resultados que han contribuido a mejorar la brecha entre hombres y mujeres.

En el área de Selección y Contratación

MERLIN apuesta por un capital humano de primer nivel que aporte un valor diferencial en el desempeño de sus funciones y contribuya al éxito del proyecto como Grupo, a la vez que proporcionando estabilidad y empleo de calidad.

Durante 2023, se han incorporado a MERLIN un total de 52 nuevos profesionales, lo cual representa una tasa de contratación del 20%.

La contratación de mujeres representa el 61,5% de las contrataciones totales.

La contratación de mujeres ha aumentado en un 45% respecto al ejercicio anterior. En 2022 se incorporaron 22 mujeres, en tanto que en 2023 se han incorporado 32.

Categoría	Rango de Edad	Hombre	Mujer	Total
Directores	<30 años	-	-	-
	30-50 años	-	-	-
	>50 años	1	-	1
Mandos Intermedios	<30 años	1	-	1
	30-50 años	2	1	3
	>50 años	-	-	-
Otros Profesionales	<30 años	11	15	26
	30-50 años	5	16	21
	>50 años	-	-	-
Total		20	32	52

En el área de Promoción Profesional:

MERLIN está comprometido con la movilidad interna y la retención del talento. En 2023, al igual que en 2022, 9 empleados han cambiado de puesto de trabajo. 7 de estos cambios han supuesto promociones por cambiar de funciones y departamentos y el 71% han sido mujeres.

En el área de Formación:

El promedio de horas de formación de las mujeres es de 33 horas y el promedio de horas de formación de los hombres es de 25 horas. Además, se ha capacitado a una empleada a través de un máster en Dirección Tecnológica.

En 2023, MERLIN se ha asociado a WIRES (Women In Real State), entidad a la que actualmente pertenecen 5 empleadas. WIRES brinda a las mujeres oportunidades de networking y aprendizaje para promover el avance de las mujeres en el sector. Este hecho evidencia el compromiso que tiene Merlin con el empoderamiento de las mujeres en el sector inmobiliario.

5.2.2 Remuneraciones de consejeros no ejecutivos

Remuneración media de los consejeros no ejecutivos, incluyendo dietas y cualquier otra percepción desagregada por género (no hay retribución variable ni indemnizaciones).

Remuneración media de los consejeros no ejecutivos por género (m€)	2022	2023
Hombres	166	164
Mujeres	179	178

5.3 Organización del trabajo

5.3.1 Organización del trabajo

MERLIN parte del convenio colectivo para determinar la duración de la jornada laboral anual que es de 1.765 horas a jornada completa. El horario de trabajo de la compañía es de 9 a 14h y de 16 a 19h de lunes a viernes. Los empleados disponen de 23 días laborables de vacaciones y la empresa añade días extras festivos para ajustarse a las horas totales establecidas en convenio.

En MERLIN pueden acogerse a jornada reducida o adaptación de horario todos los empleados que cumplan con las condiciones que marca el Estatuto de los Trabajadores. Actualmente hay 9 trabajadores con reducción de jornada, 8 mujeres y 1 hombre. Y 5 trabajadores con adaptación de horario, 3 mujeres y 2 hombres.

5.3.2 Total horas de absentismo

A lo largo del ejercicio 2023, 40 empleados estuvieron de baja por enfermedad. En comparación con el año anterior, el número de bajas ha aumentado, pero la duración de las mismas ha disminuido, siendo el promedio de duración de las bajas por enfermedad en 2022 de 27 días y en 2023 de 19 días. La duración de las bajas por enfermedad de las mujeres es significativamente menor que la de los hombres, 11 días frente a 27 días.

En 2023 no ha habido ningún accidente laboral en la compañía.

Los permisos por nacimiento se han reducido en más de la mitad respecto al año anterior.

2023	Días Laborables			Número de casos		
Tipo de Absentismo	Hombre	Mujer	Total Días	Hombre	Mujer	Total Casos
Accidente Laboral	-	-	-	-	-	-
Accidente no Laboral	-	10	10	-	1	1
Enfermedad Común	493	252	745	18	22	40
Permiso por nacimiento	259	80	339	5	1	6
Total general	752	342	1.094	23	24	47

2022	Días Laborables			Número de casos		
Tipo de Absentismo	Hombre	Mujer	Total Días	Hombre	Mujer	Total Casos
Accidente Laboral	8	6	14	1	1	2
Accidente no Laboral	-	42	42	-	2	2
Enfermedad Común	420	239	659	13	11	24
Permiso por nacimiento	687	429	1.116	8	5	13
Total general	1.115	716	1.831	22	19	41

Tasas de absentismo:

Tasa de Absentismo	Hombre	Mujer	Total
2023	2,2%	1,2%	1,7%
2022	3,3%	2,6%	3,0%

La tasa de absentismo se expresa como la relación de días en los que los trabajadores están ausentes por baja médica o permiso por nacimiento y los días laborables programados.

5.3.3 Medidas de conciliación familiar

Dentro de las medidas existentes en el Grupo destinadas a facilitar el disfrute de la conciliación se destacan:

- **Vacaciones:** Además de los días de vacaciones establecidos en convenio colectivo, MERLIN da días extras festivos que hace coincidir con días festivos del calendario escolar para ayudar de este modo a la conciliación. Por otro lado, MERLIN da flexibilidad para que los empleados puedan disfrutar de su permiso de vacaciones sin necesidad de que las vacaciones se deban disfrutar en una época determinada del año.
- **Flexibilidad Horaria:** MERLIN da flexibilidad a sus empleados en el horario de entrada y de salida para ayudar con la conciliación. El teletrabajo no está establecido como una práctica habitual, pero MERLIN dispone de los recursos necesarios para que sus empleados, en caso de necesidad, puedan teletrabajar.
- **Reducciones de Jornada:** MERLIN, a través del Manual del Empleado, fomenta la solicitud de la reducción de jornada por cuidado de hijo menor de 12 años por parte de ambos progenitores indistintamente del género.

- **Compensación:** MERLIN compensa el sueldo al 100% a todos aquellos empleados que soliciten un permiso por nacimiento, bajas por enfermedad o accidente laboral, indistintamente del género. Todos los empleados de MERLIN tienen acceso a la solicitud de cheques guardería a través del Plan de Retribución flexible.
- **Eventos:** MERLIN una vez al año organiza una actividad para los hijos de los empleados. Se realiza en día laborable pero festivo en los colegios para ayudar a los empleados con la conciliación. En 2023 no se llegó a realizar, pero para 2024 está previsto que se retomen y amplíen las actividades.
- **Organización del Trabajo:** MERLIN vela por que las reuniones de trabajo se realicen siempre dentro del horario laboral de todos los empleados que deben asistir a la reunión. En cuanto a la formación que se imparte, en caso de que un empleado esté de baja o de permiso por nacimiento, esa formación se repetirá para que el empleado no se vea perjudicado por haber estado ausente.

5.3.4 Implantación de Políticas de desconexión laboral

MERLIN instruye a todos sus empleados para que en la medida de lo posible no se envíen e-mails fuera del horario laboral. En el Manual del Empleado que reciben todos los profesionales al incorporarse en la compañía, al cual tienen acceso a través del Portal del Empleado en cualquier momento de su relación laboral, hay un capítulo dedicado a la Desconexión Digital. En este capítulo MERLIN hace hincapié en la importancia de tener momentos de descanso para el bienestar físico y mental de todos los empleados y compañeros de trabajo, y crea una serie de pautas y criterios para ayudar a los empleados a tener buenos hábitos en el uso del correo electrónico.

5.4 Seguridad, salud y bienestar de los empleados

MERLIN se preocupa por el bienestar de sus empleados creando ambientes de trabajo saludables y que maximicen el bienestar de los trabajadores a través del diseño, los equipos de ventilación y climatización del activo, la potencia lumínica, la ergonomía, entre otros, dando respuesta a las necesidades de confort térmico, visual, acústico y de calidad del aire interior de los espacios.

MERLIN tiene un servicio de Prevención de Riesgos Laborales externo que todos los años inspecciona las oficinas desde la que los empleados trabajan para evaluar los riesgos y la adecuación de las instalaciones a nivel de seguridad y prevención de riesgos laborales. Todas las oficinas han sido evaluadas este año y se han aplicado todas las recomendaciones del servicio de Prevención de Riesgos Laborales para mejorar la seguridad y salud de los empleados en el trabajo. MERLIN ofrece a sus empleados un reconocimiento médico anual y la posibilidad de vacunarse de la gripe como parte de los beneficios sociales.

Como parte del Proceso de Onboarding, todos los empleados son formados en Prevención de Riesgos Laborales y reciben información sobre los riesgos de sus puestos de trabajo y principales medidas mitigadoras.

Además, todos los años se realizan simulacros de emergencia y se evacúan las oficinas centrales. Los empleados que forman parte de la Brigada de Emergencias son los encargados de ayudar al resto de los empleados a cumplir con el Plan de Prevención de Riesgos Laborales y a evacuar el edificio en tiempo y forma. El simulacro de las oficinas de Paseo de la Castellana 257 se realizó el 23 de noviembre del 2023, sin incidentes.

MERLIN da a sus empleados, como parte de la retribución en especie, un seguro médico de alta cobertura y de reembolso del 80%, este seguro médico es tanto para los empleados como para su familia directa (cónyuge e hijos). Todos los empleados, sin hacer diferenciación entre categorías profesionales, tienen el mismo seguro médico con las mismas coberturas. Una vez al año MERLIN organiza una acción formativa para dar a conocer el seguro médico de empresa con el fin de que empleados y familiares puedan sacar el mejor partido al seguro médico. En esta charla además se analizan las coberturas y las novedades que cada año presenta la aseguradora.

Por otro lado, MERLIN desarrolla otras medidas de salud y bienestar dirigidas a todos sus empleados en el ámbito de la nutrición y el bienestar físico, como es la disposición de fruta en los espacios de trabajo o la posibilidad de acceder a servicios de fisioterapia en las oficinas corporativas.

Además, la Compañía realiza de manera periódica comunicaciones sobre un estilo de vida saludable promoviendo la actividad física, una dieta equilibrada y la desconexión digital, entre otros.

Las tasas de accidentabilidad han sido las siguientes:

	2022			2023		
Tasa de accidentabilidad	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
Número de accidentes laborales con baja	1	1	2	-	-	-
Índice de frecuencia (LTIFR) ⁴⁶	1%	1%	1%	— %	— %	— %
Índice de gravedad ⁴⁷	2%	3%	3%	— %	— %	— %
Días Perdidos (TDP) ⁴⁸	0,07	0,06	0,06	-	-	-
Incidencia de Enfermedades Profesionales (TIEP) ⁴⁹	-	-	-	-	-	-
Absentismo laboral (TAL) ⁵⁰	3%	3%	3%	2 %	1 %	2 %
Número de muertes por accidente o enfermedad laboral	-	-	-	-	-	-
Número de enfermedades profesionales	-	-	-	-	-	-

5.5 Relaciones sociales

5.5.1 Organización del diálogo social

MERLIN cuenta con diferentes documentos públicos como el Código de Conducta, el Canal Ético, el Plan de Igualdad y el Protocolo Contra el Acoso Sexual. Todos estos Códigos y Procedimientos velan por que el diálogo social esté garantizado, canalizado y tenga los mayores estándares de calidad.

⁴⁶ Índice de frecuencia: Frecuencia de accidentes en relación con el tiempo total trabajado por los trabajadores durante el periodo objeto del informe.

⁴⁷ Índice de gravedad: Número de jornadas no trabajadas a causa de los accidentes ocurridos en jornada de trabajo, por cada mil horas trabajadas.

⁴⁸ TDP: Impacto de las enfermedades profesionales y accidentes, reflejado en los días libres de los trabajadores afectados.

⁴⁹ TIEP: Frecuencia de enfermedades profesionales en relación con el tiempo total trabajado por todos los trabajadores durante el periodo del informe.

⁵⁰ TAL: Medida de los días reales que pierde un trabajador ausente, expresada como un porcentaje total de días laborales programados para los trabajadores durante el mismo periodo.

Además, MERLIN es una organización con un número reducido de empleados, gracias a lo cual el diálogo social es directo, sencillo y eficaz. La Dirección está a disposición de todos los empleados sin necesidad de pasar por una cadena jerárquica. Los teléfonos móviles de todos ellos y correos electrónicos son públicos para todos los empleados y la agilidad para la resolución de conflictos es destacable.

MERLIN realiza cada dos años la encuesta de satisfacción del empleado. En 2023, el resultado agregado de 3,6 sobre 5 fue idéntico al de 2021, con un nivel de participación del 81%. Por primera vez se preguntó a la plantilla, siguiendo las mejores prácticas, por su sentido de propósito, su sentimiento de felicidad y su nivel de estrés en el trabajo.

En cuanto a los canales de comunicación, desde el Área de Capital Humano se envían comunicados a toda la organización a través de correos electrónicos, también se realizan encuestas sobre diferentes acciones sociales con el fin de poder emprenderlas dependiendo de la acogida por parte de los empleados de la organización. Los empleados tienen acceso a través de la Intranet y el Portal del Empleado a diferente información, noticias, eventos y documentación corporativa.

5.5.2 Balance de los convenios colectivos

El 100% de los empleados en España están sujetos a convenio colectivo, siendo su salario superior al marcado en dicho convenio. Ninguno de los empleados de Portugal está sujeto a convenio colectivo. A los empleados de Portugal se le aplica la legislación laboral de Portugal.

MERLIN compensa al 100% la remuneración de las personas que están de baja médica o de permiso por nacimiento para que el empleado no perciba menor sueldo por el hecho de estar de baja o permiso. De tal modo, si un empleado está de baja por enfermedad percibirá el mismo sueldo que estando de alta. Lo mismo sucederá en los casos de permiso por nacimiento.

5.5.3 Mecanismos para promover la implicación de los trabajadores en la gestión

MERLIN utiliza diferentes herramientas para promover la implicación de los trabajadores:

- **La encuesta de satisfacción**

MERLIN realiza una Encuesta de Satisfacción bianual a todos los empleados y también una Encuesta de Satisfacción anual para determinados departamentos de la organización donde la rotación es más elevada. A través de esta encuesta MERLIN es capaz de detectar puntos de mejora y emprender las acciones necesarias.

Las preguntas mejor valoradas fueron sobre el ambiente laboral, el compañerismo y la formación. Las preguntas peor valoradas fueron sobre la temperatura en el puesto de trabajo, la flexibilidad horaria y el estrés laboral. El resultado agregado fue una nota de 3,6 sobre 5.

Para mejorar el grado de satisfacción de los empleados, en 2022 la empresa comunicó la posibilidad de la flexibilidad horaria, tanto de entrada como de salida. Además, publicó un capítulo de conciliación en el Manual del Empleado para que todos los empleados conociesen esas medidas de flexibilidad horaria.

En 2023, el seguro médico de empresa, beneficio social que reciben todos los empleados, realizó una presentación sobre las coberturas y novedades del seguro médico, con especial enfoque en el apartado de prevención y ayuda psicológica. En este sentido, se mostró la aplicación móvil con guías y consejos sobre cómo cuidar el bienestar emocional. Además, se informó sobre la posibilidad de tener 20 sesiones de psicología clínica y hasta 40 sesiones en caso de estrés laboral.

Para 2024 la empresa prevé realizar algún curso de formación relativo a la gestión del tiempo y el bienestar emocional.

- **La Intranet corporativa y el Portal del Empleado**

En 2023 la MERLIN ha inaugurado su Intranet corporativa. A través de la Intranet los empleados pueden acceder a noticias internas, sobre las cuales pueden dejar sus comentarios e interactuar. También pueden acceder a el directorio corporativo, a información sobre la compañía a nivel de responsabilidad social corporativa, información sobre los beneficios sociales y los procesos de selección abiertos, formación, todas las políticas, manuales, y procedimientos del grupo y a todo lo relativo al branding corporativo. La intranet se ha dotado de imágenes y vídeos para que su navegación resulte fácil, intuitiva y amena. En 2024 se prevé desarrollar más la Intranet para que se puedan realizar los procesos de onboarding, dotándola de videos en los que cada departamento describa brevemente su función en la empresa.

El Portal del Empleado es una página web y una aplicación móvil a la que todos los empleados tienen acceso. Se utiliza como un canal de comunicación para gestiones administrativas. A través de él los empleados pueden consultar sus nóminas y descargarse documentación laboral.

- **El diálogo y la participación en actividades de RSC**

A través de la Intranet, las encuestas y el diálogo directo y presencial, MERLIN es capaz de detectar los diferentes intereses de los empleados para emprender acciones de interés social como las Ligas Deportivas del 2022-2023, las visitas a activos de la compañía o el Día Sin Cole.

MERLIN favorece el diálogo y la participación de sus empleados en la toma de decisiones de la compañía. Por ejemplo, la compañía a través del Protocolo de Donaciones y Patrocinios destina parte del capital destinado a donativos a aquellas fundaciones con las que los empleados colaboran de forma directa, teniendo de este modo en consideración las fundaciones favoritas de los empleados para colaborar con ellas.

MERLIN opta por el trabajo presencial, es la forma de organización del trabajo principal de la compañía ya que favorece la comunicación, la colaboración y el sentido de pertenencia.

5.5.4 Empleados con discapacidad

MERLIN mantiene un gran compromiso con la inclusión y la integración laboral de personas con discapacidad.

De acuerdo con lo mencionado a lo largo del documento, MERLIN garantiza la máxima accesibilidad de sus activos y la respalda con la obtención de certificaciones AIS.

En este contexto, la Sociedad tiene actualmente en su plantilla un total de 6 empleados con discapacidad, contando todos ellos con un contrato indefinido, 4 de ellos a tiempo parcial y 2 a tiempo completo, que representan el 2,3% del capital humano de MERLIN. Estos profesionales están totalmente integrados y realizan funciones necesarias y valoradas en la Sociedad. La Sociedad excede

en el cumplimiento de la legislación vigente en esta materia (LGD, Ley General de la Discapacidad) a través de la contratación directa.

Categoría profesional	2022	2023
Mandos Intermedios	1	1
Otros Profesionales	6	5
Total	7	6

5.6 Diversidad e igualdad de oportunidades

MERLIN promueve la igualdad de oportunidades, especialmente en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción de profesionales y a las condiciones de trabajo. Tal y como se recoge en su Código de Conducta y en su Protocolo Contra el Acoso Sexual, MERLIN rechaza cualquier tipo de discriminación en el ámbito profesional por razón de raza, color, nacionalidad, origen social, edad, estado civil, orientación sexual, ideología, opiniones políticas, religión o cualquier otra condición personal, física o social de sus profesionales. El Grupo pone a disposición de sus profesionales el canal de denuncias para denunciar cualquier conducta discriminatoria o acoso en el ámbito profesional.

En materia de igualdad de género, durante 2022 MERLIN trabajó en su Plan de Igualdad en cumplimiento del Real Decreto-ley 6/2019. Tras un proceso de diagnóstico de la situación del Grupo en materia de igualdad y elaboración y negociación del Plan a través de la Comisión Negociadora, finalmente el Plan de Igualdad fue aprobado, entrando en vigor el 18 de enero de 2022 y extendiendo su vigencia por un periodo de cuatro años, hasta el 17 de enero de 2026. El Plan de Igualdad quedó registrado por la Dirección General de Trabajo el 18 de agosto del 2022.

El Plan de Igualdad es de aplicación a todos los trabajadores de MERLIN Properties y establece los principios que determinarán la forma de actuar del Grupo así como una serie de objetivos y medidas entre los que destacan la reducción de infra representación femenina a lo largo de la estructura organizacional, el fomento de la participación de las mujeres en acciones formativas que potencien su liderazgo o la compensación por parte de MERLIN del sueldo en caso de baja por enfermedad, maternidad o paternidad. Asimismo, MERLIN se ha comprometido a fomentar el disfrute del permiso por nacimiento en igualdad de condiciones para ambos progenitores.

MERLIN está cumpliendo con los Objetivos del Plan de Igualdad:

En el área de Selección y contratación:

- Revisar los criterios de selección y evitar la generalización de criterios que pudieran ser un obstáculo adicional para las mujeres, tales como la disponibilidad para viajar, exigiéndose solo en los puestos en los que resulte necesaria, pero no con carácter general.
- Revisión de todos los documentos relativos al procedimiento de selección y contratación (solicitudes, formularios, página web, ofertas de empleo, etc.), a fin de asegurar que contienen un lenguaje inclusivo y no sexista en los contenidos e imágenes.

- Adoptar medidas de acción positiva para la contratación, de modo que, en igualdad de condiciones, méritos, idoneidad y capacidad, se opte por contratar a la persona candidata del colectivo menos representado en el grupo o categoría correspondiente.

En el área de Formación:

- Implantar un registro de las peticiones de formación de las personas trabajadoras desagregado por sexo, detallando las concedidas y las rechazadas.
- Potenciar la participación de las mujeres en acciones formativas que fomenten su liderazgo o su inserción en áreas de trabajo masculinizadas.

En el área de Promoción profesional:

- Facilitar información actualizada sobre las vacantes internas, con sus requisitos y competencias necesarios, utilizando medios y canales que aseguren que la información está al alcance de toda la plantilla.
- Disponer de información estadística, desagregada por sexo y grupos profesionales, de los procesos de promoción (número de personas presentadas) y su resultado (número de personas promocionadas).
- Analizar la interconexión entre la formación y la promoción para comprobar si las personas promocionadas han participado de forma activa en los cursos de formación ofrecidos por la Empresa, y en su caso, en cuáles de ellos.
- Implementar formación específica en materia de igualdad para las personas responsables de RRHH de la Empresa y a las personas trabajadoras directivas que cuentan con capacidad de decisión en los procesos de contratación y promoción.

En el área de Ejercicio corresponsable de los derechos de la vida personal, familiar y laboral:

- Asegurarse de que cuando una persona se reincorpore de una baja médica de larga duración, de un permiso por nacimiento de hijo etc. la Empresa le proporcione formación en cualesquiera procedimientos nuevos que pudieran haberse implementado durante su ausencia.
- Difundir entre la plantilla las medidas de conciliación existentes en la empresa, ya sean legales, convencionales o por políticas de empresa.
- Continuar complementando hasta el 100% del salario fijo la prestación que perciben las personas trabajadoras durante la baja por nacimiento de hijos, adopción, guarda con fines de adopción y de acogimiento, enfermedad común o accidente de trabajo.

En el área de Prevención de acoso sexual por razón de sexo:

- Implantar el Protocolo de actuación frente al acoso sexual y/o por razón de sexo, incluyendo un tratamiento específico de las denuncias y que garantice la intimidad, confidencialidad y dignidad.
- Establecer medidas de divulgación del protocolo de actuación frente al acoso sexual y/o por razón de sexo y campañas de sensibilización contra el referido acoso.

En el área de Infra representación femenina:

- Adoptar medidas de acción positiva de modo que, en igualdad de condiciones, méritos, idoneidad y capacidad, se opte por contratar mujeres hasta que se reduzca la infra representación femenina en algunas posiciones.

- Adoptar medidas de acción positiva de modo que, en igualdad de condiciones, méritos, idoneidad y capacidad, accedan mujeres a las vacantes de puestos en los que estén infra representadas, incluyendo puestos de dirección y de mando.

En el área de Clasificación profesional:

- Mantener actualizado el catálogo de puestos y la valoración de los mismos en relación a las funciones, responsabilidad, personas a cargo, relaciones profesionales, capacidad de solución de problemas, etc.
- Disponer de información estadística, desagregada por sexo y grupos profesionales, sobre la presencia de mujeres y hombres en los diferentes puestos de trabajo, secciones/área y grupos profesionales.

En el área de Condiciones de trabajo:

- Potenciar el uso de los medios tecnológicos que facilitan la flexibilidad y evitan desplazamientos y viajes de trabajo (videoconferencia y otros).

En el área de Retribuciones:

- Mantener actualizado durante toda la vigencia del plan de igualdad el registro retributivo, desagregado por sexos.
- Reducir en el Nivel 5 de la Auditoría Salarial la diferencia detectada en el salario fijo anual entre hombres y mujeres.

Adicionalmente, el Grupo fomenta todo tipo de diversidad entre su plantilla más allá de la de género.

En esta línea, MERLIN dispone de profesionales de distinta nacionalidad, sin olvidar su compromiso con el empleo local. En 2023, el 92% de la plantilla tiene nacionalidad española, el 6% portuguesa y el 2% nacionalidades de otros países europeos o sudamericanos.

Además, MERLIN cuenta en plantilla con un total de 6 empleados con capacidades diferentes (2,26%), por encima de la proporción del 2% de la plantilla requerida por la legislación actual. Todos estos profesionales cuentan con un contrato indefinido y realizan funciones necesarias y valoradas en el Grupo.

6. Gestión de Grupos de Interés

6.1 Modelo de gestión de los grupos de interés

Transparencia con los grupos de interés

MERLIN considera prioritario proporcionar información íntegra, correcta y veraz acerca de la evolución del Grupo y de las actividades que desarrolla, así como, mantener suficientes canales de relación con sus grupos de interés, mediante una comunicación activa con ellos y dando respuesta a sus principales demandas y expectativas.

La relación con los distintos grupos de interés queda regulada en la Política de relaciones con los Grupos de interés. Uno de los principales principios de dicha política es la transparencia en la comunicación de la información a los grupos de interés debiendo ser ésta íntegra, correcta y veraz. En línea con este principio y con las recomendaciones del Código de Buen Gobierno publicadas en junio 2020 por la CNMV, MERLIN complementa la política anterior con la Política de comunicación de información financiera, no financiera y corporativa, que pretende ser el marco que regule el proceso de elaboración y supervisión de la comunicación financiera, no financiera y corporativa.

Asimismo, esta política pretende orientar al Grupo en la priorización e integración de los distintos grupos de interés en la toma de decisiones, fomentando la participación de los mismos.

Fruto de este ejercicio de priorización, actualmente MERLIN ha identificado como sus principales grupos de interés a inversores, empleados, inquilinos y usuarios y a las comunidades del entorno de sus activos. Adicionalmente, también identifica otros grupos de interés como organismos reguladores, Administraciones Públicas, analistas, proveedores y medios de comunicación, con los cuales el Grupo se relaciona de forma eventual o periódica.

Para asegurar una relación constante y fluida con ellos, MERLIN pone a su disposición distintos canales de comunicación generalistas y específicos, siempre sobre la base de la relevancia de cada uno de los grupos de interés, que son gestionados por el Departamento de Relación con Inversores y el Departamento de Marketing.

Entre los diferentes canales de comunicación, cabe mencionar los diferentes informes y presentaciones corporativas publicados periódicamente por el Grupo con información relativa a su actividad y desempeño así como la Junta General de Accionistas, la cual en 2023 se ha celebrado de manera presencial con opción telemática. Asimismo, durante el ejercicio MERLIN ha continuado con su presencia en 35 eventos y conferencias más importantes del sector, ha mantenido reuniones con más de 476 inversores, ha realizado 14 visitas de activos a aquellos inversores que lo han solicitado. Asimismo, la Compañía se compromete a organizar un Capital Markets Day cada 2 años, habiendo sido el último en Barcelona en 2022, donde acudieron más de 35 inversores y analistas de manera presencial.

En la siguiente tabla se recogen los principales canales de relación con los distintos grupos de interés, así como las preocupaciones y expectativas que éstos trasladan a MERLIN a través de los mismos:

Grupos de interés y principales ámbitos de interés en la Compañía

Principales grupos de interés	Aspectos de interés en la Compañía	CANALES DE COMUNICACIÓN										
		Reuniones presenciales	Conferencias, jornadas, eventos y roadshows	Página web corporativa	Informes periódicos y presentaciones corporativas	Encuestas de satisfacción	Plataforma intranet	Aplicaciones web (apps)	Páginas webs de iniciativas de MERLIN	Contacto telefónico y por correo electrónico	Agencia de comunicación	Canal ético
Inversores	• Dividendo a largo plazo. • Valor de la acción.	●	●	●	●					●		●
Analistas	• Información relevante. • Operaciones de la Compañía. • Evolución de la cotización.	●	●	●	●					●		●
Empleados	• Incertidumbre y estabilidad laboral. • Condiciones laborales. • Horario de trabajo. • Adaptación de las condiciones de trabajo ante la Covid-19 (*)	●	●	●	●	●				●		●
Inquilinos y clientes finales	• Atención personalizada. • Flexibilidad de la cartera. • Servicios ofrecidos en los activos. • Planes de actuación y medidas frente a la Covid-19 (*)	●	●	●		●	●	●	●	●		●
Proveedores	• Mantenimiento, desarrollos y remodelaciones de los activos de la Compañía.	●								●		●
Comunidades locales	• Impactos económicos y sociales de los activos en el entorno.	●	●	●					●	●		●
Organismos reguladores	• Hechos relevantes de la Compañía • Cumplimiento de la legislación y de las obligaciones de información periódica.				●					●		●
Administración pública	• Cumplimiento de la legislación por los inmuebles de la Compañía (permisos, licencias...). • Colaboración público-privada.	●								●		●
Medios de comunicación	• Operaciones y hechos relevantes.	●	●	●	●					●	●	●

Aspectos de interés:

(*) Aspecto vinculado con la situación de pandemia del ejercicio y tratado en los canales habilitados.

Canales de comunicación:

● Canal con actividad durante el ejercicio.
● Canal con actividad durante el ejercicio, adaptado a la pandemia.
● Canal suspendido como consecuencia de la pandemia.

6.1.1 Rentabilidad para el accionista

Durante 2023 MERLIN ha tenido un comportamiento relativamente positivo dentro del universo REIT, subiendo la acción 14,64% en el período, y en comparación con el sector el desempeño bursátil ha sido muy bueno (EPRA Index +10,7% y comparables europeos⁵¹ 13,5%). Se ha logrado un flujo de caja por acción (FFO por acción) de 0,61 euros por acción, y 15,08 euros de EPRA NTA.

Asimismo, durante el ejercicio se han distribuido un total de 207 millones de euros o 0,44 euros por acción a los accionistas. El retorno total al accionista medido como variación del EPRA NTA por acción y los dividendos por acción distribuidos en el ejercicio ha sido del (0,99%), tal y como recoge la siguiente tabla. El alineamiento con los accionistas se ve reflejado en el porcentaje de la plantilla que es a su vez accionista de la sociedad (47%) así como el 1% de acciones en manos del equipo gestor⁵².

Rentabilidad para el accionista	Por acción (€)	€ millones
EPRA NTA 31/12/2022	15,67	7.363
Crecimiento NTA en 2023	-0,59	-280
EPRA NTA 31/12/2023	15,08	7.083
DPA	0,44	207
NTA + DPA (Retorno del accionista)	15,52	7.290
Tasa de Retorno del Accionista	-1,0%	-1,0%

6.1.2 Acciones propias

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 15.411 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

⁵¹ Comparables europeos incluyen Inmobiliaria Colonial, Gecina, Unibail-Rodamco, Segro y British Land

⁵² Incluyendo personas vinculadas

En la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, se renovó la Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social conforme a lo establecido en los artículos 297.1.b) y 506 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, lo anterior hasta la cantidad máxima nominal igual a la mitad (50%) del capital social en el momento de la presente autorización, o del veinte por ciento (20%) del capital social en el momento de la presente autorización en caso de que en el aumento se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas.

Los retiros de acciones propias por importe de 2.445 miles de euros (coste medio de -11,11 euros por acción) corresponden en parte a la entrega a empleados dentro del plan de retribución flexible por importe de 1.338 miles de euros.

El Grupo mantiene un contrato de liquidez para los valores cotizados en la Bolsa de Lisboa (Euronext Lisbon), habiendo realizado durante el ejercicio 2023, unas ventas netas de -16.840 acciones, por 418 miles de euros.

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

6.1.3 Evolución bursátil

Las acciones de MERLIN, han cerrado a 31 de diciembre de 2023 a un precio de 10,06€, con una subida de su cotización del 15% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2022 (8,78€).

6.1.4 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. El Grupo 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 Dominante 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 deben ser 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 Dominante perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos.

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

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 (€0,242 por acción). Adicionalmente, con fecha 16 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo por importe de 93.673 miles de euros (€0,20 por acción) a cuenta de los beneficios del ejercicio 2023.

6.2 Cadena de suministro

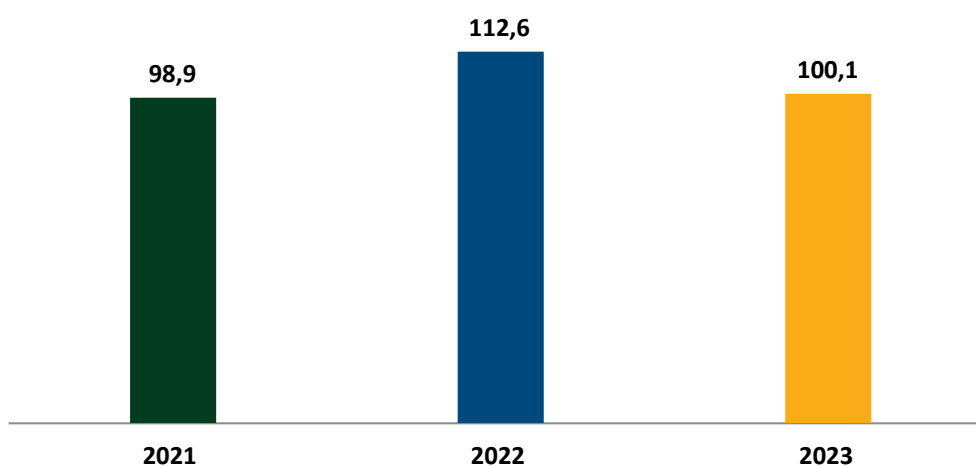
Compras y contrataciones de productos y servicios

A través de la adquisición de productos y servicios MERLIN contribuye a generar un impacto positivo en el entorno local de sus activos.

A nivel global, en el ejercicio 2023 el pago a proveedores de productos y servicios ha sido de 100 millones de euros, con un periodo medio de pago a proveedores de 39 días⁵³, en línea con lo establecido en la ley de medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales (Ley 15/2010, de 5 de julio).

En sus procesos de contratación de proveedores, MERLIN prioriza aquellos de carácter local y que cumplan con los estándares sociales y medioambientales establecidos por el Grupo. Además, en el caso particular de los desarrollos y remodelaciones de sus activos, siguiendo los estándares de referencia en materia de construcción sostenible en los que el Grupo se certifica, MERLIN procura la compra de materias primas de proximidad, y trabaja con contratistas de carácter local, lo que supone un beneficio adicional en la economía de la zona. Adicionalmente, en los contratos firmados por MERLIN con proveedores y arrendatarios, se incorporan cláusulas que remiten tanto a las políticas de cumplimiento de MERLIN como a su Código de Conducta.

Gasto anual en compras y contrataciones asociadas a los activos de MERLIN (M€)



⁵³ Ver toda la información requerida sobre el periodo medio de pago que requiere la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, en la Nota 13 de las Cuentas Anuales Consolidadas

Los factores de sostenibilidad son un componente adicional a los ya existentes, según el Procedimiento de Contratación, para valorar cada una de las licitaciones de CAPEX y OPEX según criterios medioambientales, sociales y de gobernanza.

Desde 2022, MERLIN ha modificado el Procedimiento de contratación para exigir en todas las licitaciones de más de 150 mil euros la respuesta, por parte de los proveedores, a un cuestionario ESG con cuestiones medioambientales, sociales y de Gobierno.

Así, durante el ejercicio 2023, **MERLIN solicitó información a todos los proveedores por licitaciones para mejora y rehabilitación de activos (CAPEX) de más de 150.000 euros**, abarcando información y detalle en las áreas medioambientales, sociales y de cumplimiento normativo, entre las que se encontraban cuestiones relativas al cumplimiento de los derechos humanos (políticas, demandas, etc.) para cada tercera parte evaluada. Auditoría Interna posteriormente revisó los cuestionarios.

6.3 Maximización del bienestar de los usuarios de los activos

El Grupo entiende sus espacios como una oportunidad de ofrecer un servicio de valor añadido y de calidad, maximizando la experiencia de inquilinos y usuarios de los activos. Así, MERLIN ha establecido el siguiente marco para trabajar en la relación con sus inquilinos y usuarios que consta de cuatro pilares fundamentales:



HITOS EN 2023	OBJETIVOS FUTUROS
- Proyecto CAU para la gestión de incidencias en oficinas: puesta en marcha de los pilotos. - Progreso en Wired score: 17 activos certificados. - Aumento del número de activos que cuentan con tecnología en purificación de aire, hasta los 40 activos. - Instalación acumulada de 1.758 puntos de carga de vehículos eléctricos. - Extensión de la app MERLIN Hub (3.874 usuarios). - Nuevo edificio con calificación WELL PLATINO: Sede Nestlé Portugal.	- Encuestas de satisfacción y automatización de las mismas en los espacios LOOM. - Proyecto CAU para la gestión de incidencias en oficinas: despliegue en el 100% de los edificios - Construcción Carril Bus A1. - Incrementar el numero de activos que cuentan con tecnología en purificación de aire. - Instalación de sistemas de edificio inteligente similar al instalado en Castellana 85 en otros activos. - Puesta en marcha de la CRA, la central de registro de alarmas de MERLIN. - Puesta en marcha del BMS (Building Management System) centralizado para toda la cartera de inmuebles.

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO		
	DATO 2023	EVOLUCIÓN 2022-2023
Grado de satisfacción ⁵⁴	2,96/4	+0,04
Ocupación de los activos	96,2 %	+110 pbs
Activos con certificaciones de accesibilidad	73	+4 activos

Aspectos diferenciales en la relación de MERLIN con sus inquilinos

MERLIN trabaja para establecer relaciones de confianza con sus inquilinos y procurar el máximo nivel de satisfacción fomentando una comunicación activa basada en el diálogo y el trabajo conjunto.

⁵⁴ Encuestas realizadas en todos los activos (mono-inquilino, multi-inquilino y centros comerciales). La puntuación global se ha calculado en términos del Índice de Calidad Medio (ICM) obtenido a partir de las encuestas.

2,96 sobre 4 de puntuación global en las encuestas de satisfacción	Trabajo conjunto <i>MERLIN apuesta por la implicación activa de los usuarios de los activos en la optimización de su desempeño y el aprovechamiento de los servicios y funcionalidades de estos, persiguiendo así su máxima satisfacción</i>
100% de activos disponen de canales de relación con inquilinos	Comunicación constante <i>MERLIN impulsa una comunicación activa con sus inquilinos a través de los diferentes canales de comunicación puestos a su disposición, con el objeto de identificar posibles inquietudes y necesidades, solucionar incidencias y recabar sugerencias que maximicen su experiencia</i>
73 activos con certificación AIS y 13 con la máxima calificación	Compromiso con la accesibilidad <i>MERLIN garantiza la máxima accesibilidad de sus activos y la respalda con la obtención de certificaciones AIS</i>

Bienestar de inquilinos y usuarios de los activos

La maximización del bienestar de sus inquilinos y de los usuarios de los activos es uno de los pilares básicos de la gestión de MERLIN. Dicho bienestar incluye, entre otras cuestiones, la calidad del aire interior, lumínica y de conectividad, así como los servicios complementarios a disposición del usuario.

En materia de calidad del aire interior, MERLIN apuesta por la ventilación como elemento clave a través de la instalación de filtros y renovación de equipos, así como por el aislamiento térmico de sus edificios que impidan la entrada de sustancias nocivas del exterior. Asimismo, el Grupo prima la calidad lumínica de sus activos priorizando la luz natural y la instalación de luminarias LED que eviten deslumbramientos y permitan una iluminación adecuada del espacio.

En esta línea, MERLIN cuenta en sus activos de oficinas con instalaciones de filtración y purificación de aire, con el objetivo de mejorar la salud de los usuarios y la sostenibilidad de los activos.

En relación con la salud de los usuarios, estas soluciones, a través de filtración y ventilación, reducen las partículas en suspensión, los agentes biológicos (virus, bacterias y hongos), los compuestos orgánicos volátiles (COVs) y los contaminantes químicos lo cual permite disminuir la incidencia de enfermedades cíclicas y mejorar la experiencia laboral dentro de los activos de oficinas.

En materia medioambiental, las soluciones instaladas generan ahorros energéticos en los climatizadores de los edificios ya que los filtros utilizados tienen menor resistencia al aire que los filtros tradicionales, así como, tienen una mayor vida útil por lo que se reduce también la generación de residuos.

Además, en su apuesta por la mejora de la infraestructura digital de sus edificios, MERLIN ha continuado certificando sus activos de oficinas con el sello Wired Score, estándar de conectividad online que garantiza la máxima velocidad de subida y bajada de datos en todos los espacios de las

oficinas, incluyendo zonas comunes y exteriores y que dota a los activos de la infraestructura necesaria para adaptarse a los futuros avances tecnológicos.

Adicionalmente, MERLIN pone a disposición de los usuarios de sus activos una serie de servicios complementarios, fundamentalmente relacionados con la movilidad, que maximicen su experiencia y bienestar como es MERLIN Hub al que se han destinado aproximadamente 1.193 miles de euros en 2023.

Movilidad sostenible

La movilidad de los usuarios a sus activos es un aspecto fundamental para MERLIN. Por ello, el Grupo prioriza activos situados estratégicamente y bien comunicados con medios de transporte público, especialmente en su cartera de oficinas, asegurando también la calidad de vida de los usuarios.

Además, en sus activos de oficinas MERLIN desarrolla otras iniciativas como la prestación de servicios de lanzaderas, la promoción de la utilización de servicios de carsharing y carpooling o el fomento de la utilización de bicicletas eléctricas para el desplazamiento de las estaciones de transporte público a las oficinas. Adicionalmente, en sus carteras de activos estratégicos (oficinas, activos logísticos y centros comerciales), MERLIN promueve la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, teniendo instalados 1.758 actualmente.

A través de estas iniciativas MERLIN promueve e incentiva a los usuarios de la comunidad de MERLIN Hub que opten por uso de transporte alternativos y sostenibles a través de planes de movilidad específicos contribuyendo a la descarbonización de las ciudades en las que opera.

Accesibilidad de los activos

En materia de accesibilidad, MERLIN considera prioritario la maximización de los millones de personas que puedan acceder a los Centros Comerciales cada año, independientemente de sus capacidades, para que puedan disfrutar de su experiencia en ellos. En esta línea, el Grupo ha continuado incrementando el número de activos certificados en base al Sistema Indicador de Accesibilidad (AIS), el cual valora las condiciones de usabilidad, confort y seguridad del edificio.

Respecto a la cartera de centros comerciales, el 100% de los activos se encuentran certificados en AIS. Estos centros siguen mejorando sus prestaciones en materia de accesibilidad, lo que implica también una mejora continua de las calificaciones obtenidas en el marco de esta certificación. En este sentido, cabe destacar además el caso de 7 centros comerciales que alcanzaron en 2023 la máxima puntuación que otorga AIS (cinco estrellas). Asimismo, MERLIN ha continuado extendiendo el número de activos de oficinas certificados, alcanzando a cierre de año un total de 60 activos (4 más que en 2022).

Tecnología e innovación en los activos

MERLIN 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 MERLIN ha seguido apostando por la mejora de la calidad de vida de los usuarios en sus activos. Así, ha mantenido los 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 descenso del (3%) respecto a 2022 al haber calibrado el ratio de uso, eliminando un Smart Point innecesario.

Además, MERLIN continúa apostando por los espacios de trabajo flexibles LOOM como solución al modelo de trabajo híbrido.

Sostenibilidad, maximización de la eficiencia

MERLIN mantiene un elevado nivel de compromiso con la sostenibilidad de sus carteras, maximizando su eficiencia en el uso de recursos, fijándose en los estándares internacionales de referencia del sector. El Grupo integra la sostenibilidad en la toma de decisiones, pensando en el bienestar de los inquilinos y la mejora de los activos, logrando que la huella de carbono sea la menor posible.

Las oficinas de MERLIN persiguen la excelencia también en la eficiencia energética a través de los sellos LEED y BREEAM.

Omnicanalidad en centros comerciales

En relación con sus centros comerciales, MERLIN ha continuado apostando por la omnicanalidad, ampliando los puntos Click & collect de recogida de pedidos online. A cierre de año, esta cartera contaba con un total de 110 puntos de este tipo.

Comunidad

Desde MERLIN se brindan numerosas oportunidades a sus usuarios con la intención de fomentar el networking y enriquecer la jornada de cada trabajador. Durante una jornada laboral, se ofrecen muchas oportunidades de conectar con otros usuarios, sean o no de tu misma empresa. Además, se ha diseñado un programa de eventos y experiencias tales como puestos solidarios, actividades deportivas, charlas con expertos en materia de actualidad.

Algunas de las iniciativas llevadas a cabo durante el 2023 han sido el Puesto solidarios de la Asociación Española contra el Cáncer (AECC), charla por el día de la mujer con numerosas ponentes y donaciones de sangre organizadas por Cruz Roja en las distintas ubicaciones de los activos. Además, a través de la iluminación de la Torre Glòries, MERLIN contribuye con distintos tipos de iniciativas de índole social iluminando su fachada de diferentes colores, como la colaboración con Pride Barcelona o con la Fundación de síndrome de Duchenne.

Escucha permanente al usuario

MERLIN considera esencial poner a disposición de sus inquilinos y usuario suficientes canales de comunicación para mantener un diálogo activo y generar una relación de confianza, que permita conocer sus expectativas y necesidades, así como detectar oportunidades y posibles áreas de mejora en la gestión de los activos.

Entre dichos canales, destacan las encuestas de satisfacción. En 2023 se han enviado a todos los inquilinos de oficinas multi-inquilino y mono-inquilino, centros comerciales y de logística con una participación total del 25%. Se han evaluado aspectos específicos que influyen en su bienestar, incluyendo el estado de las zonas comunes, la gestión de la información y atención de MERLIN ante posibles incidencias, la gestión administrativa o el trato del personal, valorando también la

satisfacción global del servicio. La satisfacción global media de la encuesta enviada ha sido de 2,96 sobre 4, lo que supone un 87% de inquilinos satisfechos⁵⁵

En relación con su cartera de activos logísticos, desde 2020 MERLIN cuenta con un servicio de **Facility Management** integrado en la totalidad de sus activos logísticos, que permite la monitorización y asesoramiento a los inquilinos en materia de mantenimiento y en los ámbitos técnico y legal. Gracias a esta iniciativa se impulsa un marco de colaboración con los inquilinos que posibilita, por ejemplo, que los tiempos de respuesta se adecúen a la importancia de la incidencia registrada por el inquilino. De cara a agilizar la comunicación bidireccional, los inquilinos pueden compartir información en tiempo real a través de una plataforma informática colaborativa.

Con respecto a la cartera de centros comerciales, desde 2022 MERLIN potenció la comunicación de sus inquilinos a todos los niveles generando relaciones más cercanas. En esta línea, el Grupo ha lanzado el **portal LIFE!** en cada uno de sus centros, el cual, además de servir como canal online de comunicación, permite centralizar cualquier gestión, optimizando los recursos destinados a la ejecución de dichas gestiones de una manera eficiente, interactiva y “paper free”.

El portal LIFE! permite al inquilino mantener una comunicación directa, fluida y bidireccional con el equipo gestor de los centros comerciales de MERLIN. Asimismo, la herramienta incluye un repositorio de documentación con información relevante de cada activo y dos apartados de marketing: el primero con promociones que luego se publican en la app y en la página web del centro comercial, y el segundo con promociones dedicadas a los empleados de los operadores presentes en los centros comerciales de MERLIN.

Respecto a las oficinas se ha desarrollado el proyecto CAU, que permite gestionar las incidencias o quejas de los usuarios de los activos de oficinas y monitorizar la información para un mejor seguimiento.

MERLIN mantiene una relación directa con el cliente donde a través de los responsables del Grupo que se encuentran en los activos, se resuelve y gestiona cualquier tipo de incidencia ocurrida.

Actualmente, en los activos de oficinas se encuentra en proceso de instalación un sistema de gestión de incidencias donde poder poner en común la resolución y tramitación de los incidentes. Por otro lado, en sus centros comerciales el Grupo cuenta con hojas de reclamaciones y un portal en su intranet donde los inquilinos y usuarios pueden comunicar cualquier tipo de suceso.

En 2023 se han recibido 18 quejas (7 más que en 2022) encontrándose las 18 resueltas satisfactoriamente.

⁵⁵ Se considera inquilino satisfecho aquel con un Índice de Calidad Medio (ICM) superior a 2,5 sobre 4

6.4 Desarrollo y relación con el entorno

Generación de impactos positivos en el entorno

HITOS EN 2023	OBJETIVOS FUTUROS
- Inicio de la construcción de carril bus A1 - Comienzo de la remodelación del entorno del edificio de oficinas situado en Plaza Ruiz Picasso 11 - Firma de protocolo con el Ayuntamiento de Madrid del proyecto Renazca - Comienzo de obras de renovación de los jardines Clara Campoamor, en Barcelona	- Finalizar carril bus A1 - Finalizar remodelación del entorno del edificio de oficinas situado en Plaza Ruiz Picasso 11 - Firma de convenio con el Ayuntamiento de Madrid del proyecto Renazca - Finalizar la renovación de los jardines Clara Campoamor

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO		
	DATO 2023	EVOLUCIÓN 2022-2023
Valor económico distribuido (M€)	510,8	-41 %
Compras a proveedores (M€)	100,1	-11 %
Periodo de pago medio a proveedores (días)	39	55 %
Reclamaciones procedentes de la comunidad por cuestiones sociales o ambientales (N.º)	0	0
Contribución social del Grupo (Método LBG/ONLBG) M€	6,6	78 %

6.4.1 Mejora de las ciudades

MERLIN tiene un firme compromiso y responsabilidad sobre el entorno físico y social en el que opera en el que busca generar el mejor impacto posible a través de diferentes iniciativas que permitan mejorar las ciudades que acogen sus activos.

En esta línea, todos los activos del Grupo contribuyen al desarrollo de la comunidad en la que se encuentran, por ejemplo, a través de la contratación de productos y servicios. Además, el 26%⁵⁶ de la

⁵⁶ Por SBA; incluyendo oficinas, centros comerciales y activos logísticos, excluyendo activos en desarrollo (WIP).

cartera cuenta con programas específicos de desarrollo, evaluaciones de impacto y participación de la comunidad local, siendo la cartera de centros comerciales (95%) la que cuenta con más programas de este tipo al ser la de mayor vínculo con las comunidades. Por su parte, el 44% de los edificios de oficinas cuenta con programas específicos, mientras que en 2023 no hubo programas específicos en naves logísticas.

Aspectos diferenciales de MERLIN en la relación con las comunidades locales

MERLIN mantiene relaciones estables y duraderas con las comunidades locales en el entorno de sus activos, basadas en la creación de impactos positivos y en una comunicación bidireccional a través de diferentes canales. De esta manera, el Grupo identifica sus necesidades y expectativas, las cuales intenta satisfacer desarrollando diferentes programas e iniciativas y compensando cualquier potencial impacto negativo derivado de sus actividades.

MERLIN ha continuado trabajando en la revalorización de los espacios públicos en el entorno de sus activos junto a los agentes locales reforzando el valor aportado, tanto a nivel social como económico, por la actividad desarrollada en estos activos.

6,58 M€ en contribución de MERLIN a las comunidades	Gestión de impactos y creación de valor MERLIN trabaja para maximizar los impactos positivos derivados de sus actividades y minimizar, y en su caso, compensar los negativos.
5,4 M€ destinados en 2023 a la remodelación de espacios de uso público	Espacios de calidad MERLIN destina recursos propios para la regeneración de espacios públicos en el entorno de sus activos maximizando el valor aportado a las comunidades circundantes a sus activos.
Más de 165.000 descargas de las apps de relación con usuarios en centros comerciales	Diálogo y transparencia MERLIN establece una relación fluida y permanente con las comunidades vinculadas a sus activos, desarrollando continuamente canales que maximicen esta relación.
Crecimiento del 32% en seguidores en LinkedIn con respecto al 2022 X-Madrid, centro comercial de España con más seguidores en Instagram	Impacto en redes sociales MERLIN cumple con los hitos y objetivos marcados en cuanto a seguidores y tasa de compromiso siguiendo una estrategia de contenidos en la que prima la calidad contra la cantidad.

Generación de empleo

Los activos de MERLIN contribuyen al empleo local tanto de manera directa, a través de la contratación de personal, como de manera indirecta a través de las compañías que prestan servicios

auxiliares en los activos como mantenimiento, facility management, seguridad o limpieza. Adicionalmente, el entorno económico circundante al activo también se ve favorecido a través de la creación de servicios de restauración o comercios para dar respuesta a las necesidades de los usuarios de los activos.

Iniciativas para la mejora de las ciudades

Mejora de espacios de uso público

La rehabilitación de espacios públicos circundantes a sus activos es un aspecto clave para MERLIN en su aportación de valor a las comunidades locales, incluyendo otros activos de la zona. Actualmente, MERLIN se encuentra inmerso en la renovación de los espacios colindantes a la Plaza Ruíz Picasso, situado en el área de Azca, en Madrid.

En 2023, junto al Ajuntament de Barcelona y Colonial, se inició la reforma de los jardines Clara Campoamor en el distrito de les Corts, Barcelona (en el entorno del edificio de oficinas de Diagonal 605).

La obra tiene en cuenta criterios de sostenibilidad y tiene como objetivo mejorar el entorno cercano y la accesibilidad de la zona, adaptándose a los nuevos usos y necesidades de la ciudadanía.

Con este acuerdo pionero de colaboración público-privada, MERLIN Properties y Colonial asumen el coste de la redacción del proyecto y dos tercios del coste de la remodelación.

Revalorización del entorno

El Grupo fomenta la revalorización del entorno de sus activos a través de sus trabajos de reposicionamiento, así como con iniciativas de alto impacto como MERLIN Hub o Renazca.

En 2023 MERLIN ha iniciado la construcción de un nuevo carril bus en la avenida de Burgos para aliviar la A-1. Discurrirá entre la glorieta de la avenida de San Luis hasta la unión con la carretera de Fuencarral en las Tablas. La zona cercana a la A-1 se ha convertido en un gran polo empresarial importante y tanto empleados de estos parques empresariales como vecinos sufren grandes retenciones cada día, sobre todo en las horas punta. En concreto, la vía de servicio en dirección salida de Madrid de la A-1 registra una intensidad media de 28.000 vehículos al día. El nuevo carril va a mejorar sustancialmente la movilidad de las personas que viven en Madrid y trabajan en el eje de la A-1 y responde a la necesidad de dotarse del mejor transporte público, para que los ciudadanos puedan llegar más rápido y de forma más económica a sus lugares de trabajo, evitando así que tengan que trasladarse en sus vehículos privados.

6.4.2 Iniciativas de índole social

MERLIN crea valor para la sociedad a través del apoyo a diversas iniciativas y actividades, teniendo un impacto final en el desarrollo de las comunidades que le rodean en distintas dimensiones. Esta contribución se aborda desde una doble perspectiva. Por un lado, a nivel corporativo y por otro a nivel de sus distintos activos.

– Contribución a nivel corporativo

A nivel corporativo, la mayor parte de las contribuciones de MERLIN a la comunidad se enmarcan en su Plan de RSC a través del cual MERLIN se compromete hasta un importe máximo total del 0,1% de las rentas brutas anuales a programas o proyectos sociales. Esta contribución económica se divide en dos partes: la primera parte corresponde a aportaciones directas del Grupo y la segunda corresponde a aportaciones mediante las cuáles MERLIN duplica la contribución económica o las horas de voluntariado de sus empleados, directivos y consejeros. Cabe destacar que MERLIN no realiza ningún tipo de contribución de carácter político.

En 2023 el Grupo ha donado un total de 230.850 euros en aportaciones directas y 189.866 euros efecto multiplicador⁵⁷ a través de la colaboración de 42 empleados y consejeros. Estas contribuciones en conjunto han dado apoyo a 83 fundaciones.

De forma adicional al Plan de RSC, en 2023, por séptimo año consecutivo un total de 23 empleados de MERLIN han impartido formación en el Grado Universitario “Intensificación en Planificación y Gestión Inmobiliaria” de la Escuela de Aparejadores de la Universidad Politécnica de Madrid. De forma adicional, y en línea con el año anterior, la actividad de formación incluyó una charla impartida por Ismael Clemente, CEO del Grupo. En total, la dedicación de los profesionales de MERLIN resultó en unas 164 horas. Adicionalmente, 3 empleados del Grupo impartieron clases en el Programa Superior de Dirección Inmobiliaria y Financiera de la Cámara de Comercio de Madrid con una dedicación total de 27 horas.

Al igual que en años anteriores, MERLIN ha donado la dotación económica asociada a esta formación a dos becas académicas concedidas a los dos mejores estudiantes de este Grado, de un importe total de 3.000 euros.

– Contribución a través de sus activos

Por otro lado, MERLIN contribuye al desarrollo local a través de sus activos, apoyando distintas iniciativas y actividades, la cuales se organizan en cuatro áreas: formación, acción social, promoción de la cultura y el desarrollo local y la concienciación.

⁵⁷ Efecto Multiplicador, en el marco LBG/ONLBG, se considera los recursos adicionales que la empresa consigue captar para una actividad o proyecto procedentes de terceras personas o entidades.

Distribución de los programas de desarrollo local por tipología



Iniciativas que fomentan la cohesión e inclusión social

Actividades de formación

En los espacios de LOOM, durante 2023 se celebraron numerosas actividades de formación abiertas a la comunidad y actividades dirigidas a los usuarios de LOOM. Se trata de actividades especialmente enfocadas en el crecimiento personal y profesional de sus participantes como actividades de yoga, seminarios sobre temas de interés como "Cómo crear contenidos para tu marca", "Los Juegos de Rol como herramienta de Teambuiding", "Sustainable Startup Day", "Hábitos: el camino hacia nuestros objetivos", etc.

Por su parte, en el centro comercial Marineda se celebró el Día de la mujer en colaboración con la concejalía del Ayuntamiento de A Coruña con un coloquio - taller de ilustración, y en el centro comercial X-Madrid cabe destacar la colaboración con el Ayuntamiento de Alcorcón para instalar la exposición «Juntas hacemos Historia», que es un ejercicio de reconocimiento a las vecinas de Alcorcón.

Acción social

MERLIN continúa su colaboración con la Fundación Juan XXIII Roncalli para la instalación, gestión y mantenimiento de sus huertos urbanos en MERLIN Hub promoviendo la inclusión social y laboral de sus operarios con discapacidad intelectual. Durante 2023, se han producido 1,02 toneladas de producción total en estos huertos. Se han donado 387 kgs de verduras y hortalizas al Banco de Alimentos para ayudar a 230 familias, y el resto se han repartido entre las personas que allí trabajan. También se han realizado 215 acciones de sensibilización ambiental y dinamización con inquilinos, como los Gardening Tips, incorporándose este año dos nuevas iniciativas: los Micro Talleres Vivenciales y el Programa de Puntos.

Asimismo, diferentes centros comerciales de MERLIN disponen de un stand solidario en sus zonas comunes el cual se cede a lo largo del año a diferentes entidades sin ánimo de lucro como Cruz Roja, UNICEF, Médicos sin Fronteras, etc.

Promoción de la cultura y el desarrollo local

En 2023, por citar algunos ejemplos ilustrativos, en el centro comercial La Vital hubo una programación de espectáculos familiares los sábados por la tarde, con actuaciones musicales, conciertos, cuentacuentos, espectáculos de marionetas, de magia, pasacalles, pequediscos, etc.

En el centro comercial Las Arenas se organizó “Drap Art”, una exposición de obras de artistas recicladores que pertenecen esa organización, y muestran de sus obras durante un mes. Participaron artistas locales, nacionales e internacionales.

En el centro comercial Porto Pi se celebró “Let’s Art Fest!”, un festival para dar a conocer a artistas urbanos de Mallorca y, a su vez, dar visibilidad a causas sociales de la isla. Cada artista eligió una asociación o causa social a la que quiere vincular su obra para contribuir a la difusión de su labor.

Además, continúa desde hace muchos años el proyecto FLECHA, que permite a los usuarios de los centros comerciales como Arturo Soria Plaza visitar una exposición de arte contemporáneo con artistas de primer nivel y otros emergentes a precios asequibles, rompiendo así con la barrera tradicional del arte en galerías.

Por último, el Grupo ha continuado su programa MERLIN Art con el que impulsa el trabajo de jóvenes artistas españoles, adquiriendo y exhibiendo sus obras en sus principales activos, al tiempo que mejora la experiencia de los inquilinos.

Actividades de concienciación

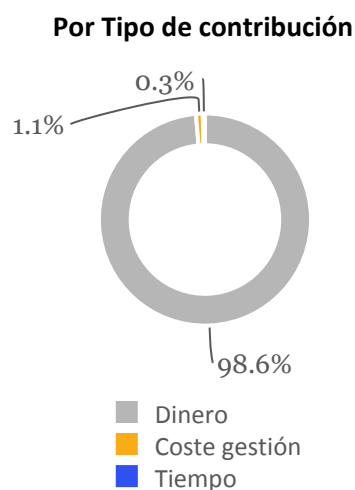
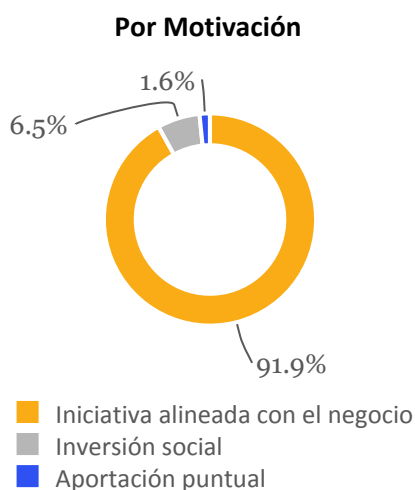
Durante 2023 MERLIN Hub desarrolló diferentes eventos en materia de concienciación social como la Campaña de Navidad en Partenón 12 con la Fundación San Vicente Paul, o los numerosos puntos de recogida de sangre instalados a lo largo del año en sus activos. Además, los centros comerciales de MERLIN recogen numerosas iniciativas de concienciación a lo largo del año como la colaboración en el centro comercial Artea con HASZTEN, asociación dedicada a impulsar la iniciación deportiva y de actividad física en el colectivo de niñas y niños con diversidad funcional en la provincia de Bizkaia.

6.4.3 Medición de la distribución de las contribuciones a la comunidad de MERLIN

Contribución a la comunidad

MERLIN ha medido su contribución a la sociedad a través del modelo LBG tras unirse a London Benchmarking Group (LBG) en España, el cual es reconocido internacionalmente. Este estándar está considerado el más valorado para medir la inversión que las empresas realizan a través de iniciativas sociales y medioambientales. LBG reconoce los proyectos que supongan aportaciones voluntarias, con un fin social o de protección ambiental, sin ánimo de lucro y no restringidas a colectivos relacionados con el Grupo. Las iniciativas realizadas se ubican en su totalidad en España y se desglosan según la siguiente tabla.

Por área de actuación	2022	2023
Autonomía y bienestar social	310.250 €	321.495 €
Educación	225.930 €	259.167 €
Salud	527.408 €	19.681 €
Arte y cultura	2.269 €	550.018 €
Ayuda humanitaria	2.219 €	4.960 €
Desarrollo socio-económico	2.530 €	7.755 €
Medioambiente	2.592.340 €	5.373.358 €
Empleo y emprendimiento	0 €	181 €
Diversidad y fortalecimiento de la familia	0 €	12.363 €
Otros ⁵⁸	0 €	30.062 €
TOTAL	3.662.946 €	6.579.039 €



En cuanto a las acciones de patrocinio, el Grupo apoya continuamente las iniciativas de las asociaciones con las que colabora como en el caso del patrocinio desde 2018 de la feria del corredor “10K Valencia” en el centro comercial de Saler, que es además el punto de recogida de dorsales.

Además, MERLIN mantiene relación con las asociaciones de las que la organización es miembro como, entre otras: Asociación Española de Oficinas, Asociación Española de Centros Comerciales, European Public Real Estate Association, Confederación Española de Organizaciones Empresariales, ASIPA, GRI, Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários, Asociacion Madrid Futuro y Associacio Barcelona Global (ver detalles Tabla GRI 2-28).

⁵⁸ Incluye acciones de colaboración con asociaciones en la cartera de centros comerciales.

Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

Desde su constitución, MERLIN ha integrado la sostenibilidad tanto en sus actividades como en sus decisiones. A través de la implantación práctica de este compromiso MERLIN contribuye al logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 aprobados por la Asamblea General de Naciones Unidas en 2015.

Durante 2023 MERLIN ha identificado los ODS a los que más contribuye con su actividad siendo los más relevantes los que se detallan a continuación:



ODS 3 - Salud y bienestar: MERLIN maximiza la experiencia de los usuarios de sus activos creando espacios de calidad que prioricen aspectos como la calidad del aire, la iluminación y la accesibilidad.



ODS 4 - Educación de calidad: MERLIN fomenta iniciativas de formación tanto a través de sus activos para mejorar la cohesión e inclusión social como a través del desarrollo profesional constante de sus empleados.



ODS 5 - Igualdad de género: la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres y la no discriminación son aspectos clave para MERLIN en el desempeño de su actividad.



ODS 7 – Energía asequible y no contaminante: MERLIN contribuye a una transición energética baja en carbono a través de sus activos apostando por energías renovables y medidas de eficiencia energética.



ODS 8 - Trabajo decente y crecimiento económico: a través del reposicionamiento y operación de sus activos, MERLIN genera empleo de calidad velando por maximizar la experiencia del usuario asegurando las mejores condiciones de seguridad y salud.



ODS 9 - Industria, innovación e infraestructura: los activos de MERLIN integran las últimas tendencias en materia de innovación y digitalización tanto a nivel constructivo como a nivel usuario.



ODS 11 - Ciudades y comunidades sostenibles: MERLIN a través de sus activos contribuye a la generación de impactos positivos en las ciudades desde una perspectiva tanto ambiental como social.



ODS 12 - Producción y consumo responsables: MERLIN apuesta por el máximo desempeño ambiental de sus activos en línea con las certificaciones de construcción sostenible referentes en el mercado.



ODS 13 - Acción por el clima: MERLIN consciente de su papel en la descarbonización de la economía en 2021 ha elaborado su estrategia de reducción de emisiones (“camino a neto cero”) en la cual está involucrada toda su cadena de valor.



ODS 15 - Vida de ecosistemas terrestres: MERLIN analiza y minimiza sus posibles impactos negativos sobre la biodiversidad en todo el ciclo de vida de sus activos, especialmente en los desarrollos y reposicionamientos.



ODS 17 – Alianzas para lograr los objetivos: MERLIN potencia y consolida relaciones con los agentes públicos y privados con lo que interacciona, especialmente con las comunidades en las que desarrolla su actividad.

7. Gestión del Capital

HITOS EN 2023	OBJETIVOS FUTUROS
- Mantenimiento del <i>rating</i> crediticio y de la perspectiva positiva. - Cumplimiento del marco de la deuda verde/sostenible. - Pago del bono a vencimiento de abril de 2023 por importe de 743 millones. - Publicación de los Allocation e Impact reports como parte del Programa de Financiación Verde, focalizados en métricas de sostenibilidad.	- Renovación del marco de la deuda verde sostenible. - Celebración de Capital Market Day (bianual) - Mejora del notch de rating crediticio de la Compañía

PRINCIPALES INDICADORES DEL AÑO		
	2023	EVOLUCIÓN 2023-2022
Cotización de la acción (€)	10,06	+12,72 %
Distribuciones a accionistas (M€) ⁵⁹	207,0	(63,16) %
Número de analistas que cubren el Grupo	26	+13,04 %
Volumen medio diario negociado (M€)	13,6 M€	(33,00) %

7.1 Información Fiscal

7.1.1 Estrategia Fiscal

MERLIN contribuye mediante el pago y recaudación de los tributos que les son exigibles al sostenimiento de las arcas públicas.

El Consejo de Administración de MERLIN aprobó la estrategia fiscal del Grupo, cuyo objetivo es determinar los principios y pilares fundamentales en que descansa el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de MERLIN.

⁵⁹ El descenso se debe a dividendo extraordinario en 2022 por la venta de Tree de €351m

El cumplimiento de sus obligaciones tributarias se rige por los siguientes principios en su actuación en materia fiscal:

- Cumplimiento de las obligaciones tributarias y abono de los tributos que resulten legalmente exigibles. En particular, MERLIN registrará su actuación conforme a las disposiciones del régimen de SOCIMI que le resulta de aplicación, atendiendo a la doctrina y jurisprudencia dictada en relación con la misma.
- Adopción de actuaciones en materia tributaria atendiendo a una interpretación razonable de la norma.
- Tratamiento fiscal y toma de decisiones con implicaciones tributarias atendiendo a la motivación y realidad empresarial de las operaciones y a la distribución de recursos, riesgos y aportación de valor.
- No utilizar estructuras artificiosas o carentes de sentido económico o empresarial con el fin de minorar la carga fiscal del Grupo o de sus accionistas.
- No operar en territorios calificados como paraísos fiscales con la finalidad principal de reducir la carga fiscal del Grupo o de sus accionistas.
- Mantenimiento de una relación con la Administración tributaria presidida por la transparencia, buena fe, cooperación, reciprocidad y profesionalidad sin perjuicio de las legítimas controversias que en defensa de sus intereses y de los de sus accionistas puedan generarse con las autoridades fiscales.
- Promover, junto con las asociaciones empresariales, la mejora de la normativa y la actuación administrativa para el impulso de la competitividad de las empresas y el empleo.

Junto al establecimiento de los principios anteriores, el Consejo de Administración de MERLIN dispone de los medios internos y externos necesarios para el cumplimiento de la estrategia fiscal y las políticas en desarrollo de la misma que se aprueben.

La aplicación y seguimiento de la presente estrategia fiscal se lleva a cabo por el Departamento Fiscal, bajo la supervisión del Director General Corporativo del Grupo.

Respecto a los mecanismos de notificación de las posibles inquietudes relacionadas con conductas no éticas o ilegales y con la integridad de la organización en relación con la fiscalidad, MERLIN lo centraliza a través del Canal ético y la continua disposición del Director Fiscal. Además, la verificación de los contenidos en materia fiscal se realiza a través de auditorías externas y controles internos fiscales.

El control y la supervisión del cumplimiento de la estrategia fiscal se llevan a cabo por la Dirección de Auditoría Interna que, de acuerdo con los procedimientos generales establecidos para su función, se configura como una función independiente de la Sociedad.

La Comisión de Auditoría y Control supervisa a estos efectos, e igualmente de acuerdo con los mecanismos establecidos con carácter general, la eficacia del control interno y el sistema de gestión de riesgos.

7.1.2 Beneficios obtenidos por país e Impuestos sobre beneficios pagados

MERLIN se compromete con el cumplimiento de sus obligaciones tributarias como una forma adicional de contribuir al desarrollo de las comunidades en las que realiza su actividad, España y Portugal. En este sentido, a 31 de diciembre de 2023 se han obtenido los siguientes resultados:

- Ingresos obtenidos

Ingresos netos procedentes de arrendamientos a terceros (M€)	2022*	2023
España	381,1	399,9
Portugal	57,9	64,9
TOTAL	439,0	464,8

Ingresos procedentes de transacciones intragrupo con otras jurisdicciones fiscales (M€)	2022*	2023
España	-	-
Portugal	23,4	28,7
TOTAL	23,4	28,7

- Beneficios antes de impuestos

Beneficios antes impuestos (M€)	2022*	2023
España	(17,5)	(120,2)
Portugal	65,7	45,2
TOTAL	48,2	(75,0)

- Activos tangibles

Activos tangibles distintos de efectivo y equivalentes de efectivo (M€)	2022*	2023
España	10.347,7	10.341,3
Portugal	1.274,4	1.262,9
TOTAL	11.622,1	11.604,2

- Impuestos

Impuestos pagados (M€)	2022*	2023
España	207,7	148,5
Portugal	15,7	21,2
TOTAL	223,4	169,7

Impuesto sobre el beneficio de las sociedades (M€)	2022*	2023
España	(0,9)	1,0
Portugal	7,7	7,5
TOTAL	6,8	8,5

*2022 re-expresado por operaciones discontinuadas.

7.1.3 Contribución Tributaria Total

La Contribución Tributaria Total (CTT) mide la contribución que realiza una compañía o grupo de compañías a las diferentes Administraciones.

Con carácter general, se imputa a cada ejercicio fiscal tanto los impuestos soportados como los recaudados, siguiendo el criterio de caja.

- Los impuestos soportados son aquellos impuestos que han supuesto un coste efectivo para las empresas, como por ejemplo los impuestos sobre beneficios, las contribuciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa, o determinados impuestos medioambientales.

- Los impuestos recaudados son aquellos que han sido ingresados como consecuencia de la actividad económica de la empresa, sin suponer un coste para las compañías distinto del de su gestión, como son las retenciones practicadas a los trabajadores.

De acuerdo con lo anterior, el Grupo MERLIN, en 2023, ha participado con una **contribución tributaria total** por importe de 169,7 millones de euros en España y Portugal. A continuación, se detalla, en función de la naturaleza de la imposición y el país de residencia de las sociedades, la contribución tributaria total que ha recaudado y/o soportado el Grupo en 2023 siguiendo un criterio de caja:

España:

La contribución total en España asciende a un importe de 148 millones de euros, de acuerdo con la tributación directa e indirecta. Este importe se diferencia en impuestos soportados e impuestos recaudados. Los primeros son aquellos que suponen un coste para el Grupo, mientras que los segundos son aquellos que, sin suponer coste para el Grupo, consisten en una recaudación por cuenta de terceros.

Importes en millones de euros

Impuestos soportados	2022	2023
IBI	36,8	34,9
IAE	5,0	4,9
ICIO	3,1	2,4
Seguridad Social Empresa	3,0	3,4
Tasas	2,2	1,9
IIVTNU	1,4	0,3
ITP y AJD	1,4	0,5
IS	(1,5)	(2,0)
IGEC	-	0,1
IVPEE	-	-
Otros	-	-
SUBTOTAL	51,4	46,4
Impuestos recaudados	2022	2023
IVA / IGIC	56,6	52,3
IRPF / IRNR PROVEEDORES	1,5	3,7
IRPF / IRNR EMPLEADOS	24,0	11,2
IRPF / IRNR DIVIDENDO	70,8	34,2
Seguridad Social Empleado	0,6	0,7
SUBTOTAL	153,5	102,1

Portugal:

La contribución total en Portugal asciende a un importe de 21,2 millones de euros.

Importes en millones de euros

Impuestos soportados	2022	2023
IBI	1,0	1,1
Seguridad Social Empresa	0,2	0,2
ITP y AJD	0,9	-
IS	3,0	3,8
Otros	-	-
<i>SUBTOTAL</i>	<i>5,1</i>	<i>5,1</i>

Impuestos recaudados	2022	2023
IVA / IGIC	7,7	9,3
IRPF / IRNR PROVEEDORES	2,5	6,4
IRPF / IRNR EMPLEADOS	0,3	0,3
Seguridad Social Empleado	0,1	0,1
<i>SUBTOTAL</i>	<i>10,6</i>	<i>16,1</i>

Impacto de la Contribución fiscal total de MERLIN en 2023

La finalidad de este cálculo es la de medir el activo empresarial que representa la contribución tributaria del Grupo MERLIN para que el mismo se incorpore de forma efectiva en el valor reputacional dado el valor que genera y que aporta a la sociedad.

Así pues, a continuación, se detalla el impacto de los diferentes impuestos que suponen una salida de caja para el Grupo

Importes en millones de euros

Impuestos sobre beneficios	2022	2023
IS	1,4	1,8
IRPF / IRNR PROVEEDORES	4,1	10,1
IAE	5,0	4,9
IIVTNU	1,4	0,3
<i>SUBTOTAL</i>	<i>11,9</i>	<i>17,1</i>
Impuestos a los accionistas	2022	2023
IRPF / IRNR DIVIDENDO	70,8	34,2
<i>SUBTOTAL</i>	<i>70,8</i>	<i>34,2</i>
Impuestos sobre propiedades	2022	2023
IBI	37,8	36,0
<i>SUBTOTAL</i>	<i>37,8</i>	<i>36,0</i>
Impuestos asociados al empleo	2022	2023
IRPF / IRNR EMPLEADOS	24,2	11,5
Seguridad Social Empresa	3,2	3,6
Seguridad Social Empleado	0,7	0,8
<i>SUBTOTAL</i>	<i>28,1</i>	<i>15,9</i>
Impuestos sobre productos y servicios	2022	2023
IVA / IGIC	64,3	61,6
ITP y AJD	2,3	0,5
ICIO	3,1	2,4
<i>SUBTOTAL</i>	<i>69,7</i>	<i>64,4</i>
Impuestos medioambientales	2022	2023
IGEC	-	0,1
Tasas	2,2	1,9
Otros	0,1	-
<i>SUBTOTAL</i>	<i>2,3</i>	<i>2,0</i>
TOTAL	220,7	169,7

Tal y como se ha mencionado, el Grupo MERLIN ha soportado en 2023 una contribución tributaria total por importe de 169,7 millones de euros entre España y Portugal, de los cuales un 30,4% se corresponde con impuestos soportados y un 69,6% con impuestos recaudados.

- Los impuestos soportados por Grupo MERLIN en el ejercicio 2023 han ascendido a 51,5 millones de euros, de entre los que destaca el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) por 36,0 millones de euros, que representa un 69,9% de los mismos.
- Los impuestos recaudados por Grupo MERLIN en el ejercicio 2023 han ascendido a 118,2 millones de euros, destacando entre ellos, los impuestos recaudados en concepto de retención de los dividendos distribuidos, por 34,2 millones de euros, que representan un 29,0%, así como los impuestos sobre productos y servicios, principalmente el IVA, por 61,6 millones de euros, que representa un 52,1%.

Según la metodología CTT, el valor distribuido de una empresa se compone por la suma de los siguientes elementos: intereses netos, Sueldos y salarios (netos de impuestos recaudados a los empleados), Impuestos (soportados y recaudados) y Valor para el accionista (i.e. dividendos, reservas, etc.), entre otros.

Así, el ratio de valor fiscal distribuido permite conocer qué porcentaje del valor total generado por MERLIN es destinado al pago de impuestos soportados y recaudados a las Administraciones Públicas. En esencia, el valor fiscal distribuido refleja la manera en que MERLIN aporta a la sociedad el valor económico que genera.

Por último, a cierre del ejercicio 2023, el Grupo ha recibido subvenciones de distintos organismos públicos por un importe inmaterial.

Datos económicos (y referencia a Notas Memoria 2023)	2022	2023
Importe de la cifra de negocios (Nota 18.a.)	439,0	464,8
Sueldos y salarios (Nota 18.c)	(32,0)	(27,7)
Intereses netos (Nota 18.d)	(105,3)	(117,7)
Variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(249,3)	(336,0)
Variación de valor de instrumentos financieros (Nota 14)	41,2	(6,2)
Beneficio antes de impuestos	48,2	(75,0)
Beneficio después de impuestos	41,4	(83,5)
Beneficio antes de impuestos soportados	97,9	(32,0)
Beneficio antes de impuestos (sin revalorización de mercado)	256,2	267,2
Beneficio antes de impuestos soportados (sin revalorización de mercado)	305,9	310,2
Beneficio después de impuestos soportados (sin revalorización de mercado)	249,4	258,7
Impuestos totales soportados	56,5	51,5
Impuestos totales recaudados	164,2	118,2
Contribución tributaria total	220,7	169,7
Indicadores de Contribución Tributaria		
1. Ratio de Contribución Tributaria Total	18%	17 %
2. CTT respecto a la cifra de negocios	50%	37 %
3. Imp. Soportados s/ cifra de negocios	13%	11 %
4. Imp. Recaudados s/ cifra de negocios	37%	25 %
5. Valor fiscal distribuido en la sociedad	66%	60 %

Por cada 100 euros de cifra de negocios de la Sociedad, 37 euros se destinan al pago de impuestos, de los cuales 11 euros son impuestos soportados y 25 euros son impuestos recaudados. Durante el ejercicio 2023, del total del beneficio (sin revalorización de las inversiones inmobiliarias) antes de todos los impuestos soportados, a efectos de la Contribución Tributaria Total, los impuestos soportados representan el 16,6%.

7.2 Financiación Verde

7.2.1 Estrategia financiera

La estrategia del Grupo pasa por gestionar activamente tanto el activo como el pasivo del Grupo. Con relación al pasivo, 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 99,7% del endeudamiento a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés.

7.2.2 Liquidez y recursos de capital

Endeudamiento

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

Las operaciones realizadas son:

- Con fecha 18 de noviembre de 2022 MERLIN 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 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 Dominante dispuso de la totalidad de esta financiación.
- Con fecha 18 de julio de 2023, se firmó la novación del préstamo sindicado y de la línea de crédito. El préstamo sindicado senior se incrementó a 665 millones de euros con la incorporación de los importes de los préstamos bilaterales de Kutxabank y Unicaja descritos en los siguientes párrafos. Adicionalmente el límite de la línea de crédito se incrementó a 740 millones de euros. A cierre de diciembre 2023 esta línea no se encuentra dispuesta.
- Con fecha 31 de marzo de 2023 la Sociedad Dominante formalizó 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 dispuso de la totalidad de esta financiación.
- Con fecha 24 de abril de 2023 la Sociedad Dominante formalizó y dispuso 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 20 de diciembre de 2018 MERLIN 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 MERLIN 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. Con fecha 20 de

diciembre de 2023 el Grupo dispuso 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 27 de julio de 2023 MERLIN 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 MERLIN formalizó un préstamo con Allianz con garantía hipotecaria sobre una cartera de 4 edificios de oficinas en Madrid. El préstamo tiene un importe de 170 millones de euros, con un plazo de 10 años y devenga un tipo fijo de 4,523%.
- El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos a 31 de diciembre 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).
- Con fecha 25 de abril de 2023, el Grupo ha repagado el bono correspondiente a dicho vencimiento por importe de 742,8 millones de euros.
- 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%.
- 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%.

A cierre del ejercicio 2023 el endeudamiento financiero del Grupo asciende a 4.526 millones de euros, conformado por financiaciones corporativas sin garantía hipotecaria (préstamos y bonos) y préstamos hipotecarios.

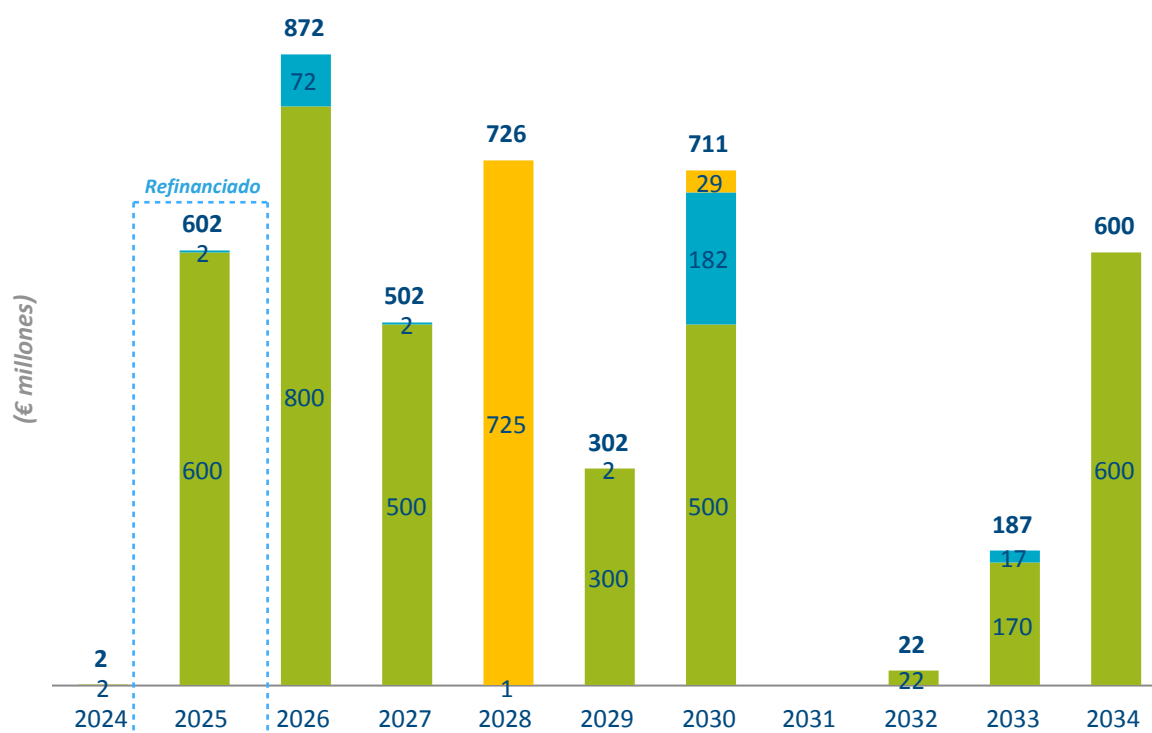
Estas operaciones han permitido situar el periodo de vencimiento medio de la deuda en 5,1 años a cierre del ejercicio y mantener un horizonte a corto plazo sin vencimientos significativos de deuda, siendo el primer vencimiento relevante el bono de 600 millones de euros en 2025, cuyo importe quedaría parcialmente cubierto por las nuevas financiaciones obtenidas.

El calendario de vencimiento de la deuda es el siguiente:

● Deuda

● Deuda hipotecaria

● Bono



Liquidez disponible

La posición de caja de MERLIN a 31 de diciembre de 2023 asciende a 477 millones de euros, incluyendo 15 millones de euros de autocartera.

La posición de liquidez asciende a 1.309 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 y del préstamo sindicado.

Adicionalmente el Grupo 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 2.700 millones de euros.

Obligaciones y operaciones fuera de balance

La estrategia de inversión del Grupo se centra actualmente en dos pilares, el reposicionamiento de activos *core* de las ramas de actividad de oficinas y centros comerciales, así como el desarrollo de nuevas naves logísticas y la nueva línea de negocio de los data centers.

En este sentido, el Grupo 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.

7.2.3 Marco de financiación verde

El 25 de abril de 2022 el Grupo publicó su **Marco de Financiación Verde** (*“Green Financing Framework”*). Este programa alinea la estrategia de financiación con sus objetivos en materia de sostenibilidad. Para ello el Grupo solicitó la conversión de sus bonos senior en circulación en bonos verdes y se compromete a vincular sus financiaciones futuras a este programa.

El *“Green Financing Framework”* está alineado con los Principios de los Bonos Verdes 2021 (GBP, por sus siglas en inglés) y los Principios de Préstamo Verde 2021 (GLP, por sus siglas en inglés) publicados respectivamente por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés) y la Loan Market Association (LMA), así como sus cuatro componentes:

- Uso de los fondos

Destinar el uso de los fondos a una serie de Categorías de Proyectos Elegibles acorde a los criterios de elegibilidad establecidos en el *“Green Financing Framework”*

Selección y evaluación de proyectos

En línea con el enfoque de integración de la Responsabilidad Social Corporativa (RSC), el grupo de trabajo de MERLIN supervisará la asignación de los importes y su desempeño RSC a partir de la selección de proyectos, bajo los criterios anteriormente descritos, así como del seguimiento de los instrumentos de financiación emitidos bajo el *“Green Financing Framework”* y de la gestión de futuras actualizaciones del mismo.

El grupo de trabajo estará formado por representantes de Financiación, Tesorería, RSC, Relaciones con los Inversores, así como de los departamentos técnicos cuando sea pertinente, y se reunirá al menos mensualmente o cuando sea necesario.

Las responsabilidades del grupo de trabajo incluirán:

- Supervisar los Criterios de Elegibilidad según las Categorías de Proyectos Elegibles durante la vida útil de las transacciones.
- Gestionar cualquier riesgo potencial ESG identificado asociado a las Categorías de Proyectos Elegibles:
 - Bajo el control del Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control, MERLIN supervisa la eficacia, adecuación e integridad del control interno del Grupo y los sistemas de gestión de riesgos. La gestión del riesgo ESG forma parte de su primera línea de defensa en el plan de gestión de riesgos de MERLIN.
 - MERLIN también ha establecido un Sistema de Gestión Ambiental certificado basado en las normas ISO 14001 y ISO 50001.
 - Además, como parte de la visión y los valores del Grupo, MERLIN está comprometida con la creación de valor a largo plazo en un contexto de transparencia, ética y responsabilidad en los negocios y la sociedad.
- En particular, cuando algún Edificio Sostenible Elegible salga de la cartera de MERLIN o cuando el Comité ESG decida eliminar un Edificio Sostenible Elegible de la Cartera de Edificios Sostenibles Elegibles, el Comité ESG hará todo lo posible para sustituir dichos activos tan pronto como sea posible, una vez que se haya identificado un Edificio Sostenible Elegible apropiado para su sustitución.

- Gestión de los fondos

MERLIN asignará el importe equivalente a todas las financiaciones verdes pendientes del Grupo a las categorías de proyectos elegibles, establecidos anteriormente.

El grupo de trabajo asignará cualquier financiación futura, verificando, anualmente, la adecuación de las Categorías de Proyectos Elegibles preseleccionadas con el importe total de los fondos obtenidos a través de las Financiaciones Verdes. Por otro lado, el grupo de trabajo establecerá un seguimiento en su Sistema de Informes Interno, sobre el uso de los ingresos de las financiaciones verdes pendientes.

- Presentación de informes

MERLIN, en su compromiso de transparencia y compromiso sostenible, publicará anualmente un informe de asignación de fondos y un informe de impacto de los principales indicadores establecidos en el “Green Financing Framework”:

- Informe verificado (ISAE 3000) de la asignación de los fondos en el cual se detalla las distintas financiaciones o instrumentos financieros verdes y el importe asignado a cada Categoría de Proyectos Elegibles dividido por cada Criterio de Elegibilidad.
- Informe que incluirá una medición cuantitativa y cualitativa de los principales indicadores en materia de RSC respecto de las Categorías de Proyecto Elegibles seleccionadas para la asignación de fondos.

Categoría de Proyecto Elegible	Ejemplo de indicadores de impacto
Edificios Sostenibles	Desglose de la certificación externa por tipo de activo (centros comerciales, oficinas y centros logísticos) Intensidad energética media de los edificios incluidos en la Cartera de Edificios Sostenibles Elegibles (en kWh/m²/año) por tipo de activo (centros comerciales, oficinas y centros logísticos). Intensidad media de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero de los edificios incluidos en la Cartera de Edificios Sostenibles Elegibles (en tCO₂eq/m²) por tipo de activo (centros comerciales, oficinas y centros logísticos). Emisiones de CO₂ evitadas por los edificios incluidos en la Cartera de Edificios Sostenibles Elegibles (en tCO₂eq/año) por tipo de activo (centros comerciales, oficinas y centros logísticos)
Energía Renovable	Capacidad instalada (MW). Generación de energía renovable prevista (MWh/año). Emisiones de CO₂ evitadas (en tCO₂e/año).
Eficiencia Energética	Ahorro de energía previsto (MWh/año)
Transporte limpio	Número de cargadores eléctricos. Emisiones de CO₂ evitadas (en tCO₂e/año)
Prevención y control de la contaminación	Estimación de las emisiones de CO ₂ compensadas (en tCO ₂ e/año).

A cierre del ejercicio 2023, el Grupo ha seleccionado la Categoría de Proyecto Elegible Edificios Sostenibles para la asignación de fondos. Los principales indicadores de la cartera de Edificios Sostenibles por tipología de activo para el ejercicio 2023 son los siguientes:

Indicador ⁶⁰	Oficinas	Centros Comerciales	Logística
Intensidad energética (kWh/m ² /año)	66,78	71,10	28,24
Intensidad GEI tCO ₂ eq/m ² Market-based	0,002	0,001	0,000
Emisiones de CO ₂ evitadas	9.904	7.391	280

Adicionalmente a lo anteriormente descrito, el Grupo cuenta con una línea de crédito revolving corporativa por importe de 740 millones de euros, firmada en abril de 2019, y un préstamo hipotecario por importe de 70 millones de euros, firmado en mayo de 2019, que cuentan con la etiqueta de financiaciones sostenibles y que están ligados al cumplimiento de al menos 3 de los siguientes KPIs:

- Realización de inversiones sostenibles en la cartera
- Obtención de certificaciones de activos LEED/BREEAM
- Obtención de certificaciones de accesibilidad AIS
- Alcanzar determinados consumos de energía con origen en una fuente de energía renovable.

El Grupo ha cumplido el objetivo determinado para 2023 en las 4 categorías.

⁶⁰ Información referente a activos bajo control operacional dentro del portfolio de Edificios Sostenibles. En aquellos parques empresariales formado por edificios Sostenibles y no sostenibles, a efectos del Programa de Financiación Verde, y un único punto de suministro, se ha considerado el consumo total.

8. Sobre este informe

8.1 Bases para la elaboración de este informe

Perímetro de la información reportada

MERLIN reporta información de desempeño social, ambiental y de gobernanza de las carteras de oficinas, naves logísticas y centros comerciales y data centers, excluyendo del cómputo las sociedades con una participación minoritaria (y por ende, sin control).

En ese sentido, se excluyen del cómputo del desempeño ambiental los activos que cuentan con una participación minoritaria, bajo el entendimiento de que los riesgos no financieros de aquellos, son similares a los presentados en el presente EINF, al ser sociedades con el mismo objeto social, o complementario, al de MERLIN y cuya inclusión no variaría significativamente el análisis realizado de riesgos y actuaciones descritos en el presente EINF.

Asimismo, en aquellos casos en los que se ha considerado relevante, en especial la información de desempeño ambiental, se ha reportado información de los dos años anteriores con el objetivo de mostrar la evolución en el desempeño del Grupo.

Estándares utilizados

El desarrollo del EINF se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y aplicable a MERLIN y siguiendo los criterios de los **Sustainability Reporting Standards de Global Reporting Initiative (estándares GRI) seleccionados**, así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo con lo mencionado para cada materia en el “Índice de contenidos” del EINF.

En este ejercicio, el análisis de la Doble Materialidad se ha realizado usando como referencia lo establecido por la EFRAG y la CSRD en su borrador "Materiality Assessment Implementation guidance", así como lo definido en los ESRS (European Sustainability Reporting Standards).

Así mismo, y aunque todavía no es aplicable a MERLIN, se han ido incluyendo algunos indicadores o desgloses que requieren los ESRS (European Sustainability Reporting Standards).

Principios seguidos en su elaboración

En la guía para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad de los Estándares GRI se establecen una serie de principios que se han tenido en cuenta en el desarrollo de este EINF y que son los siguientes:

- Participación de los grupos de interés. El EINF 2023 se ha elaborado teniendo presente las expectativas y preocupaciones de los grupos de interés (GdI) en relación con el funcionamiento y desempeño del Grupo. A través de los responsables de MERLIN Properties que mantienen contacto con ellos se han tenido en cuenta estas expectativas, analizándose también los temas de interés aparecidos en los medios de comunicación y considerados en cuestionarios e índices de sostenibilidad dirigidos a inversores tales como DJSI/CSA, EPRA o GRESB.
- Contexto de la sostenibilidad en MERLIN Properties. Se ha realizado una evaluación sobre cómo las actividades y servicios prestados por el Grupo interactúan con el contexto social, económico y ambiental en el que ejerce su actividad.

- **Materialidad.** Se ha llevado a cabo un análisis de doble materialidad cuyo objetivo ha sido reflejar los aspectos más relevantes en el ámbito de la sostenibilidad para MERLIN Properties y su entorno.
- **Exhaustividad.** A partir de la identificación de los aspectos materiales se han diseñado los contenidos del EINF con objeto de poder incluir información suficiente sobre ellos de modo que los grupos de interés puedan evaluar y comprender el desempeño económico, ambiental y social de MERLIN Properties en los últimos años.

Principios GRI para el tratamiento y la calidad de la información

Para la elaboración del presente EINF se han seguido los principios establecidos por GRI que persiguen garantizar la calidad de la información:

- **Equilibrio.** Este principio indica que los informes deben reflejar tanto aspectos positivos como negativos relativos al desempeño del Grupo. Con la aplicación de este principio se ha logrado una visión amplia y objetiva del desempeño global de MERLIN Properties.
- **Comparabilidad.** El Grupo ha recopilado la información incluida en los contenidos con el fin de que los grupos de interés sean capaces de analizar la evolución en los últimos años del desempeño del Grupo, facilitando su contraste con el de otras organizaciones.
- **Precisión.** Se ha buscado que la información reflejada en el presente EINF incluya suficiente detalle para satisfacer las expectativas manifestadas por los grupos de interés del Grupo.
- **Puntualidad.** El objetivo de MERLIN Properties es realizar anualmente una actualización de los contenidos incluidos en el presente EINF, facilitando a sus grupos de interés el acceso periódico a información sobre el desempeño del Grupo.
- **Claridad.** MERLIN Properties trabaja para hacer llegar la información sobre su desempeño de forma accesible y clara para todos sus grupos de interés.
- **Fiabilidad.** MERLIN Properties ha detallado en el presente EINF el proceso seguido para su elaboración, garantizando que el contenido reflejado pueda ser sometido a una evaluación externa que permita valorar la calidad y el grado de materialidad de la información incluida.

Robustez de la Información

MERLIN dispone de un **Sistema de Control de la Información no Financiera (SCIINF)**, posteriormente auditado por Auditoría Interna, para garantizar la exactitud e integridad de la información incluida en el EINF.

Así mismo, para la elaboración del mismo, existe un procedimiento formalizado de revisión, desde la elaboración por parte del Comité Interno de Sostenibilidad, revisión por Auditoría Interna y posterior revisión por los Órganos de Gobierno.

En este sentido, **MERLIN cuenta con un procedimiento de coordinación entre las distintas Comisiones del Consejo: Comisión de Nombramientos y retribuciones, Comisión de Sostenibilidad e Innovación y Comisión de Auditoría y Control, para la revisión y evaluación por cada una de ellas de las secciones de información bajo su responsabilidad de revisión.** Posteriormente, y junto con los comentarios recibidos de las otra Comisiones, se somete a revisión de la Comisión de Auditoría y Control como responsable última de la revisión de la información financiera y no financiera que el Grupo remita a los mercados y su recomendación al Consejo de Administración para su formulación

junto con las Cuentas Anuales Consolidadas, emitiendo cuantas recomendaciones estime oportunas para la mejora del proceso de elaboración de dicha información.

Datos de contacto

Para cualquier aclaración sobre la información reflejada en el presente EINF o sobre cualquier aspecto del desempeño en el ámbito de la sostenibilidad del Grupo, puede ponerse en contacto con MERLIN Properties en la siguiente dirección: info@merlinproperties.com

8.2 Información de relevancia en materia de sostenibilidad de MERLIN Properties

Contenido	Respuesta
Aspecto: Medio ambiente	
Scope of disclosure	El alcance de activos de los que se reporta información sobre sus consumos de energía, emisiones de GEI, consumos de agua y residuos se detalla en el Anexo I de este informe.
Emisiones de GEI por unidad de producción	El ratio de emisiones de GEI (Location Based) en términos de superficie, en el conjunto de activos en explotación en los que MERLIN ejerce control operacional, es de 0,021 tCO ₂ e/m ² , incluyendo emisiones de Alcance 1, Alcance 2 y Alcance 3.
Consumo de energía por unidad de producción	El ratio de consumo de energía en términos de superficie, en el conjunto de activos en explotación en los que MERLIN ejerce control operacional, es de 0,255 GJ/m ² .
Número y cantidad de multas medioambientales de carácter significativo	No se han registrado multas significativas de índole medioambiental durante 2023.
Políticas en materia de consumo de energía, agua, emisiones de GEI y residuos	De acuerdo con su Política de Sostenibilidad y Responsabilidad Social Corporativa, MERLIN se compromete a reducir el consumo de recursos y mejorar la circularidad en sus activos en todo su ciclo de vida a través de la eficiencia operacional y minimizar la huella de carbono de toda la cadena de valor.
Aspecto: Sociedad	
Política de reclamaciones y aseguramiento de la calidad.	A los efectos de captar expectativas y necesidades de los Grupos de Interés, y ofrecer la máxima transparencia, MERLIN lleva a cabo diversos canales de comunicación, como las encuestas de satisfacción dirigidas a sus inquilinos. En el marco de dichas encuestas, se recopilan las posibles quejas y reclamaciones que puedan tener los inquilinos, lo que permite responder a sus inquietudes y necesidades.
Política de protección de datos de clientes	MERLIN cuenta con una Política de Protección de Datos Personales, la cual garantiza que el tratamiento de datos personales se realiza respetando los principios establecidos en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) (licitud, lealtad, transparencia, limitación de la finalidad, minimización de datos, exactitud y limitación del plazo de conservación).
Donaciones a Fundaciones y otro tipo de donaciones	La suma de la cantidad económica aportada por el Grupo a Fundaciones ha sido de 421 miles de euros
Porcentaje de mujeres directivas y en mandos intermedios	El porcentaje de mujeres en la Alta Dirección es del 4% (1 de 28) y en Mando Intermedios del 35% (28 de 80)
Política de Prevención de Blanqueo de Capitales, Financiación del Terrorismo, Corrupción y Soborno	En 2023 MERLIN unificó la Política contra la corrupción, el soborno y el fraude dentro de Política de Prevención de Blanqueo de Capitales, Financiación del Terrorismo, Corrupción y Soborno. Tiene como objetivo establecer los principios básicos por los que se rige el Grupo para imponer una actuación preventiva y proactiva en la lucha contra la corrupción, el soborno y el fraude en todos los ámbitos de su actividad empresarial. Además, el Grupo está certificado bajo la norma ISO 37.001 Anticorrupción y soborno.

Tasa de días perdidos asociada a los empleados (TDP)	Promedio de días perdidos en 2023 entre los empleados de MERLIN es de 0 en hombres y 0 en mujeres.
Tasa de frecuencia de accidentes asociada a los empleados. (LTIFR)	La tasa de frecuencia de accidentes (LTIFR) en 2023 entre los empleados de MERLIN es 0%
Número de proveedores	El número de proveedores con pedidos en 2023 ha sido de 195
Número de proveedores auditados y de auditorías realizadas	Los proveedores con pedidos son analizados en materia de cumplimiento y financiero, en la que se incluye estar al corriente con Hacienda y la Seguridad Social y la solvencia económica del proveedor. Asimismo, si la licitación es superior al millón de euros se analiza la capacidad de ejecución del proveedor y el grado de exposición del Grupo. En 2023, el número de pedidos (OpEx y CapEx) fue de 599 y el número de proveedores 195.
Porcentaje de proveedores auditados	El 100% de los proveedores críticos (>1M€) de MERLIN son auditados.
Porcentaje de activos con conexión a transporte público ⁶¹	El porcentaje de activos que cuentan con conexión cercana a transporte público es de un 100 %.
Aspecto: Gobernanza	
Años del auditor	Las Cuentas Anuales Consolidadas de MERLIN están auditadas por parte del mismo auditor financiero durante los últimos 10 años (desde la auditoría correspondiente al año 2014).
Número de Consejeros ejecutivos y no ejecutivos	El Consejo de Administración está compuesto de 2 Consejeros ejecutivos y 11 Consejeros no ejecutivos (7 Consejeros independientes y 4 dominicales).
Número de Consejeros y de Consejeros independientes en la Comisión de Auditoría y Control	La Comisión de Auditoría y Control está compuesta por 5 Consejeros, 4 de los cuales son independientes.
Número de Consejeros y de Consejeros independientes en la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está compuesta por 6 Consejeros, 5 de los cuales son independientes.
Número de Consejeros y de Consejeros independientes en la Comisión de Sostenibilidad e Innovación	La Comisión de Sostenibilidad e Innovación está compuesta por 4 Consejeros, 3 de los cuales son independientes.
Número de mujeres ejecutivas	La Alta Dirección está compuesta por 1 mujer y 10 hombres (de un total de 11, incluyendo a los consejeros ejecutivos).
Número de mujeres Consejeras	El Consejo de Administración está compuesto por 4 mujeres y 9 hombres (de un total de 13 miembros).
Número de reuniones del Consejo de Administración y porcentaje de asistencia	El Consejo de Administración de MERLIN se ha reunido en 11 ocasiones con un 97,9% de asistencia.

⁶¹ Porcentaje obtenido en términos de superficie, considerando aquellos activos que se encuentren a menos de 500 metros de una parada o estación de transporte público. Incluye únicamente los activos de las carteras de oficinas y centros comerciales en explotación.

Número de reuniones de la Comisión de Auditoría y Control y porcentaje de asistencia	La Comisión de Auditoría y Control se ha reunido 10 veces con una asistencia del 89,33%.
Número de reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y porcentaje de asistencia	La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido 9 veces con una asistencia del 94,44%.
Número de reuniones de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación y porcentaje de asistencia	La Comisión de Sostenibilidad e Innovación se ha reunido 6 veces con una asistencia del 100%.
Tenencia de acciones	MERLIN cuenta con unas directrices para sus ejecutivos relativas a los requisitos mínimos de tenencia permanente de acciones del Grupo.
Contenidos considerados no materiales para el Grupo	
Emisiones de partículas, SO2 y NOx	El principal combustible consumido por MERLIN es el gas natural, un gas que apenas emite SO2 y partículas en su combustión. Las posibles emisiones de este tipo de contaminantes se deben al consumo de gasoil, un combustible apenas utilizado por MERLIN. Por otra parte, las emisiones de NOx se consideran también como apenas representativas, ya que las calderas en las que se consumen estos combustibles son de tipo residencial.
Porcentaje de materia prima que procede de fuentes sostenibles	La cantidad de materiales adquiridos por MERLIN es reducido, ya que los procesos de reforma de los activos los lleva a cabo empresas subcontratadas.
Política frente a la explotación infantil	MERLIN tiene implantada una Política de Respeto a los Derechos Humanos que rechaza expresamente la explotación infantil. Aún así, debido a la ubicación de los activos de MERLIN (España y Portugal) y el tipo de actividades desarrolladas por el Grupo, no se considera que existan riesgos en materia de trabajo infantil.
Gestión de la cadena de suministro a nivel social	Desde 2022 MERLIN ha modificado el Procedimiento de contratación para exigir en todas las licitaciones de más de 150 mil euros la respuesta, por parte de los proveedores, a un cuestionario ESG con cuestiones medioambientales, sociales y de Gobierno. Así, durante el ejercicio 2023, MERLIN solicitó información a todos los proveedores por licitaciones para mejora y rehabilitación de activos (CAPEX) de más de 150.000 euros, abarcando información y detalle en las áreas medioambientales, sociales y de cumplimiento normativo, entre las que se encontraban cuestiones relativas al cumplimiento de los derechos humanos (políticas, demandas, etc.) para cada tercera parte evaluada. Auditoría Interna posteriormente revisó los cuestionarios.

8.3 Tabla de contenidos de la Ley 11/2018

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Información general		
Una breve descripción del modelo de negocio que incluye su entorno empresarial, su organización y estructura	1. Nuestro modelo de negocio Pág 8-10	GRI 2-1 GRI 2-6 GRI 2-22
Mercados en los que opera	2.1 Entorno (Sector) Pág 20-23	
Objetivos y estrategias de la organización	1.4 Actividades de negocio Pág 11-18	
Principales factores y tendencias que pueden afectar a su futura evolución	1.5 Principales hitos y objetivos corporativos Pág 18-20	
Marco de reporting utilizado	2.3 Evolución previsible Pág 23	GRI 1 – Requerimiento 8
Principio de materialidad	8.1 Bases para la elaboración de este informe Pág 145-148	GRI 3-1 GRI 3-2
Cuestiones medioambientales		
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	2.5 Una inmersión profunda en la Materialidad de la sostenibilidad Pág. 28-32	GRI 3-3
Información general detallada		
Información detallada sobre los efectos actuales y previsibles de las actividades de la empresa en el medio ambiente y en su caso, la salud y la seguridad	4. Gestión del cambio climático y eficiencia operacional, nuestra huella ecológica Pág. 60-90	GRI 3-3
Procedimientos de evaluación o certificación ambiental	4.6 Certificación de la huella de carbono 4.7 Validación de los compromisos de MERLIN por terceros independientes Pág 82-87	GRI 3-3

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Recursos dedicados a la prevención de riesgos ambientales	4.2 Sistema de Gestión ambiental y energético Pág 64	GRI 3-3
Aplicación del principio de precaución	4.2 Sistema de Gestión ambiental y energético Pág 64	GRI 2-23 GRI 3-3
Cantidad de provisiones y garantías para riesgos ambientales	4.2 Sistema de Gestión ambiental y energético Pág 65	GRI 3-3
Contaminación		
Medidas para prevenir, reducir o reparar las emisiones que afectan gravemente el medio ambiente; teniendo en cuenta cualquier forma de contaminación atmosférica específica de una actividad, incluido el ruido y la contaminación lumínica	4.5 Descarbonización de la cartera de MERLIN Properties Pág 74-82	GRI 3-3
Economía circular y prevención y gestión de residuos		
Medidas de prevención, reciclaje, reutilización, otras formas de recuperación y eliminación de desechos	4.4 Avances sostenibles en la cartera de MERLIN Pág 68-74	GRI 3-3 GRI 306-1 (2020) GRI 306-2 (2020) GRI 306-3 (2020) GRI 306-4 (2020) GRI 306-5 (2020)
Acciones para combatir el desperdicio de alimentos	4.4 Avances sostenibles en la cartera de MERLIN Pág 74	GRI 3-3
Uso sostenible de los recursos		
Consumo de agua y suministro de agua de acuerdo con las limitaciones locales	4.4 Avances sostenibles en la cartera de MERLIN Pág 71-72	GRI 303-3 (2018) en lo que respecta al origen de agua consumida GRI 303-5 (2018)
Consumo de materias primas y medidas adoptadas para mejorar la eficiencia de su uso	-	No material

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Consumo, directo e indirecto, de energía	4.4 Avances sostenibles en la cartera de MERLIN Pág 68-71	GRI 302-1
Medidas tomadas para mejorar la eficiencia energética	4.3 Desarrollo y operación de activos sostenibles Pág 65-68	GRI 3-3
Uso de energías renovables	2.4 El compromiso de MERLIN con la gestión sostenible Pág 23-28	GRI 302-1
Cambio climático		
Emisiones de gases de efecto invernadero generadas como resultado de las actividades de la empresa, incluido el uso de los bienes y servicios que produce	4.5.1. Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de alcance 1 y 2 Pág 75-81	GRI 3-3 GRI 305-1 GRI 305-2
Medidas adoptadas para adaptarse a las consecuencias del cambio climático	Anexo IV. Reporte de riesgos climáticos según metodología TCFD Pág 214-223	GRI 3-3
Metas de reducción establecidas voluntariamente a medio y largo plazo para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y los medios implementados para tal fin	2.4 El compromiso de MERLIN con la gestión sostenible Pág 23-28	GRI 3-3 GRI 305-5
Protección de la biodiversidad		
Medidas tomadas para preservar o restaurar la biodiversidad	4.9 Protección de la biodiversidad Pág 88-90	GRI 3-3
Impactos causados por las actividades u operaciones en áreas protegidas	4.9 Protección de la biodiversidad Pág 88-90	GRI 3-3

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Cuestiones sociales y relativas al personal		
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	5. Creación de talento Pág 90-91	GRI 3-3
Empleo		
Número total y distribución de empleados por país, sexo, edad y clasificación profesional	5.1.1 Composición de la plantilla Pág 93-95	GRI 2-7 GRI 405-1
Número total y distribución de modalidades de contrato de trabajo	5.1.1 Composición de la plantilla Pág 93-95	GRI 2-7 GRI 405-1
Promedio anual de contratos indefinidos, de contratos temporales y de contratos a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional	5.1.2 Promedio de contratos Pág 95	GRI 2-7 GRI 405-1
Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional	5.1.3 Bajas por tipología, sexo, edad y clasificación profesional Pág 96	GRI 3-3 GRI 401-1
Remuneraciones medias y su evolución desagregados por sexo, edad y clasificación profesional o igual valor	5.2 Compensación de los empleados Pág 98-102	GRI 3-3 GRI 2-21
Brecha salarial	5.2.1 Análisis de la brecha salarial Pág 99-101	GRI 3-3 GRI 405-2
La remuneración de puestos de trabajo iguales o de media de la sociedad	5.2.1 Análisis de la brecha salarial Pág 99-101	GRI 3-3 GRI 405-2
Remuneración media de los consejeros y directivos, incluyendo la retribución variable, dietas, indemnizaciones, el pago a los sistemas de previsión de ahorro a largo plazo y cualquier otra percepción desagregada por sexo	5.2.2 Remuneración de los consejeros no ejecutivos Pág 101-102 5.2.1 Análisis de la brecha salarial Pág 99-101	GRI 3-3 GRI 2-19 GRI 2-21
Implantación de políticas de desconexión laboral	5.3.4 Implantación de políticas de desconexión laboral Pág 104	GRI 3-3

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Número de empleados con discapacidad	5.5.4 Empleados con Discapacidad. Pág 107-108	GRI 3-3 GRI 405-1
Organización del trabajo		
Organización del tiempo de trabajo	5.3.1 Organización del trabajo Pág 102	GRI 3-3
Número de horas de absentismo	5.3.2 Total horas absentismo Pág 102-103	GRI 3-3 GRI 403-9 (2018)
Medidas destinadas a facilitar el disfrute de la conciliación y fomentar el ejercicio corresponsable de estos por parte de ambos progenitores	5.3.3 Medidas de conciliación familiar Pág 103-104	GRI 3-3
Salud y seguridad		
Condiciones de salud y seguridad en el trabajo	5.4 Seguridad, salud y bienestar de los empleados Pág 104-105	GRI 403-1 (2018) GRI 403-2 (2018) GRI 403-3 (2018) GRI 403-4 (2018) GRI 403-5 (2018) GRI 403-6 (2018) GRI 403-8 (2018)
Accidentes de trabajo, en particular su frecuencia y gravedad, así como las enfermedades profesionales; desagregado por sexo	5.4 Seguridad, salud y bienestar de los empleados Pág 104-105	GRI 403-9 (2018) GRI 403-10 (2018) en lo que respecta a accidentes de trabajo, en particular su frecuencia y gravedad, así como las enfermedades profesionales
Relaciones sociales		
Organización del diálogo social incluidos procedimientos para informar y consultar al personal y negociar con ellos	5.5.1 Organización del diálogo social Pág 105-106	GRI 3-3
Porcentaje de empleados cubiertos por convenio colectivo por país	5.5.2 Balance de los convenios colectivos. Pág 106	GRI 2-30

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Balance de los convenios colectivos, particularmente en el campo de la salud y la seguridad en el trabajo	5.5.3 Mecanismos para promover la implicación de los trabajadores en la gestión. Pág 106-107	GRI 3-3 GRI 403-4 (2018)
Formación		
Políticas implementadas en el campo de la formación	5.1.4 Capacitación Pág 97-98	GRI 3-3
Cantidad total de horas de formación por categoría profesional	5.1.4 Capacitación Pág 97	GRI 404-1
Accesibilidad universal		
Accesibilidad universal de las personas con discapacidad	6.3 Maximización del bienestar de los usuarios de los activos Pág 116-122	GRI 3-3
Igualdad		
Medidas adoptadas para promover la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres	5.6 Diversidad e igualdad de oportunidades Pág 108-110	GRI 3-3
Planes de igualdad	5.6 Diversidad e igualdad de oportunidades Pág 108-110	GRI 3-3
Medidas adoptadas para promover el empleo		
Protocolos contra el acoso sexual y por razón de sexo		
Política contra todo tipo de discriminación y, en su caso, de gestión de la diversidad	5.6 Diversidad e igualdad de oportunidades Pág 108-110	GRI 3-3

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Integración y accesibilidad universal de las personas con discapacidad	6.3 Maximización del bienestar de los usuarios de los activos Pág 116-122	GRI 3-3
Respeto de los Derechos Humanos		
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 53-60	GRI 3-3
Aplicación de procedimientos de diligencia debida		
Aplicación de procedimientos de diligencia debida en materia de derechos humanos	3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 56-57	GRI 2-23
Prevención de los riesgos de vulneración de derechos humanos y, en su caso, medidas para mitigar, gestionar y reparar posibles abusos cometidos		GRI 2-26 GRI 412-2
Denuncias por casos de vulneración de derechos humanos	3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 57	GRI 406-1
Medidas implementadas para la promoción y cumplimiento de las disposiciones de los convenios fundamentales de la OIT relacionadas con: – el respeto por la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva; – la eliminación de la discriminación en el empleo y la ocupación; – la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio; – la abolición efectiva del trabajo infantil	3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 56-57	GRI 3-3 GRI 406-1 GRI 407-1 GRI 408-1 GRI 409-1
Lucha contra la corrupción y el soborno		
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	3.Fundamentos y prácticas de una gestión responsable Pág 32-60	GRI 3-3
Medidas adoptadas para prevenir la corrupción y el soborno	3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 56-57	GRI 2-23 GRI 2-26 GRI 205-2
Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales	3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 55	GRI 205-2

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro	6.4.2. Iniciativas de índole social y 6.4.3 Medición de la distribución de las contribuciones a la comunidad de MERLIN Pág 125-130	GRI 413-1
Información sobre la sociedad		
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	6. Gestión de Grupos de Interés Pág 111-130	GRI 3-3
Compromisos de la empresa con el desarrollo sostenible		
El impacto de la actividad de la sociedad en el empleo y el desarrollo local	6.4.1. Mejora de las ciudades 6.4.2 Iniciativas de índole social Pág 122-127	GRI 203-1
El impacto de la actividad de la sociedad en las poblaciones locales y en el territorio	6.4.1 Mejora de las ciudades Pág 122-125	GRI 3-3 GRI 413-1
Las relaciones mantenidas con los actores de las comunidades locales y las modalidades del diálogo con estos	6.4.1 Mejora de las ciudades Pág 122-125	GRI 2-29 GRI 413-1
Las acciones de asociación o patrocinio	6.4.3 Medición de la distribución de las contribuciones a la comunidad de MERLIN Pág 127-129	GRI 2-28
Subcontratación y proveedores		
Inclusión en la política de compras de cuestiones sociales, de igualdad de género y ambientales	6.2 Cadena de suministro Pág 115-116	GRI 3-3
Consideración en las relaciones con proveedores y subcontratistas de su responsabilidad social y ambiental	6.2 Cadena de suministro Pág 115-116	GRI 2-6 GRI 308-2 GRI 414-1
Sistemas de supervisión y auditorías y resultados de las mismas	6.2 Cadena de suministro Pág 115-116	GRI 3-3
Consumidores		

Información solicitada por la Ley 11/2018	Página o apartado del informe donde se da respuesta al requerimiento de la Ley 11/2018	Criterio de reporting: GRI
Medidas para la salud y la seguridad de los consumidores	6.3 Maximización del bienestar de los usuarios de los activos Pág 118-119	GRI 3-3 GRI 416-1
Sistemas de reclamación, quejas recibidas y resolución de las mismas	6.3 Maximización del bienestar de los usuarios de los activos Pág 120-122	GRI 3-3
Información fiscal		
Los beneficios obtenidos país por país	7.1.2 Beneficios obtenidos país por país e Impuestos sobre beneficios pagados. Pág 132-133	GRI 207-4 (2019)
Los impuestos sobre beneficios pagados	7.1.2 Beneficios obtenidos país por país e Impuestos sobre beneficios pagados. Pág 132-133	GRI 207-4 (2019)
Las subvenciones públicas recibidas	7.1.3 Contribución tributaria total Pág 137	GRI 207-4 (2019)

a. Índice de contenidos GRI

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omissiones	Descripción
2-1		a. Pág 6 2-1.c Contraportada 2-1.d España y Portugal MERLIN Properties forma parte de los principales índices de referencia: -IBEX 35. -Euro STOXX 600. -FTSE EPRA/ NAREIT Global Real Estate Index. -GPR Global Index. -GPR-250 Index. -MSCI Small Caps. - Dow Jones Sustainability Index Europe & World		Detalles organizativos
2-2		8.1. Pág 145 Anexo III – Pág 205-214 Los estados financieros de la organización incluyen a MERLIN Properties y todas sus sociedades dependientes. En las cuentas anuales incluidas en el informe de gestión se puede encontrar más información. El informe de gestión está disponible a través de www.merlinproperties.com		Entidades que figuran en el reporte de sostenibilidad de la organización
2-3		8.1. Pag 145 2-3.a 2023-2022. MERLIN Properties elabora el informe de forma anual.		Período de reporte, frecuencia y punto de contacto

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omissiones	Descripción
2-4		Durante el ejercicio 2023, MERLIN ha continuado el criterio de cálculo de sus emisiones de GEI establecido en 2022, atendiendo al control operacional y cuota de participación según el activo que establece el referencial GHG Protocol tomando como criterio el método basado en el mercado (market-based method) según el cual, los datos de los factores de emisión derivados del consumo eléctrico deben ser obtenidos de las comercializadoras a las que se ha adquirido la electricidad. Anteriormente, el Grupo calculaba el factor de emisión a partir del mix eléctrico para los países de España y Portugal (location-based method). Atendiendo a todo lo anterior se han recalculado los datos de los dos años anteriores, para facilitar la comparabilidad año a año. Pag 63-64		Reformulación de la información
2-5		El Estado de Información no Financiera de MERLIN se ha verificado externamente por Deloitte S.L. estando su informe incorporado en el Anexo VII. Pág 242		Verificación externa
2-6		1.4. Pág 11-18 6.2. pág 115-116 2-6.b La cadena de suministro del Grupo está compuesta fundamentalmente por los contratistas encargados de los proyectos así como otros proveedores de servicios en la explotación de los edificios.		Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales
2-7		5.1.1 y 5.1.2 Pag 93 a 96		Empleados
2-9	Gov-Board	3.1. Pág 33-40		Estructura de gobierno y composición
2-10	Gov-Selecc	Pág 36.- Los procesos de nombramiento y selección del órgano superior de gobierno y sus comités están descritos en el IAGC y quedan recogidos en la Política de selección de Consejeros del Grupo.		Nombramiento y selección del órgano superior de gobierno

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omissiones	Descripción
2-11		3.1. pág 36		Presidente del máximo órgano de gobierno
2-12		3.1. Pág 35 3.2. Pág 40- 45		Rol del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de impactos
2-14		Consejo de Administración. 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.		Papel del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad
2-15	Gov-Col	En el artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración recoge los mecanismos establecidos para prevenir y gestionar los posibles conflictos de interés.		Conflictos de interés
2-16		Esta información está disponible en el Informe Anual de Gobierno Corporativo		Comunicación de inquietudes críticas
2-17		Pág 38		Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno
2-18		Pág 38		Evaluación del desempeño del órgano superior de gobierno
2-20		5.2. Pag 98-101 2-20. a. ii A través de la Junta General de Accionistas		Procesos mediante los cuales se determina la remuneración
2-21		5.2. Pag 98-101		Ratio de compensación total anual

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omissiones	Descripción
2-22		2.5. Pag 23-28		Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible
2-23		3.1 Pag 32-35		Compromisos de políticas
2-26		Los consejeros pueden solicitar asesoramiento externo. Estos mecanismos están explicados en el IAGC 2023 del Grupo.		Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omissiones	Descripción
2-28		- Asociación Española de Oficinas (AEO) [3.151 €] - Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) [34.498 €] - European Public Real Estate Association (EPRA) [25.000 €] - Confederación Española de Organizaciones Empresariales (CEOE) [14.520 €] - Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA) [18.150 €] - Patio Campus [62.500 €] - Madrid Green Urban Mobility Lab [17.310 €] - GRI [5.400 €] - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários [1.257 €] - Asociación Madrid Futuro [15.000 €] - Associació Barcelona Global [10.000 €] - Asociación de Empresarios del Sur de España (CESUR) [4.840 €] - Red Española del Pacto Mundial [4.700 €] - Asociación Española para las Relaciones con Inversores (AERI) [4.598 €] - Empresas por la Movilidad Sostenible [4.235 €] - Asociación para el Progreso de la Dirección (APD) [2.355 €] - Instituto de Auditores Internos (IAI) [2.277 €] - Circulo de Empresarios [2.971 €] - WIRES - Women in Real Estate [560 €] - ISMS FORUM [650 €] - Asociacion Promocion Puerto de Sevilla [1.200 €] - Barcelona Catalunya Centre Logístic [1.150 €] - Associação Portuguesa de Logística (APLOG) [4.312 €] - Asociación de Usuarios de SAP España (AUSAPE) [1.514 €] TOTAL 2023 - 242.149 €		Relación de las asociaciones de las que la organización es miembro

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
2-29		6.1. Pág 111-115		Enfoque para la participación de las partes interesadas
2-30		5.5.2 Pag 105-106 El 100 % de los empleados del Grupo en España están cubiertos por Convenio Colectivo (en Portugal no aplica)		Acuerdos de negociación colectiva
3-1		2.6 pág 28-32		Proceso de determinación de asuntos materiales
3-2		2.6. Pág 30		Lista de asuntos materiales

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
3		2.6 pág 28-32		Enfoque de gestión
3-1		2.6 pág 28-30		Proceso de determinación de asuntos materiales
3-2		2.6. Pág 30		Lista de asuntos materiales
3-3		4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.8, 2.5, 5, 5.1.3, 5.2, 5.2.1, 5.2.2, 5.1.4, 5.5.5, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3, 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3, 5.6, 6.3, 3.3, 3, 6, 6.4.2, 6.2, 6.3		Gestión de los temas materiales
201-1		1.1 Pág 8. MERLIN ha medido, además del valor distribuido a los grupos de interés, su contribución a la sociedad a través del modelo LBG tras unirse a London Benchmarking Group (LBG) en España		Valor económico directo generado y distribuido

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
201-3		MERLIN Properties no dispone de un plan de pensiones, no siendo por lo tanto de aplicación para el Grupo.		Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación
201-4		Pág 137. MERLIN Properties no ha recibido ayudas económicas significativas otorgadas por entes del gobierno.		Asistencia financiera recibida del gobierno
Impactos económicos indirectos				
3		6.4. Pág 122-130		Enfoque de gestión
203-1		Construcción de carril bus en la A1 en Madrid (2,4M€). Reforma jardines Clara Campoamor en Barcelona (0,7M€). Reforma entorno Plaza Ruiz Picasso 11 (2,3M€)		Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados.
203-2		6.4.2. Pág 125- 130		Impactos económicos indirectos significativos
Fiscalidad				
207-1		7.1. Pág 130 - 137		Enfoque fiscal
207-2		7.1.1. Pág 130		Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos
20-3		7.1.3. CTT Pág 133-139		Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal
207-4		7.1.2. Pág 132-133		Presentación de informes país por país

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
DESEMPEÑO AMBIENTAL				
Energía				
3		4.Pág 60 - 90		Enfoque de gestión
302-1	Elec-Abs Elec-LfL DH&C-Abs DH&C-LfL Fuels-Abs Fuels-LfL	4.4. 68-71		Consumo energético dentro de la organización
302-2	Elec-Abs Elec-LfL DH&C-Abs DH&C-LfL Fuels-Abs Fuels-LfL	4.4. 68-71		Consumo energético fuera de la organización
302-3		4.4. 68-71		Intensidad energética
G4-CRE1	Energy-Int	4.4. 68-71		Intensidad energética de las edificaciones
Agua				
3		4.Pág 60 - 90		Enfoque de gestión
303-1		4.4. Pág 71		Interacciones con el agua como recurso compartido
303-2		4.4. Pág 71. Los vertidos de agua de los activos llegan a la red de saneamiento municipal, y son asimilables a vertidos domésticos.		Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua
303-3	Water-Abs Water-LfL	4.4. Pág 71. El agua captada procede de las redes de abastecimiento municipales. Asimismo, parte del agua captada en los activos Marineda y Torre Chamartin procede de aljibes, y en Alvía hay un pozo.		Extracción de agua

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
G4-CRE2	Water-Int	4.4. Pág 71		Intensidad de consumo de agua de las edificaciones
Emisiones				
3		4.5 Pág 74-82		Enfoque de gestión
305-1	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	4.5. Pág 74- 81		Emisiones directas de GEI (alcance 1)
305-2	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	4.5. Pág 74- 81		Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)
305-3	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	4.5 Pág 81-82		Emisiones indirectas de GEI (alcance 3)
305-4	GHG-Int	4.5. Pág 74-81		Intensidad de las emisiones de GEI
G4-CRE3	GHG-Int	4.5. Pág 74- 81		Intensidad de emisiones de gases de efecto invernadero de las edificaciones
Efluentes y residuos				
3		Pág 60-90		Enfoque de gestión
306-3	Waste-Abs Waste-LfL	Pág 72-74		Residuos por tipo y método de eliminación
Cumplimiento ambiental				
3		Pág 60-90		Enfoque de gestión
307-13		MERLIN Properties no ha recibido ninguna multa o sanción.		Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental
DESEMPEÑO SOCIAL – PRÁCTICAS LABORALES Y TRABAJO DIGNO				
Empleo				
3		5. Pág 90-111		Enfoque de gestión

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
401-1	Emp-Turnover	Rotación 5.1.3. Pág 96 Incorporaciones 5.6. Pág 108		Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal
401-2		5.2. Pág 98. El 100% de los empleados tiene acceso a beneficios sociales.		Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales
401-3		Pág 102. 8 hombres y 5 mujeres en 2023		Permiso parental
Salud y seguridad en el trabajo				
3		5.4. Pág 104-107		Enfoque de gestión
403-1		5.4. Pág 104-107		Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo
403-2		Pág 104. MERLIN tiene un servicio de Prevención de Riesgos Laborales externo que todos los años inspecciona las oficinas desde la que los empleados trabajan para evaluar los riesgos.		Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
403-3		Pág 104. MERLIN tiene un servicio de Prevención de Riesgos Laborales externo que todos los años inspecciona las oficinas desde la que los empleados trabajan para evaluar los riesgos y la adecuación de las instalaciones a nivel de seguridad y prevención de riesgos laborales.		Servicios de salud ocupacional
403-4		Aún no se han formado los comités de seguridad y salud.		Participación de los trabajadores, consulta y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo
403-5		Pág 106. Como parte del Pack de Bienvenida, todos los empleados son formados (de manera obligatoria) en Prevención de Riesgos Laborales, mediante la cual se da información sobre los riesgos de sus puestos de trabajo y principales medidas mitigadoras.		Formación de los trabajadores en materia de salud y seguridad en el trabajo
403-6		5.4. Seguridad, salud y bienestar de los empleados Pág. 104-105		Promoción de la salud de los trabajadores

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
403-7		5.4. Seguridad, salud y bienestar de los empleados Pág. 104-105		Prevención y mitigación de los impactos sobre la salud y la seguridad en el trabajo directamente relacionados con las relaciones comerciales
403-9	H&S-Emp	Adicionalmente, MERLIN vela por la seguridad y salud de sus contratistas en sus proyectos de reposicionamiento o desarrollo. Desde 2020, el Grupo puso en marcha un sistema de <i>reporting</i> que recopila información sobre los accidentes laborales registrados en los activos, y que incluye como información el tipo de accidente producido, los días de baja que ha ocasionado, y las medidas correctivas a adoptar.		Lesiones relacionadas con el trabajo
G4-CRE6		No aplica.		Porcentaje de la organización operando en cumplimiento verificado con un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido.
Formación y enseñanza				
3		5. Creación de talento Pág 90-111		Enfoque de gestión
404-1	Emp-Training	5.1.4 Capacitación Pág. 108-111		Media de horas de formación al año por empleado

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
404-2		5.1.4 Capacitación Pág. 108-111		Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición
404-3	Emp-Dev	100% de los empleados reciben evaluaciones una vez al año.		Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional
Diversidad e igualdad de oportunidades				
3		5.6 Diversidad e igualdad de oportunidades		Enfoque de gestión
405-1	Diversity-Emp	5.6 Diversidad e igualdad de oportunidades Pág. 108-111		Diversidad en órganos de gobierno y empleado
DESEMPEÑO SOCIAL – SOCIEDAD				
Comunidades locales				
3		6.4. Desarrollo y relación con el entorno Pág. 122-130		Enfoque de gestión
413-1	Comty-Eng	6.4.2. Iniciativas de índole social Pág. 125-127 En todos los activos se ponen en marcha los mecanismos de diálogo y participación contemplados en el enfoque de gestión.		Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo
413-2		No aplica		Operaciones con impactos negativos significativos –reales y potenciales– en las comunidades locales

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
G4-CRE7		Ninguna persona ha tenido que ser desplazada o reasentada.		Número de personas que voluntaria e involuntariamente han sido desplazadas o reasentadas por desarrollo del Grupo, desglosado por proyecto.
Lucha contra la corrupción				
3		3.Fundamentos y prácticas de una gestión responsable Pág. 32-60		Enfoque de gestión
205-1		3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág. 53-60 Los Riesgos en general, incluidos los de corrupción, se evalúan a través del Sistema de Gestión de Riesgos del Grupo.		Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción
205-2		3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág. 53-60		Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción
205-3		No se ha detectado ningún caso de corrupción.		Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas
Competencia desleal				
3		3.Fundamentos y prácticas de una gestión responsable Pág 32-60		Enfoque de gestión
206-1		MERLIN Properties no ha recibido ninguna demanda por competencia desleal.		Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
Cumplimiento socioeconómico				
3		3.Fundamentos y prácticas de una gestión responsable		Enfoque de gestión
419-15		MERLIN Properties ha pagado 177.302,64 euros en sanciones.		Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico
DESEMPEÑO SOCIAL – RESPONSABILIDAD SOBRE PRODUCTOS				
Salud y seguridad de los clientes				
3		5.4. Seguridad, salud y bienestar de los empleados		Enfoque de gestión
416-1		MERLIN evalúa los posibles impactos en materia de seguridad y salud de todos sus activos sobre sus ocupantes (inquilinos y usuarios).		Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios
416-2	H&S-Comp	No se nos ha notificado ningún incidente derivado del incumplimiento de la normativa de seguridad y salud.		Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios
Etiquetado de los productos y servicios				
3		-		Enfoque de gestión
417-2		No aplica		Casos de incumplimiento relacionados con la información y el etiquetado de productos y servicios
G4-CRE8	Cert-Tot	4.7.Validación de los compromisos de MERLIN por terceros independientes Pág. 83-87		Tipo y número de certificaciones de sostenibilidad, rating y esquemas de etiquetado de nueva construcción, gestión, ocupación y reurbanización

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
Privacidad del cliente				
3		3.3 Ética y cumplimiento: Pilares de una Conducta Empresarial Ejemplar Pág 53-60		Enfoque de gestión
418-1		MERLIN Properties no ha recibido ninguna reclamación por violación de la privacidad o fuga de datos de los clientes.		Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente

b. Índice de contenidos EPRA sBPR

Código EPRA	GRI Standard	Descripción	Página y/o respuesta directa
INDICADORES DESEMPEÑO AMBIENTAL			
Elec-Abs	302-1	Consumo eléctrico total	183
Elec-LfL	302-1	Consumo eléctrico total like for like	183
DH&C-Abs	302-1	Consumo district heating & cooling total	183
DH&C-LfL	302-1	Consumo district heating & cooling like for like	183
Fuels-Abs	302-1	Consumo combustible total	183
Fuels-LfL	302-1	Consumo combustible like for like	183
Energy-Int	CRE1	Intensidad energética en edificios	183
GHG-Dir-Abs	305-1	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) directas	196
GHG-Indir-Abs	305-2	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) indirectas	196
GHG-Int	CRE3	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) procedentes del consumo de energía de los edificios	196
Water-Abs	303-1	Consumo de agua total	190
Water-LfL	303-1	Consumo de agua like for like	190
Water-Int	CRE2	Intensidad consumo de agua en edificios	190
Waste-Abs	306-3	Peso total de residuos por método de tratamiento final	194
Waste-LfL	306-3	Peso like for like de residuos por método de tratamiento final	194
Cert-Tot	CRE8	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	197
INDICADORES DESEMPEÑO SOCIAL			
Diversity-Emp	405-1	Diversidad de género en empleados	93
Diversity-Pay	405-2	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	102
Emp-Training	404-1	Media de horas de formación al año por empleado	97
Emp-Dev	404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	Los empleados de MERLIN Properties reciben feedback continuo de sus responsables y tienen una comunicación directa y constructiva que les ayuda a progresar en su desarrollo profesional. Adicionalmente, cada año, el 100% de los empleados son evaluados por los responsables de área y la alta dirección. Los resultados de esta evaluación determinan la distribución de la retribución variable.
Emp-Turnover	401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	101. En 2023 ha habido un total de 18 bajas. La tasa de rotación voluntaria en 2023 ha sido de 7%.
H&S-Emp	403-2	Salud y seguridad de los empleados	104

Código EPRA	GRI Standard	Descripción	Página y/o respuesta directa
H&S-Asset	416-1	Evaluaciones de salud y seguridad de los activos	104 MERLIN evalúa los posibles impactos en materia de seguridad y salud de todos sus activos sobre sus ocupantes (inquilinos y visitantes).
H&S-Comp	416-2	Cumplimiento de las normas de salud y seguridad de los activos	No se ha detectado ningún incidente derivado del incumplimiento de la normativa de seguridad y salud.
Comty-Eng	413-1	Participación de la comunidad, evaluaciones de impacto y programas de desarrollo	125 En todos los activos se ponen en marcha los mecanismos de diálogo y participación contemplados en el enfoque de gestión.
INDICADORES DESEMPEÑO GOBERNANZA			
Gov-Board	2-9	Estructura de gobernanza y composición	36-38 Se puede encontrar más información en relación a este indicador en el IAGC.
Gov-Selecc	2-10	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno	Los procesos de nombramiento y selección del órgano superior de gobierno y sus comités están descritos en el IAGC y quedan recogidos en la Política de selección de Consejeros.
Gov-Col	2-15	Gestión de los conflictos de interés	En el artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración recoge los mecanismos establecidos para prevenir y gestionar los posibles conflictos de interés.

Anexo I. Reporte del desempeño ambiental de acuerdo con las SBPR de EPRA

MERLIN ha realizado el reporte del desempeño ambiental de sus activos de acuerdo con las EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (3ª versión, 2017). Siguiendo dichas recomendaciones se incluyen a continuación una serie de tablas en las que se reportan los KPIs medioambientales de activos de MERLIN, establecidos por EPRA en dicha Guía⁶². Las tablas reflejan el desempeño ambiental en materia de: consumo de energía, emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), captación de agua y generación de residuos, así como el porcentaje de activos con certificación medioambiental.

Conceptos clave

Siguiendo las recomendaciones de la Guía EPRA sBPR, para el cálculo de la información de desempeño ambiental de MERLIN se incluyen en el perímetro reportado únicamente aquellos activos que se encuentran en explotación durante 2023.

En particular, y atendiendo a su importancia estratégica en el conjunto de activos del Grupo, se incluye información de desempeño ambiental de las carteras de oficinas, activos logísticos, centros comerciales y data centers, en este orden, atendiendo a la superficie reportada en cada cartera, y excluyendo del cómputo los activos que cuentan con una participación minoritaria⁶³. Además, se incluye de manera independiente información del desempeño ambiental de sus propias oficinas, así como de inmuebles arrendados por el Grupo que corresponden a espacios de LOOM.

Asimismo, tomando como base la Guía EPRA sBPR, MERLIN da respuesta a una serie de indicadores o KPIs en materia medioambiental (integrados en los EPRA Sustainability Performance Measures). Estos KPIs abarcan información en materia de consumo de energía, emisiones de GEI o Gases de Efecto Invernadero, captación de agua y generación de residuos⁶⁴.

Estos KPIs se dividen en dos tipos: KPIs en términos totales o absolutos y KPIs en términos Like for Like. Los KPIs absolutos están calculados en términos totales de la cartera de activos, mientras que los KPIs Like for Like están calculados considerando únicamente los activos que hayan estado en explotación de forma continua durante los últimos tres años.

Asimismo, una parte de los KPIs vienen dados en términos de intensidad de consumo de energía, de emisiones de GEI y de consumos de agua. Dichos KPIs se calculan como ratio o cociente entre el valor absoluto o Like for Like de consumos o emisiones de GEI y la superficie sobre la que se reporta los consumos o emisiones de GEI.

A lo largo del reporte medioambiental se incluye además información sobre la cobertura de cada KPI. La cobertura se define como la proporción de activos en los que hay disponibilidad de información para el cálculo de cada KPI, y se expresan en este EINF en términos de número de activos.

Asimismo, para una mejor gestión del desempeño en materia de eficiencia de consumo de energía, captación de agua y huella de carbono en sus activos, MERLIN divide los datos de este tipo de KPIs según el tipo de inmueble que se trate:

⁶² EPRA Sustainability Performance Measures.

⁶³ En el perímetro se excluyen los activos de Barcelona ZAL Port, ya que constituyen una participación minoritaria.

⁶⁴ La definición completa de los mencionados KPIs figura en detalle en el capítulo 8.b. "Índice de contenidos EPRA sBPR" de este informe.

- Activos sobre los que el Grupo ejerce control operacional. Se trata a nivel general de activos “multi-inquilino” en los que el Grupo evalúa de forma continua su impacto medioambiental, de cara a tomar las medidas pertinentes de monitorización y reducción de impactos ambientales.
- Activos sobre los que el Grupo no ejerce control operacional. En estos activos, de tipo “mono-inquilino”, MERLIN es el titular de los contratos de suministro de energía y agua y recopila dichos datos de cara a registrar el desempeño ambiental de estos activos. No obstante, las tareas de gestión de los consumos recaen sobre el arrendatario del activo.
- Sede corporativa de MERLIN y los espacios LOOM arrendados por el Grupo (en estos inmuebles únicamente se dispone de información sobre consumos de energía y emisiones de GEI).

En el caso de los KPIs relativos a la cantidad de residuos generados, MERLIN efectúa la recogida de estos residuos en los activos incluidos en su Sistema de Gestión Ambiental (SGA) Corporativo ISO 14001 (excepto en los casos en los que dicha gestión sea asumida por las comunidades de propietarios), así como en otros activos que no están dentro de dicho SGA. Por tanto, MERLIN reporta estos KPIs en términos del conjunto de activos en los que es responsable de la gestión de residuos.

A nivel general, los KPIs reportados se han calculado a partir de facturas emitidas por los proveedores de servicios de suministro de energía, agua y recogida de residuos, así como a partir de los partes de recargas de gases refrigerantes, siendo las estimaciones realizadas totalmente inmateriales. Además, en los casos de activos que estén constituidos como comunidad de propietarios, se ha aplicado el coeficiente de propiedad a los datos de consumos de energía y agua. En estos casos, la superficie considerada en los cálculos representa la parte proporcional al coeficiente de propiedad o gasto de MERLIN en el activo.

Consumo de energía

Consumo de energía en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional

Respecto a los activos bajo gestión, MERLIN dispone información de consumos energéticos en términos Life for Like en 78 activos de oficinas, 12 centros comerciales y 28 naves logísticas, y en términos absolutos, en 89 activos de oficinas, 12 centros comerciales, 30 naves logísticas y 2 data centers⁶⁵. Se desglosa a continuación la cobertura en superficie de la información sobre consumo de energía.

⁶⁵ En el Anexo III figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

Cartera Like for Like		Cartera absoluta	
	Sup. reportada	Sup. reportada	% cobertura (superficie)
Oficinas	816.820 m ²	908.129 m ²	72 %
Naves logísticas	436.333 m ²	470.018 m ²	29 %
Centros Comerciales	470.216 m ²	470.216 m ²	99 %
Data Center	0 m ²	40.131 m ²	73 %
Total	1.723.369 m²	1.888.495 m²	55 %

Desglosado por país, la superficie cubierta en España es de 1.773.292 m² en términos absolutos y de 1.608.167 m² en Like for Like y en Portugal es de 115.203 m² y 115.203 m², respectivamente.

Cabe mencionar que la información de origen de los datos de consumos de energía de los activos depende del tipo de activo, así como del tipo de fuente de energía. En cuanto a electricidad se distinguen los siguientes casos:

- Activos en los que MERLIN tiene control de la totalidad de electricidad empleada en todo el edificio, incluyendo la utilizada tanto en zonas comunes como en zonas del inquilino (o privativas). En estos casos, para el cálculo de la cobertura se computa como superficie la correspondiente al activo.
- Activos en los que MERLIN tiene control de la electricidad empleada en la iluminación de las zonas comunes, así como de la electricidad empleada en los sistemas de climatización de todo el activo. En estos casos también se computa como superficie la correspondiente al activo.
- Activos en los que MERLIN únicamente tiene control de la electricidad consumida en las zonas comunes. En estos casos, para el cálculo de la cobertura se computa como superficie la correspondiente a las zonas comunes.

Asimismo, en el caso del combustible se dispone de información de consumo energético en el conjunto del activo.

Para el caso del District Heating & Cooling distinguimos los siguientes casos:

- Activos en los que MERLIN tiene control de la totalidad de energía térmica empleada en todo el edificio, incluyendo la utilizada tanto en zonas comunes como en zonas del inquilino (o privativas). En estos casos, para el cálculo de la cobertura se computa como superficie la correspondiente al activo.
- Activos en los que MERLIN únicamente tiene control de la energía térmica consumida en las instalaciones y zonas comunes. En estos casos, para el cálculo de la cobertura se computa como superficie la correspondiente a las zonas comunes.

Por otro lado, tanto en términos absolutos como Like for Like, la mayor proporción del consumo de energía corresponde a electricidad procedente de la red y, en una proporción más reducida, al

consumo de combustibles (gasóleo o gas natural) en parte de las oficinas y centros comerciales dentro de la cobertura reportada. En una menor proporción, se incluye además el consumo de calefacción y refrigeración urbana (District Heating & Cooling) en términos absolutos en cuatro activos de oficinas de Barcelona, Torre Glòries, Pere IV y P.E. Poble Nou 22@, conectados a la red de Districlima y PLZFA conectado a la red de Ecoenergies y en tres activos de Portugal, Central Office, Torre Zen y Arts conectados a la red de Climaespaço.

Respecto al consumo energético de los activos Like for Like⁶⁶, se ha producido una disminución en comparación con 2022 del 2,2% principalmente originado por la implantación de medidas de ahorro energético y el control de las instalaciones ya que lo esperable era que se produjera un aumento de este consumo frente al 2022 por el incremento de la ocupación de oficinas, actividad logística y afluencia de los centros comerciales durante 2023.

El consumo energético de los activos Like for Like en 2023 fue de 109.125.926 kWh, de los cuales el 60% corresponden a oficinas, el 29% a centros comerciales y el resto (10%) a activos logísticos. Desglosado por tipo de fuente de energía, 93.790.906 kWh correspondieron a electricidad (86%), 10.689.845 kWh a gas natural (10%), 2.150.875 kWh a Gasóleo C y B (2%) y 2.605.735 kWh a District Heating & Cooling (2%). Respecto al consumo por país, 101.165.424 kWh corresponden a España (92%) y 9.343.317 kWh a Portugal (8%).

En la cartera de oficinas Like for Like el consumo energético fue de 65.998.410 kWh lo que supone un consumo muy similar al de 2022. Este consumo está constituido en un 80% de electricidad, un 13% de gas natural, un 3% de gasóleo B/C y 4% de District Heating & Cooling. Respecto a los activos logísticos Like for Like, el consumo energético fue de 10.956.191 kWh (en su totalidad consumos eléctricos) frente a los 11.185.240 kWh en 2022. Por su parte, el consumo energético en los centros comerciales fue de 32.171.324 kWh, un 3,1% menos respecto a 2022, y que se desglosa en un 94% consumo eléctrico y un 6% de gas natural.

Durante 2023 el consumo de energía en términos absolutos ha sido similar al de 2022. El consumo energético en términos absolutos en 2023 fue de 118.762.772 kWh entre oficinas (61%), naves logísticas (10%), centros comerciales (28%) y data center (1%). Desglosado por tipo de fuente de energía, 100.331.722 kWh correspondieron a electricidad (84%), 10.865.942 kWh a gas natural (9%), 2.039.440 kWh a Gasóleo C/B (2%) y 5.525.668 kWh a District Heating & Cooling (5%). Disgregado por país, los consumos energéticos en España fueron de 108.212.694 kWh (92%) y en Portugal de 9.343.317 kWh (8%).

En la cartera de oficinas, el consumo energético en términos absolutos en 2023 ha sido de 72.258.395,73 kWh lo que representa un descenso del 0,46% respecto a 2022. Este consumo de energía está repartido entre un 77% de electricidad, un 12% de gas natural, un 3% de Gasóleo C/B y un 8% de District Heating & Cooling. En relación con los activos logísticos, el consumo de energía fue de 12.021.055 kWh (en su totalidad consumos eléctricos) frente a los 11.868.372 kWh en 2022. En la cartera de centros comerciales, el consumo de energía fue de 33.272.434 kWh, un 9,8% menos respecto a 2022, diferenciando en consumo eléctrico (94%) y de gas natural (6%).

En relación con la intensidad energética, en la cartera Like for Like ha sido de 70,74 kWh/m², un 1% inferior respecto a 2022, y en la cartera absoluta, de 55,76 kWh/m², un 3,0% inferior respecto a 2022.

Respecto a la generación de energía renovable en activos con control operacional, en 2023 se han producido 3.595.455 kWh para el autoconsumo repartidos entre los activos de oficinas 2.310.218 kWh, centros comerciales 1.145.720 kWh y activos logísticos 139.518. Asimismo, se han vertido a la red un total de 582.790 kWh producidos, entre otros, en las naves logísticas (556.464 kWh) y en las

⁶⁶ Se incluyen aquellos activos que hayan estado en explotación de forma continua durante los últimos tres años.

oficinas (26.326 kWh). Estos activos se encuentran incluidos en el Project SUN bajo el cual se prevé en los próximos años ampliar el número de instalaciones de generación fotovoltaica.

Además, MERLIN ha continuado incrementando la proporción de electricidad de origen renovable que adquiere a comercializadores de energía verde, dentro de su control operacional. De este modo, el porcentaje de consumo de electricidad procedente de este tipo de comercializadoras fue del 99,98% en 2023 lo que supone un valor similar respecto al año anterior.

Por otro lado, en relación a las demás fuentes de energía utilizadas en los activos, el consumo de energía procedente de District Heating & Cooling, es una parte renovable (5.334.828 kWh) y una parte no renovable (190.840 kWh). Respecto al consumo de energía procedente de combustibles es en su totalidad no renovable.

Consumo de energía en las carteras de MERLIN Properties (con control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades		Total MERLIN					Oficinas					Centros comerciales					Activos logísticos					Data Centers				
			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
			2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Zonas comunes	25,619.696	26.177.644	24.270.512	23.966.732	1,3 %	14.219.288	14.291.415	13.607.908	13.673.589	-0,5 %	10.379.569	11.032.112	9.914.855	9.507.499	4,3 %	875.533	854.118	747.749	785.644	-4,8 %	145.306	0	0	0	
		Espacio de inquilinos	74.712.026	76.141.513	69.520.394	69.922.789	-0,6 %	41.478.854	42.496.550	38.893.790	38.925.985	-0,1 %	21.022.069	22.630.708	20.418.161	20.597.207	-0,9 %	11.145.523	11.014.255	10.208.442	10.399.597	-1,8 %	1.065.581	0	0	0	
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)	99,98 %	99,34 %	99,98 %	99,92 %		100,00 %	98,84 %	100,00 %	99,88 %		99,95 %	99,96 %	99,95 %	99,96 %		100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %		100,00 %	— %	— %	— %	
		Consumo eléctrico total	100.331.722	102.319.157	93.790.906	93.889.521	-0,1 %	55.698.142	56.787.965	52.501.698	52.599.574	-0,2 %	31.401.638	33.662.820	30.333.016	30.104.707	0,8 %	12.021.055	11.868.372	10.956.191	11.185.240	-2,0 %	1.210.887	0	0	0	
DH&C-Abs, DH&C-LfL	District Heating & Cooling (kWh)	Zonas comunes	1.657.065	854.881	547.327	416.553	31,4 %	1.657.065	854.881	547.327	416.553	31,4 %	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
		Espacio de inquilinos	3.868.603	1.601.834	2.058.408	1.509.816	36,3 %	3.868.603	1.601.834	2.058.408	1.509.816	36,3 %	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
		District Heating & Cooling procedentes de fuentes renovables (%)	97 %	99 %	100 %	99 %		97 %	99 %	100 %	99 %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %	
		Consumo de District Heating & Cooling total	5.525.668	2.456.715	2.605.735	1.926.369	35,3 %	5.525.668	2.456.715	2.605.735	1.926.369	35,3 %	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh)	Zonas comunes	1.181.473	2.150.875	1.148.985	2.022.647	-43,2 %	0	0	0	0		1.181.473	2.150.875	1.148.985	2.022.647	-43,2 %	0	0	0	0		0	0	0	0	
		Espacio de inquilinos	11.723.909	13.765.995	11.580.300	13.759.625	-15,8 %	11.034.586	12.679.642	10.890.977	12.673.272	-14,1 %	689.323	1.086.353	689.323	1.086.353	-36,5 %	0	0	0	0		0	0	0	0	
		Combustibles procedentes de fuentes renovables (%)	— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %	
		Consumo de combustibles total	12.905.382	15.916.871	12.729.285	15.782.272	-19,3 %	11.034.586	12.679.642	10.890.977	12.673.272	-14,1 %	1.870.796	3.237.228	1.838.308	3.109.000	-40,9 %	0	0	0	0		0	0	0	0	
Energy-Int	Intensidad de energía (kwh/m2)		56	58	71	71		77	77	80	80		68	71	68	71		19	19	43	44		22	0	0	0	
Cobertura (en base al número de activos)			133	132	118	118		89	88	78	78		12	14	12	12		30	30	28	28		2	0	0	0	
% de datos estimados			— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %	

Consumo de energía en los activos sobre los que MERLIN no ejerce control operacional

En relación con el conjunto de activos sobre los que MERLIN no ejerce control operacional (“mono-inquilino”), el Grupo dispone de información de consumos de energía en términos Like for Like en 2 activos de naves logísticas y en 1 activo de oficinas y en términos absolutos en 1 activo de oficinas y 2 naves logísticas⁶⁷ (todos localizados en España). A continuación, se incluye una tabla con la cobertura en superficie de la información sobre consumo de energía.

	Cartera Like for Like	Cartera absoluta	
	Sup. reportada	Sup. reportada	% cobertura (superficie)
Oficinas	14.205 m ²	14.205 m ²	1 %
Naves logísticas	62.059 m ²	97.051 m ²	6 %
Centros comerciales	0 m ²	0 m ²	— %
Total	76.264 m²	111.255 m²	3 %

En términos absolutos, el consumo de energía en los activos sin control operacional fue de 3.302.127 kWh en 2023 disgregados entre activos de oficinas (31%) y naves logísticas (69%). El consumo ha sido en su totalidad de electricidad repartido en la misma proporción. Ha habido un ligero descenso del 0,6% respecto a 2022.

Por otro lado, en relación con la cartera Like for Like (compuesto por dos activos logísticos y uno de oficinas) el consumo de energía ha sido de 3.302.127 kWh, los cuales en su totalidad fueron de electricidad. Este consumo es casi un 0,6% menor respecto a 2022.

En relación con la intensidad energética, en la cartera absoluta ha sido de 45,5 kWh/m² y en la cartera Like for Like, de 45,5 kWh/m².

⁶⁷ En el Anexo III figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

Consumo de energía en las carteras de MERLIN Properties (sin control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades		Total MERLIN					Oficinas					Centros Comerciales					Activos logísticos				
			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
			2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Consumo eléctrico total	3.302.127	3.321.149	3.302.127	3.321.149	-1 %	1.028.227	904.984	1.028.227	904.984	14 %	0	0	0	0		2.273.900	2.416.165	2.273.900	2.416.165	-6 %
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)	100 %	99 %	100 %	100 %	— %	100 %	100 %	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %		100 %	100 %	100 %	100 %	0 %
DH&C-Abs, DH&C-LfL	District Heating & Cooling (kWh)	Consumo de District Heating & Cooling total	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
		Combustibles procedentes de fuentes renovables (%)	0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh)	Consumo de combustibles total	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
		District Heating & Cooling procedentes de fuentes renovables (%)	0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	
Energy-Int	Intensidad de energía (kwh/m2)		45.5	45.8	45.5	45.8		98,0	86,2	98,0	86,2	14 %	0,0	0,0	0,0	0,0		36,6	38,9	36,6	38,9	
Cobertura (en base al número de activos)			3	3	3	3		1	1	1	1	0 %	0	0	0	0		2	2	2	2	
% de datos estimados			9 %	0 %	9 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %			0 %				

Consumo eléctrico en la sede corporativa de MERLIN y en espacios de LOOM

MERLIN cuenta con sedes corporativas en Madrid, Barcelona y Lisboa. Por su representatividad, se reportan a continuación los consumos energéticos de la sede ubicada en Madrid, la cual cuenta con una superficie de 2.412 m². El consumo eléctrico fue de 206.410 kWh, lo que representa una intensidad de consumo eléctrico de 85,58 kWh/m², y supone un incremento del 4% respecto a 2022, sin que se produzcan consumos de combustible en este inmueble.

Adicionalmente, MERLIN cuenta con tres edificios que albergan exclusivamente espacios de FlexSpace dentro de la marca LOOM (Fábrica de Tapices, Huertas y Salamanca) y de los que es arrendatario. De estos inmuebles, el Grupo cuenta con el control de sus consumos de electricidad en Huertas y Salamanca, que suman una superficie total de 3.031 m², siendo la superficie de cada uno de ellos de 1.100 m² y 1.931 m², respectivamente.

En 2023, se ha registrado un consumo eléctrico de 469.456 kWh (161.029 kWh en Huertas y 308.427 kWh en Salamanca) lo que supone un descenso del 11,3% respecto a 2022 (529.511 kWh). La intensidad de consumo es de 154,88 kWh/m². No se producen consumos de combustibles en estos espacios.

Consumo de energía en los inmuebles arrendados de LOOM

Código EPRA	Indicador	Edificios arrendados LOOM			
		2023	2022	Evol.	
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Consumo eléctrico total	469.456	529.511	-11 %
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)	100 %	100 %	
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh)	Consumo de combustibles total	N/A	N/A	
		Combustible procedente de fuentes renovables (%)	N/A	N/A	
Energy-Int	Intensidad energética (kWh/m2)		154,88	174,70	-11 %
% de datos estimados			0	0	

Consumo de energía en la sede corporativa de MERLIN Properties⁶⁸

Código EPRA	Indicador	Sede corporativa Merlin			
		2023	2022	Evol.	
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Consumo eléctrico total	206.410	198.185	4 %
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)	100 %	100 %	
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh)	Consumo de combustibles total	N/A	N/A	
		Combustible procedente de fuentes renovables (%)	N/A	N/A	
Energy-Int	Intensidad energética (kWh/m2)	85,58	82,17	4 %	
% de datos estimados		0	0		

⁶⁸ El consumo energético de la sede corporativa no incluye el consumo de combustible, por lo que los consumos de la tabla respectiva son solo los de electricidad de la red.

Captación de agua

En materia de captación de agua en activos bajo gestión (“multi-inquilino”), MERLIN dispone de información en términos Like for Like en 78 activos de oficinas, 26 naves logísticas y 12 centros comerciales. Por su parte, en términos absolutos, en 89 activos de oficinas, 30 naves logísticas, 12 centros comerciales y 1 data center⁶⁹. A continuación, se incluye una tabla con la cobertura en superficie relativa a la información sobre captación de agua.

Cartera Like for Like		Cartera absoluta	
	Sup. reportada	Sup. reportada	% cobertura (superficie)
Oficinas	811.630 m ²	940.633 m ²	74 %
Naves logísticas	396.742 m ²	463.612 m ²	28 %
Centros Comerciales	470.216 m ²	470.216 m ²	99 %
Data Center	0 m ²	15.005 m ²	27 %
Total	1.678.588 m²	1.889.467 m²	55 %

Desglosado por país, en España la superficie cubierta en materia de captación de agua es de 1.774.264 m² en la cartera absoluta y 1.563.386 m² en la cartera Like for Like. Por su parte, en Portugal es de 115.203 m² y 115.203 m² respectivamente.

Respecto a la información de origen que dispone MERLIN, en los activos de oficinas y centros comerciales los datos corresponden a nivel general a la captación de agua en todo el activo. Por otro lado, los datos de los activos logísticos corresponden en algunos casos únicamente a sus zonas comunes y, en otros casos, al activo en su conjunto.

En relación con los datos de desempeño, en términos Like for Like, el volumen de captación de agua en 2023 en los activos en los que MERLIN ejerce control operacional ha sido de 668.306 m³ divididos entre consumos en los activos de oficinas (42%), naves logísticas (7%) y centros comerciales (51%). En comparación con 2022, se ha producido un incremento del 1% debido principalmente al aumento de la afluencia en la cartera de oficinas y centros comerciales y de las altas temperaturas registradas en el período estival que han provocado un aumento en las frecuencias y tiempos de riego de todas las zonas ajardinadas de los activos así como en el consumo de agua de las torres de refrigeración.

En la cartera de oficinas Like for Like, la captación de agua en 2023 ha sido de 281.943 m³, un 3% superior respecto a 2022. En las naves logísticas, la captación de agua ha sido de 44.169 m³, un 11% menor que en 2022. Por último, en los centros comerciales el volumen ha sido de 342.194 m³, un 1% más que en 2022.

⁶⁹ En el Anexo II figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

Por otro lado, en términos absolutos, el volumen de captación de agua en 2023 ha sido de 690.204 m³ repartidos entre consumos del porfolio de oficinas (43%), naves logísticas (6%) y centros comerciales (51%). El volumen de agua captada en términos absolutos ha aumentado un (2,0)% en relación con 2022. Disgregado por país, el volumen de agua captada en España ha sido de 627.709 m³ (91% del total) y en Portugal, de 62.495 m³ (9% del total).

Respecto a la cartera de oficinas, la captación de agua en 2023 en términos absolutos fue de 295.655 m³, un 1,2% más que en 2022, en activos logísticos de 44.169 m³, un 11% menos que en 2022, y centros comerciales de 349.289 m³, un (3,7%) más que en 2022.

El agua captada en los activos es suministrada por la red municipal en su práctica totalidad, representando un volumen total en términos absolutos de 671.141 m³ (97,2% del total de agua captada). En el caso particular del centro comercial Marineda, localizado en La Coruña, parte del agua captada procede de un aljibe de pluviales al igual que ocurre en el activo de oficinas de Torre Chamartín. En el activo PE Alvia existe un pozo de captación de agua subterránea. Los datos de captación de agua de los dos activos de oficinas provienen de datos de contador y en el caso de Marineda atendiendo a la pluviometría del año 2023 en la zona de A Coruña y a la superficie de captación del aljibe⁷⁰, se estima al volumen de agua captada y utilizada en este activo, haciendo entre los tres activos un total de agua captada de unos 19.063 m³.

Por último, con respecto a la intensidad de captación de agua, en el porfolio Like for Like ha sido de 0,488 m³/m², un 1% superior respecto a 2022, y en el portfolio absoluto, de 0,477 m³/m², un 2% inferior respecto a 2022.

⁷⁰ Estimación realizada considerando la pluviometría anual registrada en La Coruña en 2023, de acuerdo con los datos facilitados por Meteogalicia, y considerando una superficie de captación de unos 16.000 m². Se ha supuesto además un porcentaje de pérdidas de un 10%.

Captación de agua en las carteras de MERLIN Properties (con control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN					Oficinas					Centros comerciales					Activos logísticos					Data center				
		Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
		2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.
Water-Abs, Water-LfL	Consumo de agua en zonas comunes (m3)	211.892	238.350	210.829	230.173	-8 %	43.537	41.435	42.583	40.284	6 %	160.592	188.877	160.592	181.850	-12 %	7.654	8.039	7.654	8.039	-5 %	109	0	0	0	
	Consumo de agua en espacio de inquilinos (m3)	491.289	484.088	477.549	449.858	6 %	252.118	250.612	239.360	232.832	3 %	201.674	192.100	201.674	175.650	15 %	36.515	41.376	36.515	41.376	-12 %	982	0	0	0	
	Consumo de agua en edificio completo (m3)	690.204	704.215	668.306	660.003	1 %	295.655	292.047	281.943	273.116	3 %	349.289	362.753	342.194	337.472	1 %	44.169	49.415	44.169	49.415	-11 %	1.091	0	0	0	
	Consumo de agua total (m3)	690.204	704.215	668.306	660.003	1 %	295.655	292.047	281.943	273.116	3 %	349.289	362.753	342.194	337.472	1 %	44.169	49.415	44.169	49.415	-11 %	1.091	0	0	0	
Water-Int	Intensidad de consumo de agua (m3/m2)	0,477	0,484	0,488	0,482		0,362	0,357	0,367	0,356		1,008	0,986	1,027	1,014		0,164	0,184	0,164	0,184		0,073	0,00	0,00	0,00	
Cobertura (en base al número de activos)		127	129	116	116		88	89	78	78		12	14	12	12		26	26	26	26		1	0	0	0	
% de datos estimados		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %		— %	— %	— %	— %	

Captación de agua en los activos sobre los que MERLIN no ejerce control operacional

En relación con el conjunto de activos sobre los que MERLIN no ejerce control operacional (“mono-inquilino”), el Grupo dispone de información de consumos de captación de agua en términos Like for Like y absolutos en 4 activos de oficinas⁷¹ (todos ellos ubicados en España). A continuación se incluye una tabla con la cobertura en superficie de la información sobre captación de agua.

Cartera Like for Like		Cartera absoluta	
	Sup. reportada	Sup. reportada	% cobertura (superficie)
Oficinas	48.189 m ²	48.189 m ²	4 %
Naves logísticas	0 m ²	0 m ²	0 %
Centros comerciales	0 m ²	0 m ²	0 %
Total	48.189 m²	48.189 m²	1 %

En términos absolutos, en los activos sobre los que MERLIN no ejerce un control operacional se ha registrado en 2023 una captación de agua de red de 17.486 m³ (0,268 m³/m² de intensidad de captación de agua) siendo casi la totalidad de este consumo procedente de activos de oficinas. El consumo de 2023 es un 13% inferior al de 2022.

En el portfolio *Like for Like* el consumo en 2023 ha sido de 17.486 m³ (0,268 m³/m² de intensidad de captación de agua) lo que representa una disminución del 13% respecto a 2022.

⁷¹ En el Anexo III figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

Captación de agua en las carteras de MERLIN Properties (sin control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN					Oficinas					Centros comerciales					Activos logísticos				
		Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
		2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.
Water-Abs, Water-Lfl	Consumo de agua total (m3)	17.486	20.205	17.486	20.205	-13 %	17.486	20.205	17.486	20.205	-13 %	0	0	0	0		0	0	0	0	
Water-Int	Intensidad de consumo de agua (m3/m2)	0,268	0,310	0,268	0,310		0,310	0,310	0,310	0,310		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	
Cobertura (en base al número de activos)		4	4	4	4		4	4	4	4		0	0	0	0		0	0	0	0	
% de datos estimados		0 %	0 %	0 %	0 %			0 %		0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	

MERLIN no dispone de los datos de agua en su sede corporativa, ni en los edificios arrendados de LOOM.

Gestión de residuos

En materia de gestión de residuos, el Grupo dispone de información, en términos Like for Like, en 71 activos de oficinas, 10 centros comerciales y 1 nave logística, y en términos absolutos, en 91 activos de oficinas, 11 centros comerciales y 10 naves logísticas⁷² (todos emplazados en España). Se incluye a continuación una tabla en la que se indica la cobertura en superficie de la información sobre gestión de residuos.

Cartera Like for Like		Cartera absoluta	
	Sup. reportada	Sup. reportada	% cobertura (superficie)
Oficinas	748.351 m ²	791.549 m ²	62%
Naves logísticas	36.234 m ²	169.030 m ²	10%
Centros comerciales	363.494 m ²	363.494 m ²	77%
Total	1.148.079 m²	1.324.073 m²	39%

Con respecto a los datos registrados en estos activos indicados, en 2023 en la cartera *Like for Like* se han contabilizado un total de 6.100 toneladas de residuos, de los cuales el 99,9% eran residuos no peligrosos y el resto peligrosos. Asimismo, en la cartera absoluta se contabilizan 6.668 toneladas de residuos, siendo el 99,9% residuos no peligrosos y el resto peligrosos.

En términos *Like for Like*, se observa un descenso a nivel global de los residuos gestionados en 2023 frente a 2022 (de un 4%). Este descenso viene dado fundamentalmente por los residuos gestionados en las naves logísticas.

Por otro lado, en términos absolutos, se observa un descenso de la cantidad de residuos gestionados en 2023 frente a 2022 igual a un 6%. Este descenso es algo superior al registrado en la cartera *Like for Like*.

⁷² En el Anexo III figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

Generación de residuos en activos gestionados por MERLIN

Código EPRA	Indicador	Total MERLIN					Oficinas					Centros Comerciales					Activos logísticos				
		Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
		2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.
Waste-Abs,	Generación total de residuos no peligrosos (t)	6.659,2	7.047,5	6.091,7	6.337,3	-4 %	185,1	180,9	175,4	180,8	-3 %	6.037,2	6.412,9	5.617,2	5.702,9	-2 %	437,0	453,7	299,1	453,7	-34 %
Waste-LfL	Generación total de residuos peligrosos (t)	9,1	6,1	8,8	5,6	56 %	3,1	2,7	3,1	2,2	41 %	5,9	3,4	5,7	3,4	69 %	0,0	0,0	0,0	0,0	-96 %
	Residuos a eliminación (t)	126,0	356,8	0,5	116,6	-100 %	0,6	0,6	0,4	0,4	7 %	0,0	356,2	0,0	116,2	-100 %	125,4	0,0	0,0	0,0	
	Residuos a recuperación energética (t)	598,8	42,8	336,3	4,6	7212 %	2,8	4,3	1,6	3,7	-57 %	503,7	38,5	242,5	0,9	28061 %	92,3	0,0	92,3	0,0	9226900 %
	Residuos a recuperación (t)	13,9	2,8	13,9	2,7	421 %	2,5	1,4	2,5	1,3	95 %	11,4	1,4	11,4	1,4	742 %	0,0	0,0	0,0	0,0	-95 %
	Residuos a reciclaje (t)	5.929,5	6.651,2	5.749,6	6.642,1	-13 %	182,2	177,4	173,8	177,2	-2 %	5.528,0	6.020,2	5.369,0	6.011,2	-11 %	219,3	453,7	206,8	453,7	-54 %
Cobertura (en base al número de activos)		112 de 188	95 de 180	82 de 82	82 de 82		91 de 117	81 de 110	71 de 71	71 de 71		11 de 12	13 de 14	10 de 10	10 de 10		10 de 56	1 de 56	1 de 1	1 de 1	
% de datos estimados		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	

No se dispone de información acerca de la generación de residuos en la sede corporativa ni en los edificios de LOOM.

Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 1 y 2

Emisiones de GEI en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional

En primer lugar, tomando como referencia un enfoque de cálculo *location-based*⁷³ y considerando la cartera *Like for Like*, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 ha sido de 10.491 tCO₂eq, un 21% menos que en 2022. En concreto, las emisiones directas (Alcance 1), en las que se incluyen las emisiones derivadas del consumo de combustible en fuentes fijas en los activos, así como las recargas de gases refrigerantes, han sido de 2.416 tCO₂eq. Por su parte, las emisiones indirectas (Alcance 2) asociadas a la generación de la electricidad consumida en los activos así como al consumo de *District Heating & Cooling*, han sido de 8.077 tCO₂eq.

En términos *Like for Like*, desglosado por carteras, las emisiones de Alcances 1 y 2 de los activos de oficinas han sido de 2.025 tCO₂eq y 4.181 tCO₂eq respectivamente, las de las naves logísticas 89 tCO₂eq en Alcance 2 y las de los centros comerciales 391 tCO₂eq y 3.806 tCO₂eq.

En relación con la cartera en términos absolutos, la suma de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 *location-based* fueron de 10.762 tCO₂eq, un 24,1% menos respecto a 2022. Por alcances, 2.422 tCO₂eq corresponden a emisiones de Alcance 1⁷⁴ y las 8.340 tCO₂eq restantes a emisiones de Alcance 2⁷⁵. Desglosado por tipo de activos, las emisiones de Alcances 1 y 2 de los activos de oficinas, en términos absolutos, han sido de 2.025 tCO₂eq y 4.281 tCO₂eq respectivamente, las de las naves logísticas 105 tCO₂eq en Alcance 2 y las de los centros comerciales 397 tCO₂eq y 3.936 tCO₂eq.

En comparación con 2022 se observa un ligero descenso en las emisiones de Alcance 1 y un importante descenso en las de Alcance 2, derivado principalmente del descenso en el factor de emisión español publicado por REE.

Además, desglosadas por países, en términos absolutos, las emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 en España han sido de 9.606 tCO₂eq (2.408 tCO₂eq de Alcance 1 y 7.198 tCO₂eq de Alcance 2), mientras que en Portugal fueron de 1.156 tCO₂eq (14 tCO₂eq de Alcance 1 y 1.142 tCO₂eq de Alcance 2).

Respecto a la intensidad de emisiones de GEI, el valor en términos de la cartera *Like for Like* ha sido de 0,007 tCO₂eq/m² (un 21% inferior respecto a 2022) y en términos absolutos, 0,007 tCO₂eq (un 25% inferior respecto a 2022).

Las emisiones directas derivadas del consumo de combustible en activos bajo el control operacional de MERLIN (Alcance 1) se han obtenido siguiendo las recomendaciones del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD).

Además, para las emisiones indirectas asociadas al consumo de electricidad en activos bajo el control operacional de MERLIN (Alcance 2) se ha considerado el enfoque de cálculo *Location-based*. Para este cálculo se han consultado los factores de emisión de los países con activos de MERLIN: España y Portugal⁷⁶.

⁷³ Las emisiones de Alcance 1 se han calculado considerando los factores recomendados por el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) de España. Asimismo, las emisiones de Alcance 2 *location-based* correspondientes al consumo de electricidad se han calculado considerando el factor de emisión del *mix* eléctrico para los países de España y Portugal. El factor de emisión del *mix* eléctrico es un ratio que representa la intensidad de emisiones de CO₂ con respecto a la generación de la electricidad que se consume. Por tanto, se trata de un indicador de la relevancia de las fuentes energéticas bajas en carbono en el conjunto de la producción eléctrica del país. Las emisiones de alcance 2 *location-based* correspondientes al consumo de *District Heating* se han obtenido a partir del factor de emisión facilitado por Districlima, y las emisiones correspondientes al consumo de *District Cooling* se han obtenido considerando el factor de emisión del *mix* eléctrico español y un porcentaje de pérdidas de la red del 10%.

⁷⁴ Incluye consumo de combustibles y recargas de gases refrigerantes.

⁷⁵ Incluye consumo de electricidad y de *District Heating & Cooling*.

⁷⁶ El factor de 2023 para España ha sido consultado a través de información pública de Red Eléctrica de España (REE), mientras que para el factor de Portugal se ha adoptado el dato publicado por el Observatorio da Energia, respaldado por el Ministerio de Medio Ambiente y Acción Climática de Portugal.

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero en las carteras de MERLIN Properties (con control operacional) Location Based

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN					Oficinas					Centros comerciales					Activos logísticos					Data center				
		Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
		2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.
-	Emisiones directas – Alcance 1, gases refrigerantes (t CO2eq)	2.183	2.232	2.183	2.156	1 %	2.025	1.533	2.025	1.457	39 %	158	699	158	699	-77 %	0	0	0	0		0	0	0	0	
-	Emisiones directas – Alcance 1, combustibles (t CO2eq)	239	436	233	410	-43 %	0	0	0	0		239	436	233	410	-43 %	0	0	0	0		0	0	0	0	
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas – Alcance 1 (t CO2eq)	2.422	2.668	2.416	2.566	-6 %	2.025	1.533	2.025	1.457	39 %	397	1.135	391	1.109	-65 %	0	0	0	0		0	0	0	0	
GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas- Alcance 2 (t CO2eq)	8.340	11.518	8.077	10.727	-25 %	4.281	5.849	4.181	5.650	-26 %	3.936	5.530	3.806	4.950	-23 %	105	139	89	128	-30 %	18	0	0	0	
-	Emisiones totales – Alcance 1+2(t CO2eq)	10.762	14.186	10.491	13.293	-21 %	6.305	7.382	6.206	7.106	-13 %	4.334	6.665	4.197	6.059	-31 %		139	89	128	-30 %	18	0	0	0	
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES (t CO2 eq/ m2)	0,007	0,009	0,007	0,009		0,007	0,009	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
Cobertura (en base al número de activos)		137	139	119	119		90	95	79	79		14	14	12	12		31	30	28	28		2	0	0	0	
% de datos estimados		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		— %	— %	— %	— %	

Emissiones de Gases de Efecto Invernadero en las carteras de MERLIN (sin control operacional) Location Based

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN					Oficinas					Centros comerciales					Activos logísticos				
		Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
		2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.	2023	2022	2023	2022	Evol.
-	Emisiones – Alcance 3, gases refrigerantes (t CO ₂ eq)	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
-	Emisiones – Alcance 3, combustibles (t CO ₂ eq)	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	
-	Emisiones indirectas- Alcance 3, electricidad (t CO ₂ eq)	325	444	325	444	-27 %	125	148	125	148	-15 %	0	0	0	0		200	296	200	296	-33 %
GHG-IndirAbs, GHG-Indir-LfL	Emisiones totales – Alcance 3 (t CO ₂ eq)	325	444	325	444	-27 %	125	148	125	148	-15 %	0	0	0	0		200	296	200	296	-33 %
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES – Alcance 3 (t CO ₂ eq/m ²)	0,004	0,006	0,004	0,006		0,012	0,014	0,012	0,014		0,000	0,000	0,000	0,000		0,004	0,006	0,004	0,006	
Cobertura (en base al número de activos)		3	3	3	3		1	1	1	1							2	2	2	2	
% de datos estimados		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	

Certificaciones

En la siguiente tabla se detalla el número y tipología de certificaciones de los activos desglosadas por cada una de las carteras. En concreto, se han incluido las certificaciones energéticas bajo el Real Decreto 235/2013, los certificados de construcción sostenible LEED/BREEAM y las certificaciones en Sistemas de Gestión ISO 14001 e ISO 50001.

Los datos de porcentaje de activos con certificaciones se han calculado en términos de superficie, considerando únicamente los activos de las carteras de oficinas, centros comerciales y logística en explotación, así como los activos WIP: Plaza Pablo Ruiz Picasso, Josefa Valcárcel 48 y PE Cerro Gamos WIP. No se incluyen en los cálculos los activos de Barcelona ZAL Port, otros activos no estratégicos, ni el resto de los activos WIP.

Certificaciones

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN		Oficinas		Centros Comerciales		Activos logísticos	
		Absoluto	Like for Like	Absoluto	Like for Like	Absoluto	Like for Like	Absoluto	Like for Like
Cert-Tot	Certificaciones energéticas (% superficie)	91 %	96 %	96 %	98 %	93 %	90 %	90 %	100 %
	Cobertura (en base al número de activos)	171 de 188	115 de 118	113 de 116	74 de 76	11 de 12	11 de 12	55 de 55	30 de 30
	Certificados de construcción sostenible (% superficie)	87 %	100 %	95 %	100 %	77 %	100 %	86 %	100 %
	Cobertura (en base al número de activos)	171 de 188	117 de 118	106 de 116	75 de 76	12 de 13	12 de 12	53 de 56	30 de 30
	Sistemas de Gestión (% superficie)	36 %	66 %	67 %	88 %	66 %	66 %	5 %	100 %
	Cobertura (en base al número de activos)	91 de 188	80 de 118	80 de 116	66 de 76	8 de 13	8 de 12	3 de 56	3 de 30

Anexo II. Metodología de cálculo de emisiones de GEIs de Alcance 3

En línea con su estrategia “Camino a neto cero”, durante 2023, MERLIN ha consolidado el cálculo de sus emisiones de GEI indirectas de Alcance 3, aquellas que son consecuencia de las actividades de la empresa en fuentes que no son propiedad ni están controladas por la misma. De este modo, MERLIN ha calculado sus emisiones de GEI en las categorías, definidas por GHG Protocol, que son más relevantes para el Grupo por su actividad.

Tipo de emisiones	Categoría GHG Protocol	Emisiones (tCO ₂ eq)
Emisiones asociadas a la cadena de suministro	1. Bienes y servicios adquiridos	7.976
	2. Bienes de capital	66.805
	4. Transporte y distribución aguas arriba	1.713
Emisiones aguas arriba de los combustibles	3. Actividades relacionadas con el combustible y la energía	1.995
Emisiones asociadas al desplazamiento de empleados por trabajo	7. Desplazamiento de empleados a su lugar de trabajo	8.605
Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendatario	8. Arrendamientos aguas arriba	82
Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendador	13. Arrendamientos aguas abajo	58.891
TOTAL		146.067

Categoría 13- Arrendamientos aguas abajo

A partir del dato de intensidad de emisiones por metro cuadrado (kgCO₂e/m²) que figura en las certificaciones energéticas con las que cuentan la mayor parte de los activos estratégicos de MERLIN (según se indica en el apartado 4.7. de este Estado de Información no Financiera, en el subapartado “Calificación energética de los activos de MERLIN”), se ha efectuado una estimación de las emisiones de GEI en activos de MERLIN que están vinculadas a consumos energéticos sobre los que MERLIN no ejerce control operacional. Este tipo de emisiones se corresponden con la categoría 13 de Alcance 3 (denominada: “Arrendamientos aguas abajo” de acuerdo con GHG Protocol). El cálculo se ha centrado únicamente en las carteras de activos denominadas como estratégicas, al ser las más representativas para el Grupo (oficinas, activos logísticos, centros comerciales y data centers).

Dadas las características de este tipo de emisiones, las emisiones de GEI de esta categoría se calculan bajo un enfoque location-based (es decir, tomando como base el “mix” de electricidad del país en el que se emplaza el activo).

Dependiendo del tipo de activo, las emisiones de GEI de fuentes de energía gestionadas y/o controladas por los inquilinos (emisiones de GEI de alcance 3, categoría 13) pueden constituir bien la totalidad (ver punto 1, tras este párrafo), o bien solo una parte de las emisiones de GEI del activo (ver punto 2). Asimismo, hay casos de activos en los que MERLIN gestiona y/o controla la totalidad de la energía consumida en el activo, por lo que las emisiones de GEI de alcance 3, categoría 13, asociadas a ese activo son cero (ver punto 3)⁷⁷.

1. En el caso de los **activos monoinquilino**, el inquilino tiene el control de la totalidad de los consumos de combustible (en caso de que el activo utilice combustible en su climatización) y de electricidad. De este modo, tomando como base los informes de certificación energética, se han estimado las emisiones de GEI del activo en su conjunto, imputando estas emisiones de GEI dentro de la categoría 13 de alcance 3.
2. En el caso de la **mayor parte de los activos multiinquilino**, el inquilino tiene control parcial de la electricidad consumida en el activo. En base a los informes de certificación energética se han estimado las emisiones de GEI correspondientes a este consumo de electricidad (bajo control del inquilino), imputando dichas emisiones de GEI dentro de la categoría 13 de alcance 3⁷⁸.
3. En el **resto de activos multiinquilino**, el inquilino no ejerce control de ninguna fuente de energía del activo, por lo que no se efectúa una estimación de las emisiones de GEI del activo.

En todos los casos, se ha obtenido en primer lugar, a nivel de activo a activo, un factor de intensidad de emisiones de GEI por metro cuadrado (kgCO₂e/m²) “actualizado” a 2023. Esta corrección en el factor es muy importante en los cálculos, ya que, en los últimos años, España y Portugal han experimentado un aumento muy significativo de la generación de energía a partir de fuentes renovables. Dicho factor de intensidad se ha estimado tomando como base el factor de intensidad de emisiones de GEI que figura en la certificación energética, y considerando tanto el año de firma del informe de la certificación como el tipo de fuentes de energía empleadas en el activo (electricidad y combustible o solo electricidad)⁷⁹.

En los casos de los activos que no disponen de una calificación energética, se ha considerado un factor de intensidad de emisiones promedio, el cual se ha calculado para cada una de las carteras estratégicas (oficinas, activos logísticos y centros comerciales).

Para el caso particular de aquellos activos monoinquilino en los que MERLIN ha recopilado los datos de consumos de energía durante el año 2023 a partir de facturas, refacturadas a su vez al inquilino (ver subapartado “Consumo de energía en los activos sobre los que MERLIN no ejerce control operacional” del Anexo I⁸⁰), las emisiones de GEI se han calculado multiplicando los datos de consumos que figuran en dichas facturas por los mismos factores de emisión utilizados para el cálculo de las emisiones de alcance 1 y 2 (bajo un enfoque “location-based”). En estos casos específicos no ha sido preciso efectuar una estimación a partir de datos de calificaciones energéticas.

⁷⁷ Siguiendo las indicaciones de GHG Protocol, en el caso del consumo de electricidad, el comprador de la energía eléctrica (es decir, a quien factura la comercializadora de electricidad) es quien ejerce la gestión de esta energía.

⁷⁸ Las emisiones de GEI asociadas a fuentes de energía bajo gestión de MERLIN se corresponden a las emisiones de GEI de Alcances 1 y 2 reportadas en el apartado del Anexo I: “Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 1 y 2”.

⁷⁹ Dado que los informes de certificación energética tienen una validez de 10 años, hay activos en los que el dato de intensidad de emisiones de GEI (kgCO₂e/m²) se corresponde a instalaciones y sistemas que ya han sido reemplazados por otros más eficientes (especialmente, durante procesos de reposicionamiento). En consecuencia, a nivel global, se considera que las estimaciones proporcionan un valor “al alza” de las emisiones de GEI de alcance 3 de las carteras.

⁸⁰ Ver además el Anexo III: “Detalle del alcance del reporte sobre desempeño ambiental”. Estos activos se corresponden con aquellos en cuya columna “Reporte Energía” figura: “Sí*” (un “Sí” seguido de un asterisco).

Las emisiones de GEI para esta categoría se estiman en 58.891 ton CO₂e. El desglose entre carteras estratégicas es de 19.954 ton CO₂e correspondiente a oficinas, 31.594 ton CO₂e correspondiente a activos logísticos y 6.533 ton CO₂e, a centros comerciales. En la tabla que figura a continuación se especifican las emisiones de GEI que corresponden a activos monoinquilino y a consumos de energía privativos en activos multiinquilino:

Cartera	Total emisiones de GEI Alcance 3, Categoría 13	Alcance 3 por tipo de activo	
		Monoinquilino	Multiinquilino (consumo de energía privativo)
Oficinas	19.954 ton CO ₂ e	6.931 ton CO ₂ e	13.023 ton CO ₂ e
Naves logísticas	31.594 ton CO ₂ e	22.749 ton CO ₂ e	8.845 ton CO ₂ e
Centros comerciales	6.533 ton CO ₂ e	0 ton CO ₂ e	6.533 ton CO ₂ e
Data Center	809 ton CO ₂ e	0 ton CO ₂ e	809 ton CO ₂ e
Total	58.891 ton CO₂e	29.680 ton CO₂e	29.211 ton CO₂e

Otras Categorías de Alcance 3

Emisiones asociadas a la cadena de suministro

A través de los datos de facturación de proveedores, durante 2023 MERLIN ha realizado una estimación de las emisiones de Alcance 3 asociadas a su cadena de suministro (Categorías 1, 2 y 4 de GHG Protocol) en base a sus datos de compras de 2023. Para ello, el Grupo ha seguido un Modelo Environmentally-Extended Input-Output (basado en la base de datos WIOD 2016), el cual tiene en cuenta factores de emisión nacionales por sectores de actividad. Bajo este enfoque, las emisiones de GEI en 2023 han sido de 76.494 tCO₂eq. En esta categoría queda incluido el carbono embebido incurrido en el ejercicio de la obras en curso.

Emisiones aguas arriba de los combustibles

La categoría 3 de GHG Protocol computa las emisiones de GEI de los combustibles consumidos por MERLIN que se producen aguas arriba (previas a su combustión) así como las emisiones de GEI asociadas a las pérdidas de electricidad por su transporte y distribución y a las emisiones de GEI aguas arriba de los combustibles empleados en la generación de electricidad⁸¹. Considerando los conceptos anteriores se obtienen unas emisiones de GEI para esta categoría de 1.995 tCO₂eq en términos del portfolio absoluto.

Emisiones asociadas al desplazamiento de empleados a su lugar de trabajo

En relación con las emisiones asociadas al desplazamiento de usuarios (categoría 7 de GHG Protocol), MERLIN ha calculado, por un lado, las asociadas al desplazamiento de los empleados del Grupo al centro de trabajo y, por otro, las asociadas al desplazamiento de los usuarios de MERLIN Hub a dichos activos.

⁸¹ Los datos sobre pérdidas de electricidad en la red de transporte respecto a la demanda en España se han obtenido del Informe de Sostenibilidad 2022 de Red Eléctrica de España (REE).

Respecto al desplazamiento de los empleados de MERLIN, el Grupo lanzó una encuesta para conocer los hábitos de movilidad entre el domicilio y el lugar de trabajo. Así, las emisiones de GEI totales en 2023 se estiman en unas 247 tCO₂eq, lo que suponen 0,93 tCO₂eq por empleado.

De modo adicional a los cálculos indicados en este apartado, se han estimado las emisiones de GEI de los trabajadores de oficinas situadas en el área de MERLIN Hub Madrid Norte (New Business Area A-1 de Madrid). Para ello, se ha partido de información proveniente de los Planes de Transporte al Trabajo (PTT) elaborados para este conjunto de activos por parte de la Oficina de Sostenibilidad y Movilidad (OSM). Asimismo, se ha tenido en cuenta el efecto sobre la movilidad de estos usuarios de los servicios de rutas lanzaderas contratados por MERLIN (a través de la OSM) que conectan puntos neurálgicos de la ciudad de Madrid con el conjunto de oficinas que integran MERLIN Hub Madrid Norte. De este modo y considerando, además, de modo estimativo, que el número de empleados que trabajan en las oficinas de esta área de Madrid es igual a unos 18.000, se obtienen unas emisiones de GEI en 2023 de 8.358 tCO₂eq (0,46 tCO₂eq por empleado).

La diferencia entre la ratio de intensidad de emisiones de GEI por empleado en el caso de la plantilla de MERLIN, frente a la de los empleados de activos de MERLIN Hub Madrid Norte, es debida principalmente a una mayor incidencia de prácticas de teletrabajo entre los empleados de estos activos en comparación con los empleados de MERLIN.

Estas emisiones de GEI están asociadas al desplazamiento a su lugar trabajo de los usuarios de oficinas de MERLIN y, de modo similar a las emisiones de GEI del desplazamiento de los empleados de MERLIN (reportadas en este apartado), pueden categorizarse dentro de la categoría 7 de alcance 3 según las indicaciones de GHG Protocol. No obstante, ambos tipos de emisiones se reportan de forma separada, ya que el cálculo de las emisiones de GEI asociadas al desplazamiento al trabajo de los usuarios de estos activos tiene en todo caso un carácter opcional dentro de esta categoría.

Emisiones asociadas a los activos en los que MERLIN es arrendatario

MERLIN calcula además la categoría 8 de Alcance 3 definida por GHG Protocol contabilizando las emisiones de aquellos activos de los que es arrendatario. En esta categoría se integran las emisiones de GEI asociadas al consumo eléctrico en la sede corporativa del Grupo en Madrid así como las emisiones de GEI de los espacios de LOOM Huertas y LOOM Salamanca. En conjunto las emisiones de GEI de esta categoría han sido en 2023 de 82,46 tCO₂eq (0,015 tCO₂eq/m²) desglosadas entre la sede corporativa (25,2 tCO₂eq, 0,010 tCO₂eq/m²) y los espacios LOOM (57,3 tCO₂eq, 0,019 tCO₂eq/m²).

Reporte de emisiones de alcance 3 según EPRA sBPR

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero en los inmuebles arrendados de LOOM⁸²

Código EPRA	Indicador y unidades	Oficinas		
		2023	2022	Evol.
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas –Alcance 1 (t CO ₂ eq)	N/A	N/A	
GHG-Indir Abs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas- Alcance 2 (t CO ₂ eq)	57,3	86,3	-34 %
-	Emisiones totales – Alcance 1+2(t CO ₂ eq)	57,3	86,3	-34 %
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES (t CO ₂ eq/m ²)	0,019	0,028	-34 %
% de datos estimados		— %	— %	

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero en la sede corporativa de MERLIN Properties⁸³

Código EPRA	Indicador y unidades	Oficinas		
		2023	2022	Evol.
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas –Alcance 1 (t CO ₂ eq)	21,6	19,3	12 %
GHG-Indir Abs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas- Alcance 2 (t CO ₂ eq)	25,2	32,3	-22 %
-	Emisiones totales – Alcance 1+2(t CO ₂ eq)	46,8	51,6	-9 %
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES (t CO ₂ eq/m ²)	0,019	0,021	-9 %
% de datos estimados		— %	— %	

⁸² En Market Based las emisiones en Alcance 2 son 0. Se han incluido en las emisiones directas las de las fuentes móviles.

⁸³ En Market Based las emisiones son 0

Anexo III. Detalle del alcance del reporte sobre desempeño ambiental

Nombre del activo	Cartera	N° Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Torre Castellana 259	Oficinas	1	21.390	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Castellana 280	Oficinas	1	16.853	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Castellana 278	Oficinas	1	14.468		Sí*		LEED ORO			Sí
Castellana 93	Oficinas	1	11.621	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Alcala 40	Oficinas	1	9.315							Sí
Príncipe de Vergara 187	Oficinas	1	11.710				LEED ORO			Sí
Alfonso XI	Oficinas	1	19.890	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Pedro de Valdivia 10	Oficinas	1	6.721	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
PE Churruca	Oficinas	4	17.674	Sí	Sí	Sí	LEED ORO(2)/ PLATA(2)	Sí	Sí	Sí
PE Complejo Princesa	Oficinas	3	33.573	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
Juan Esplandiu 11-13	Oficinas	1	28.008	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
Eucalipto 33	Oficinas	1	7.301	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Eucalipto 25	Oficinas	1	7.368	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Santiago de Compostela 94	Oficinas	1	13.130	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
PE Alvento	Oficinas	2	32.926	Sí	Sí	Sí	LEED PLATA	Sí	Sí	Sí
Cristalia	Oficinas	1	11.713	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
PE Puerta de las Naciones	Oficinas	4	39.150	Sí**	Sí**	Sí**	LEED PLATINO(1)/ ORO(3)	Sí (2)	Sí (2)	Sí
Ribera del Loira 60	Oficinas	1	54.960				LEED ORO			Sí
Partenon 12-14	Oficinas	1	19.609	Sí	Sí		LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Partenon 16-18	Oficinas	1	18.345	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Arturo Soria 128	Oficinas	1	3.226	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Torre Chamartin	Oficinas	1	18.295	Sí	Sí	Sí	LEED PLATINO	Sí	Sí	Sí
Arturo Soria 343	Oficinas	1	6.621	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí

Nombre del activo	Cartera	N° Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Elipse	Oficinas	1	7.515	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Fuente de la Mora	Oficinas	1	4.482	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Aquamarina	Oficinas	1	10.685	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
PE Via Norte	Oficinas	6	37.224	Sí**	Sí**	Sí**	LEED ORO (5)	Sí (5)	Sí (5)	Sí
PE Sanchinarro	Oficinas	2	17.191	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
PE Las Tablas	Oficinas	3	27.184	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Avenida de Burgos 210	Oficinas	1	6.176				LEED ORO			Sí
Avenida de Burgos 208	Oficinas	1	1.200				LEED ORO			Sí
Encinar	Oficinas	1	3.623	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Avenida de Bruselas 24	Oficinas	1	9.163	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Avenida de Bruselas 26	Oficinas	1	8.895	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Avenida de Bruselas 33	Oficinas	1	33.718				LEED ORO			Sí
Avenida de Europa 1A	Oficinas	1	12.606		Sí*	Sí	LEED PLATINO	Sí		Sí
Avenida de Europa 1B	Oficinas	1	10.495	Sí*	Sí*	Sí	LEED PLATINO	Sí	Sí	Sí
Maria de Portugal T2	Oficinas	3	19.038	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
PE Adequa	Oficinas	5	75.545	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO (2) / LEED PLATINO (3)	Sí	Sí	Sí
PE Ática	Oficinas	4	23.405	Sí	Sí	Sí	LEED ORO (3) / BREEAM BUENO (1)	Sí	Sí	Sí
Atica 5	Oficinas	1	9.526	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Atica 6	Oficinas	1	3.434	Sí	Sí					Sí
PE Atica XIX	Oficinas	3	15.411	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
PE Cerro Gamos	Oficinas	4	27.775	Sí**	Sí	Sí	LEED ORO (3) / LEED PLATA(1)			Sí
PE Alvia	Oficinas	3	23.567	Sí	Sí	Sí	LEED ORO (1) / BREEAM BUENO (1)	Sí (2)	Sí (2)	Sí

Nombre del activo	Cartera	N° Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Diagonal 605	Oficinas	1	15.009	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Diagonal 514	Oficinas	1	10.263	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Diagonal 458	Oficinas	1	4.174	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
Balmes 236-238	Oficinas	1	6.187							Sí
Vilanova 12-14	Oficinas	1	16.494				LEED ORO			Sí
E-Forum	Oficinas	1	5.190	Sí						Sí
Torre Glories	Oficinas	1	37.614	Sí	Sí	Sí	LEED ORO / BREEAM EXCELENTE	Sí	Sí	Sí
Diagonal 199	Oficinas	1	5.934	Sí	Sí	Sí	LEED PLATA	Sí	Sí	Sí
PE Poble Nou 22@	Oficinas	4	31.337	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
WTC6	Oficinas	1	14.461	Sí	Sí		LEED ORO	Sí	Sí	Sí
WTC8	Oficinas	1	14.597	Sí	Sí		LEED ORO	Sí	Sí	Sí
PLZFB	Oficinas	1	10.541	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
Sant Cugat I	Oficinas	1	15.377	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Sant Cugat II	Oficinas	1	10.008	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Marques de Pombal 3	Oficinas	1	12.461	Sí	Sí		LEED ORO			Sí
Torre Lisboa	Oficinas	1	13.715				LEED ORO			Sí
Central Office	Oficinas	1	10.310	Sí	Sí		LEED ORO			Sí
Torre Zen	Oficinas	1	10.207	Sí	Sí		LEED ORO			
Art	Oficinas	1	22.150	Sí	Sí		LEED ORO			Sí
TFM	Oficinas	1	7.837							
Lisboa Expo	Oficinas	1	6.740				LEED ORO			
Nestle	Oficinas	1	12.260				LEED ORO			Sí
Lerida - Mangraners	Oficinas	1	3.228							Sí
Sevilla - Borbolla	Oficinas	1	13.037				LEED PLATA			Sí
Granada - Escudo del Carmen	Oficinas	1	2.041							Sí

Nombre del activo	Cartera	N° Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Castellana 85	Oficinas	1	16.474	Sí	Sí	Sí	LEED PLATINO	Sí	Sí	Sí
PLZFA	Oficinas	1	11.723	Sí	Sí		LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Pere IV	Oficinas	1	2.018	Sí	Sí		LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Plaza de Cataluña 9	Oficinas	1	3.026	Sí	Sí					Sí
Monumental	Oficinas	1	25.358				LEED ORO			Sí
Liberdade, 195	Oficinas	1	16.510							Sí
Cobertura (superficie)	Oficinas		1.198.005	908.129	940.633	791.549	1.140.517	813.442	800.835	1.152.849
Cobertura (número de activos)	Oficinas		112	88	92	78	103	79	78	109
% Cobertura (superficie)	Oficinas			76 %	79 %	66 %	95 %	68 %	67 %	96 %
% Cobertura (número de activos)	Oficinas			79 %	82 %	70 %	92 %	71 %	70 %	97 %
Plaza Ruiz Picasso	Oficinas WIP	1	32.950		Sí		LEED PLATA	Sí	Sí	Sí
PE Cerro Gamos	Oficinas WIP	1	8.413				LEED ORO			Sí
Serante	Oficinas WIP	1	8.602							Sí
Josefa Valcarcel 48	Oficinas WIP	1	19.893				LEED ORO			Sí
Cobertura (superficie)	Oficinas WIP		69.857	0	0	0	64.354	32.950	32.950	69.857
Cobertura (número de activos)	Oficinas WIP		4	0	0	0	3	1	1	4
Cobertura (superficie)	Total Oficinas		1.267.862	908.129	940.633	791.549	1.204.871	846.391	833.785	1.222.706
Cobertura (número de activos)	Total Oficinas		116	88	92	78	106	80	79	113
% Cobertura (superficie)	Total Oficinas			72 %	74 %	62 %	95 %	67 %	66 %	96 %
% Cobertura (número de activos)	Total Oficinas			76 %	79 %	67 %	91 %	69 %	68 %	97 %
Marineda	Centros Comerciales	1	100.528	Sí	Sí	Sí	BREEAM EXCELENTE	Sí	Sí	Sí
Arturo Soria	Centros Comerciales	1	6.069	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí

Nombre del activo	Cartera	N° Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Centro Oeste	Centros Comerciales	1	10.867	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO			Sí
Tres Aguas	Centros Comerciales	1	67.223	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO			Sí
X-Madrid	Centros Comerciales	1	47.120	Sí	Sí	Sí	BREEAM EXCELENTE	Sí	Sí	
Larios	Centros Comerciales	1	37.956	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Porto Pi	Centros Comerciales	1	32.720	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
Artea	Centros Comerciales	1	25.922	Sí	Sí	Sí	BREEAM EXCELENTE	Sí	Sí	Sí
Arenas	Centros Comerciales	1	31.905	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
Salер	Centros Comerciales	1	28.953	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
La Vital	Centros Comerciales	1	20.878	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO			Sí
Almada	Centros Comerciales	1	60.076	Sí	Sí					Sí
Vilamarina	Centros Comerciales	1	32.191	Sí	Sí		BREEAM MUY BUENO			
Bonaire	Centros Comerciales	1	14.455	Sí						
Cobertura (superficie)	Centros Comerciales		470.216	470.216	470.216	363.494	363.494	311.173	311.173	437.845
Cobertura (número de activos)	Centros Comerciales		12	12	12	9	12	8	8	11
% Cobertura (superficie)	Centros Comerciales			100 %	100 %	77 %	77 %	66 %	66 %	93 %
% Cobertura (número de activos)	Centros Comerciales			100 %	100 %	75 %	100 %	67 %	67 %	92 %
Callao 5	Centros comerciales WIP	1	4.640							Sí
Cobertura (superficie)	Centros comerciales WIP		4.640	0	0	0	0	0	0	4.640

Nombre del activo	Cartera	N° Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Cobertura (número de activos)	Centros comerciales WIP		1	0	0	0	0	0	0	1
Cobertura (superficie)	Total Centros Comerciales		492.544	487.903	473.448	381.182	381.182	311.173	311.173	442.486
Cobertura (número de activos)	Total Centros Comerciales		13	12	11	9	12	8	8	12
% Cobertura (superficie)	Total Centros Comerciales			99 %	96 %	77 %	77 %	63 %	63 %	90 %
% Cobertura (número de activos)	Total Centros Comerciales			92 %	85 %	69 %	92 %	62 %	62 %	92 %
A2-Coslada	Logístico	1	28.491				BREEAM CORRECTO			Sí
A2-Coslada Complex	Logístico	1	36.234	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
A4-Getafe (Cla)	Logístico	1	16.100		Sí		BREEAM BUENO			Sí
A2-Meco I	Logístico	1	35.285	Sí*			BREEAM BUENO			Sí
A4-Pinto I	Logístico	1	11.099				BREEAM BUENO			Sí
A4-Pinto II	Logístico	1	58.990				BREEAM BUENO			Sí
A4-Getafe (Gavilanes)	Logístico	2	39.591	Sí	Sí		LEED ORO	Sí		Sí
A2-Meco II	Logístico	1	59.814				LEED PLATINO			Sí
A2-San Fernando I	Logístico	1	11.179	Sí	Sí		LEED ORO			Sí
A2-San Fernando II	Logístico	1	33.592	Sí	Sí		LEED ORO			Sí
A4-Seseña	Logístico	1	28.731	Sí	Sí		LEED ORO			Sí
A2-Alovera	Logístico	1	38.763				BREEAM BUENO			Sí
A2-Azuqueca II	Logístico	1	96.810				LEED PLATINO			Sí
A2-Cabanillas I	Logístico	1	70.134				BREEAM BUENO			Sí
A2-Cabanillas II	Logístico	1	15.078							Sí
A2-Cabanillas III	Logístico	1	21.879				LEED ORO			Sí

Nombre del activo	Cartera	N° Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
A2-Cabanillas Park I A	Logístico	1	38.054				LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I B	Logístico	1	17.917				LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I C	Logístico	1	48.468				LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I D	Logístico	1	47.892				LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I E	Logístico	1	49.793				LEED PLATA			Sí
A2-Cabanillas Park I F	Logístico	1	20.723				LEED PLATA			Sí
A2-Cabanillas Park I G	Logístico	1	22.506	Sí			LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I H	Logístico	1	25.247				LEED ORO			Sí
ZAL Port	Logístico	0	0							
Barcelona-PLZF	Logístico	9	132.796	Sí	Sí		BREEAM BUENO			Sí
Zaragoza-Pedrola	Logístico	1	21.579				BREEAM BUENO			Sí
<i>Zaragoza-Plaza I</i>	<i>Logístico</i>	<i>1</i>	<i>20.764</i>	<i>Sí</i>						
Valencia-Almussafes	Logístico	1	26.613	Sí	Sí		BREEAM BUENO			Sí
Valencia-Ribarroja	Logístico	1	34.992				BREEAM MUY BUENO			Sí
Vitoria-Jundiz I	Logístico	1	72.717				BREEAM MUY BUENO			Sí
Vitoria-Jundiz II	Logístico	1	26.774	Sí*			BREEAM CORRECTO			Sí
Sevilla Zal	Logístico	13	138.777	Sí	Sí		LEED ORO (1)/LEED PLATA (2)/BREEAM CORRECTO (10)			Sí
Lisboa Park A	Logístico	1	45.171							Sí
A2-Cabanillas Park II A	Logístico	1	47.211				LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I J	Logístico	1	44.644				LEED ORO			Sí
Cobertura (superficie)	Logístico		1.463.641	532.077	463.612	169.030	1.403.393	75.825	36.234	1.463.641
Cobertura (número de activos)	Logístico		55	32	30	10	53	3	1	55
% Cobertura (superficie)	Logístico			36 %	32 %	12 %	96 %	5 %	2 %	100 %

Nombre del activo	Cartera	N° Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
% Cobertura (número de activos)	Logístico			58 %	55 %	18 %	96 %	5 %	2 %	100 %
A2-Cabanillas Park II B	Logístico WIP	1	163.523							
Cobertura (superficie)	Logístico WIP		163.523	0	0	0	0	0	0	0
Cobertura (número de activos)	Logístico WIP		1	0	0	0	0	0	0	0
Cobertura (superficie)	Total Logístico		1.627.164	532.077	463.612	169.030	1.403.393	75.825	36.234	1.463.641
Cobertura (número de activos)	Total Logístico		56	32	30	10	53	3	1	55
% Cobertura (superficie)	Total Logístico			33 %	28 %	10 %	86 %	5 %	2 %	90 %
% Cobertura (número de activos)	Total Logístico			57 %	54 %	18 %	95 %	5 %	2 %	98 %
A4-Getafe (Data Center)	Data Center	1	15.005		Sí					
Barcelona Data Center	Data Center	1	22.131	Sí						
Bilbao Data Center	Data Center	1	18.000	Sí						
Cobertura (superficie)	Data Center		55.136	40.131	15.005	0	0	0	0	0
Cobertura (número de activos)	Data Center		3	2	1	0	0	0	0	0
% Cobertura (superficie)	Data Center			73 %	27 %	— %	— %	— %	— %	— %
% Cobertura (número de activos)	Data Center			67 %	33 %	— %	— %	— %	— %	— %
Cobertura (superficie)	Total Data Center		55.136	40.131	15.005	0	0	0	0	0
Cobertura (número de activos)	Total Data Center		3	2	1	0	0	0	0	0
% Cobertura (superficie)	Total Data Center			73 %	27 %	— %	— %	— %	— %	— %
% Cobertura (número de activos)	Total Data Center			67 %	33 %	— %	— %	— %	— %	— %

Nombre del activo	Cartera	N° Edificios	Superficie (m2)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m2)	Reporte residuos (ton)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Cobertura (superficie)	Total		3.425.019	1.950.554	1.889.467	1.324.073	2.971.758	1.233.389	1.181.192	3.128.833
Cobertura (número de activos)	Total		188	134	135	97	171	91	88	180
% Cobertura (superficie)	Total			57 %	55 %	39 %	87 %	36 %	34 %	91 %
% Cobertura (número de activos)	Total			71 %	72 %	52 %	91 %	48 %	47 %	96 %

* MERLIN no ejerce control operacional sobre estos activos por lo que los datos de consumos están incluidos dentro de la información de desempeño ambiental de la cartera de activos sin control operacional.

** MERLIN ejerce control operacional únicamente sobre algunos edificios de estos parques empresariales, por lo que los datos de consumos que se reportan en la cartera de activos con control operacional se limita a aquellos atribuibles a MERLIN.

Destacados en negrita activos Like for Like

Los activos Vilamarina, Bonaire y Zaragoza-Plaza I salieron de la cartera durante el año 2023 por lo que únicamente reportan los consumos durante el tiempo que han estado en explotación.

NOTA: no se incluye en este listado el suelo pendiente de desarrollo

Anexo IV. Reporte de riesgos climáticos según metodología TCFD

Desde sus inicios, MERLIN ha integrado la sostenibilidad tanto en sus actividades como en su toma de decisiones, por el entendimiento de su relevancia no solo en las relaciones con los grupos de interés, sino también en el desempeño de los parámetros financieros.

Como empresa líder en su sector, MERLIN es consciente de los cambios sustanciales que se están produciendo debido al cambio climático y de sus impactos en la economía y, en concreto, en sus actividades de negocio.

MERLIN elaboró ya en 2022, su primer informe siguiendo las recomendaciones del Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (“TCFD”) divulgando así información sobre los riesgos y las oportunidades que presenta el cambio climático de manera transparente y comparable para sus grupos de interés.

De este modo, la Compañía se adelanta y posiciona frente a la regulación en materia de riesgos climáticos como la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088 (y actos delegados en desarrollo del mismo que completan la regulación asociada a la taxonomía verde europea) o la Directiva de reporte de sostenibilidad corporativa (CSRD).

Las recomendaciones TCFD, lanzadas en 2017, se estructuran alrededor de cuatro pilares: (i) Gobernanza, (ii) Estrategia, (ii) Gestión de Riesgos y (iv) Métricas y Objetivos, así como de once recomendaciones que apoyan la divulgación efectiva en cada pilar.

En octubre de 2021, TCFD lanzó una actualización sobre la implementación de las recomendaciones del TCFD. Este último documento incluye también recomendaciones a nivel sectorial, en particular para las empresas patrimonialistas de real estate, tales como MERLIN. A lo largo de este informe, se informa sobre los cuatro pilares y las once recomendaciones, así como de las cuestiones específicas sectoriales. **Los datos incluidos en este informe hacen referencia al ejercicio 2023, del 1 de enero al 31 de diciembre, e incluyen a todo el Grupo MERLIN y filiales dependientes con control.**

Análisis de escenarios

Para la identificación de los riesgos y oportunidades climáticas, en primer lugar, MERLIN elaboró un listado preliminar de riesgos y oportunidades basado en los riesgos marcados por TCFD y el Reglamento Delegado 2021/2139 de la Comisión (acto delegado de cambio climático), en la información de competidores y en un análisis de documentación científica y regulación. El resultado de este trabajo se adaptó a la realidad y casuística de MERLIN a través de entrevistas con los principales responsables.

El listado preliminar de riesgos físicos se analizó para el escenario de estabilización de emisiones, SSP2-4.5 “Middle of the road”, y un escenario con un nivel muy alto de emisiones SSP5-8.5 “Fossil-fueled Development”. Los riesgos se evaluaron para el corto (2021-2040), medio (2041-2060) y largo plazo (2081-2100) para todos los activos de la Compañía.

Los riesgos de transición se analizaron considerando el escenario de Emisiones Netas Cero para 2050 (Escenario NZE de la Agencia Internacional de la Energía). Este escenario se considera coherente con el objetivo europeo de alcanzar las emisiones nulas en esa misma fecha.

Para los riesgos y oportunidades preliminares se analizaron diferentes criterios que permitieron identificar el riesgo inherente y residual de cada activo. Finalmente, se ha considerado un corte sobre

el nivel de riesgo residual resultante del análisis realizado para la diferenciación entre los riesgos considerados como materiales, de los que no lo son.

Gobernanza

Supervisión del Consejo de Administración

El máximo órgano de gobierno de MERLIN es el Consejo de Administración, formado por 13 consejeros mayoritariamente independientes. El Consejo centra su actividad en la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y directrices que debe seguir el Grupo. Asimismo, es responsable de la estrategia a largo plazo y de monitorizar su implementación. El Consejo de Administración se apoya en sus Comisiones delegadas para la implementación práctica.

En MERLIN es la **Comisión de Auditoría y Control** con el apoyo, desde 2021, de la **Comisión de Sostenibilidad e Innovación** las responsables de identificar y evaluar los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad, incluyendo los relacionados con el cambio climático. Además, la Comisión de Sostenibilidad e Innovación tiene como misión principal la promoción de prácticas de negocio responsable y sostenible integrando aspectos ambientales, sociales y de gobernanza, el fomento de la innovación y de la digitalización de la Compañía.

Durante 2023 el Consejo de Administración se ha reunido 11 veces de las cuales 6 se han tratado temas específicos de cambio climático⁸⁴. Así mismo, durante el ejercicio 2023, la Comisión de Sostenibilidad e Innovación ha revisado la identificación y evaluación de los riesgos ESG, con especial foco en los riesgos climáticos, apoyando a la Comisión de Auditoría y Control en la elaboración del Mapa de Riesgos Corporativos de MERLIN que ha sido actualizado y aprobado por el Consejo de Administración hasta en 2 ocasiones, incluyendo en todas ellas, riesgos ESG, tales como los relacionados con el cambio climático.

Supervisión del Equipo Directivo

El **Consejero Delegado (CEO)** y el **Director General (COO)** de MERLIN, que también pertenecen al Consejo de Administración, son los máximos responsables de ejecutar la estrategia aprobada por el Consejo de Administración, incluida la implementación de la estrategia de sostenibilidad. Esta estrategia incluye, a su vez, aquellos aspectos relacionados con los riesgos y oportunidades climáticas.

A nivel operativo, desde 2021 se instauró un **Comité de Sostenibilidad** como responsable de monitorear el avance de los diferentes planes e iniciativas de la Compañía en esta materia, así como del seguimiento de los objetivos e indicadores de sostenibilidad. El Comité está integrado por varios miembros del Equipo Directivo que lideran las áreas de asset management, departamento técnico, tesorería y finanzas, relación con inversores y auditoría interna de la Compañía.

Las áreas de asset management y el departamento técnico incorporan la visión de los activos y cómo se relacionan con los riesgos y oportunidades climáticas. El área de relación con inversores participa de manera activa trasladando de manera bidireccional las preocupaciones e inquietudes de los inversores sobre esta temática. El área de tesorería y finanzas aporta la visión de mercado financiero y los indicadores de cumplimiento de la financiación verde (recalificada el 100% en 2022). Por último, la dirección de auditoría interna, como apoyo de la Comisión de Auditoría y Control, es la responsable de la elaboración y actualización del Mapa de Riesgos de la Compañía, incluyendo los climáticos.

⁸⁴ Puede encontrar más información sobre la estructura organizativa y el gobierno corporativo de MERLIN en:

- IAGC: <https://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales/>
- EINF: <https://www.merlinproperties.com/inversores/informacion-financiera/>

En 2023 como resultado del análisis de identificación y evaluación de riesgos climáticos se identificaron 7 riesgos climáticos materiales o prioritarios.

Por otro lado, a través del **Comité de Inversiones**, los riesgos y oportunidades climáticas son considerados en la elaboración de los planes de inversión de la Compañía.

De manera periódica, tanto el equipo directivo, como el CEO y el COO, así como la Comisión de Sostenibilidad e Innovación informan al Consejo de Administración de los avances en materia de sostenibilidad.

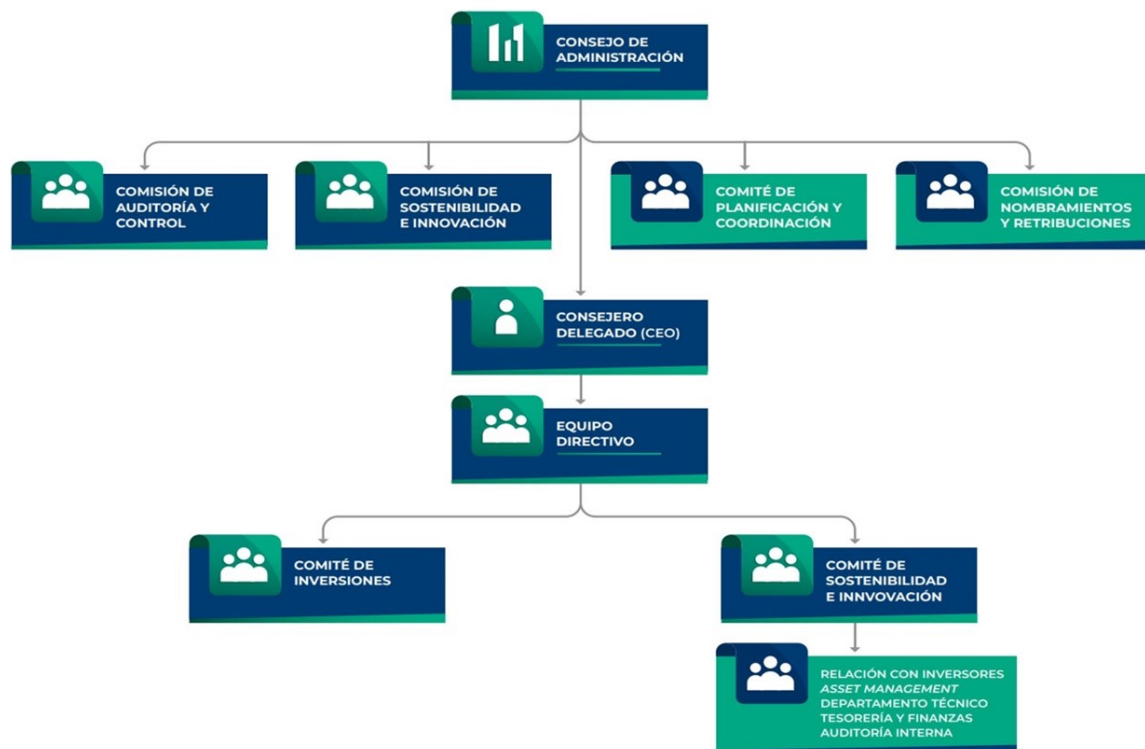


Figura 1: Estructura organizativa de MERLIN. Fuente: Elaboración propia.

Estrategia

Impactos climáticos y resiliencia

Teniendo en cuenta los datos históricos de las operaciones y el desarrollo de la actividad de MERLIN, se ha observado que los riesgos físicos, principalmente las precipitaciones extremas, incluyendo las nevadas, y vientos fuertes son los más recurrentes. Además, estos riesgos climáticos han afectado, de manera puntual, a alguno de los activos de la Compañía causando daños en los elementos estructurales suponiendo unos gastos imprevistos en la reparación de estos como mantenimiento por goteras e impermeabilizaciones. Como medida preventiva, en los últimos ejercicios, se han robustecido las especificaciones técnicas en las licitaciones para la construcción de las estructuras de los activos.

Hasta la fecha no se han identificado riesgos de transición que hayan causado un impacto significativo en la Compañía, salvo la potencial obligatoriedad de la incorporación de puntos de carga eléctricos (pendiente de aprobación legislativa). En este sentido MERLIN ha ido más allá de los potenciales mínimos normativos exigibles, anticipándose con ello a posibles regulaciones y cambio de preferencia de los consumidores, y acelerando el desarrollo de una economía baja en carbono.

Este tipo de eventos, además del compromiso de MERLIN, ha alentado a la Compañía a desarrollar e implementar medidas de adaptación y mitigación para responder a dichos riesgos. Por tanto, MERLIN ha incorporado en su sistema de gestión de riesgos general todo lo relacionado con aspectos climáticos, lo cual se describe en detalle en la próxima sección del informe “Gestión de riesgos”.

Así mismo, la descarbonización de los edificios es uno de los retos del sector de real estate. Como consecuencia, desde el inicio de su actividad MERLIN tiene en consideración los aspectos climáticos en su estrategia. Además, en 2023 la Compañía continuó avanzando a este respecto monitorizando su **Camino a Neto Cero**.

Proceso general de identificación de riesgos climáticos

En línea con su compromiso en materia de cambio climático, MERLIN ha seguido profundizando durante 2023 en la identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticas. Para ello ha dado los siguientes pasos:

1. Elaboración de un listado de riesgos físicos y de transición marcados por el marco de referencia del [TCFD](#) y del [Reglamento Delegado 2021/2139 de la Comisión \(“acto delegado de cambio climático”\)](#).
2. Análisis de los principales competidores de MERLIN en términos de información reportada en sus informes del TCFD y CDP (“*Carbon Disclosure Project*”).
3. Revisión y análisis de artículos científicos vinculados al sector de la edificación y regulación específica de aplicación.
4. Revisión de la adaptación a principales riesgos físicos y de transición identificados de acuerdo con el contexto actual de MERLIN.
5. Entrevistas con los responsables involucrados de MERLIN con el fin de realizar un análisis más exhaustivo de los riesgos y oportunidades relacionadas con el cambio climático, así como de las medidas de adaptación y mitigación implantadas.

6. Obtención del listado de identificación de riesgos preliminar, tanto físicos como de transición, y oportunidades.

Dicho listado de riesgos se prevé ir actualizándolo periódicamente.

Gestión de riesgos

Gestión de riesgos general

MERLIN dispone de **un Sistema de Gestión de Riesgos**, basado en los principios, elementos clave y metodología establecidos en el Marco COSO⁸⁵, el cual tiene por objeto minimizar la volatilidad de los resultados (rentabilidad) y, por tanto, maximizar el valor económico del Grupo, incorporando el riesgo y la incertidumbre en el proceso de toma de decisiones para proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos estratégicos establecidos, aportando a los accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

Sobre la base de una visión integradora de la Gestión de Riesgos, MERLIN ha adoptado un enfoque metodológico basado en el Marco de Gestión de Riesgos Empresariales – integrado con la estrategia y el desempeño (COSO ERM 2017), el cual enfatiza la importancia de la gestión de riesgos empresariales en la planificación estratégica y la incorpora a toda la Compañía, ya que el riesgo influye en la estrategia y en el desempeño en todas las áreas, departamentos y funciones.

Los principios generales de actuación en materia de gestión de riesgos quedan recogidos en la **Política de Control y Gestión de Riesgos**⁸⁶ de MERLIN, la cual fue inicialmente aprobada por el Consejo de Administración en febrero de 2016 y actualizada en abril de 2023.

La Gestión de Riesgos no financieros de MERLIN es un proceso impulsado por el Consejo de Administración, a través de **la Comisión de Auditoría y Control y con la coordinación y cooperación de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones**; así como por la Alta Dirección y apoyados en la dirección de Auditoría Interna.

Durante el ejercicio 2023, el **Mapa de Riesgos de MERLIN** se ha actualizado de manera periódica para reflejar en cada semestre la percepción de los principales directivos y órganos de gobierno de la Compañía ante los riesgos a los que se enfrenta MERLIN.

En este sentido, en el Mapa de Riesgos de MERLIN se clasifican en distintos ejes clave para la consecución de los objetivos del Grupo: estratégicos y de gobernanza, de negocio, de recursos y sociales y de sostenibilidad. Dentro de este último grupo, se encuentran los riesgos relacionados con el cambio climático de acuerdo con la revisión y recomendación de la Comisión de Sostenibilidad e Innovación.

Dentro del Sistema de Gestión de Riesgos de MERLIN, todos los riesgos se valoran en términos de impacto y probabilidad, obteniendo un indicador del riesgo residual para el ejercicio en curso, se identifican KPI's (Key performance indicators) de reporte, así como KRIs (Key risk indicators) y se asignan responsables de reporting, así como responsables de implantar o desarrollar las medidas mitigadoras identificadas para cada uno de ellos. Asimismo, todos los riesgos se valoran en términos

⁸⁵ Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission.

⁸⁶ Puede consultar más información en: <https://www.MERLINproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/>

de temporalidad (corto, medio y largo plazo), así como en términos de velocidad, persistencia y capacidad de adaptación⁸⁷.

Gestión de riesgos climáticos

En primer lugar, cabe destacar que la gestión de riesgos y oportunidades climáticas se encuentra integrada en el proceso general de MERLIN de gestión de riesgos descrita en el apartado anterior.

La responsabilidad de coordinar la identificación y evaluación de los riesgos y oportunidades climáticas recae sobre la dirección de Auditoría Interna, al igual que los demás riesgos de la Compañía, aunque en este caso se apoya en el **Comité de Sostenibilidad**, como se mencionó en el apartado de “Gobernanza”.

Para identificar los riesgos climáticos, MERLIN analiza los escenarios climáticos a nivel de activo tanto a corto (2021-2040), medio (2041-2060) y largo plazo (2081-2100). Los riesgos físicos se clasifican en agudos y crónicos y, por su parte, los riesgos de transición en regulatorios y legales, tecnológicos, de mercado y reputacionales.

En relación con las oportunidades climáticas, se sigue la misma metodología y clasificándolas en eficiencia de los recursos, energéticas, relacionadas con productos y servicios y de mercado.

Tras la identificación de los riesgos y oportunidades de cambio climático, éstas se evalúan en términos de probabilidad e impacto en una escala cualitativa de 1 a 5. Asimismo, se tienen en cuenta las medidas de mitigación y adaptación realizadas en los activos que permiten reducir el impacto del riesgo en el caso de materializarse.

En las revisiones semestrales del Mapa de riesgos de la Compañía se analiza también la necesidad de incorporar o modificar riesgos climáticos que puedan afectar a MERLIN.

Además, la Compañía es consciente del papel que juegan los inquilinos en la consecución de su estrategia climática, así como de la gestión de los riesgos relacionados. Por ello, como se ha mencionado en la sección anterior, un eje del **Camino a Neto Cero** de MERLIN es reducir las emisiones de los inquilinos, lo que puede tener un impacto considerable en relación con los riesgos de transición.

Activos sujetos a riesgo físico

MERLIN ha elegido dos escenarios de cambio climático para modelizar los potenciales impactos futuros del cambio climático en su negocio y la resiliencia de su estrategia. Estos escenarios se han adoptado del **Panel Intergubernamental de Cambio Climático** (IPCC, por sus siglas en inglés) que recoge cinco posibles futuros climáticos con distintas concentraciones de emisiones y cambios socioeconómicos en ámbitos como la población, la densidad urbana, la educación, el uso del suelo y la riqueza. Cada escenario está etiquetado para identificar tanto el nivel de emisiones como la denominada Senda Socioeconómica Compartida, o SSP⁸⁸, utilizada en esos cálculos.

Para su análisis de riesgos climáticos, MERLIN ha tenido en cuenta un escenario de estabilización de emisiones, SSP2-4.5 **"Middle of the road"**, y un escenario con un nivel muy alto de emisiones SSP5-8.5 **"Fossil-fueled Development"**. En ambos casos, se han valorado los riesgos a corto

⁸⁷ Puede encontrar más información sobre la estructura organizativa y el gobierno corporativo de MERLIN en:

- IAGC: <https://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales/>

- EINF: <https://www.merlinproperties.com/inversores/informacion-financiera/>

⁸⁸ Shared Socioeconomic Pathways.

(2021-2040), medio (2041-2060) y largo plazo (2081-2100), en línea con las recomendaciones del IPCC, con el foco en las consecuencias en España y Portugal ya que es donde se ubican los activos de la Compañía.

Para cada riesgo físico identificado de manera preliminar se han analizado los siguientes criterios a nivel de activo para el cálculo del nivel de riesgo inherente:

- (1) Peligro / Impacto climático, teniendo en cuenta su variable impulsora,
- (2) Exposición del activo, analizado a través de fuentes externas que valoran la ubicación del activo y la afectación de la variable impulsora
- (3) Vulnerabilidad del activo.
- (4) También se han considerado las medidas de adaptación que realiza MERLIN en sus activos lo que permite obtener un riesgo residual de cada uno de ellos.

Identificación de riesgos de transición

Asimismo, en relación con los escenarios de transición, los pronósticos a medio y largo plazo de la **Agencia Internacional de la Energía** (IEA, por sus siglas en inglés) utilizan un enfoque de escenarios para examinar las tendencias energéticas futuras.

De los tres escenarios propuestos por la IEA, en el análisis de riesgos de transición aplicados a MERLIN, se ha utilizado el escenario **normativo de Emisiones Netas Cero para 2025 (Escenario NZE)**, cuya trayectoria de emisiones es coherente con mantener el aumento global de la temperatura por debajo de 1,5 °C, permitiría el acceso universal a servicios de energía modernos y resultaría en mejoras importantes en la calidad del aire.

De manera similar a los riesgos físicos, para los riesgos de transición identificados de manera preliminar se han analizado los siguientes criterios para obtener el nivel riesgo inherente a nivel de activo: (i) impacto económico que puede ocasionar una medida sobre la actividad de MERLIN y (ii) probabilidad de ocurrencia del riesgo de transición identificado. Asimismo, se han analizado las medidas de mitigación implantadas por MERLIN para determinar la capacidad de reacción de la Compañía ante los riesgos de transición detectados. Con ello se obtiene un nivel de riesgo residual por activo.

Identificación de oportunidades climáticas

Las oportunidades relacionadas con el cambio climático varían de acuerdo con la planificación estratégica o gestión de riesgos que se lleve a cabo en MERLIN. Tras una identificación preliminar de oportunidades climáticas se han valorado teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Impacto potencial de medidas implantadas en la actualidad que generan ahorros o que pueden resultar beneficiosas de cara a un cambio futuro.
- Probabilidad de aplicación de la medida en cuestión u oportunidad de acceso a la implantación dentro de la **Compañía**.

Determinación de activos con riesgos y oportunidades materiales y su impacto financiero

Según la metodología utilizada, para la valoración de riesgos, tanto físicos como de transición, y oportunidades materiales de los activos de MERLIN, se ha considerado un umbral sobre el nivel de riesgo residual resultante del análisis realizado para la determinación de la materialidad.

A continuación, se recogen los principales riesgos y oportunidades climáticas identificadas para MERLIN.

Tipo	Caracterización del riesgo	Potencial impacto para MERLIN
Riesgo climático físico (agudo)	Precipitaciones extremas	Rotura y daños en los elementos estructurales del activo y posibles daños personales.
	Períodos de sequía	Devaluación del activo a medio o largo plazo, aumento del precio de la póliza de seguro para próximos años y pérdidas económicas.
	Inundaciones fluviales	Cambio de comportamiento de los usuarios de los activos ante restricciones de agua (Cataluña).
Riesgo climático de transición (regulatorio/ legal)	Aplicación de un precio de carbono a las emisiones directas o indirectas de gases de efecto invernadero	Impacto financiero en el medio/largo plazo por la aplicación de un precio al carbono por las emisiones directas de gases de efecto invernadero de sus activos, así como por las emisiones indirectas aguas arriba y aguas abajo de su cadena de valor.
Riesgo climático de transición (regulatorio/ legal)	Políticas de planificación urbana ligadas a la movilidad que puedan cambiar los patrones de desplazamiento	Incremento de la inversión en la adaptación de los activos ya existentes a los nuevos requerimientos de zonas de bajas emisiones en núcleo urbano y otras medidas de mitigación o adaptación con repercusión sobre la edificación y el transporte.
Riesgo climático de transición (mercado)	Potencial devaluación de activos por una velocidad de descarbonización insuficiente	Potencial devaluación de activos (activos varados o <i>stranded assets</i>) en caso de una descarbonización más lenta de los mismos que la tendencial requerida por la Unión Europea.

Riesgo climático de transición (tecnológico)	Aumento de los gastos operacionales por el aumento del precio de la energía	Aumento del gasto operativo como consecuencia de la volatilidad de los precios de la energía, que puede conllevar la interrupción en el desarrollo de proyectos y la escasez de suministros por parte del proveedor.
Oportunidad (servicios ligados a la mitigación)	Uso de modos de transporte más eficiente	Potencial liderazgo en el sector y aumento del valor de los activos debido a la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.
Oportunidad (servicios ligados a la mitigación)	Traspaso a edificios más eficientes y uso de fuentes de energía de bajas emisiones	Potencial liderazgo en el sector con activos eficientes energéticamente y reducción de la huella de carbono. por el uso de energía con fuentes de origen renovable (p.ej, solar fotovoltaica).
Oportunidad (servicios ligados a la mitigación)	Uso de incentivos de políticas de apoyo	Potencial liderazgo en el sector y fomento de la concienciación del consumidor (cláusula verde en los contratos de arrendamiento).
Oportunidad (ahorro energético)	Uso de nuevas tecnologías	Disminución de gastos por la reducción de consumo de energía de origen fósil.
Oportunidad (servicios ligados a la adaptación)	Compromiso y Transparencia	Verificación externa de todos los compromisos adquiridos en materia de sostenibilidad para generar confianza en los diferentes grupos de interés.

Tabla 1: Principales riesgos y oportunidades climáticas identificadas para MERLIN. Fuente: Elaboración propia.

Además, MERLIN ha empezado a valorar internamente los impactos financieros de los riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático de forma alineada con los establecido en el estándar de cambio climático de EFRAG publicado el 15 de noviembre de 2022 con entrada en vigor para el reporte de los años fiscales que comiencen a partir del 01/01/2024.

Las conclusiones obtenidas del proceso de análisis de evaluación de riesgos, físicos y de transición, y de oportunidades climáticas se tienen en cuenta en la planificación estratégica y financiera de la Compañía, por ejemplo, en la definición del plan de inversiones y desinversiones de MERLIN. Asimismo, la Compañía continúa desarrollando diferentes medidas de actuación en línea con su estrategia de descarbonización Camino a Neto Cero.

Anexo V. Reconciliación de las Medidas Alternativas de Rendimiento

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), las medidas alternativas del rendimiento se describen a continuación.

GLOSARIO

Período medio de vencimiento (años) - Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento. Es una medida importante ya que proporciona al inversor la información importante sobre los compromisos de repago de las obligaciones financieras. Se calcula como la suma de los años pendientes hasta el vencimiento de cada préstamo multiplicado por la deuda pendiente del préstamo y dividido entre el importe total pendiente de todos los préstamos. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros del Grupo, pero la información principal está disponible en los estados financieros consolidados.

Renta pasante - Representa la renta por metro cuadrado por mes a la cual está arrendado un activo o categoría de activos en un momento determinado en el tiempo. La renta media pasante es una medida de rendimiento relevante ya que muestra las rentas implícitas de todos los contratos de arrendamiento actuales de la compañía en un momento en el tiempo por metro cuadrado y por mes, permitiendo la comparación con las rentas de mercado. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Release spread - Diferencia entre la nueva renta firmada y la renta anterior en renovaciones (mismo espacio, mismo inquilino) o realquileres (mismo espacio, distinto inquilino) durante los últimos doce meses. El release spread proporciona al inversor una visión del comportamiento del alquiler (tendencias de alquileres) a la hora de negociar con los inquilinos. Se calcula basándose en alquiler por alquiler y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Rentas Like-for-like (Renta LfL) - Importe de las rentas brutas comparables entre dos periodos. Se calculan activo por activo excluyendo de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, así como otros ajustes atípicos como indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler. Consideramos el crecimiento de rentas brutas like-for-like una medida relevante que permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o categoría de activos. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Rentas brutas anualizadas - Renta pasante a fecha del balance de situación multiplicada por 12. Consideramos las rentas brutas anualizadas una medida de rendimiento relevante ya que representa el importe total de rentas de los contratos de arrendamiento actuales de la compañía en un momento determinado en el tiempo, permitiendo el cálculo del retorno de cada activo (Rentabilidad bruta). Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

GAV - Valor de la cartera según la última tasación externa disponible más pagos anticipados a coste para proyectos llave en mano y desarrollos. El GAV es una medida de valoración estándar a efectos comparativos, reconocida de forma global en el sector inmobiliario, y llevada a cabo por un tasador externo independiente.

Yield bruto o rentabilidad bruta - Representa la rentabilidad bruta de un activo o categoría de activos. Se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

PMA (Wault) - Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

Consideramos el Wault una medida relevante ya que proporciona al inversor el período de riesgo y oportunidad para renegociar los contratos de arrendamiento actuales. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Ingresos totales - Consiste en la suma de las rentas brutas totales y los restantes ingresos operativos excluyendo extraordinarios. La reconciliación con IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

EBITDA contable - El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos. El EBITDA contable es una medida de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para valorar compañías, así como por las agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento mediante la comparación del EBITDA contable con la deuda neta y el servicio de la deuda. La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

EBITDA - El EBITDA se calcula como el EBITDA contable deduciendo los gastos “no-overheads” y la provisión del LTIP. El EBITDA es una medida muy útil ya que excluye el impacto de costes “no-overheads” incurridos en el período. Los gastos “non-overheads” son aquellos asociados a la adquisición o venta de activos y las indemnizaciones, entre otros (según lo descrito en el folleto de la OPV). La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

FFO contable y FFO - El FFO contable o Flujo de Fondos de las Operaciones contable se calcula como el EBITDA menos los gastos financieros netos e impuestos (excluyendo impuestos de desinversiones y otros eventos). El FFO se calcula deduciendo los gastos “non-overheads” de la compañía al FFO contable. Se trata de una medida de rendimiento y liquidez relevante reconocida de forma global en el sector inmobiliario.

Loan to Value (LTV) - El Loan to Value se calcula como la deuda neta dividida por el valor razonable de los activos de la empresa (GAV + costes de transacción). El LTV es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento. La conciliación con las métricas IFRS aparece en la tabla siguiente.

MERLIN Properties, como miembro de EPRA (European Public Real Estate Association), sigue los estándares de mejores prácticas a la hora de reportar lo que permite al inversor comparar con mayor facilidad determinadas medidas que son específicas del sector inmobiliario. Las medidas se publican de forma semestral y se encuentran detalladas en el informe de gestión.

EPRA costes - Se calcula como los costes de gestión totales de la compañía divididos entre las rentas brutas netas de incentivos. Esta medida de rendimiento muestra la eficiencia operativa sobre una base recurrente. La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe.

Resultado neto EPRA - Resultado recurrente de los negocios estratégicos según las recomendaciones de EPRA. La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe.

EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV El EPRA Net Reinstatement Value (NRV) - Asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad. El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido. El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto.

EPRA Yields -

Net Initial Yield: Renta anualizada basada en las rentas pasantes a fecha del balance de situación, menos los gastos operativos no repercutibles, dividido entre el valor de mercado de los activos (GAV) incrementado con los costes de adquisición. EPRA “Topped” NIY: Ajuste al EPRA Net Initial Yield respecto a la finalización de períodos de carencia (u otros incentivos al alquiler no finalizados tales como descuentos en renta o subidas escalonadas de rentas). Se trata de dos medidas de rendimiento relevantes al ser un estándar de comparación reconocido en el sector inmobiliario a nivel global, ya que proporciona la rentabilidad neta de los activos de la cartera en base a los contratos vigentes a una fecha determinada con independencia de la estructura financiera de la compañía, según las recomendaciones de EPRA. El cálculo se proporciona en el Apéndice del presente informe. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Ratio de desocupación EPRA - Se calcula como el Valor Estimado de Rentas de Mercado (“ERV”) de la superficie desocupada dividido entre el ERV de la cartera completa. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Deuda financiera neta - La deuda financiera neta (o deuda neta) es una métrica financiera calculada restando el efectivo (efectivo y equivalentes, autocartera y pagos diferidos de la venta de activos) del importe nominal adeudado por el grupo consolidado a instituciones financieras y bonistas (deuda financiera bruta). Esta métrica proporciona Información acerca del nivel de endeudamiento de la compañía, al proporcionar el importe adeudado a instituciones financieras y bonistas después de descontar el efectivo.

Ratio de apalancamiento - El ratio de apalancamiento se calcula como la deuda neta dividida por la deuda neta más los fondos propios. El ratio de apalancamiento es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento. La conciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

Deuda financiera - La deuda financiera se calcula como la suma de cualquier cantidad adeudada por el Grupo a corto y largo plazo como resultado de préstamos, créditos, bonos, obligaciones y, en general, cualquier instrumento de naturaleza similar. La deuda financiera es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento. La conciliación con las métricas de las NIIF aparece en la tabla siguiente.

Porcentaje del endeudamiento a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés - Se corresponde con la suma del importe de endeudamiento financiero a tipo fijo y el importe de endeudamiento financiero a tipo variable con operaciones de cobertura de riesgo de variación de tipo de interés asociadas respecto del endeudamiento financiero del Grupo.

Coste medio de la deuda - El coste medio de la deuda se calcula como el cociente entre el coste de los intereses pasados, incluidos los derivados, correspondientes a la deuda con intereses y la deuda financiera del Grupo. El coste medio de la deuda es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el coste de los fondos prestados, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar la capacidad de cumplir con las obligaciones de intereses. Dada la naturaleza de la métrica, no es posible conciliarla con los estados financieros del Grupo, pero la información principal está disponible en los estados financieros consolidados.

Posición de liquidez - Se calcula como la suma del efectivo del Grupo más el importe correspondiente a los derechos de cobro procedentes de operaciones corporativas, la posición de autocartera a valor de mercado y las líneas de financiación disponibles. La posición de liquidez es una métrica operativa comúnmente usada por inversores para analizar el nivel de flexibilidad financiera,

así como por las agencias de rating y los deudores para evaluar la capacidad de repagar la deuda. La reconciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

Deuda neta - La deuda neta se calcula como la deuda financiera menos el efectivo y los equivalentes de efectivo (por ejemplo, los derechos de cobro o las acciones propias). La deuda neta es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento. La conciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

Inversión en mejoras de eficiencia energética - Inversiones destinadas a medir, controlar, o reducir de manera directa o indirecta, consumos de energía o huella de carbono en todos aquellos activos en los cuales tengamos control operacional. De esta manera, mejoramos de manera continua el comportamiento energético de nuestros activos.

Contribución tributaria total - La Contribución Tributaria Total (CTT) mide la contribución que realiza una compañía o grupo de compañías a las diferentes Administraciones. Con carácter general, se imputa a cada ejercicio fiscal tanto los impuestos soportados como los recaudados, siguiendo el criterio de caja.

- Los impuestos soportados son aquellos impuestos que han supuesto un coste efectivo para las empresas, como por ejemplo los impuestos sobre beneficios, las contribuciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa, o determinados impuestos medioambientales.
- Los impuestos recaudados son aquellos que han sido ingresados como consecuencia de la actividad económica de la empresa, sin suponer un coste para las compañías distinto del de su gestión, como son las retenciones practicadas a los trabajadores.

Reconciliación de las APM con los Estados Financieros

(€ miles)	Notas	FY23	FY22
Importe neto de la cifra de negocios	6	464.779	439.038
Otros ingresos de explotación (1)	Cuenta de resultados	4.790	2.650
Gastos de personal	18	(34.845)	(39.673)
Otros gastos de explotación	18	(73.325)	(73.818)
EBITDA contable		361.400	328.197
Costes asociados a la adquisición y venta de activos	18	2.166	2.112
Otros gastos	n.a.	300	331
Indemnizaciones	18	282	0
Gastos "no overheads"		2.747	2.443
Plan de incentivos a largo plazo	18	2.804	4.014
EBITDA		366.952	334.654
Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda	Cuenta de resultados	(109.185)	(91.532)
Resultado de puesta en equivalencia recurrente	n.a.	19.458	22.021
Ajuste IFRS16	n.a.	14.751	0
Operaciones discontinuadas	n.a.	0	31.177
Impuestos corrientes (2)	n.a.	(7.737)	(5.836)
FFO		284.239	290.483
Gastos "no overheads"	n.a.	(2.747)	(2.443)
FFO contable		281.491	288.040

- (1) Resultado del periodo excluyendo el ajuste de revalorización, impacto derivados e incluyendo ingreso por dividendos recibidos
- (2) Impuesto corriente excluyendo impacto por ventas de inmovilizado

(€ miles)	Notas	FY23	FY22
Rentas brutas	Cuenta de resultados	475.614	452.842
Ingresos por prestación de servicios	6	17.572	10.884
Otros ingresos netos de explotación	n.a.	(4.918)	(3.033)
Ingresos totales		488.268	460.723

(€ miles)	Notas	FY23	FY22
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	7	10.639,8	10.714,2
<i>Participaciones en sociedades puestas en equivalencia (1)</i>	9	522,5	491,0
<i>Otros activos financieros no corrientes (2)</i>	10	92,5	91,0
<i>Inmovilizado material en uso propio (3)</i>	n.a.	0,9	0,9
<i>Existencias comerciales</i>	n.a.	7,0	6,7
Total partidas balance de situación		11.262,6	11.303,8
<i>Valor de derechos de uso (NIIF 16)</i>	n.a.	(51,9)	(37,2)
<i>Ajuste participadas</i>	n.a.	58,5	50,3
<i>Revalorización inmovilizado material en uso propio (4)</i>	n.a.	0,3	0,3
GAV		11.269,6	11.317,2
<i>Oficinas</i>		6.191,3	6.387,5
<i>Logística</i>		1.409,8	1.400,1
<i>Centros comerciales</i>		2.005,8	2.134,5
<i>Logística WIP y suelos de Oficinas</i>		293,7	—
<i>Data Centers WIP</i>		341,6	—
<i>Otros</i>		353,8	762,8
<i>Participaciones minoritarias</i>		673,5	632,4

(1) Incluyendo Silicius a coste amortizado (86,6 millones de €) neto del impacto del derivado

(2) Incluyendo préstamo DCN

(3) Importe efectivamente desembolsado por MERLIN. Excluye tanto importes no desembolsados como existencias comerciales pre vendidas. El total de existencias comerciales asciende a €37,7 millones a FY22

(4) MtM de los activos no corrientes

	(€ miles)	Notas	FY23	FY22
A	GAV	Sección 4 Informe de Resultados	11.270	11.317
B	Costes de transacción	n.a	299	292
C=A+B	GAV+ costes de transacción		11.569	11.609
N	Deuda neta	Sección 5 Informe de Resultados	4.050	3.792
D= N/C	LTV		35.0%	32,7 %
E	Deuda neta	Sección 5 Informe de Resultados	4.050	3.792
F	Patrimonio neto	Balance de situación	6.539	6.849
G= E+F	Capital total		10.589	10.641
H=E/G	Ratio de apalancamiento		38.2%	35,6 %
I	Deuda financiera	Sección 5 Informe de Resultados	4.526	4.239
J= K+L+M	Efectivos y equivalentes		477	447
K	Efectivo	Balance de situación	461	429
L	Cuentas a cobrar		—	—
M	Autocarartera	Balance de situación	15	17
N=I-J	Deuda neta		4.050	
J	Efectivos y equivalentes		477	447
O	Líneas de crédito no dispuestas	14,1	832	1.409
P=J+O	Posición de liquidez		1.309	1.856

FY23

Métricas EPRA Net Asset Value	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NTV
Fondos propios consolidados	6.539,0	6.539,0	6.539,0
Incluye:			
i) Instrumentos híbridos	—	—	—
NAV diluido	6.539,0	6.539,0	6.539,0
Incluye:			
ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	—	—	—
ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	—	—	—
ii.c) Revalorización de otras inversiones	58,8	58,8	58,8
iii) Revalorización de arrendamientos financieros	—	—	—
iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	—	—	—
NAV diluido a valor de mercado	6.597,8	6.597,8	6.597,8
Excluye:			
v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	535,6	507,8	—
vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(21,0)	(21,0)	—
vii) Fondo de comercio consecuencia de impuestos diferidos	—	—	—
viii.a) Fondo de comercio del Balance de situación bajo IFRS		—	—
viii.b) Intangibles del Balance de Situación bajo IFRS		(1,6)	
Incluye:			
ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo			287,7
x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	—		
xi) Impuesto a la transferencia de activos inmobiliarios	299,2	—	—
NAV	7.411,7	7.083,1	6.885,5
Número de acciones diluido	469.770.750	469.770.750	469.770.750
NAV per share	15,78	15,08	14,66

FY22 – Se presenta a continuación las métricas EPRA NAV del ejercicio 2022. Dicha información corresponde a la incluida en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 formuladas. No se ha procedido a reexpresar la citada información conforme al registro de la actividad interrumpida reexpresada en las cuentas consolidadas del ejercicio 2023.

Métricas EPRA Net Asset Value	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NTV
Fondos propios consolidados	6.849,2	6.849,2	6.849,2
Incluye:			
<i>i) Instrumentos híbridos</i>	—	—	—
NAV diluido	6.849,2	6.849,2	6.849,2
Incluye:			
<i>ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)</i>	—	—	—
<i>ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)</i>	—	—	—
<i>ii.c) Revalorización de otras inversiones</i>	50,6	50,6	50,6
<i>iii) Revalorización de arrendamientos financieros</i>	—	—	—
<i>iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta</i>	—	—	—
NAV diluido a valor de mercado	6.899,8	6.899,8	6.899,8
Excluye:			
<i>v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias</i>	534,8	508,8	—
<i>vi) Valor de mercado de instrumentos financieros</i>	(44,1)	(449,1)	—
<i>vii) Fondo de comercio consecuencia de impuestos diferidos</i>	—	—	—
<i>viii.a) Fondo de comercio del Balance de situación bajo IFRS</i>	—	—	—
<i>viii.b) Intangibles del Balance de Situación bajo IFRS</i>	—	(1,7)	—
Incluye:			
<i>ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo</i>	—	—	532,5
<i>x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado</i>	—	—	—
<i>xi) Impuesto a la transferencia de activos inmobiliarios</i>	291,6	—	—
NAV	7.682,2	6.957,9	7.432,3
Número de acciones diluido	469.770.750	469.770.750	469.770.750
NAV per share	16,35	15,67	15,82

FY23

EPRA NIY and 'topped-up' NIY	(€ million)	Oficinas	Logística	Centros comerciales	Data Centers	Otros	Total
Inversiones inmobiliarias - 100% propiedad		6.284	1.611	2.006	—	354	10.596
Inversiones inmobiliarias - participación en JVs/Fondos		—	—	—	—	—	—
Activos mantenidos para la venta (incluyendo participación en Jvs)		—	—	—	—	—	—
Menos: proyectos en desarrollos		(732)	(201)	—	342	(74)	(1.348)
Cartera de activos completados		5.552	1.410	2.006	—	280	9.248
Provisión para gastos estimados de adquisición		176	36	45	—	8	265
Valoración de activos completados "gross up"	B	5.728	1.445	2.051	—	289	9.512
Ingresos anualizados por rentas pasantes		259	78	122	—	14	474
Salidas de activos		(37)	(6)	(17)	—	(1)	(62)
Renta neta anualizada	A	222	72	105	—	13	412
Suma: alquiler teórico de vencimiento de los periodos de carencia u otros incentivos		19	1	5	—	0	25
Renta neta anualizada "topped-up"	C	240	74	109	—	13	436
EPRA NIY	A/B	3.9%	5.0%	5.1%	—%	4.4%	4.3%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4.2%	5.1%	5.3%	—%	4.5%	4.6%

FY22 — Se presenta a continuación las métricas EPRA NAV del ejercicio 2022. Dicha información corresponde a la incluida en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 formuladas. No se ha procedido a reexpresar la citada información conforme al registro de la actividad interrumpida reexpresada en las cuentas consolidadas del ejercicio 2022.

EPRA NIY and 'topped-up' NIY	(€ million)	Oficinas	Logística y Data centers	Centros comerciales	Otros	Total
Inversiones inmobiliarias - 100% propiedad		6.504	1.641	2.135	405	10.685
Menos: proyectos en desarrollos		(648)	(241)	—	(88)	(977)
Cartera de activos completados		5.856	1.400	2.135	317	9.708
Provisión para gastos estimados de adquisición		169	41	44	10	264
Valoración de activos completados "gross up"	B	6.025	1.442	2.179	327	9.972
Ingresos anualizados por rentas pasantes		257	72	124	12	466
Salidas de activos		(28)	(5)	(19)	(1)	(54)
Renta neta anualizada	A	229	67	105	11	412
Suma: alquiler teórico de vencimiento de los periodos de carencia u otros incentivos		10	1	5	0	16
Renta neta anualizada "topped-up"	C	238	68	110	11	428
EPRA NIY	A/B	3,8%	4,6%	4,8%	3,4%	4,1%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,0%	4,7%	5,0%	3,5%	4,3%

FY23

EPRA RATIO DE COSTES	Notas	(€ miles)
Incluye:		
Gastos administrativos/explotación por cuenta de resultados IFRS	18	108.170
Costes/comisiones de servicios netas		—
Comisiones de gestión menos elemento de beneficio real/estimado		—
Otros ingresos/recargos de explotación destinados a cubrir gastos generales menos los beneficios correspondientes		—
Participación en gastos de Joint Ventures		—
Excluir:		
Depreciación de inversiones inmobiliarias		—
Rentas concesiones		—
Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		—
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A	108.170
Costes directos por desocupación		7.127
Costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B	101.043

Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS⁸⁹		444.155
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		—
Suma: participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)		—
Ingresos por rentas	C	444.155

Ratio de costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A/C	24,4%
Ratio de costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B/C	22,7%

La política de MERLIN es no capitalizar gastos generales ni de explotación.

⁸⁹ Ingresos brutos por alquileres (475,6 millones de euros) - incentivos (28,4 millones de euros) – cánon (3,1 millones de euros)

FY22 – Se presenta a continuación las métricas EPRA NAV del ejercicio 2022. Dicha información corresponde a la incluida en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 formuladas. No se ha procedido a reexpresar la citada información conforme al registro de la actividad interrumpida reexpresada en las cuentas consolidadas del ejercicio 2023.

EPRA RATIO DE COSTES		Notas	(€ miles)
Incluye:			
Gastos administrativos/explotación por cuenta de resultados IFRS		Nota 13	113.491
Costes/comisiones de servicios netas		—	—
Comisiones de gestión menos elemento de beneficio real/estimado		—	—
Otros ingresos/recargos de explotación destinados a cubrir gastos generales menos los beneficios correspondientes		—	—
Participación en gastos de Joint Ventures		—	—
Excluir:			
Depreciación de inversiones inmobiliarias		—	—
Rentas concesiones		—	—
Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		—	—
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A	—	113.491
Costes directos por desocupación		—	9.164
Costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B	—	104.327

Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS (1)		—	425.637
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		—	—
Suma: participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)		—	—
Ingresos por rentas	C	—	425.637

Ratio de costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A/C		26,7%
Ratio de costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B/C		24,5%

MERLIN tiene como política no capitalizar gastos generales ni de explotación

(1) Ingresos brutos por alquileres (452,8 M€) - incentivos (24,7 M€) - alquileres de arrendamiento del terreno (2,5 M€)

FY23

EPRA Tasa de Ocupación	(€ million)	Centros				Total
		Oficinas	comerciales	Logística	Otros	
Valor estimado de la renta del espacio vacante	A	17.1	6,2	1,6	0,1	25,0
Valor estimado de la renta de todo el portfolio	B	288.4	124,3	87,1	14,4	514,3
EPRA tasa de desocupación	A/B	5,9%	5,0%	1,8%	0,6%	4,9%

FY23

RESULTADOS EPRA (€ miles)	Notas	FY23
Resultado Neto Consolidado según NIIF		(83.497)
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		(362.184)
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses ⁹⁰	Cuenta de resultados	(345.470)
(ii) Beneficios o pérdidas en la venta de activos	Cuenta de resultados	(7.023)
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias		—
(iv) Impuestos no recurrentes ⁹¹	n.a.	(768)
(v) resultado de sociedades por puesta en quiebra	n.a.	—
(vi) diferencia en combinación de negocios	n.a.	(29.388)
(vii) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación ⁹²	n.a.	—
(viii) Impactos de deterioro del crédito fiscal		—
(ix) resultado por enajenación de instrumentos financieros	Cuenta de resultados	—
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores ⁹³		20.465
EPRA resultado neto recurrente pre ajustes específicos		278.687
Número de acciones		469.770.750
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos		0,59
Ajustes específicos de la Compañía		5.551
(i) provisión LTIP	18	2.804
(ii) gastos generales "no-overheads"	18	2.747
EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos		284.239
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos		0,61

⁹⁰ Incluye la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, las amortizaciones y las provisiones.

⁹¹ Impuestos diferidos que no se espera que tengan un impacto en efectivo a corto o medio plazo

⁹² Variación del valor razonable de los instrumentos financieros (Cuenta de resultados consolidada) + costes de amortización de la deuda (Cuenta de resultados consolidada) + ajuste IFR16

⁹³ Diferencia entre la participación en beneficios de instrumentos de capital (Cuenta de resultados consolidada) y los beneficios EPRA atribuibles de las filiales

FY22 – Se presenta a continuación las métricas EPRA NAV del ejercicio 2022. Dicha información corresponde a la incluida en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 formuladas. No se ha procedido a reexpresar la citada información conforme al registro de la actividad interrumpida reexpresada en las cuentas consolidadas del ejercicio 2022.

RESULTADOS EPRA (€ miles)	Notas	FY22
Resultado Neto Consolidado según NIIF		263.087
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		(20.656)
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	Cuenta de resultados	(251.317)
(ii) Beneficios o pérdidas en la venta de activos	Cuenta de resultados	11.278
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias		—
(iv) Impuestos no recurrentes	n.a.	(964)
(v) resultado de sociedades por puesta en quiebra	n.a.	—
(vi) diferencia en combinación de negocios	n.a.	218.051
(vii) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	n.a.	—
(viii) Impactos de deterioro del crédito fiscal	n.a.	—
(ix) resultado por enajenación de instrumentos financieros	Cuenta de resultados	—
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores		2.012
EPRA resultado neto recurrente pre ajustes específicos		284.026
Número de acciones		469.770.750
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos		0,60
Ajustes específicos de la Compañía		6.457
(i) provisión LTIP	18	4.014
(ii) gastos generales "no-overheads"	18	2.443
EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos		290.483
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos		0,62

FY23

EPRA LTV Metric (€ M)	Grupo según lo reportado	Consolidación proporcional			
		Participación en Joint Ventures	Participaciones en compañías asociadas	Intereses minoritarios	Combinado
Incluye:					
<i>Préstamos de instituciones financieras(1)</i>	1.229,5	–	141,8	–	1.371,4
<i>Pagarés</i>	–	–	–	–	–
<i>Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)</i>	–	–	–	–	–
<i>Bonos(2)</i>	3.321,0	–	–	–	3.321,0
<i>Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)</i>	–	–	–	–	–
<i>Cuentas a pagar(3)</i>	62,9	–	(10,0)	–	52,9
<i>Activos de uso propio (deuda)</i>	–	–	–	–	–
<i>Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)</i>	–	–	–	–	–
Excluye:	–				–
<i>Efectivo y equivalentes</i>	(461,2)	–	(12,1)	–	(473,3)
Deuda neta (a)	4.152,2	–	119,7	–	4.271,9
Incluye:	–				
<i>Activos de uso propio(4)</i>	1,2	–	–	–	1,2
<i>Inversiones inmobiliarias a valor de mercado</i>	10.639,8	–	529,3	–	11.169,1
<i>Activos en venta</i>	–	–	–	–	–
<i>Proyectos en desarrollo</i>	–	–	–	–	–
<i>Intangibles</i>	–	–	–	–	–
<i>Cuentas a cobrar</i>	–	–	–	–	–
<i>Activos financieros(5)</i>	92,5	–	–	–	92,5
Valor total de los activos (b)	10.733,5	–	529,3	–	11.262,8
EPRA LTV (a/b)	38,7 %	– %	– %	– %	37,9 %
Impuesto de Transferencia de Activos Inmobiliarios (ITAI) (c)	299,2	–	12,4	–	311,6
EPRA LTV (incl. ITAI) (a/(b+c))	37,6 %	– %	– %	– %	36,9 %

Ajustes específicos de la compañía en el valor de los activos:	175,3	–	–	–	175,3
<i>DCN Stake (14.46%)</i>	175,3	–	–	–	175,3
Valor total de los activos incluyendo los ajustes específicos de la compañía (d)	10.908,7	–	–	–	11.438,1
EPRA LTV específico de la compañía (a/d)	38,1 %	– %	– %	– %	37,3 %
EPRA LTV específico de la compañía (incl. ITAI) (a/(c+d))	37,0 %	– %	– %	– %	36,4 %

(1) Importe teórico (€ 860,2m) e intereses devengados (€ 2,0m). Ir a Nota 14 de las Cuentas Anuales para más detalles.

(2) Importe teórico (€ 3.300,0m) e intereses devengados (€ 34,7m). Ir a Nota 14 de las Cuentas Anuales para más detalles.

(3) Considerando el resultado neto entre cuentas a pagar (Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, otros pasivos corrientes, otros pasivos financieros corrientes y pasivo por impuesto sobre ingresos corrientes) y cuentas a pagar (Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, existencias, otros activos corrientes y otros activos financieros corrientes). Tenga en cuenta que los intereses devengados se incluyen en los préstamos de entidades financieras y préstamos de bonos.

(4) Valor de mercado de los activos ocupados por el propietario. El valor en libros a un coste amortizado de € 0,9m y ajuste MtM de € 0,3m

(5) Coste amortizado del préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U., con garantía del 10% de la participación en Distrito Castellana Norte, S.A. (actualmente llamada Madrid Crea Nuevo Norte, S.A.). Ir a Nota 10 de las Cuentas Anuales para más detalles.

(6) 14,46% en Distrito Castellana Norte, S.A. (actualmente llamado Madrid Crea Nuevo Norte, S.A.), el desarrollador del mayor plan urbanístico de Europa. Ir a Nota 9 de las Cuentas Anuales para más detalles.

Nota: ir a Nota 9 de las Cuentas Anuales para más detalles sobre participaciones minoritarias. MERLIN considera compañías asociadas materiales: ZAL Port (Centro Intermodal de Logística, S.A.), Tres Aguas (Paseo Comercial Carlos III, S.A.) y Silicius (Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.).

	48,50 %	50,00 %	17,80 %	
EPRA LTV Metric	ZAL Port	Tres Aguas	Silicius	Participaciones en compañías asociadas(1)
Incluye:				
<i>Préstamos de instituciones financieras</i>	137,3	69,3	228,2	141,8
<i>Pagarés</i>	–	–	–	–
<i>Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)</i>	–	–	–	–
<i>Bonos</i>	–	–	–	–
<i>Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)</i>	–	–	–	–
<i>Cuentas a pagar</i>	(19,8)	1,2	(5,8)	(10,0)
<i>Activos de uso propio (deuda)</i>	–	–	–	–
<i>Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)</i>	–	–	–	–
Excluye:				
<i>Efectivo y equivalentes</i>	(9,6)	(7,4)	(20,9)	(12,1)
Deuda neta (a)	107,9	63,1	201,6	119,7
Incluye:				
<i>Activos de uso propio</i>	–	–	–	–
<i>Inversiones inmobiliarias a valor de mercado</i>	743,9	123,3	600,4	529,3
<i>Activos en venta</i>	–	–	–	–
<i>Proyectos en desarrollo</i>	–	–	–	–
<i>Intangibles</i>	–	–	–	–
<i>Cuentas a cobrar</i>	–	–	–	–
<i>Activos financieros</i>	–	–	–	–
Valor total de los activos (b)	743,9	123,3	600,4	529,3

Anexo VI. Hechos relevantes post-cierre

En enero de 2024, el Grupo ha firmado un préstamo hipotecario por importe de 150 millones de euros, con vencimiento en 2034 y un margen de 130 puntos básicos. Se espera disponer de dicho préstamo en marzo de 2024.

En enero de 2024, el Grupo ha ampliado 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 Dominante (Nota 17), 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 Dominante 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 "Dotación de provisiones" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Nota 15).

**Merlin Properties,
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Informe de verificación independiente
del Estado de Información No
Financiera consolidado
correspondiente al ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2023

INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA CONSOLIDADO DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DEL EJERCICIO 2023

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

De acuerdo al artículo 49 del Código de Comercio hemos realizado la verificación, con el alcance de seguridad limitada, del Estado de Información No Financiera consolidado adjunto (en adelante EINF) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023, de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que forma parte del informe de gestión consolidado del ejercicio 2023 del Grupo.

El contenido del EINF incluye información adicional a la requerida por la normativa mercantil vigente en materia de información no financiera que no ha sido objeto de nuestro trabajo de verificación. En este sentido, nuestro trabajo se ha limitado exclusivamente a la verificación de la información identificada en la “Tabla de contenidos de la Ley 11/2018” del apartado 8.3 incluido en el EINF adjunto.

Responsabilidad de los Administradores

La formulación del EINF incluido en el informe de gestión consolidado del Grupo, así como el contenido del mismo, es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. El EINF se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los Sustainability Reporting Standards de Global Reporting Initiative (estándares GRI) seleccionados, así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo con lo mencionado para cada materia en la “Tabla de contenidos de la Ley 11/2018” del apartado 8.3 del EINF.

Esta responsabilidad incluye, asimismo, el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que el EINF esté libre de incorrección material, debida a fraude o error.

Los Administradores de la Sociedad Dominante son también responsables de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación del EINF.

Nuestra independencia y gestión de la calidad

Hemos cumplido los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las normas internacionales sobre independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código del IESBA por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Gestión de la Calidad (NIGC) 1, que requiere que la firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de la calidad que incluye políticas o procedimientos relativos al cumplimiento de los requerimientos de ética, normas profesionales y requerimientos legales y reglamentarios aplicables.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de Información no Financiera y, específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de verificación independiente de seguridad limitada basándonos en el trabajo. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 Revisada en vigor, “Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica” (NIEA 3000 Revisada) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con la Guía de Actuación sobre encargos de verificación del Estado de Información No Financiera emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en su naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad que se obtiene es sustancialmente menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, así como a las diversas unidades del Grupo que han participado en la elaboración del EINF, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el EINF y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Reuniones con el personal del Grupo para conocer el modelo de negocio, las políticas y los enfoques de gestión aplicados, los principales riesgos relacionados con esas cuestiones y obtener la información necesaria para la revisión externa.
- Análisis del alcance, relevancia e integridad de los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2023 en función del análisis de materialidad realizado por el Grupo y descrito en el apartado 2.5 del EINF, considerando los contenidos requeridos en la normativa mercantil en vigor.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el EINF del ejercicio 2023.
- Revisión de la información relativa a los riesgos, las políticas y los enfoques de gestión aplicados en relación a los aspectos materiales presentados en el EINF del ejercicio 2023.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2023 y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información.
- Obtención de una carta de manifestaciones de los Administradores y la Dirección.

Conclusión

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido, no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el EINF de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los estándares GRI seleccionados así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en la “Tabla de contenidos de la Ley 11/2018” del apartado 8.3 del EINF.

Uso y distribución

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento establecido en la normativa mercantil vigente en España, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

DELOITTE, S.L.

Ignacio Alcaraz Elorrieta

28 de febrero de 2024

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 01/24/01009

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones



MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado 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 consolidadas y el informe de gestión consolidado (que incluye adjunto, como sección separada, el Informe Anual de Gobierno Corporativo, el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros y el Estado de Información no Financiera) 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 integradas en el/los archivo/s electrónico/s con el/los siguiente/s código/s hash

Número:

(El “**Archivo de los Estados Financieros Consolidados**”).

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 Consolidados.

D. Javier García-Carranza Benjumea (Presidente)

D. Ismael Clemente Orrego (Vicepresidente)

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero (Vocal)

D. Juan Antonio Alcaraz García (Vocal)

Dña. María Luisa Jordá 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 Satrustegui (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 García-Carranza Benjumea (Presidente)

D. Ismael Clemente Orrego (Vicepresidente)

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero (Vocal)

D. Juan Antonio Alcaraz García (Vocal)

Dña. María Luisa Jordá 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 Satrustegui (Vocal)

En Madrid, a 27 de febrero de 2024.