

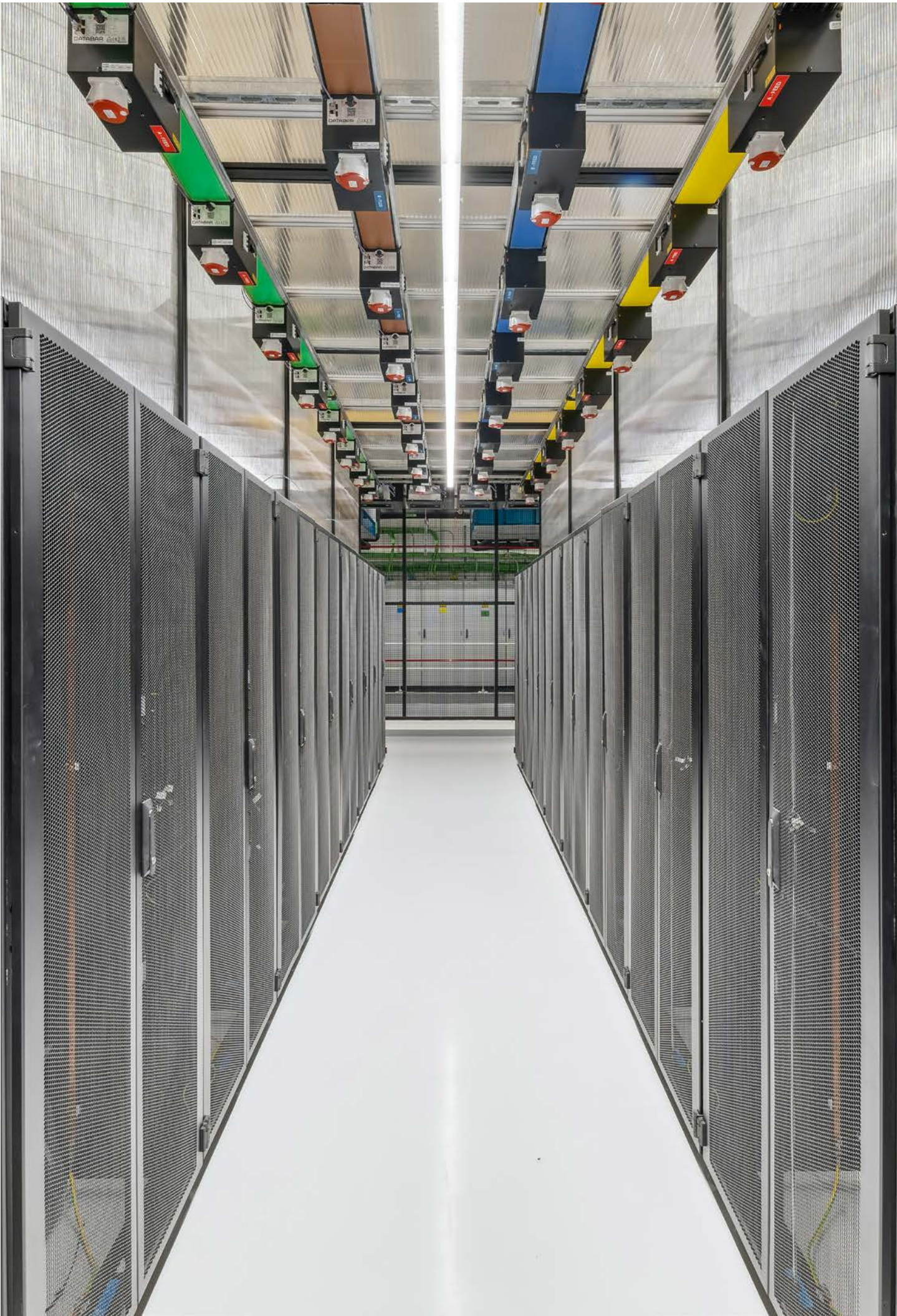


INFORME RESULTADOS

Correspondiente al periodo
terminado el 30 de junio de 2024

6 M 2 4

MERLIN
PROPERTIES



1

Resumen
Ejecutivo
4

2

Evolución
del negocio
12

3

Inversiones,
desinversiones
y Capex
22

4

Valoración
de la cartera
26

5

Estados
financieros
30

6

Resumen
EPRA
38

7

Evolución
bursátil
46

Apéndices

- Medidas alternativas de rendimiento 51
- Reconciliación de las medidas alternativas de rendimiento 54
- Listado de activos 56

A photograph of a modern office lobby. The space features a high ceiling with recessed square lights, glass-walled upper floors, and a polished floor. In the foreground, there are two circular seating areas with modern armchairs. To the left, there is a large indoor planter with various green plants. In the background, there is a long table with chairs and a reception desk area.

1

RESUMEN EJECUTIVO

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+2,8%

Rentas brutas *like-for-like*

+0,3%

FFO por acción

+1,8%

RTA por acción vs FY23

- Se mantiene el sólido comportamiento operativo, con un **crecimiento positivo de rentas (+2,8% LfL)** y un *release spread* positivo.
- El FFO se ve afectado por el lastre de los gastos derivados de la puesta en marcha de los centros de datos (+0,3% vs 6M23).
- Cifra de ocupación saludable (95,4%) con una tendencia positiva hacia final del ejercicio.
- **>€ 90m en ventas de activos no estratégicos ya firmadas o en negociaciones avanzadas**, a una prima sobre GAV.
- **S&P ha mejorado la calificación crediticia de MERLIN a BBB+** gracias al menor endeudamiento y a la mejora en el perfil de generación de flujo de caja.
- Las valoraciones a 6M se han mantenido planas, gracias a los **centros de datos (+13,3% en 6M24)** mientras continúa **la expansión de yields (+12 pbs)**.
- El NTA por acción se sitúa en **€ 15,11** tras el dividendo de € 0,24 por acción pagado en el segundo trimestre.

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Rentas *like-for-like*

+1,8%

Oficinas

+4,1%

Logística

+3,3%

Cen. Com.

Release spread

+1,1%

Oficinas

+2,9%

Logística

+6,4%

Cen. Com.

Ocupación vs 31/03/2024

(35 pbs) —————→ **95,4%**

- **Oficinas:** 92.934 m² contratados. LfL de **+1,8%** y *release spread* de **+1,1%**.
- **Logística:** 62.484 m² contratados. LfL de **+4,1%** y *release spread* de **+2,9%**.
- **Centros Comerciales:** 30.899 m² contratados. LfL de **+3,3%** y *release spread* de **+6,4%**.

⁽¹⁾ Neto de incentivos.

⁽²⁾ Excluyendo gastos generales no *overheads* (€ 5,7m) más LTIP devengado (€ 1,4m).

⁽³⁾ FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el período 6M23 (€ 230,8m de rentas brutas) y el período 6M24 (€ 237,3m de rentas brutas).

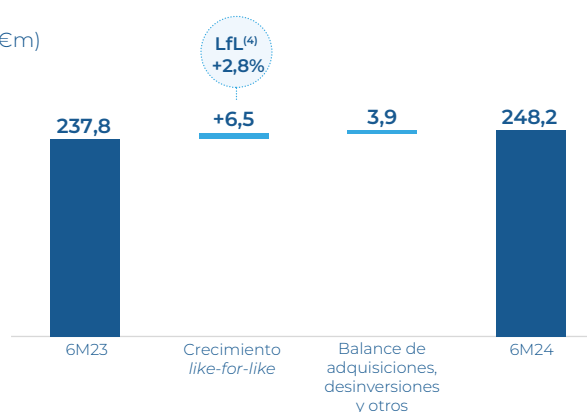
(€ millones)	6M24	6M23	Variación
Ingresos totales	253,7	243,4	4,3%
Rentas brutas	248,2	237,8	4,4%
Rentas brutas después de incentivos	234,5	222,4	5,4%
Rentas netas después de propex	208,6	201,1	3,7%
Margen ⁽¹⁾	88,9%	90,4%	
EBITDA ⁽²⁾	188,4	181,7	3,7%
Margen	75,9%	76,4%	
FFO ⁽³⁾	147,8	147,4	0,3%
Margen	59,5%	62,0%	
AFFO	142,5	140,8	1,2%
Resultado neto	132,8	(47,5)	n.m.

(€ por acción)	6M24	6M23	Variación
FFO	0,31	0,31	0,3%
AFFO	0,30	0,30	1,2%
EPS	0,28	(0,10)	n.m.
EPRA NTA	15,11	15,36	(1,6%)

6M24	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/03/24
	m²	€m	Cambio LfL	Release spread	Pbs
Oficinas	92.934	134,6	+1,8%	1,1%	+13
Logística	62.484	42,0	+4,1%	2,9%	(81)
Centros Comerciales	30.899	63,4	+3,3%	6,4%	(4)
Centros de Datos	n.a.	0,9	n.a.	n.a.	n.a.
Otros	n.a.	7,3	+8,6%	n.m.	+44
Total	186.317	248,2	+2,8%		(35)

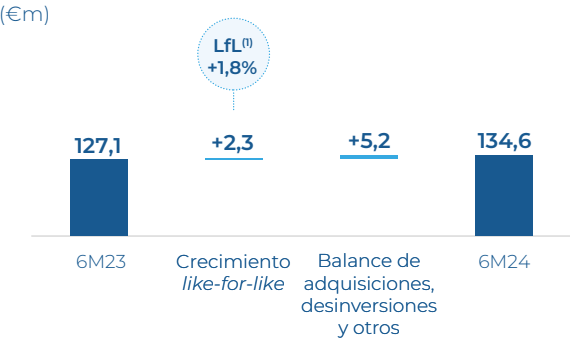
Evolución de rentas brutas

(€m)



OFICINAS

Evolución de rentas brutas



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M24 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
Madrid	94,5	20,5	3,1
Barcelona	22,2	21,2	2,7
Lisboa	16,7	22,4	3,9
Otros	1,2	11,9	6,0
Total	134,6	20,7	3,2

Alquileres

- Continúa el crecimiento de rentas en las renovaciones (+1,1%) pese a la indexación ya capturada.
- Los principales contratos firmados en el 2T24 son:
 - Nuevos alquileres de 7.450 m² con SAP, Bluetab y Seidor en Plaza Ruiz Picasso 11, Madrid.
 - Renovación de 6.352 m² con P&G en Avenida de Bruselas 24, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 6.299 m² con PwC en Adequa 1, Madrid.
 - Renovación de 1.873 m² con Pharmaceutical Research Associates en Atica XIX, Madrid.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	82.801	(20.589)	44.708	38.093	24.119	+1,9%	83
Barcelona	9.264	(6.874)	6.635	2.629	(239)	(1,1%)	31
Lisboa	869	(1.860)	564	305	(1.296)	(0,2%)	5
Total	92.934	(29.323)	51.907	41.027	22.584	+1,1%	119

Ocupación

- Ocupación resiliente (92,3%). La ocupación prevista para 2024 mejora al 93%.
- Por mercados, el mejor comportamiento este trimestre se ha producido en Madrid NBA A-1 con 6.299 m² alquilados a PwC y 6.061 m² alquilados a BBVA (post cierre).
- Madrid ha superado a Barcelona en términos de ocupación.

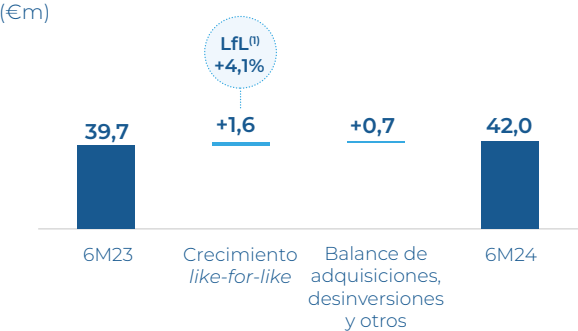
Stock	1.163.485 m²
WIP	156.815 m²
Stock incl. WIP	1.320.300 m²

	Tasa de ocupación ⁽³⁾		
	6M24	6M23	Cambio pbs
Madrid	91,5%	90,0%	+149
Barcelona	90,9%	95,3%	(445)
Lisboa	98,8%	100,0%	(119)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	92,3%	92,3%	(1)

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 6M23 (€ 123,2m de rentas brutas) y el período 6M24 (€ 125,5m de rentas brutas).
⁽²⁾ Excluyendo roll-overs.
⁽³⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Plaza Ruiz Picasso, Plaza Ruiz Picasso Extensión, Torre Lisboa, PE Cerro Gamos 2, 3 & 5, Encinar y Josefa Valcarcel 48.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M24 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
Madrid	27,2	4,4	3,6
Barcelona	6,0	7,8	2,5
Otros	8,8	4,5	1,6
Total	42,0	4,8	3,0

Alquileres

- Destacado crecimiento orgánico (+4,1% LfL), con un *release spread* positivo (+2,9%).
- Los principales contratos firmados en 2T24 son:
 - Nuevo alquiler (extensión) de 6.534 m² con Rangel en Lisboa Park A.
 - Renovación de 5.812 m² con The Phone House en Coslada-Complex, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 2.709 m² con Satys en Coslada-Complex, Madrid.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	55.950	(5.560)	50.138	5.812	44.578	+2,1%	8
Barcelona	-	(6.829)	-	-	(6.829)	+12,1%	2
Otros	6.534	(18.199)	6.534	-	(11.665)	n.m.	n.m.
Total	62.484	(30.588)	56.672	5.812	26.084	+2,9%	10

Ocupación

- La cartera continúa **cerca de la plena ocupación (97,6%)** y está prevista que mejore a final de año.
- En 6M24, MERLIN ha firmado un proyecto llave en mano con Total para la entrega de una nave de **18.133 m² en Cabanillas Park II** y con XPO para la entrega de una nave de **2.477 m² en Sevilla ZAL**. Se esperan firmar más contratos en los próximos meses, materializando la conversión de cartas de interés en prealquileres.
- La ocupación en **Zal Port** se sitúa en el **97,9%**.

Stock	1.510.808 m²
WIP ⁽²⁾	510.826 m²
Corto plazo	162.325 m²
Medio plazo	105.922 m²
Largo plazo	242.579 m²
Stock incl. WIP	2.021.634 m²
ZAL Port	765.006 m²
Stock gestionado	2.786.640 m²

	Tasa de ocupación		
	6M24	6M23	pbs
Madrid	98,4%	94,7%	+375
Barcelona	93,5%	98,6%	(517)
Otros	96,8%	100,0%	(318)
Total	97,6%	96,4%	+123

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 6M23 (€ 39,5m de rentas brutas) y el período 6M24 (€ 41,1m de rentas brutas).

⁽²⁾ El WIP incluye los proyectos en curso y el Landbank Best II & III.

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Plan de Desarrollo Logístico (a 30/06/2024)

- Los planes Best II y III **se han fusionado**
- **525k m²** han sido entregados hasta la fecha con un YoC medio de 7,8%.
- **511k m² de cartera de suelo en propiedad**, todos están **urbanísticamente listos para construir**, distribuidos entre ubicaciones seleccionadas en Madrid, Lisboa, Valencia y Sevilla.
- De la cartera de suelo, **33k m² se encuentran prealquilados y 179k m² con cartas de interés firmadas**.

Proyectos logísticos a 30/06/2024

	SBA (m²)	Capex pendiente (€m)	GRI esperado (€m)	YoC ⁽¹⁾ (%)
Proyectos a corto plazo (para 2025)	162k	91	9,5	7,5%
Proyectos a medio plazo (2026-2027)	106k	60	6,3	7,6%
Proyectos a largo plazo no comprometidos ⁽²⁾	243k	115	13,3	±7,0%

DATA CENTERS

- Los Data Centers MAD01-GET, BCN01-PLZF y BIO03-ARA están completamente operativos, demostrando al mercado especificaciones técnicas “best-in-class” (1,15 PUE y 0,0 WUE).
- **Licencia de construcción obtenida** para el Data Center de LIS01-VFX y **potencia garantizada** para el desarrollo **de un campus de inteligencia artificial de 100 MW**.
- La licencia de construcción para **BIO02-ARA** espera obtenerse en 4T24. **Con potencia garantizada** para los nuevos **94 MW**.

Programa Data Centers (Fase I: hasta 60 MW de capacidad IT)

Invertido hasta 6M24	2S 2024	Capex (€m)				Rentas brutas esperadas estabilizadas (€ m)	GRI estabilizado ⁽¹⁾ (%)	NOI estabilizado YoC (%) ⁽¹⁾
		2025	2026	2027	Total			
294	55	97	75	44	565	81	c.14,4%	>10%

Programa Data Centers (Fase II: hasta 200 MW de capacidad IT)

- **Suelo con todas las licencias obtenidas y potencia disponible** para desarrollar **200 MW de capacidad IT⁽³⁾ adicional (Fase II)**.
- **€ 2.106m de capital necesario para financiar el desarrollo de la Fase II**.

Invertido hasta 6M24	2S 2024	Capex (€m)					Rentas brutas esperadas estabilizadas (€ m)	GRI estabilizado ⁽¹⁾ (%)	NOI estabilizado YoC (%) ⁽¹⁾
		2025	2026	2027	2028	Total			
7	19	791	886	397	6	2.106	313	c.14,2%	>10%

⁽¹⁾ Incluye el coste del terreno.
⁽²⁾ A desarrollar en régimen de pre-alquiler.
⁽³⁾ Incluye 100 MW en Lisboa-VFX, 94 MW en Bilbao-Arasur y 6 MW de capacidad de repotenciación en Barcelona-PLZ.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M24 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
TOTAL	63,4	25,3	2,2

Afluencias y ventas de inquilinos

	vs 6M23
Ventas de inquilinos	+5,0%
Afluencia	+3,3%
Tasa de esfuerzo	11,5%

Alquileres

- **La afluencia** (+3,3% vs 6M23 por encima de la media española) **y ventas** (+5,0% vs 3M23) continúan destacando.
- **El crecimiento de rentas comparables (+3,3%)** refleja el sólido rendimiento operativo de los activos, mientras la tasa de esfuerzo continúa estando en mínimos históricos **(11,5% OCR en 6M24)**.
- **Los principales contratos firmados en el 2T24 son:**
 - Renovación de 5.864 m² con Primark en Marineda.
 - Renovación de 891 m² con Climbat en X-Madrid.
 - Renovación de 847 m² con Kiabi en Saler.
 - Renovación de 507 m² con Denim&Friends en Saler.
 - Renovación de 450 m² con Goiko Grill en Marineda.
 - Nuevo alquiler de 427 m² con Mundimoto en X-Madrid.
 - Renovación de 410 m² con Pepco en Arenas.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Total	30.899	(11.815)	10.757	20.142	(1.058)	+6,4%	88

Ocupación

- **La ocupación se sitúa en el 96,0%.**
- **El activo con mejor comportamiento** durante este trimestre ha sido **Centro Oeste**.

Stock	431.348 m²
Tres Aguas ⁽²⁾	67.940 m²
Stock incl. Tres Aguas	499.288 m²

	Tasa de ocupación		
	6M24	6M23	Cambio pbs
Total	96,0%	96,4%	(45)

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante 6M23 (€ 61,3m de rentas brutas) y 6M24 (€ 63,3m de rentas brutas).

⁽²⁾ Tres Aguas al 100%.

BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en **35,6%** (+62 pbs vs. 2023).
- Sin vencimientos de deuda hasta 2026 una vez refinanciado el vencimiento de mayo de 2025 con un mix de deuda bancaria (con y sin garantía hipotecaria) y bonos.
- S&P ha mejorado la calificación crediticia de MERLIN a **BBB+** gracias al menor endeudamiento y a la mejora en el perfil de generación de flujo de caja.

Rating corporativo	Perspectiva	
S&P Global	BBB+	Estable
Moody's	Baa2	Positivo

Ratios	30/06/2024	31/12/2023
LTV (Inc. CT)	35,6%	35,0%
Tipo interés medio (con cobertura)	2,49%	2,38%
Vencimiento medio (años)	4,8	5,1
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	85,6%	90,4%
Interés a tipo fijo	97,2%	99,7%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	1.572	1.309

	€ millones
GAV	11.375
Deuda financiera bruta	4.897
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(740)
Deuda financiera neta	4.157
NTA	7.097

VALORACIÓN

- € 11.375 millones de GAV, sin cambios LfL con diciembre de 2023.
- El valor creado en los desarrollos (€ 53,5m) neutraliza la pérdida en la cartera operativa (€ 48,7m).
- Expansión de yields en 12 pbs durante el semestre en todas las clases de activos, con un impacto modesto en las valoraciones gracias a un sólido rendimiento operativo. Desde 2020 las rentabilidades pasantes se han expandido 107 pbs sin dejar de obtener una RTA positiva durante el periodo.

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión de yield / (compresión) ⁽³⁾
Oficinas	6.198	(0,4%)	4,8%	+11
Logística	1.445	(0,6%)	5,6%	+7
Centros Comerciales	2.004	(0,3%)	6,2%	+14
Logística WIP y suelos de Oficinas	254	n.a.	n.a.	
Data Centers	444	+13,3%	n.a.	n.a.
Otros	355	+0,1%	5,2%	+28
Participaciones minoritarias	676	-	n.a.	
Total	11.375	+0,0%	5,2%	+12

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo (€ 725,3m), acciones en autocartera (€ 14,4m), y líneas de crédito no dispuestas (€ 832,4m) en 6M24.

⁽²⁾ Incluyendo efectivo (€ 725,3m), acciones en autocartera (€ 14,4m).

⁽³⁾ Pbs en base a la renta pasante.

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 3,0m en ventas de activos no estratégicos. >€ 90m en ventas de activos no estratégicos ya firmadas o en negociaciones avanzadas**, a una prima sobre GAV.
- **Escasa actividad inversora en 6M24**, limitada a la consolidación del 100% de un edificio de c. 4.500m² adyacente a nuestro desarrollo de Plaza Ruiz Picasso, y en incrementar la reserva de suelo del campus Bilbao-Arasur DC.
- La inversión en capex sigue centrada en los **Planes Best II & III y el Plan de Infraestructura Digital (Mega)**.

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones	Plaza Ruiz Picasso extensión			Bilbao (Data Center) Reserva de suelo	22,6
Desarrollos y WIPs			A2-Cabanillas Park II Lisboa-Park	Bilbao Arasur (Data Center) Madrid-Getafe (Data Center) Barcelona PLZF (Data Center) Lisboa-VFX (Data Center)	46,9
Reformas	Plaza Ruiz Picasso PE Cerro Gamos Josefa Valcarcel 48 Torre Lisboa	Callao 5 Marineda			26,1
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾					7,8
Total					103,4

⁽¹⁾ € 5,3m capitalizados en el balance y € 2,5m contabilizados en la cuenta de resultados.

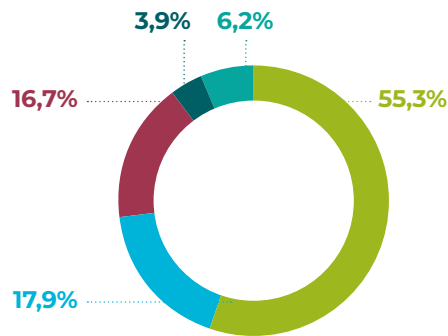


2

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

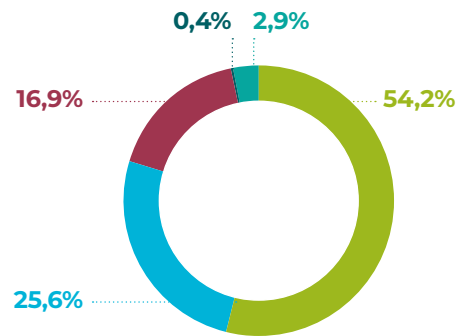
Evolución del negocio

I GAV POR TIPO DE ACTIVO⁽¹⁾

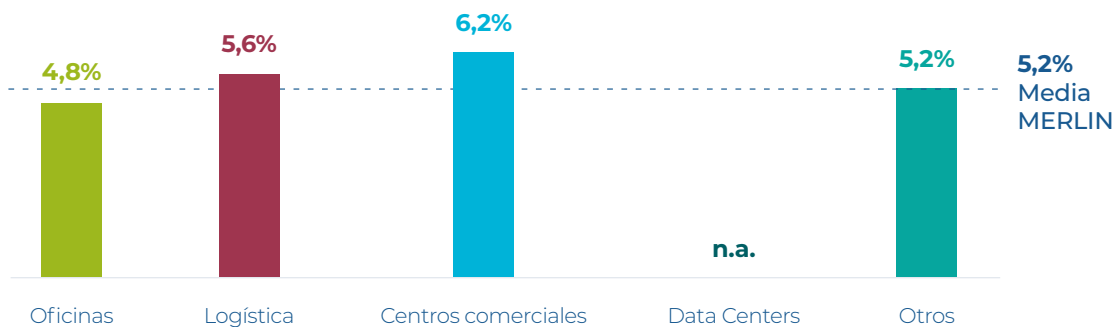


● Oficinas ● Logística ● Centros comerciales ● Data centers ● Otros

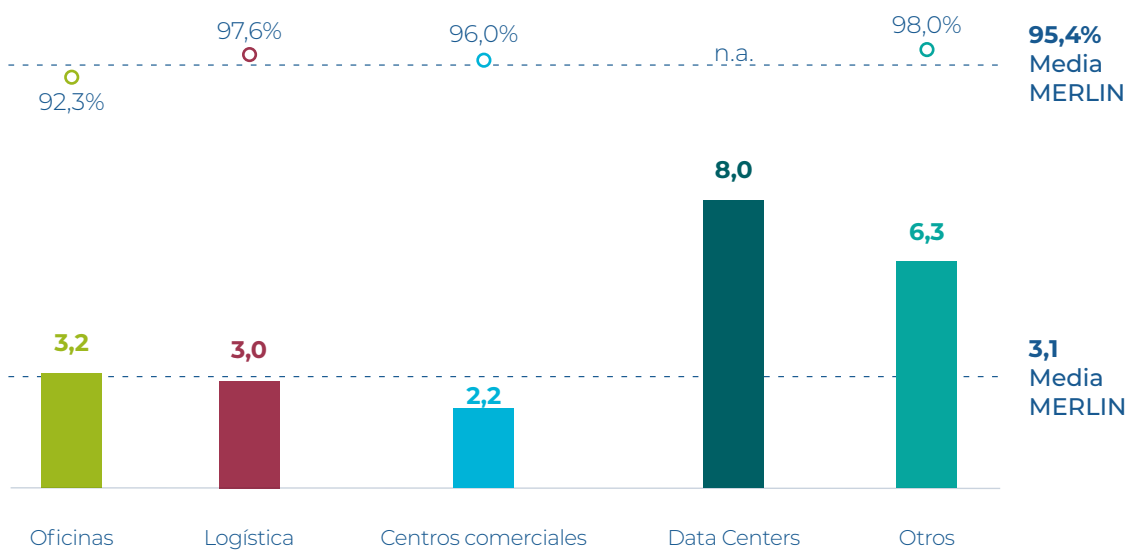
I RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO⁽²⁾



I YIELD BRUTO POR CATEGORÍA DE ACTIVO



I OCUPACIÓN Y PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO (AÑOS) POR TIPO DE ACTIVO



⁽¹⁾ GAV del suelo en desarrollo y NAV por puesta en equivalencia incluidos en su categoría respectiva (oficinas, centros comerciales, logística y data centers).

⁽²⁾ Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados.

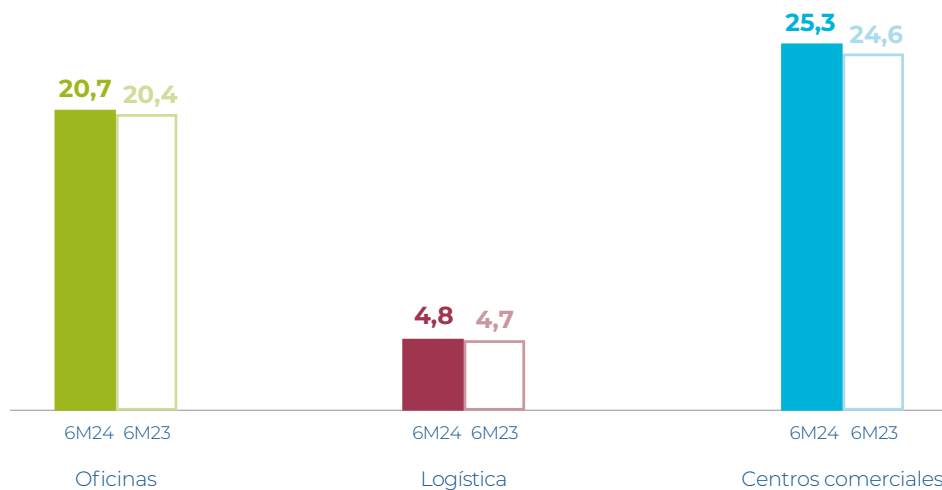
RENTAS

Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de € 248.207 miles respecto a € 237.811 miles en 6M23.

DESCGLOSE DE RENTAS BRUTAS

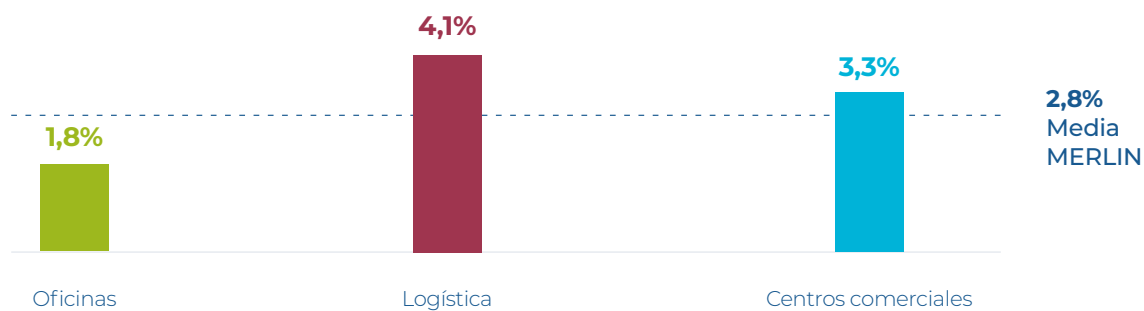
	6M24	6M23	YoY
Oficinas	134.599	127.075	5,9%
Logística	42.017	39.674	5,9%
Centros comerciales	63.412	64.184	(1,2%)
Data Centers	917	-	-
Otros	7.262	6.878	5,6%
Total	248.207	237.811	4,4%

RENTA MEDIA PASANTE (€/M²/MES)



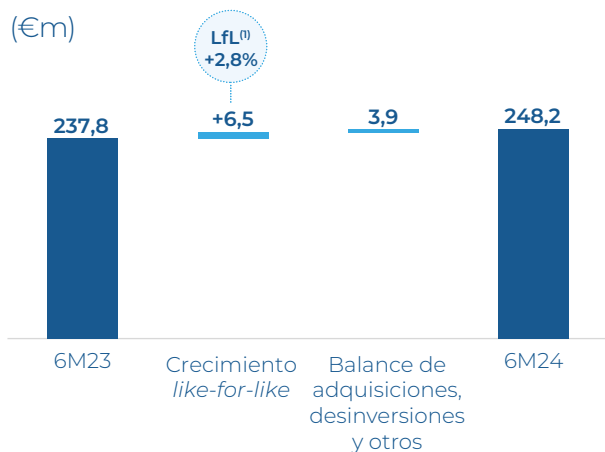
INCREMENTO LIKE-FOR-LIKE

Las rentas brutas del período han aumentado un 2,8% en términos like-for-like.

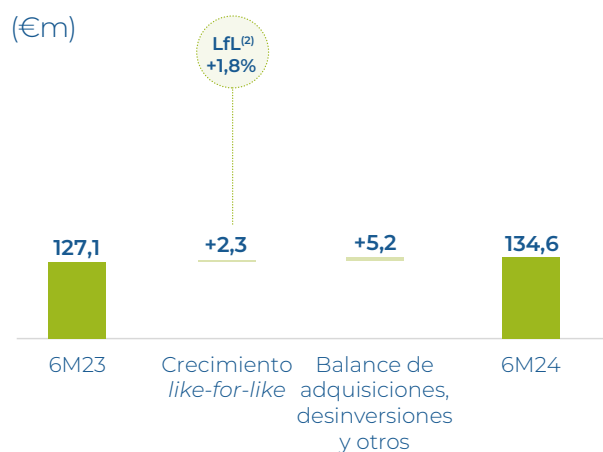


Evolución de rentas brutas del 6M23 al 6M24, para MERLIN y por categoría de activos:

MERLIN (€m)



Oficinas (€m)



Logística (€m)



Centros comerciales (€m)



⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el periodo 6M23 (€ 230,8m de rentas brutas) y el periodo 6M24 (€ 237,3 de rentas brutas).

⁽²⁾ Cartera en explotación durante el periodo 6M23 (€ 123,2m de rentas brutas) y el periodo 6M24 (€ 125,5m de rentas brutas).

⁽³⁾ Cartera en explotación durante el periodo 6M23 (€ 39,5m de rentas brutas) y el periodo 6M24 (€ 41,1m de rentas brutas).

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el periodo 6M23 (€ 61,3m de rentas brutas) y el periodo 6M24 (€ 63,3m de rentas brutas).

OCUPACIÓN

La S.B.A. total del stock de MERLIN a 30 de junio de 2024 asciende a 3.228.458 m². La S.B.A a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 3.174.876 m², por lo que la reducción neta durante el período ha sido de 53.581 m². La ocupación a 30 de junio de 2024 es del 95,4%.⁽¹⁾⁽²⁾

	30/06/2024	31/12/2023	Change YTD Bps
Oficinas			
S.B.A. Total (m ²) ⁽¹⁾	1.163.485	1.157.332	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.073.705	1.070.053	
Ocupación física (%)	92,3%	92,5%	(18)
Logística			
S.B.A. Total (m ²)	1.510.808	1.463.379	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.474.654	1.448.373	
Ocupación física (%)	97,6%	99,0%	(137)
Centros comerciales			
S.B.A. Total (m ²)	431.348	431.349	
S.B.A. ocupado (m ²)	389.907	390.886	
Ocupación física (%) ⁽²⁾	96,0%	96,2%	(24)
Data Centers			
S.B.A. Total (m ²)	62.239	62.239	
S.B.A. ocupado (m ²) ⁽³⁾	n.a.	n.a.	
Ocupación física (%)	n.a.	n.a.	
Otros			
S.B.A. Total (m ²)	60.578	60.578	
S.B.A. ocupado (m ²)	59.392	59.392	
Ocupación física (%)	98,0%	98,0%	-
MERLIN			
S.B.A. Total (m²)	3.228.458	3.174.876	
S.B.A. ocupado (m²)	2.997.658	2.968.703	
Ocupación física (%)⁽²⁾	95,4%	96,2%	(72)

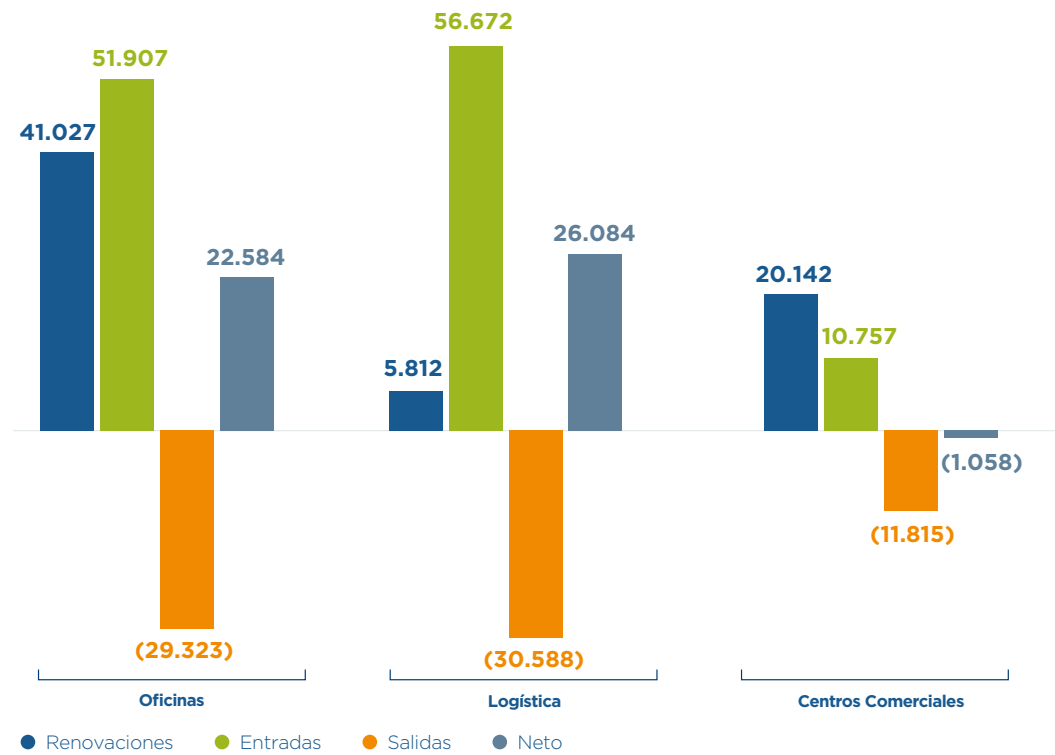
⁽¹⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Plaza Ruiz Picasso, Plaza Ruiz Picasso extensión, Torre Lisboa, Encinar, Josefa Valcarcel 48, PE Cerro Gamos 2, 3 y 5.

⁽²⁾ Excluyendo activos vacíos adquiridos (25.142 m² en 6M24 y 25.142 m² en FY23) actualmente bajo reforma.

⁽³⁾ La ocupación de los centros de datos se mide en potencia IT, no en S.B.A. A 30 de junio de 2024, se han instalado 9 MW de potencia IT en los centros, de una capacidad máxima de diseño de 60 MW de potencia IT.

ALQUILERES

Desde el inicio del año 2024, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados durante el año, hasta el 30 de junio de 2024, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 186.317 m², de los cuales 119.336 m² corresponden a nuevos contratos y 66.981 m² a renovaciones.



I OFICINAS

El volumen total contratado es de 92.934 m² de los cuales 51.907 m² se corresponden con nuevos contratos y 41.027 m² con renovaciones. Las salidas ascienden a 29.323 m², con lo que la contratación neta es positiva en 22.584 m². Los principales contratos firmados en 6M24 son los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Plaza Ruiz Picasso 11	SAP, Bluetab, Seidor, Willis Tower Watson and Globant	15.412
Alcalá 38-40	Ministerio de Interior (Gobierno de España)	9.315
Avenida de Bruselas 24	P&G	6.352
Adequa 1	PwC	6.299
PE Las Tablas	Emerson	2.641
PE Alvento	UPS	2.442
Diagonal 514	Mango	2.216
Juan Esplandiu 11-13	IQVIA	2.112
PE Atica XIX	Pharmaceutical Research Associates	1.873
PE Via Norte	Grupo Serveo	1.541

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el periodo asciende a un 1,1%.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	+1,9%	83
Barcelona	(1,1%)	31
Lisboa	(0,2%)	5
Total	+1,1%	119



I LOGÍSTICA

El volumen total contratado ha sido de 62.484 m², de los cuales 56.672 m² se corresponden con nuevos contratos y 5.812 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 30.588 m², por lo que la contratación neta es positiva en 26.084 m². Los principales contratos firmados en 6M24 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
A2-Cabanillas Park II B	Pepco	47.429
Lisboa Park A	Rangel	6.534
A2-Coslada Complex	The Phone House	5.812
A2-Coslada Complex	Satys	2.709

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en el periodo asciende a un 2,9%.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	+2,1%	8
Barcelona	+12,1%	2
Otros	-	-
Total	+2,9%	10



CENTROS COMERCIALES

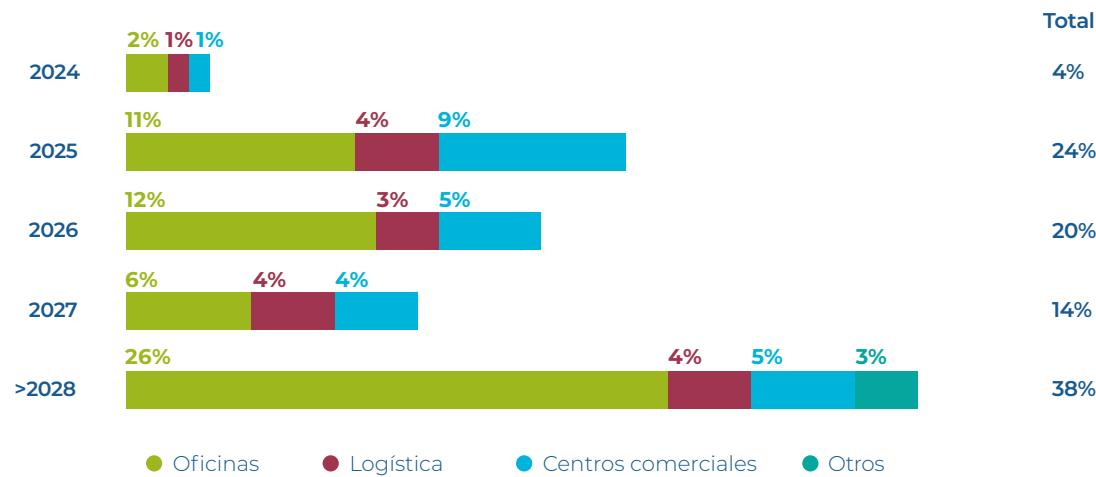
El volumen total contratado ha sido de 30.899 m², de los cuales 10.757 m² se corresponden con nuevos contratos y 20.142 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 11.815 m², por lo que la contratación neta es negativa en 1.058 m². Los principales contratos firmados en 6M24 han sido los siguientes:

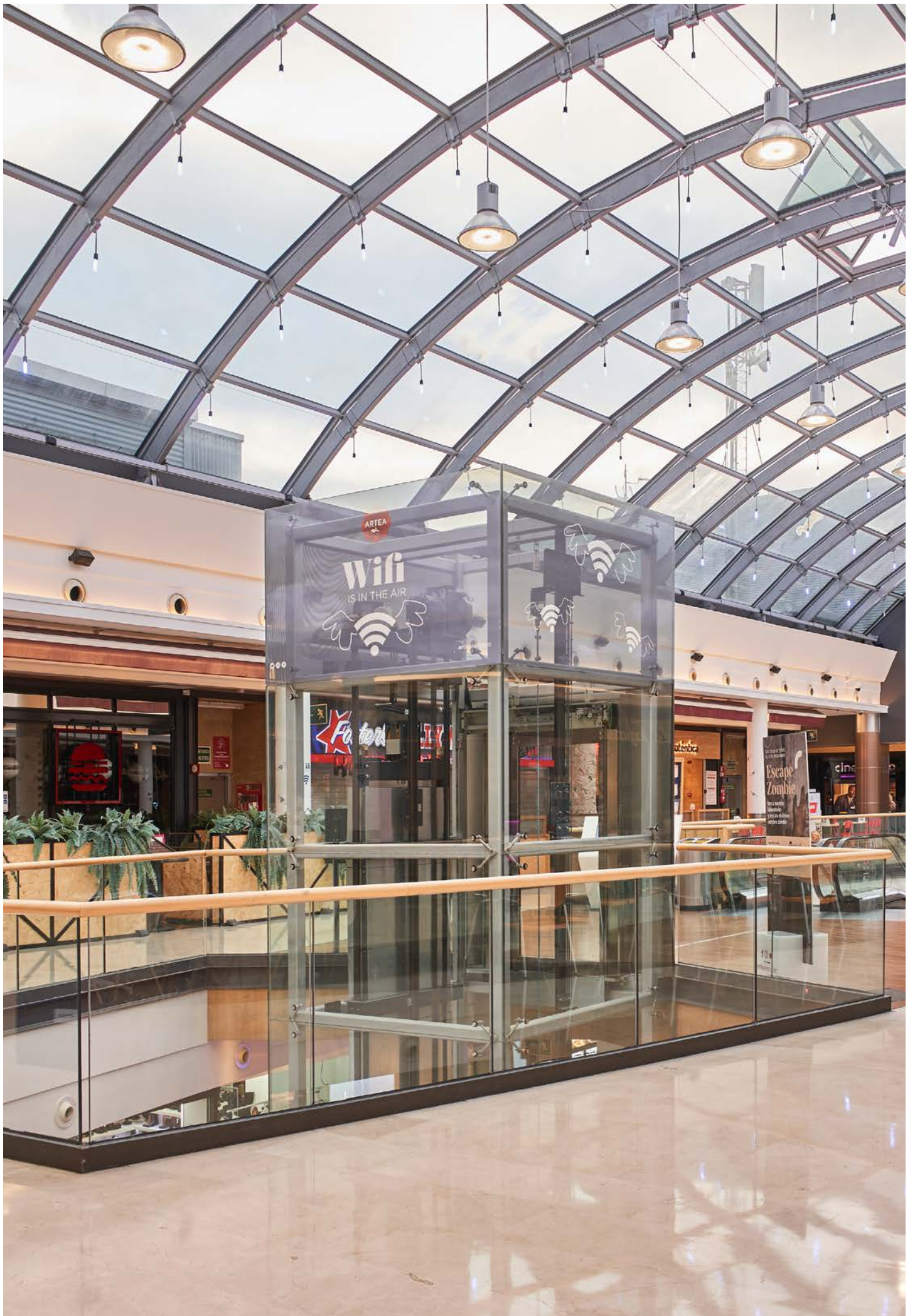
Activo	Inquilino	Superficie (m²)
Marineda	Primark	5.864
Almada	Inditex (Zara, Zara Home and Oysho)	4.602
Arenas	Mercadona	1.916
Porto Pi	Altafit	1.877
X-Madrid	El Txiringuito	1.011
X-Madrid	Climbat	891
Saler	Kiabi	847
La Vital	Mango	844
Saler	La Tagliatela	557
Saler	Denim&Friends	507
Marineda	Goiko Grill	450
X-Madrid	Mundimoto	427

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados en el periodo asciende a un 6,4%.

PERFIL DE VENCIMIENTO

El gráfico de vencimientos de los contratos de arrendamiento (próximo break) muestra un perfil equilibrado. En términos agregados, en los próximos tres años, las rentas brutas con opción de break suponen un 4% en 2S24, 24% en 2025 y 20% en 2026.







3

**INVERSIONES,
DESINVERSIONES
Y CAPEX**

Inversiones, desinversiones y Capex

Durante el 6M24, la actividad de inversión ha sido la siguiente:

- **€ 3,0m en ventas de activos no estratégicos. >€ 90m en ventas de activos no estratégicos ya firmadas o en negociaciones avanzadas,** a una prima sobre GAV.
- **Escasa actividad inversora en 6M24,** limitada a la consolidación del 100% de un edificio de c. 4.500m² adyacente a nuestro desarrollo de Plaza Ruiz Picasso, y en incrementar la reserva de suelo del campus Bilbao-Arasur DC.
- La inversión en capex sigue centrada en los **Planes Best II & III y el Plan de Infraestructura Digital (Mega).**

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones	Plaza Ruiz Picasso extensión			Bilbao (Data Center) Reserva de suelo	22,6
Desarrollos y WIPs			A2-Cabanillas Park II Lisboa-Park	Bilbao Arasur (Data Center) Madrid-Getafe (Data Center) Barcelona PLZF (Data Center) Lisboa-VFX (Data Center)	46,9
Reformas	Plaza Ruiz Picasso PE Cerro Gamos Josefa Valcarcel 48 Torre Lisboa	Callao 5 Marineda			26,1
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾					7,8
Total					103,4

⁽¹⁾ € 5,3m capitalizados en el balance y € 2,5m contabilizados en la cuenta de resultados.



INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

PLAN BEST II Y BEST III (LOGÍSTICA)

MERLIN continúa expandiendo su presencia logística mediante el programa de desarrollos / WIP en logística. A 30 de junio de de 2024, los principales indicadores de los planes Best II y III son los siguientes:

Plan de Desarrollo Logístico (a 30/06/2024)

- Los planes Best II y III **se han fusionado**
- **525k m²** han sido entregados hasta la fecha con un YoC medio de 7,8%.
- **511k m² de cartera de suelo en propiedad**, todos están **urbanísticamente listos para construir**, distribuidos entre ubicaciones seleccionadas en Madrid, Lisboa, Valencia y Sevilla.
- De la cartera de suelo, **33k m² se encuentran prealquilados y 179k m² con cartas de interés firmadas.**

Proyectos logísticos a 30/06/2024	SBA (m²)	Capex pendiente (€m)	GRI esperado (€m)	YoC ⁽¹⁾ (%)
Proyectos a corto plazo (para 2025)	162k	91	9,5	7,5%
Proyectos a medio plazo (2026-2027)	106k	60	6,3	7,6%
Proyectos a largo plazo no comprometidos ⁽²⁾	243k	115	13,3	±7,0%

⁽¹⁾ Incluye el coste del terreno.
⁽²⁾ A desarrollar en régimen de pre-alquiler.



I DATA CENTERS

- Los Data Centers MAD01-GET, BCN01-PLZF y BIO03-ARA están completamente operativos, demostrando al mercado especificaciones técnicas “best-in-class” (1,15 PUE y 0,0 WUE).
- Licencia de construcción obtenida para el Data Center de LIS01-VFX y potencia garantizada para el desarrollo de un campus de inteligencia artificial de 100 MW.
- La licencia de construcción para BIO02-ARA espera obtenerse en 4T24. Con potencia garantizada para los nuevos 94 MW.

Programa Data Centers (Fase I: hasta 60 MW de capacidad IT)

Invertido hasta 6M24	Capex (€m)					Rentas brutas esperadas estabilizadas (€ m)	GRI estabilizado ⁽¹⁾ (%)	NOI estabilizado YoC (%) ⁽¹⁾
	2S 2024	2025	2026	2027	Total			
294	55	97	75	44	565	81	c.14,4%	>10%

Programa Data Centers (Fase II: hasta 200 MW de capacidad IT)

- Suelo con todas las licencias obtenidas y potencia disponible para desarrollar 200 MW de capacidad IT⁽²⁾ adicional (Fase II).
- € 2.106m de capital necesario para financiar el desarrollo de la Fase II.

Invested 6M24	Capex (€m)						Rentas brutas esperadas estabilizadas (€ m)	GRI estabilizado ⁽¹⁾ (%)	NOI estabilizado YoC (%) ⁽¹⁾
	2S 2024	2025	2026	2027	2028	Total			
7	19	791	886	397	6	2.106	313	c.14,2%	>10%

⁽¹⁾ Incluye el coste del terreno.

⁽²⁾ Incluye 100 MW en Lisboa-VFX, 94 MW en Bilbao-Arasur y 6 MW de capacidad de repotenciación en Barcelona-PLZ.



4

VALORACIÓN DE LA CARTERA

Valoración de la cartera

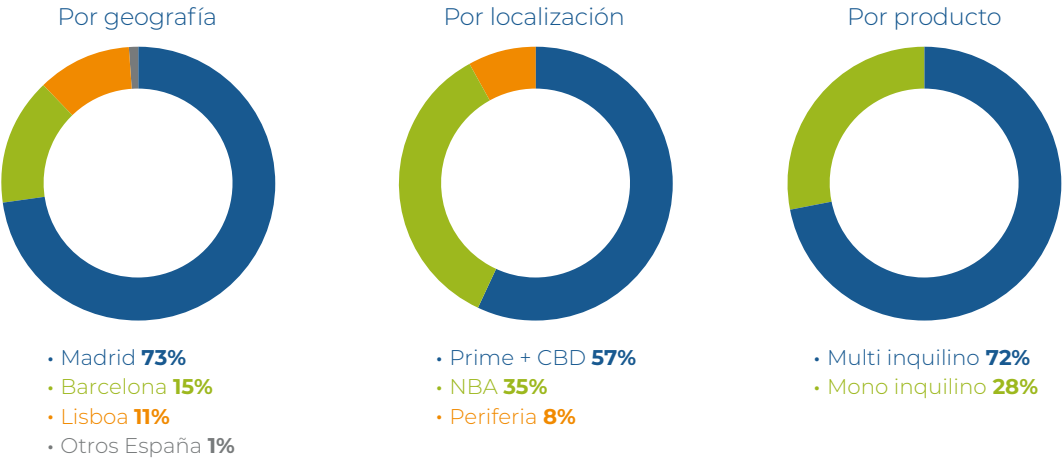
La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE, Savills y JLL, ascendiendo a un GAV total de € 11.375m. El desglose del GAV es el siguiente:

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión de yield / (compresión) ⁽¹⁾
Oficinas	6.198	(0,4%)	4,8%	+11
Logística	1.445	(0,6%)	5,6%	+7
Centros comerciales	2.004	(0,3%)	6,2%	+14
Logística WIP y suelos de Oficinas	254	n.a.	n.a.	
Data Centers	444	+13,3%	n.a.	
Otros	355	0,1%	5,2%	+28
Participaciones minoritarias	676	-	n.a.	
Total	11.375	0,0%	5,2%	+12

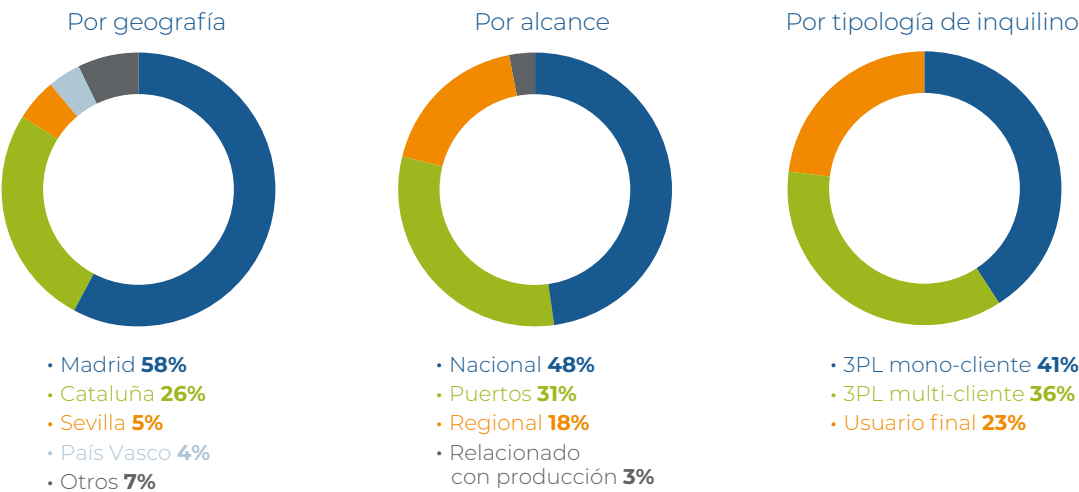
⁽¹⁾ Pbs en base a la renta pasante.

A continuación se muestra un análisis con mayor profundidad de la valoración de la cartera de activos por categoría:

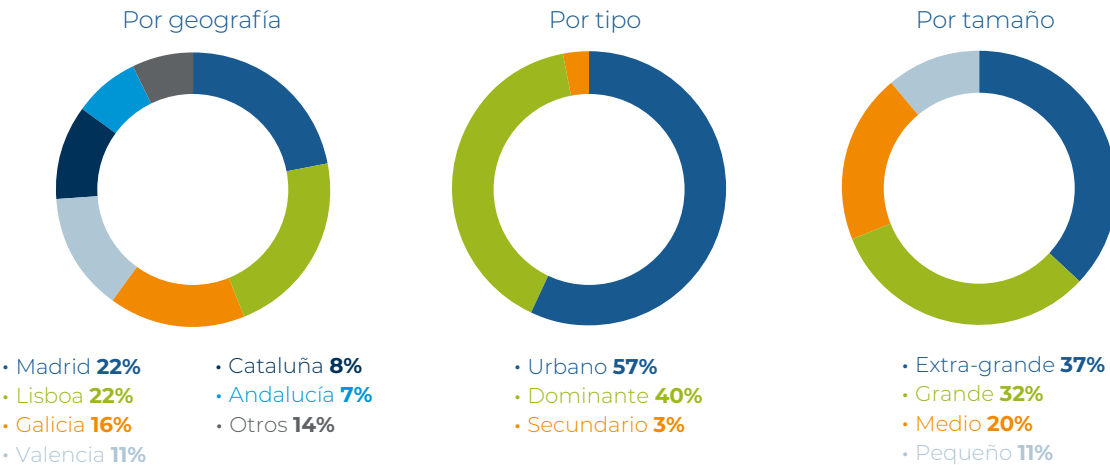
OFICINAS (POR GAV)



LOGÍSTICA (POR GAV)

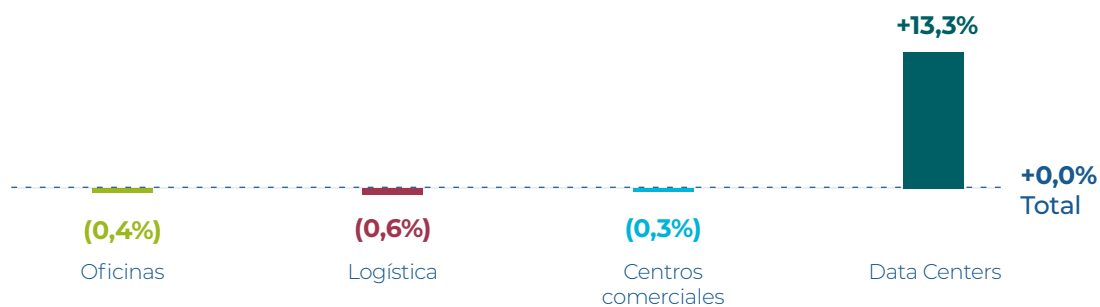


CENTROS COMERCIALES (POR GAV)



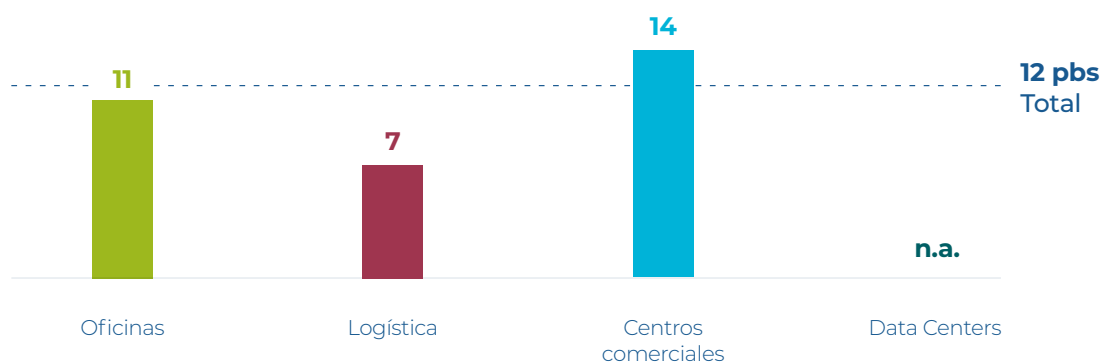
EVOLUCIÓN DE GAV LFL

El GAV se ha aumentado en € 105m, desde un GAV de € 11.270m a 31 de diciembre de 2023 hasta € 11.375m a 30 de junio de 2024. La variación like-for-Like de GAV desde el 31 de diciembre de 2023 es del +0,0%.



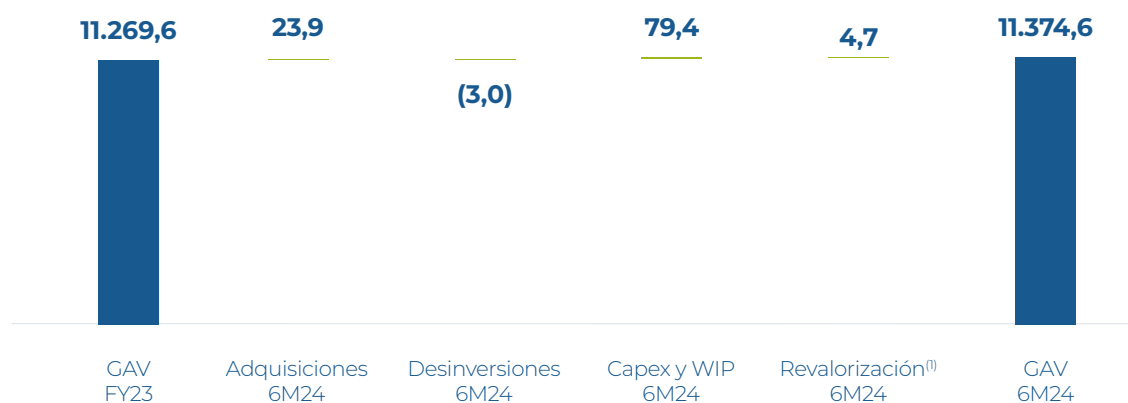
COMPRESIÓN / (EXPANSIÓN) DE YIELD

Las yields de salida se han expandido en 12 pbs desde diciembre de 2023.



EVOLUCIÓN DEL GAV

(€ millones)



⁽¹⁾ +€ 4,7m revalorización en 6M24 = +€ 6,3m revalorización vía PyG, (€ 0,2m) devaluación por participaciones minoritarias y (€ 1,4m) ajuste IFRS 16.

A photograph of a modern glass building with a large overhang. The building is made of blue-tinted glass panels. In the foreground, there are several green trees and a paved area with yellow parking lines. The sky is blue with some clouds.

5

ESTADOS FINANCIEROS

Estados financieros

CUENTA DE RESULTADOS

(€ miles)	30/06/2024	30/06/2023
Rentas brutas	248.207	237.811
Oficinas	134.599	127.075
Logística	42.017	39.674
Centros comerciales	63.412	64.184
Data Centers	917	-
Otros	7.262	6.878
Otros ingresos de explotación	5.531	5.548
Total ingresos de explotación	253.738	243.359
Incentivos	(13.720)	(15.400)
Total gastos de explotación	(58.743)	(48.229)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(25.924)	(21.291)
Gastos de personal	(16.484)	(17.102)
Gastos generales	(9.236)	(7.848)
Gastos generales no-overheads	(5.697)	(586)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(1.402)	(1.402)
EBITDA CONTABLE	181.275	179.730
Amortizaciones	(1.373)	(1.003)
Resultado enajenación inmovilizado	409	(7.188)
Provisiones	(2.838)	94
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	6.253	(198.477)
EBIT	183.726	(26.844)
Resultado financiero neto	(47.361)	(46.560)
Costes amortización deuda	(3.900)	(5.148)
Resultado enajenación instrumentos financieros	11	-
Variación valor razonable de instrumentos financieros	775	(1.327)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	2.856	40.930
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	136.107	(38.949)
Impuesto sobre beneficios	(3.339)	(8.579)
RESULTADO DEL PERIODO	132.768	(47.529)
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	132.768	(47.528)

NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO

El importe de rentas brutas (€ 248.207 miles) menos los incentivos de € 13.720 miles equivale a las rentas netas de incentivos que ascienden a € 234.487 miles. Después de restar los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y los incobrables (€ 25.924 miles) se obtienen unas rentas netas de € 208,563 miles. El importe total de los gastos de explotación de la Sociedad en el periodo es de € 32.819 miles con el siguiente desglose:

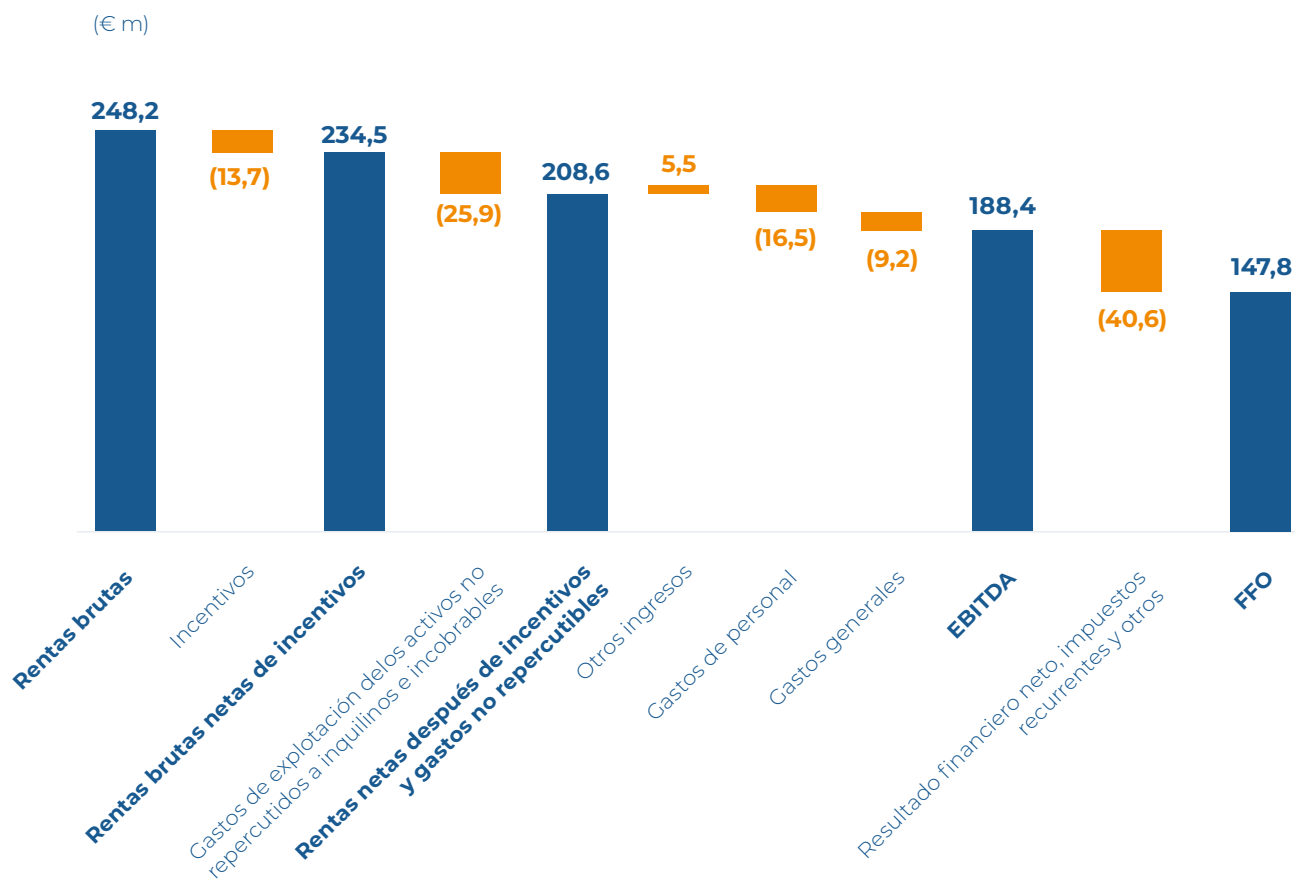
i. € 16.484 miles corresponden a gastos de personal.

ii. € 9.236 miles de gastos generales de la compañía.

iii. € 1.402 miles correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (LTIP).

iv. € 5.697 miles de gastos “no-overheads”.

La reconciliación entre las rentas brutas del período y el FFO es la siguiente:



BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

ACTIVO	30/06/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2024
ACTIVO NO CORRIENTE	11.589.334	PATRIMONIO NETO	6.581.115
Inmovilizado intangible	1.304	Capital suscrito	469.771
Inmovilizado material	10.204	Prima de emisión	3.432.874
Inversiones inmobiliarias	10.743.870	Reservas	2.549.586
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	535.977	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(14.407)
Inversiones financieras a largo plazo	232.396	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	65.583	Dividendo a cuenta	-
		Beneficios consolidados del periodo	132.768
		Ajustes por cambios de valor	9.983
		PASIVO NO CORRIENTE	5.067.560
		Deudas a largo plazo	4.436.905
		Provisiones a largo plazo	17.259
		Pasivos por impuesto diferido	613.396
ACTIVO CORRIENTE	863.141	PASIVO CORRIENTE	803.800
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	61.842	Deudas a corto plazo	644.747
Inversiones financieras a corto plazo	5.154	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	133.866
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	725.333	Otros pasivos corrientes	25.187
Periodificaciones	70.812		
TOTAL ACTIVO	12.452.475	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.452.475

NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO

El valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios se corresponde a los obtenidos en las valoraciones de CBRE, Savills y JLL de 30 de junio de 2024. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

€ millones	Notas	
Inversiones inmobiliarias	6	10.743,9
Inversiones por puesta en equivalencia ⁽¹⁾	7	520,6
Activos financieros no corrientes ⁽²⁾	8	93,5
Activos no corrientes	n.a.	0,9
Existencias ⁽³⁾	n.a.	7,3
Total balance de situación		11.366,1
IFRS-16 (concesiones)	n.a.	(53,3)
Ajustes de participaciones por puesta en equivalencia	n.a.	61,5
Ajustes de valor en activos no corrientes ⁽⁴⁾	n.a.	0,3
Total Valoración		11.374,6

ENDEUDAMIENTO

DESCGLOSE TOTAL DEUDAS

€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deuda financiera	4.296.318	600.469	4.896.786
Gastos de formalización de deudas	(33.407)	-	(33.407)
Intereses de deuda	-	40.091	40.091
Valor de mercado de coberturas de tipos de interés	(13.524)	-	(13.524)
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	173.995	4.851	178.847
Total deudas	4.423.382	645.411	5.068.793

⁽¹⁾ Incluyendo Silicius a un coste amortizado de (€ 76,3m) neto de impacto de derivados (vs € 91,7m in Balance de Situación)

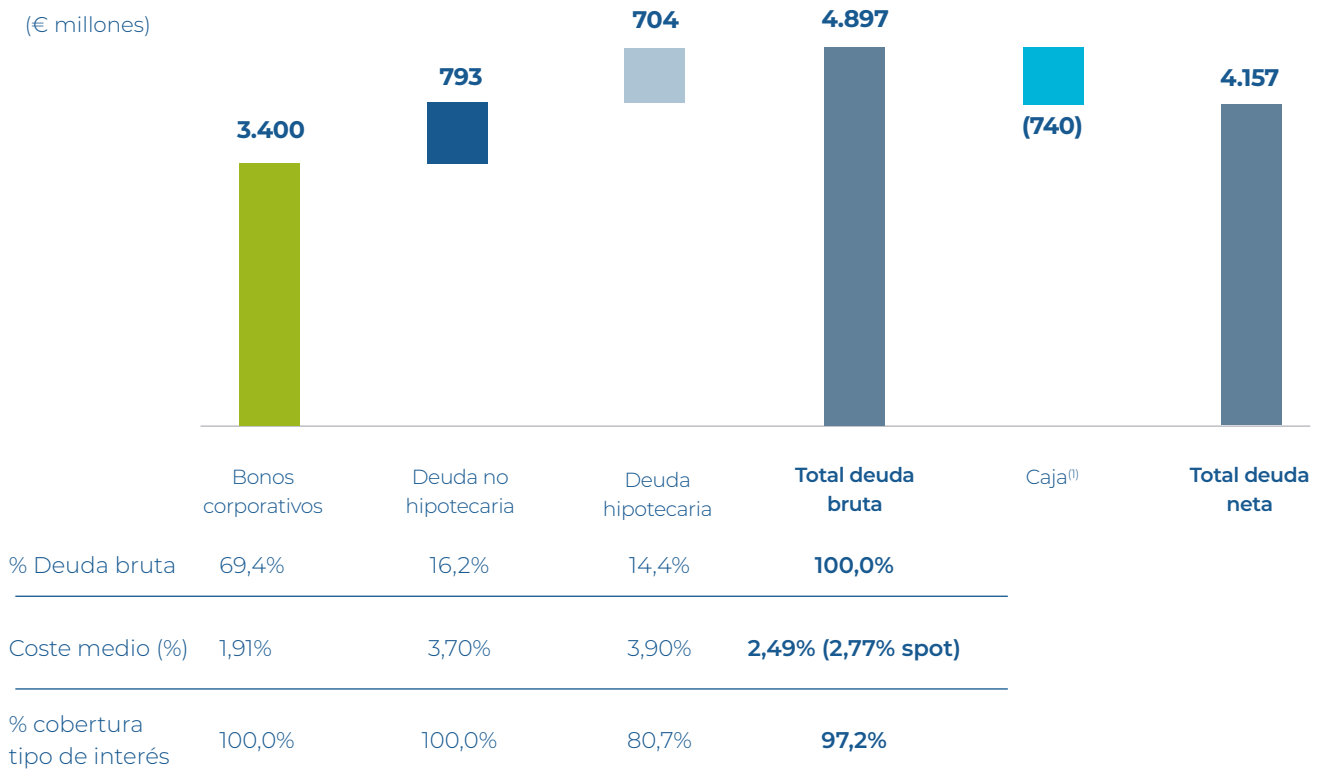
⁽²⁾ Préstamo DCN.

⁽³⁾ Valor neto pagado por MERLIN. Excluye tanto los importes aún no pagados como las existencias prevenidas. A 30 de junio de 2024 el total de las existencias es de € 38,5m.

⁽⁴⁾ MtM de los activos no corrientes.

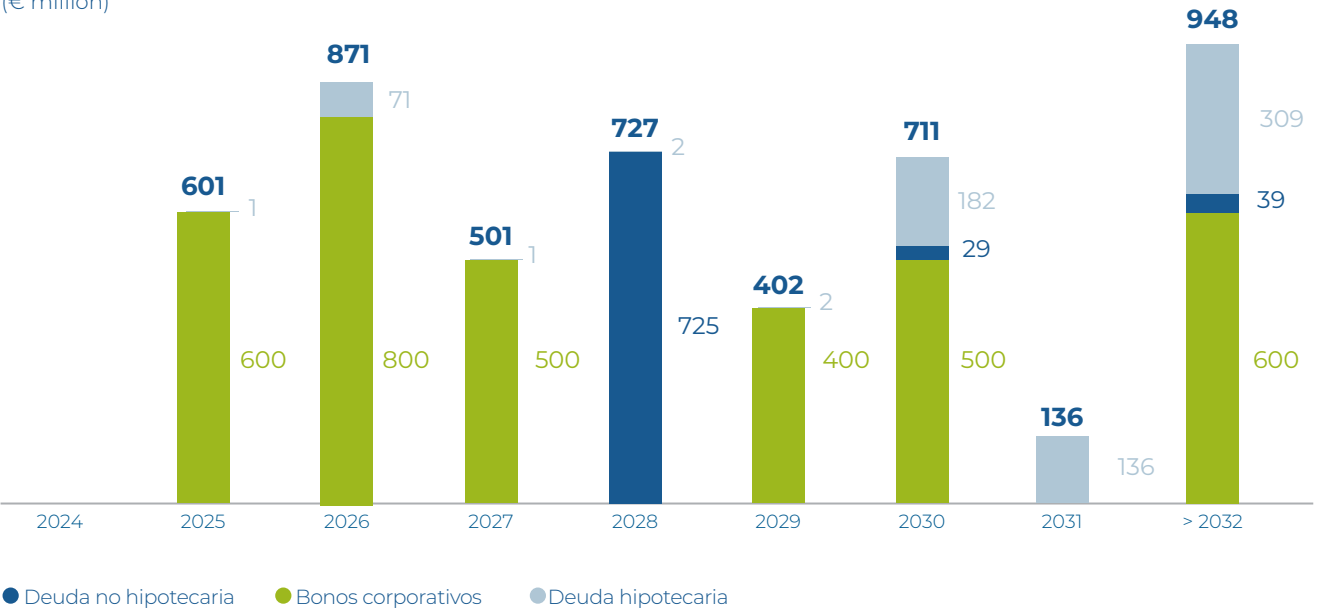
La deuda financiera neta de MERLIN a 30 de junio asciende a € 4.157.046 miles. Esto representa un Ratio de Endeudamiento ("Loan To Value") del 35,6%, incluyendo los costes de transacción, lo cual supone un incremento de 62 pbs desde el 31/12/2023 (35,0%). El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:

(€ millones)



La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 4,8 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:

(€ million)



⁽¹⁾ Incluye autocartera.

La deuda de MERLIN tiene a 30 de junio un coste medio de 2,49% (spot 2,77% menos los costes de derivados). El importe del nominal de deuda con cobertura de tipo de interés asciende al 97,2%. Los principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

(€ millones)	30/06/2024	31/12/2023
Deuda financiera bruta	4.897	4,526
Tesorería ⁽¹⁾	(740)	(477)
Deuda financiera neta	4.157	4.050
GAV	11.375	11.270
LTV	35,6%	35,0%
Coste medio	2,49%	2,38%
Tipo de interés fijo	97,2%	99,7%
Periodo medio vencimiento (años)	4,8	5,1
Liquidez ⁽²⁾	1.572	1.309
Deuda sin carga hipotecaria	85,6%	90,4%

RETORNO AL ACCIONISTA

El Retorno del Accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NTA por acción de la Compañía durante el ejercicio y (b) los dividendos por acción (o cualquier otra remuneración al accionista) abonada durante el ejercicio (el “Retorno del Accionista”). La Tasa de Retorno al Accionista está definida como el retorno generado al

accionista dividido por el EPRA NTA de la compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la “Tasa de Retorno al Accionista”). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 6M24 ha sido de € 0,27/acción (o 126 millones de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de 1,8%.

	Por acción (€)	€ millones
EPRA NTA 31/12/2023	15,08	7.083
Crecimiento NTA en 2022	0,03	14
EPRA NTA 30/6/2024	15,11	7.097
DPA pagado en 2022	0,24	112
Crecimiento NTA + DPA (Retorno del Accionista)	0,27	126
Tasa de Retorno del Accionista	1,8%	1,8%

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo y acciones en autocartera (€ 14,4m) en 6M24, y efectivo y acciones en autocartera (€ 15,4m) en 2023.

⁽²⁾ Incluyendo caja disponible más acciones en autocartera y la línea de crédito no utilizada (€ 832m RCF, nuevo préstamo sindicado y préstamo del BEI) en 6M24 y en 2023.





6

RESUMEN EPRA

Resumen EPRA

I TABLA RESUMEN EPRA

Magnitudes de rendimiento

Resultado neto EPRA	Resultado recurrente de los negocios estratégicos.	136,756
Resultado neto por acción EPRA		0,29
EPRA NAVs		
EPRA NRV	El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad.	15,83
EPRA NTA	El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido.	15,11
EPRA NDV	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.	14,76
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición.	4,4%
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodos de carencia y otros incentivos al arrendatario.	4,7%
EPRA tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).	5,7%
EPRA Ratios de coste		
EPRA costes (incluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente incluyendo los costes directos de desocupación.	27,5%
EPRA costes (excluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente excluyendo los costes directos de desocupación.	24,9%
EPRA LTV	La deuda dividida entre el valor de mercado del activo, El propósito del EPRA LTV es evaluar el nivel de apalancamiento de una compañía inmobiliaria.	38,3%



MERLIN Properties ha obtenido el certificado "Oro" en mejores prácticas de reporting, otorgado por EPRA. Es el máximo galardón por un cumplimiento "excepcional" con las mejores prácticas.

I RESULTADOS EPRA

	Notas	(€ miles)
Resultado Neto Consolidado según NIIF		132.768
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		(3.988)
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses ⁽¹⁾	Cuenta de resultados	2.042
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	Cuenta de resultados	420
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos		-
(iv) Impuestos sobre los beneficios o pérdidas por venta de activos ⁽²⁾	n.a.	(725)
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	n.a.	-
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación ⁽³⁾	n.a.	1.782
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	n.a.	-
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados		-
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	Cuenta de resultados	-
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores ⁽⁴⁾		(7.507)
EPRA resultado neto		136.756
Número de acciones		469.770.750
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos		0,29
Ajustes específicos de la Compañía:		10.999
(a) provisión LTIP	13	1.402
(b) gastos generales "no-overheads"	13	5.697
(c) Costes de formalización de deuda	13	3.900
EPRA resultado neto post ajustes específicos		147.755
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos		0,31

⁽¹⁾ Incluyendo la variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias, amortizaciones y variación de provisiones.

⁽²⁾ Principalmente impuestos diferidos que no es esperable que tengan un impacto en caja en el corto a medio plazo.

⁽³⁾ Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Cuenta de resultados) + ajustes IFR16.

⁽⁴⁾ Diferencia entre la participación en el resultado de sociedades en equivalencia (Cuenta de resultados) y el resultado neto EPRA atribuible de las participadas.

I EPRA NRV, NTA Y NDV

(€ millones)

Incluye:	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Fondos propios consolidados	6.581,1	6.581,1	6.581,1
Incluye:			
i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV Diluido	6.581,1	6.581,1	6.581,1
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	61,8	61,8	61,8
iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	6.643,0	6.643,0	6.643,0
Excluye:			
v) Impuestos diferidos en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	547,8	502,6	-
vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(47,6)	(47,6)	-
vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-
viii,a) Fondo de comercio según balance de situación IFRS		-	-
viii,b) Inmovilizado intangible según balance de situación IFRS		(1,3)	
Incluye:			
ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo			292,3
x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-		
xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	294,5	-	-
NAV	7.437,7	7.096,7	6.935,2
Número de acciones diluido	469.770.750	469.770.750	469.770.750
NAV - Euros por acción	15,83	15,11	14,76

I EPRA NIY Y “TOPPED-UP” NIY

(€ millones)		Oficinas	Logística	Centros comerciales	Data Centers	Otros	Total
Inversiones inmobiliarias - 100% propiedad		6.290	1.607	2.004	444	355	10.699
Inversiones inmobiliarias - participación en JVs/Fondos		-	-	-	-	-	-
Activos mantenidos para la venta (incluyendo participación en JVs)		-	-	-	-	-	-
Menos: proyectos en desarrollos		(754)	(162)	-	(444)	(74)	(1.434)
Cartera de activos completados		5.535	1.445	2.004	-	281	9.265
Provisión para gastos estimados de adquisición		174	34	42	-	9	258
Valoración de activos completados "gross up"	B	5.709	1.479	2.045	-	289	9.523
Ingresos anualizados por rentas pasantes		265	81	125	-	15	486
Salidas de activos		(39)	(7)	(17)	-	(1)	(64)
Renta neta anualizada	A	226	74	108	-	13	422
Suma: alquiler teórico de vencimiento de los periodos de carencia u otros incentivos		16	1	4	-	0	22
Renta neta anualizada "topped-up"	C	243	76	113	-	14	445
EPRA NIY	A/B	4,0%	5,0%	5,3%	n.a.	4,6%	4,4%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,2%	5,1%	5,5%	n.a.	4,7%	4,7%

I EPRA TASA DE DESOCUPACIÓN

		Oficinas	Logística	Centros comerciales	Otros	Total
Valor estimado de la renta del espacio vacante	A	19,0	3,1	7,0	0,2	29,2
Valor estimado de la renta de todo el portfolio	B	288,9	86,3	123,0	15,0	513,1
EPRA tasa de desocupación	A/B	6,6%	3,6%	5,7%	1,2%	5,7%

I EPRA RATIO DE COSTES

	Notas	(€ miles)
Incluye:		
Gastos administrativos/explotación por cuenta de resultados IFRS	18	63.872
Costes/comisiones de servicio 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	63.872
Costes directos por desocupación		5.847
Costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B	58.025
Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS⁽¹⁾		232.654
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		
Suma: participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)		
Ingresos por rentas	C	232.654
Ratio de costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A/C	27,5%
Ratio de costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B/C	24,9%

MERLIN tiene una política de no capitalizar ningún gasto general ni operativo.

⁽¹⁾ Rentas brutas (€ 248,2m) - incentivos (€ 13,7m) - alquiler de concesiones (€ 1,8m).

I EPRA LTV 6M24

(€ millones)

(€ millones)	Grupo, según lo reportado	Consolidación proporcional			
		Participación en Joint Ventures	Participaciones en compañías asociadas	Intereses minoritarios	Combinado
Incluye:					
Préstamos de instituciones financieras ⁽¹⁾	1.501,0	-	139,6	-	1.640,6
Pagarés	-	-	-	-	-
Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)	-	-	-	-	-
Bonos ⁽²⁾	3.436,6	-	-	-	3.436,6
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	-	-	-	-
Cuentas a pagar ⁽³⁾	26,1	-	(8,1)	-	18,0
Activos de uso propio (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes	(725,3)	-	(12,0)	-	(737,3)
Deuda neta (a)	4.238,3	-	119,5	-	4.357,8
Incluye:					
Activos de uso propio ⁽⁴⁾	1,2	-	-	-	1,2
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	10.743,9	-	526,2	-	11.270,1
Activos en venta	-	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-	-
Intangibles	-	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	-	-
Activos financieros ⁽⁵⁾	93,5	-	-	-	93,5
Valor total de los activos (b)	10.838,5	-	526,2	-	11.364,7
EPRA LTV (a/b)					
EPRA LTV (a/b)	39,1%	-	-	-	38,3%
Impuesto de Transferencia de Activos Inmobiliarios (ITAI) (c)	294,5	-	12,3	-	306,9
EPRA LTV (incl. ITAI) (a/(b+c))	38,1%	-	-	-	37,3%
Ajustes específicos de la compañía en el valor de los activos:	176,3	-	-	-	176,3
Participación Crea MNN (14,46%) ⁽⁶⁾	176,3	-	-	-	176,3
Valor total de los activos incluyendo los ajustes específicos de la compañía (d)	11.014,8	-	-	-	11.541,0
EPRA LTV específico de la compañía (a/d)	38,5%	-	-	-	37,8%
EPRA LTV específico de la compañía (incl. ITAI) (a/(c+d))	37,5%	-	-	-	36,8%

⁽¹⁾ Importe teórico (€ 1.496,8m) e interés devengados (€ 4,2m). Ir a Nota 10 de las Cuentas Anuales para más detalles.

⁽²⁾ Importe teórico (€ 3.400,0m) e intereses devengados (€ 36,6m). Ir a Nota 10 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 8 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 7 de las Cuentas Anuales para más detalles.

Nota: ir a Nota 7 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. Madrid Crea Nuevo Norte será reclasificada como compañía asociada material cuando se ejecute la opción de compra sobre los terrenos, que se espera que ocurra durante 2024).

I EPRA LTV: PARTICIPACIÓN EN COMPAÑÍAS ASOCIADAS MATERIALES 6M24

(€ millones)	ZAL Port	Tres Aguas	Silicius	Participaciones en compañías asociadas ⁽¹⁾
Incluye:				
Préstamos de instituciones financieras	133,3	70,4	223,3	139,6
Pagarés	-	-	-	-
Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)	-	-	-	-
Préstamos de bonos	-	-	-	-
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	-	-	-
Cuentas a pagar	(18,3)	1,4	0,6	(8,1)
Activos de uso propio	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)	-	-	-	-
Excluye:				
Efectivo y equivalentes	(7,9)	(10,9)	(15,2)	(12,0)
Deuda neta (a)	107,1	60,8	208,7	119,5
Incluye:				
Activos de uso propio	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	740,3	123,2	593,1	526,2
Activos en venta	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Intangibles	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	-
Activos financieros	-	-	-	-
Valor total de los activos (b)	740,3	123,2	593,1	526,2

⁽¹⁾ Porcentaje proporcional de participación según la propiedad en las compañías asociadas: ZAL Port (48,5%), Tres Aguas (50%) y Silicius (17,8%).

The background image shows a rooftop garden with several wooden planters filled with green plants. In the background, there is a building with a glass facade and several flags flying on tall poles. The sky is blue with scattered white clouds.

7

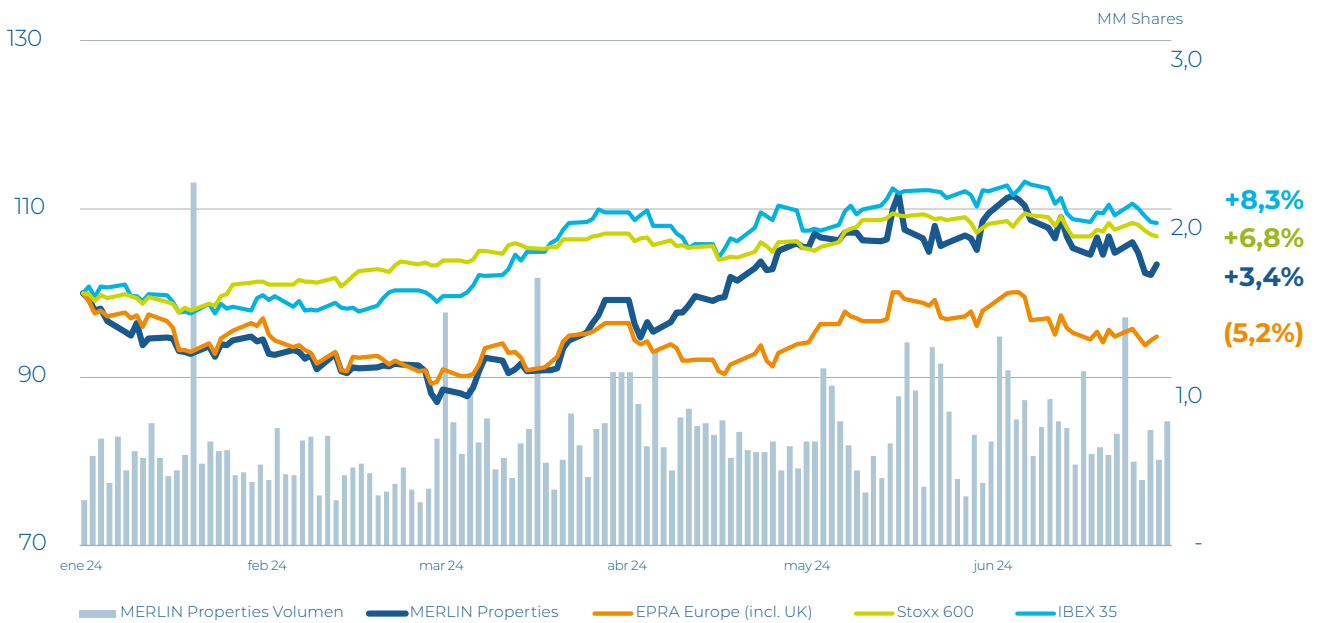
EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Evolución bursátil

Las acciones de MERLIN han cerrado a 30 de junio de 2024 a un precio de € 10,40, con un aumento de su cotización del 3,4% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2023 (€ 10,06).

EVOLUCIÓN COTIZACIÓN DE MERLIN EN EL PERIODO⁽¹⁾ VS ÍNDICES DE REFERENCIA

Desde 31 de diciembre 2023 a 30 de junio 2024. En base 100.

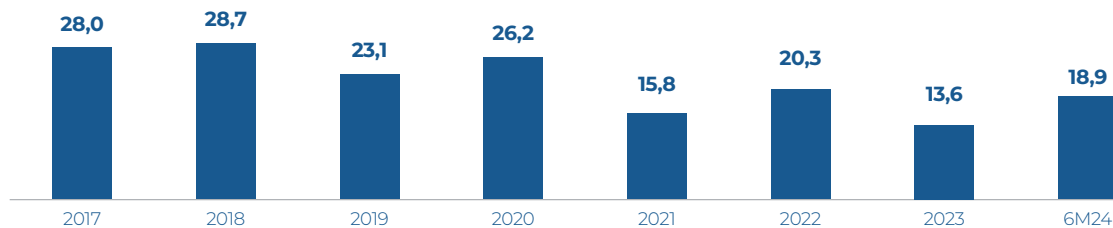


Fuente: Bloomberg

⁽¹⁾ Ajustado por cualquier transacción dilutiva.

VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ M)

El volumen medio diario negociado durante el período ha sido de € 18,9 millones.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 25 analistas⁽¹⁾.
El precio objetivo medio es de € 11,91.

PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Entidad	Fecha informe	Recomendación	Precio objetivo
ALANTRA	09.01.2024	Comprar	14,20
 Sabadell	15.01.2024	Comprar	12,65
 BANK OF AMERICA	21.12.2023	Comprar	13,00
bankinter.	19.12.2023	Vender	10,30
 BARCLAYS	08.01.2024	Comprar	11,70
 BERNSTEIN SOCIÉTÉ GÉNÉRALE GROUP	14.11.2023	Comprar	11,50
 BNP PARIBAS	05.01.2024	Comprar	12,10
 CaixaBank	04.01.2024	Neutral	11,80
 citi	22.11.2023	Vender	6,40
Deutsche Bank 	04.01.2024	Comprar	13,00
 Goldman Sachs	31.05.2023	Comprar	14,30
 Green Street	10.01.2024	Comprar	n.a.
 GVC Gaesco	08.11.2023	Comprar	12,20
 intermoney	22.02.2024	Comprar	12,00
 JBCapitalMarkets	15.07.2024	Comprar	13,90
Jefferies	12.12.2023	Neutral	10,30
J.P.Morgan	17.11.2023	Comprar	12,00
 VAN LANSCHOT KEMPEN	15.07.2024	Comprar	12,70
 Kepler Cheuvreux	11.01.2024	Comprar	10,80
 MIRABAUD	08.01.2024	Neutral	10,40
Morgan Stanley	10.01.2024	Neutral	9,70
 ODDO BHF	28.08.2023	Comprar	12,30
 renta4gestora	22.02.2024	Comprar	13,50
 Santander	20.12.2023	Comprar	12,70
 UBS	15.01.2024	Comprar	12,50
Media total			11,91

⁽¹⁾ El precio objetivo y la recomendación de Green ST son confidenciales.



A photograph of a modern, brightly lit hallway. The ceiling is highly reflective, showing distorted reflections of the walls and floor. The walls are white with some circular and rectangular fixtures. The floor is made of large, light-colored stone tiles. In the center of the hallway, there is a large, white, rectangular box or screen. On this box, the word 'APÉNDICES' is written in a bold, blue, sans-serif font. A horizontal dashed blue line runs across the middle of the box, passing through the text. The overall atmosphere is clean, minimalist, and architectural.

APÉNDICES

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 “no-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.

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.

Esta métrica de rendimiento, aun no siendo muy utilizada por los inversores, agencias crediticias o acreedores, se proporciona para mostrar la cantidad de impuestos recaudados o pagados por la compañía. Dada la naturaleza de la métrica, no es posible conciliarla con los estados financieros del Grupo.

RECONCILIACIÓN DE LAS MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO CON CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(€ miles)	Notas	6M24	6M23
Importe neto de la cifra de negocios	4	242.640	229.521
Otros ingresos de explotación	Cuenta de resultados	2.506	2.214
Gastos de personal	13	(17.886)	(18.549)
Otros gastos de explotación	13	(45.986)	(33.457)
EBITDA contable		181.275	179.728
<i>Costes asociados a la adquisición, venta de activos y financiaciones</i>	13	5.563	1.274
<i>Otros gastos</i>	n.a.	135	(733)
<i>Indemnizaciones</i>	13	-	45
Gastos “no overheads”		5.697	586
Plan de Incentivos largo plazo	13	1.402	1.402
EBITDA		188.374	181.716
Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda	Cuenta de resultados	(47.361)	(46.560)
Resultado por puesta en equivalencia recurrente	n.a.	10.363	11.169
Ajuste IFRS16	n.a.	(1.007)	4.387
Operaciones descontinuadas	n.a.	-	-
Impuestos corrientes	n.a.	(2.614)	(3.349)
FFO		147.755	147.362
Gastos “no overheads”	n.a.	(5.697)	(586)
Plan de incentivos a largo plazo	13	(1.402)	(1.402)
FFO contable⁽¹⁾		140.656	145.374

(€ miles)			
Rentas brutas	Cuenta de resultados	248.207	237.811
Ingresos por prestación de servicios	4	8.153	7.109
Otros ingresos netos de explotación	n.a.	(2.622)	(1.561)
Ingresos totales		253.738	243.359

⁽¹⁾ Excluyendo el Plan de incentivos a largo plazo.

	(€ m)	Notas	6M24	FY23
A	GAV	Sección 4 Informe de Resultados	11.375	11.270
B	Costes de transacción	n.a	295	299
C=A+B	GAV + costes de transacción		11.669	11.569
N	Deuda neta	Sección 5 Informe de Resultados	4.157	4.050
D= N/C	LTV		35,6%	35,0%
E	Deuda neta	Sección 5 Informe de Resultados	4.157	4.050
F	Patrimonio neto	Balance de situación	6.581	6.539
G=E+F	Capital total		10.738	10.589
H=E/G	Ratio de apalancamiento		38,7%	38,2%
I	Deuda financiera	Sección 5 Informe de Resultados	4.897	4.526
J= K+L+M	Efectivo y equivalentes		740	477
K	Efectivo	Balance de situación	725	461
L	Cuentas a cobrar	Balance de situación	-	-
M	Autocartera	Balance de situación	14	15
N=I-J	Deuda neta		4.157	4.050
J	Efectivo y equivalentes		740	477
O	Líneas de crédito no dispuestas	10,1	832	832
P= J+O	Posición de liquidez		1.572	1.309

LISTADO DE ACTIVOS

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Castellana 85	Madrid	16.474	1	-	-
Castellana 93	Madrid	11.621	1	-	-
Castellana 259	Madrid	21.390	1	-	-
Castellana 278	Madrid	14.468	1	-	-
Castellana 280	Madrid	16.853	1	-	-
Princesa-Plaza España Complex	Madrid	47.101	3	-	-
Plaza Ruiz Picasso	Madrid	-	-	36.899	1
Juan Esplandiu 11-13	Madrid	28.008	1	-	-
Churruca business park	Madrid	17.745	4	-	-
Santiago de Compostela 94	Madrid	13.130	1	-	-
Príncipe de Vergara 187	Madrid	11.710	1	-	-
Alfonso XI	Madrid	9.945	1	-	-
Alcala 40	Madrid	9.315	1	-	-
Eucalipto 25	Madrid	7.368	1	-	-
Eucalipto 33	Madrid	7.301	1	-	-
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.738	1	-	-
Plaza Ruiz Picasso II	Madrid	-	-	4.479	1
Total Madrid Prime + CBD		239.167	20	41.378	2
Adequa business park	Madrid	75.545	5	47.902	2
Via Norte business park	Madrid	37.224	6	-	-
Avenida de Bruselas 33	Madrid	33.718	1	-	-
Las Tablas business park	Madrid	27.184	3	-	-
Avenida de Europa	Madrid	23.101	2	-	-
Torre Chamartin	Madrid	18.295	1	-	-
Sanchinarro business park	Madrid	17.191	2	-	-
Maria de Portugal T2	Madrid	17.140	3	-	-
Aquamarina	Madrid	10.685	1	-	-
Avenida de Bruselas 24	Madrid	9.163	1	-	-
Avenida de Bruselas 26	Madrid	8.895	1	-	-
Elipse	Madrid	7.515	1	-	-
Avenida de Burgos 208-210	Madrid	7.376	2	-	-
Arturo Soria 343	Madrid	6.621	1	-	-
Fuente de la Mora	Madrid	4.482	1	-	-
Encinar	Madrid	-	-	3.623	1
Total Madrid NBA A1		304.133	31	51.525	3

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960	1	-	-
Puerta de las Naciones business park	Madrid	39.150	4	-	-
Alvento business park	Madrid	32.928	2	-	-
Josefa Valcarcel 48	Madrid	-	-	19.893	1
Partenon 12-14	Madrid	19.609	1	-	-
Partenon 16-18	Madrid	18.343	1	-	-
Cristalia	Madrid	11.712	1	-	-
Arturo Soria 128	Madrid	3.226	1	-	-
Total Madrid NBA A2		179.929	11	19.893	1
Atica business park	Madrid	36.365	6	-	-
Cerro de los Gamos business park	Madrid	10.814	1	25.291	4
Alvia business park	Madrid	23.567	3	-	-
Atica XIX business park	Madrid	15.411	3	5.014	1
Total Madrid Periferia		86.157	13	30.305	5
Total Madrid		809.387	75	143.101	11
Diagonal 199	Barcelona	5.934	1	-	-
Diagonal 211 (Torre Glòries)	Barcelona	37.614	1	-	-
Diagonal 458	Barcelona	4.174	1	-	-
Diagonal 514	Barcelona	10.263	1	-	-
Diagonal 605	Barcelona	15.057	1	-	-
PE Poble Nou 22@	Barcelona	31.337	4	-	-
Vilanova 12-14	Barcelona	16.494	1	-	-
Balmes 236-238	Barcelona	6.187	1	-	-
E-Forum	Barcelona	5.190	1	-	-
Plaza de Cataluña 9	Barcelona	3.026	1	-	-
Pere IV	Barcelona	2.018	1	-	-
Total Barcelona Prime + CBD		137.293	14	-	-
WTC	Barcelona	29.059	2	-	-
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZF Office use)	Barcelona	22.264	2	-	-
Total NBA WTC		51.323	4	-	-

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Sant Cugat I	Barcelona	15.377	1	-	-
Sant Cugat II	Barcelona	10.008	1	-	-
Total Periferia		25.385	2	-	-
Total Barcelona		214.001	20	-	-
Monumental	Lisboa	25.358	1	-	-
Art	Lisboa	22.150	1	-	-
Liberdade 195	Lisboa	16.510	1	-	-
Torre Lisboa	Lisboa	-	-	13.715	1
Marques de Pombal 3	Lisboa	12.461	1	-	-
Central Office	Lisboa	10.310	1	-	-
Torre Zen	Lisboa	10.207	1	-	-
TFM	Lisboa	7.837	1	-	-
Lisboa Expo	Lisboa	6.740	1	-	-
Total Lisboa Prime + CBD		111.572	8	13.715	1
Nestle	Lisboa	12.260	1	-	-
Total Lisboa NBA		12.260	1	-	-
Total Lisboa		123.832	9	13.715	1
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037	1	-	-
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228	1	-	-
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	-	-	-	-
Total Otros		16.265	2	-	-
TOTAL OFICINAS		1.163.485	106	156.816	12

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Marineda	Galicia	99.873	1	18.232	-
Tres Aguas ⁽¹⁾	Madrid	67.940	1	-	-
Almada	Lisboa	60.089	1	-	-
X-Madrid	Madrid	47.120	1	-	-
Larios	Andalucía	37.956	1	-	-
Porto Pi	Mallorca	32.869	1	-	-
Arenas	Cataluña	31.905	1	-	-
Saler	C. Valenciana	29.019	1	-	-
Artea	País Vasco	25.922	1	-	-
La Vital	C. Valenciana	20.878	1	-	-
Centro Oeste	Madrid	10.867	1	-	-
Callao 5	Madrid	3.640	1	6.910	-
Arturo Soria	Madrid	6.069	1	-	-
TOTAL CENTROS COMERCIALES		474.146	13	25.142	-

Barcelona-ZAL Port ⁽²⁾	Cataluña	765.006	52		
A2-Cabanillas Park I	Castilla la Mancha	315.236	9	-	-
A2-Cabanillas Park II	Castilla la Mancha	94.640	2	113.596	3
Lisbon Park	Lisboa	45.171	1	134.712	1
Sevilla ZAL	Andalucía	139.218	11	12.802	3
Barcelona-PLZF	Cataluña	132.100	9	-	-
A2-San Fernando III	Madrid	-	-	100.693	1
A2-Azuqueca II	Madrid	96.810	1	-	-
Valencia-Betera	C. Valenciana	-	-	94.525	1
Vitoria-Jundiz I	País Vasco	72.717	1	-	-
A2-Cabanillas I	Castilla la Mancha	70.134	1	-	-
A2-Meco II	Madrid	59.814	1	-	-
A4-Pinto II	Madrid	58.990	1	-	-
A2-Azuqueca III	Castilla la Mancha	-	-	54.498	1
A4-Getafe (Gavilanes)	Madrid	39.591	2	-	-
A2-Alovera	Castilla la Mancha	38.763	1	-	-
A2-Coslada Complex	Madrid	36.234	1	-	-
A2-Meco I	Madrid	35.285	1	-	-
Valencia-Ribarroja	C. Valenciana	34.992	1	-	-
A2-San Fernando II	Madrid	33.592	1	-	-
A4-Seseña	Castilla la Mancha	28.731	1	-	-

⁽¹⁾ 50% participación.⁽²⁾ 48,5% participación.

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
A2-Coslada	Madrid	28.491	1	-	-
Vitoria-Jundiz II	País Vasco	26.774	2	-	-
Valencia-Almussafes	C. Valenciana	26.613	1	-	-
A2-Cabanillas III	Castilla la Mancha	21.879	1	-	-
Zaragoza-Pedrola	Zaragoza	21.579	1	-	-
A4-Getafe (Cla)	Madrid	16.100	1	-	-
A2-Cabanillas II	Castilla la Mancha	15.078	1	-	-
A2-San Fernando I	Madrid	11.179	1	-	-
A4-Pinto I	Madrid	11.099	1	-	-
TOTAL LOGÍSTICA		2.275.814	107	510.826	10
MAD01-GET	Madrid	22.508	1	-	-
BIO03-ARA	País Vasco	17.600	1	-	-
BIO02-ARA	País Vasco	-	-	25.999	1
BCN01-PLZF	Cataluña	22.131	1	-	-
LIS01-VFX	Lisboa	-	-	32.982	1
TOTAL DATA CENTERS		62.239	3	58.981	2
Castellana 259 (Hotel)	Madrid	31.800	1	-	-
Diagonal 199 (Hotel)	Cataluña	15.332	1	-	-
Marineda (Hotel)	Galicia	5.898	1	-	-
Madrid Tower (retail)	Madrid	4.462	5	-	-
Yunque	Madrid	1.780	1	-	-
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140	1	-	-
Torre Madrid residencial	Madrid	120	1	-	-
Bizcargi 11D	País Vasco	46	1	-	-
General Ampudia 12 ⁽¹⁾	Madrid	-	1	-	-
Parking Palau ⁽¹⁾	C. Valenciana	-	1	-	-
TOTAL OTROS		60.578	14	-	-

⁽¹⁾ Superficie bajo rasante de los parkings no tenidos en cuenta a efectos de SBA.



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