

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 bps) —————→ 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).

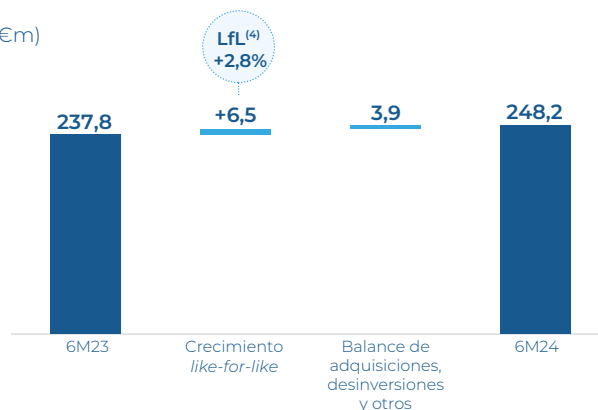
(€ millones)	6M24	6M23	Variación
Ingresos totales	253,7	243,4	4,3%
Rentas brutas	248,2	237,8	4,4%
Rentas brutas después de incentivos	234,5	222,4	5,4%
Rentas netas después de propex	208,6	201,1	3,7%
Margen ⁽¹⁾	88,9%	90,4%	
EBITDA ⁽²⁾	188,4	181,7	3,7%
Margen	75,9%	76,4%	
FFO ⁽³⁾	147,8	147,4	0,3%
Margen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

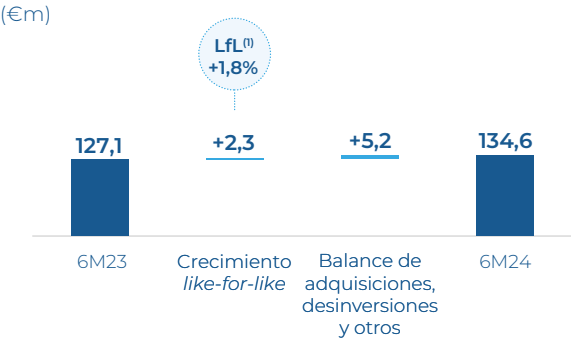
Evolución de rentas brutas

(€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

(€m)



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.

APÉNDICES

1. Cuenta de resultados consolidada
2. Balance de situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ 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)

2. Balance de situación consolidado

(€ 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



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