

INFORME RESULTADOS 2024

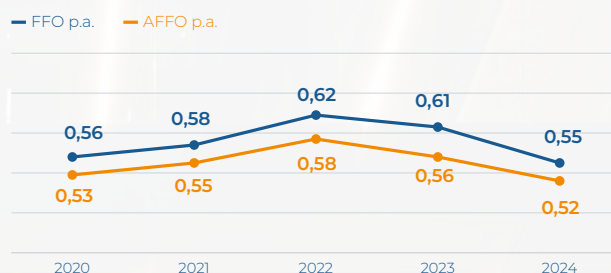


DE UN VISTAZO

- **Sólido comportamiento operativo** en todas las métricas clave de todas las clases de activos: **ocupación record** (96,7%, +58 pbs vs FY23), **incremento de rentas comparables** (+3,4% LfL) e **incremento en la generación de flujo de caja** (+9,4% vs FY23).
- **Despliegue acelerado de capacidad de procesamiento en los centros de datos**, con 26 MW de IT en operación, 38 MW en equipamiento, más de 200 MW en construcción y una cartera de proyectos futuros que excede los 2 GW.
- Retorno Total negativo en 2024 debido a la dilución en NTA causada por la ampliación de capital. Las valoraciones se han mantenido estables en general a pesar de la expansión de yields (+21 pbs vs 2023 hasta alcanzar el 5,3%) gracias al **sólido comportamiento operativo y la revalorización de los desarrollos de Data Centers**.
- Aproximadamente el **50% de la dilución** proveniente de la ampliación de capital se ha recuperado en 2024 por crecimiento orgánico.
- **Alrededor de € 0,54 p.a. de FFO estimado para 2025** correspondiente a un DPA similar al propuesto para 2024 (€ 0,40 p.a.).

FFO POR ACCIÓN / AFFO POR ACCIÓN

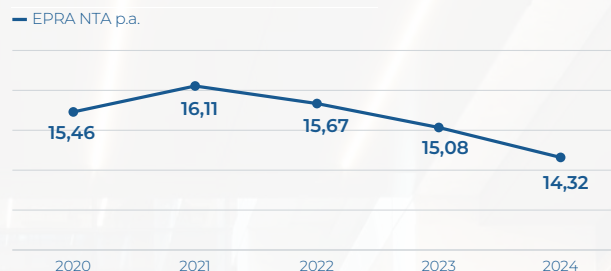
€ 310,8m (+9.4% vs 2023) FFO (€m)	€ 0,55 (-8,9% vs 2023) FFO p.a.
€ 291,3m (+10,6% vs 2023) AFFO (€m)	€ 0,52 (-7,9% vs 2023) AFFO p.a.



EPRA NTA POR ACCIÓN

Retorno negativo (-2.3% vs FY23). El EPRA NTA se ha visto afectado por el dividendo distribuido en efectivo y por la ampliación de capital.

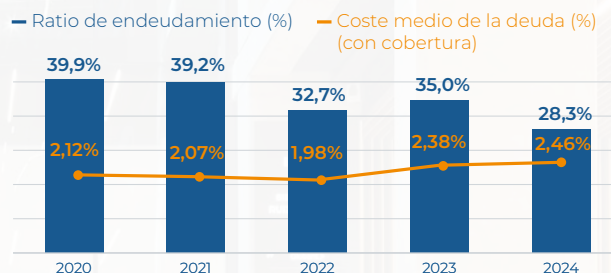
€ 14,32 (-5.0% YoY)
Evolución del EPRA NTA por acción
(-0,0%)
Evolución del GAV LfL



ENDEUDAMIENTO

Endeudamiento en el rango bajo de las compañías comparables europeas para aprovechar oportunidades de crecimiento.

28,3%
Ratio de endeudamiento
2,55% spot (2,46% con cobertura)
Coste medio de la deuda



Nota: las cifras por acción están calculadas en base al número de acciones a 31/12/2024 (563.724.899).

INFORME RESULTADOS 2024



1

Evolución
del negocio

4

2

Inversiones,
desinversiones
y Capex

16

3

Valoración
de la cartera

20

4

Estados
financieros

24

5

Resumen
EPRA

32

6

Evolución
bursátil

40

Apéndices

Medidas alternativas de rendimiento **45**

Reconciliación de las medidas
alternativas de rendimiento **48**

Listado de activos **50**



STOXX® Europe 600

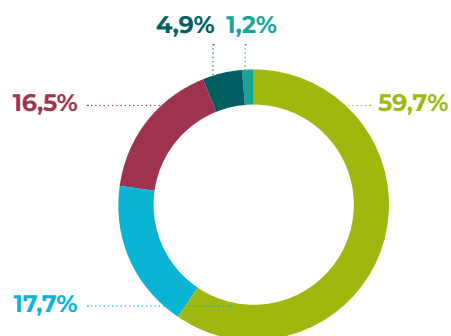


1. Evolución del negocio



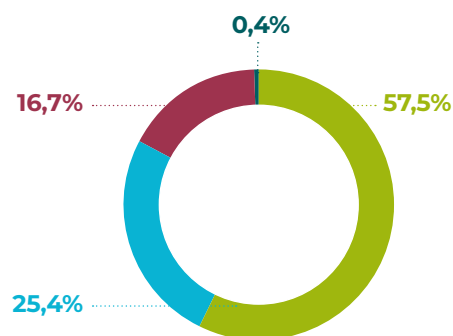
Evolución del negocio

I GAV POR TIPO DE ACTIVO⁽¹⁾

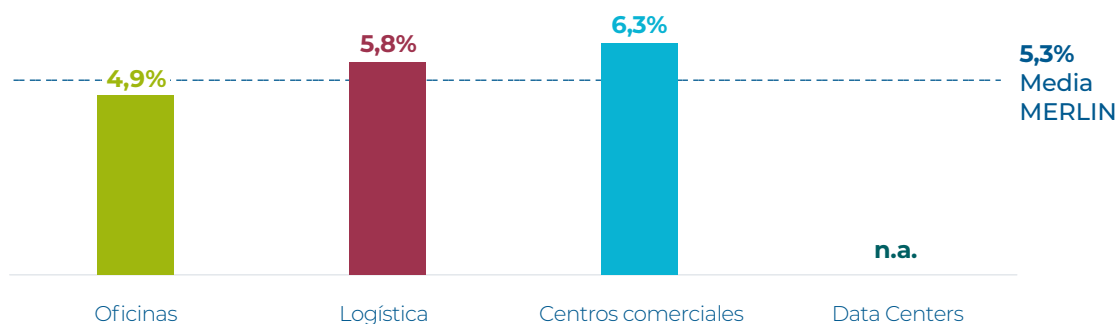


● Oficinas ● Logística ● Centros comerciales ● Data centers ● Otros

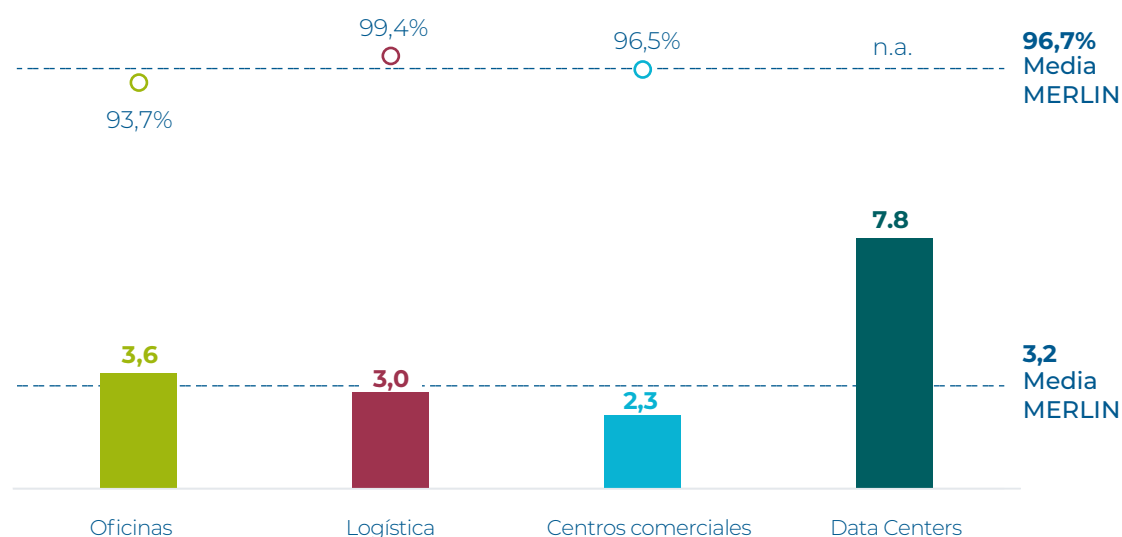
I RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO⁽²⁾



I YIELD BRUTO POR CATEGORÍA DE ACTIVO



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



Nota: Hoteles han sido reclasificados dentro de Oficinas y Centros Comerciales.

⁽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.

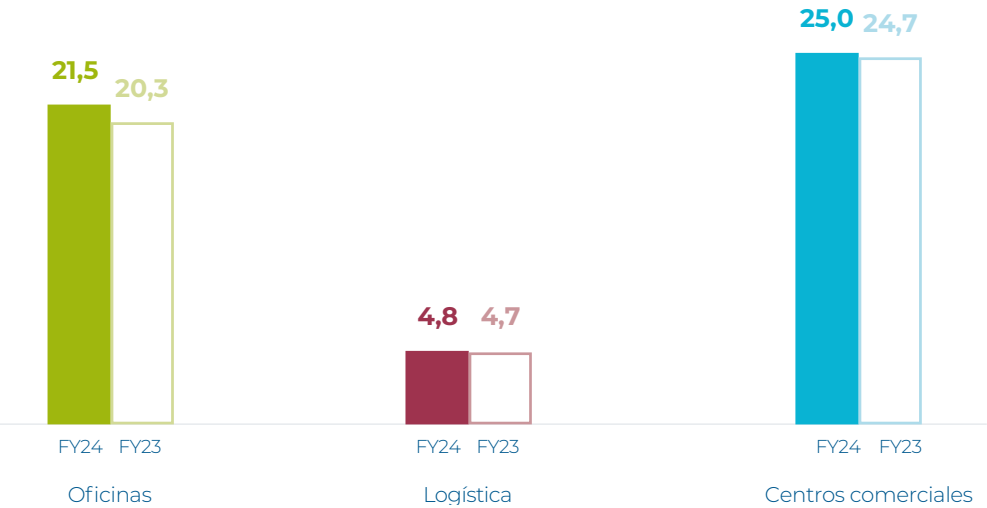
RENTAS

Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de € 500.380 miles respecto a € 475.614 miles en FY23.

DESGLOSE DE RENTAS BRUTAS

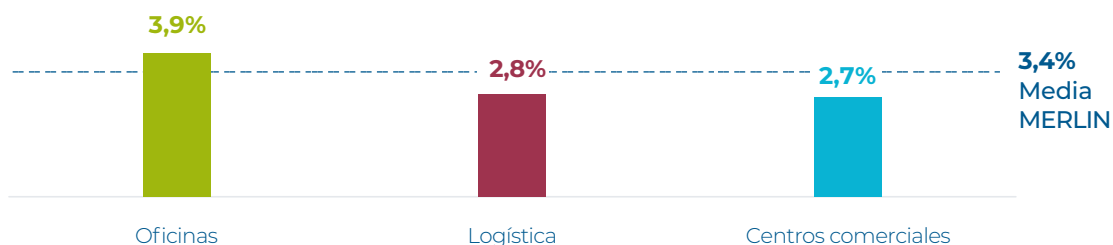
	FY24	FY23	Var (%)
Oficinas	287.673	268.021	7,3%
Logística	83.663	80.273	4,2%
Centros Comerciales	126.790	126.308	0,4%
Data Centers	2.157	539	300,0%
Otros	97	472	(79,5%)
Total	500.380	475.614	5,2%

RENTA MEDIA PASANTE (€/M²/MES)



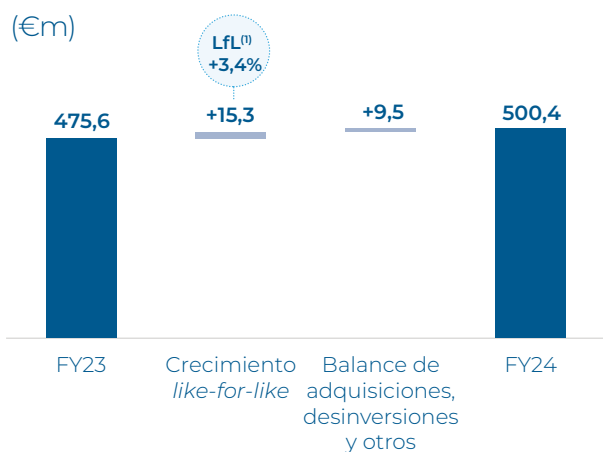
I INCREMENTO LIKE-FOR-LIKE

Las rentas brutas se han incrementado un 3,4% en términos like-for-like.

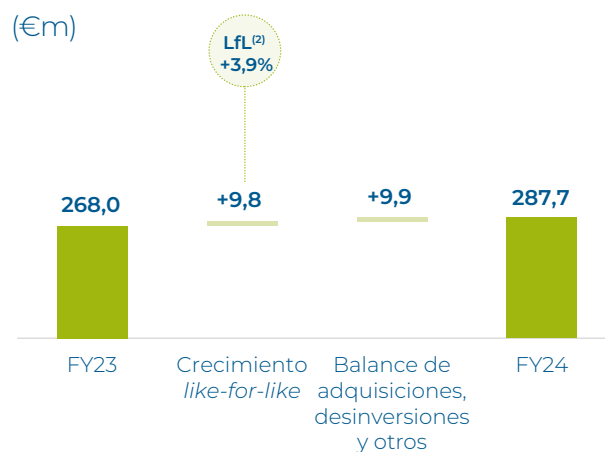


Evolución de rentas brutas del 2023 al 2024, para MERLIN y por categoría de activos:

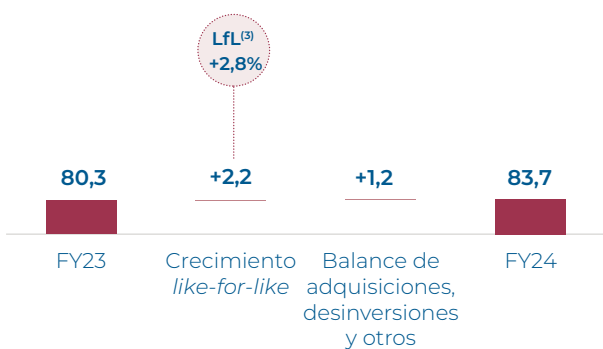
MERLIN (€m)



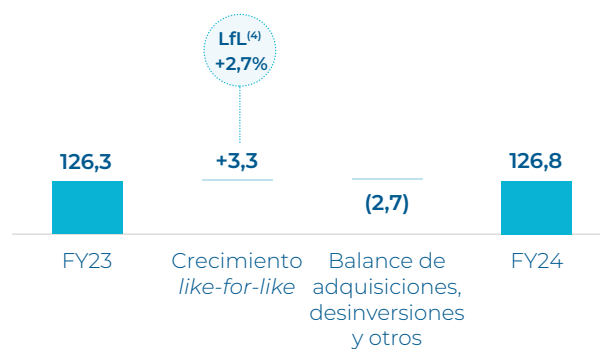
Oficinas (€m)



Logística (€m)



Centros comerciales (€m)



⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY23 (€ 453,5m de rentas brutas) y el periodo FY24 (€ 468,8m de rentas brutas).

⁽²⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY23 (€ 253,4m de rentas brutas) y el periodo FY24 (€ 263,2m de rentas brutas).

⁽³⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY23 (€ 76,7m de rentas brutas) y el periodo FY24 (€ 78,9m de rentas brutas).

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY23 (€ 123,3m de rentas brutas) y el periodo FY24 (€ 126,6m de rentas brutas).

OCUPACIÓN

La S.B.A. total del stock de MERLIN a 31 de diciembre de 2024 asciende a 3.169.405 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 5.471 m². La ocupación a 31 de diciembre de 2024 es del 96,7%⁽¹⁾.

	31/12/2024	31/12/2023	Variación pbs
Oficinas			
S.B.A. Total (m ²) ⁽¹⁾	1.224.626	1.208.926	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.148.043	1.121.647	
Ocupación física (%)	93,7%	92,8%	+97
Logística			
S.B.A. Total (m ²)	1.438.105	1.463.379	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.429.664	1.448.373	
Ocupación física (%)	99,4%	99,0%	+44
Centros comerciales			
S.B.A. Total (m ²)	437.200	437.246	
S.B.A. ocupado (m ²)	397.624	396.784	
Ocupación física (%) ⁽²⁾	96,5%	96,3%	+21
Data Centers			
S.B.A. Total (m ²)	66.389	62.239	
S.B.A. ocupado (m ²) ⁽³⁾	n.a.	n.a.	
Ocupación física (%)	n.a.	n.a.	n.m.
Otros			
S.B.A. Total (m ²)	3.085	3.085	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.899	1.899	
Ocupación física (%)	61,6%	61,6%	-
MERLIN			
S.B.A. Total (m²)	3.169.405	3.174.876	
S.B.A. ocupado (m²)	2.977.230	2.968.703	
Ocupación física (%)⁽²⁾	96,7%	96,2%	+58

Nota: Hoteles han sido reclasificados dentro de Oficinas y Centros Comerciales.

⁽¹⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Libertade 195, Alfonso XI, Plaza Ruiz Picasso extensión, Torre Lisboa, PE Cerro Gamos 2, 3 & 5 y Josefa Valcarcel 48.

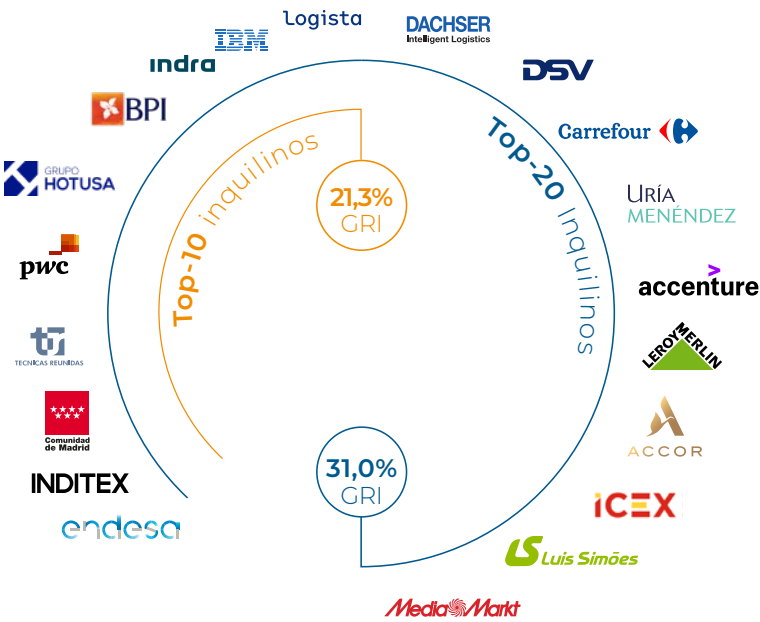
⁽²⁾ Excluyendo unidades vacantes adquiridas (25.142 m² en 2024 y 25.142 m² en 2023), actualmente bajo reforma.

⁽³⁾ La ocupación en los Data Centers se mide en términos de Capacidad IT, no S.B.A. A 31 de diciembre de 2024, 26 MW de capacidad IT han sido equipados de los 64 MW de capacidad IT correspondientes a la Fase I.

ARRENDATARIOS

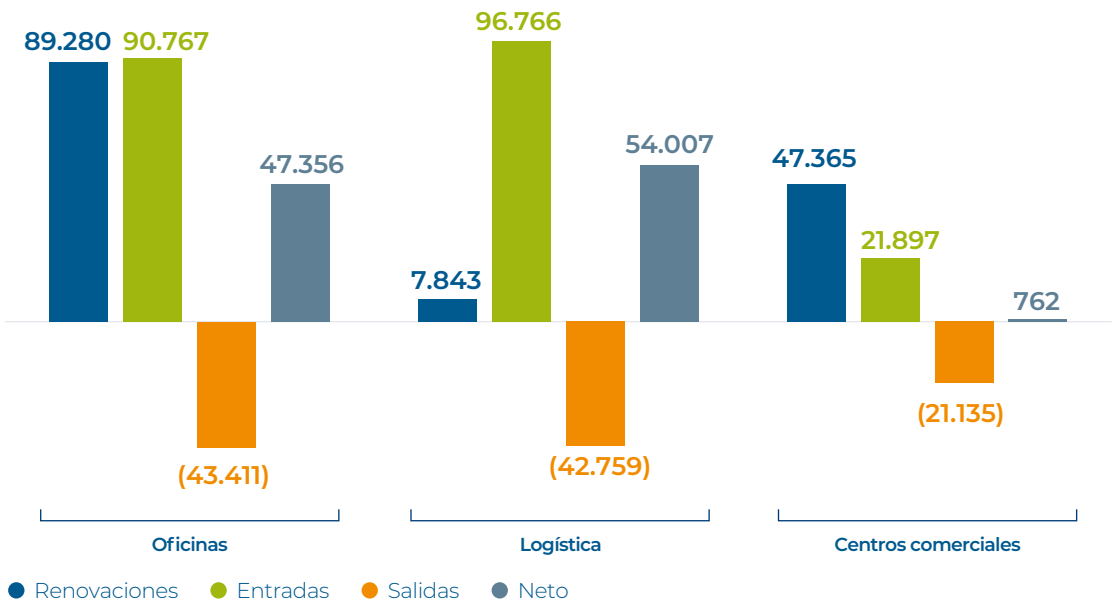
MERLIN cuenta con una base de clientes de alta calidad, amplia y bien diversificada. Los 10 principales inquilinos, representan el 21,3% de la renta bruta anualizada mientras que los 20 principales inquilinos representan un 31,0% de la renta bruta anualizada.

Inquilino	Años como inquilino
Endesa	22
Inditex	34
Comunidad de Madrid	20
Técnicas Reunidas	19
PwC	15
Hotusa	24
BPI	4
Indra	23
IBM	2
Logista	14



ALQUILERES

Desde el inicio del año 2024, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 31 de diciembre de 2024, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 353.918 m², de los cuales 209.430 m² corresponden a nuevos contratos y 144.488 m² a renovaciones.





ÁREAS DE ACTIVIDAD EN DETALLE

OFICINAS

El volumen total contratado es de 180.047 m² de los cuales 90.767 m² se corresponden con nuevos contratos y 89.280 m² con renovaciones. Las salidas ascienden a 43.411 m², con lo que la contratación neta es positiva en 47.356 m². Los principales contratos firmados en 2024 son los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Plaza Ruiz Picasso 11	SAP, Bluetab, Seidor, Willis Tower Watson y Globant	15.412
Alcalá 38-40	Ministerio de Interior (Gobierno de España)	9.315
Torre Lisboa	Floene, Luz Saude y Unit 4	7.839
Avenida de Bruselas 24	P&G	6.352
Adequa 1	PwC	6.299
Atica 1	Clínica Quirón	3.332
Torre Glòries	Webcargo, New Relic y Beazley	2.807
PE Las Tablas	Emerson	2.641
PE Alvento	UPS	2.442
PE Sanchinarro	Insud Pharma	2.259
Diagonal 514	Mango	2.216
Juan Esplandiu 11-13	IQVIA	2.112
PE Atica XIX	Pharmaceutical Research Assotiation	1.873
PE Via Norte	Grupo Serveo	1.541
PE Las Tablas	BBVA	1.504



A continuación se muestran las principales métricas de la división de Oficinas:

	Rentas brutas 2024 (€ m)	Renta media pasante (€/m²/Mes)	Periodo medio de arrendamiento (Años)
Madrid	202,9	21,5	3,4
Barcelona	49,2	21,7	3,4
Lisboa	33,2	22,5	4,6
Otros	2,4	11,9	5,5
Total	287,7	21,5	3,6

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	135.730	(32.270)	72.718	63.012	40.448	+1,9%	83
Barcelona	27.999	(8.166)	8.776	19.223	610	+2,7%	28
Lisbon	16.318	(2.975)	9.273	7.045	6.298	+4,4%	8
Total	180.047	(43.411)	90.767	89.280	47.356	+2,3%	119

	Tasa de Ocupación ⁽¹⁾		Cambio pbs
	FY24	FY23	
Madrid	93,4%	91,5%	194
Barcelona	91,8%	93,2%	(135)
Lisboa	99,4%	99,9%	(43)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	93,7%	92,8%	97

⁽¹⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Libertad 195, Alfonso XI, Plaza Ruiz Picasso extensión, Torre Lisboa, PE Cerro Gamos 2, 3 & 5 y Josefa Valcarcel 48.



I LOGÍSTICA

El volumen total contratado ha sido de 104.609 m², de los cuales 96.766 m² se corresponden con nuevos contratos y 7.843 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 42.759 m², por lo que la contratación neta es positiva en 54.007 m². Los principales contratos firmados en 2024 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
A2-Cabanillas Park II B	Pepco	47.429
Lisboa Park A	DSV	16.007
A2-San Fernando I	Inpost	11.193
A2-Coslada Complex	The Phone House, Satys y Transmec de Bortoli	10.564
Barcelona-PLZF	Charter Link Logistics, Transportes Ricardo Martínez, Banco de Alimentos, Tokyo-Ya y Air Go Express	8.614
Lisboa Park A	Rangel	6.578



A continuación se muestran las principales métricas de la división de Logística:

	Rentas brutas 2024 (€ m)	Renta media pasante (€/m²/Mes)	Periodo medio de arrendamiento (Años)
Madrid	55,4	4,5	3,5
Barcelona	11,9	7,7	2,2
Otros	16,4	4,9	2,2
Total	83,7	4,8	3,0

						UDM	
m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Madrid	69.186	(5.560)	63.374	5.812	57.814	-	2
Barcelona	10.645	(12.421)	8.614	2.031	(3.807)	+5,0%	1
Otros	24.778	(24.778)	24.778	-	-	-	-
Total	104.609	(42.759)	96.766	7.843	54.007	+1,4%	3

Tasa de Ocupación			
	FY24	FY23	Cambio pbs
Madrid	99,7%	98,6%	+109
Barcelona	95,8%	98,6%	(288)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	99,4%	99,0%	+44



CENTROS COMERCIALES

El volumen total contratado ha sido de 69.262 m², de los cuales 21,897 m² se corresponden con nuevos contratos y 47.365 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 21.135 m², por lo que la contratación neta es positiva en 762 m². Los principales contratos firmados en 2024 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m²)
Marineda	Primark	5.864
Almada	Inditex (Zara, Zara Home, Oysho y Pull&Bear)	4.846
Porto Pi	H&M	2.477
X-Madrid	Ongravity	2.380
Marineda	H&M	2.199
Arenas	Mercadona	1.916
Porto Pi	Altafit	1.877
Marineda	Milbby	1.150
X-Madrid	Honna Surf	1.017
X-Madrid	El Txiringuito	1.011
Almada	Lusiadas	981
X-Madrid	Climbat	891
Saler	Kiabi	847

Afluencias y ventas de inquilinos	vs 2023
Ventas de inquilinos	+5,5%
Afluencia	+2,5%
Tasa de esfuerzo	11,2%



A continuación se muestran las principales métricas de la división de Centros Comerciales:

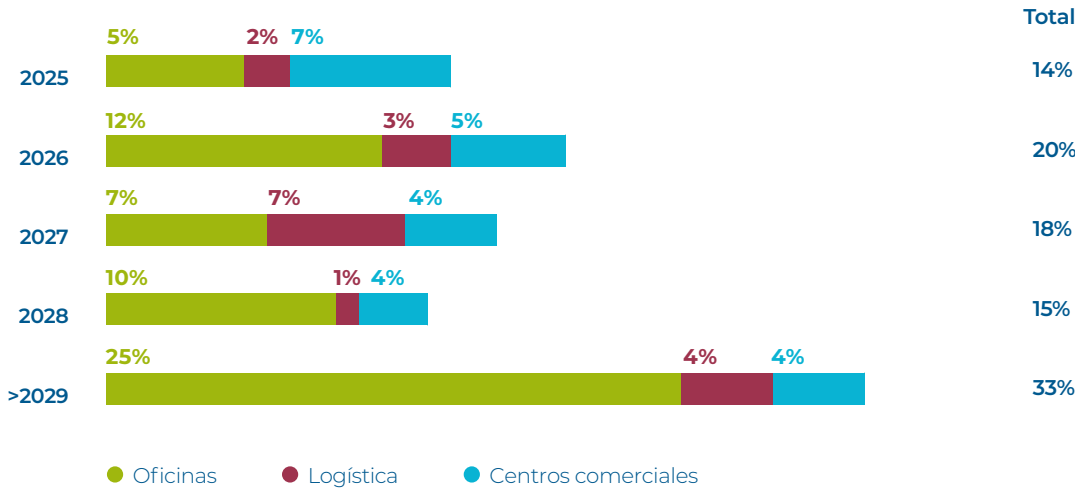
		Rentas brutas 2024 (€ m)	Renta media pasante (€/m²/Mes)	Periodo medio de arrendamiento (Años)
Total		126,8	25,0	2,3

		UDM					
m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# Contratos
Total	69.262	(21.135)	21.897	47.365	762	+3,3%	144

		Tasa de Ocupación		
		FY24	FY23	Cambio pbs
Total		96,5%	96,3%	+21

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 14% en 2025, 20% en 2026 y 18% en 2027.



2. Inversiones, desinversiones y Capex



Inversiones, desinversiones y Capex

- **€ 73,0m en ventas de activos no estratégicos a una prima de doble dígito sobre la última tasación. € 53,0m adicionales firmados hasta la fecha,** pendientes de ejecutar en 2025.
- **Escasa actividad inversora en 2024.**
Consolidación del 100% de la extensión de Plaza Ruiz Picasso (un edificio de 4.500 m² adyacente a RP11). Incremento de la reserva de suelo estratégico para Centros de Datos (Campus de Bilbao-Arasur y opción de compra en Navalmoral de la Mata y Valdecaballeros).
- **CreaMNN** (participada al 14,46% por MERLIN) **ha adquirido los suelos de Madrid Nuevo Norte**, el mayor proyecto de regeneración urbana de Europa con c. 2,7m de m² de edificabilidad de los cuales 1,2m de m² pertenecen a CreaMNN
- La inversión en capex sigue centrada en el **Plan de Infraestructura Digital (Mega)** y en los Planes Best II & III.

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones	Plaza Ruiz Picasso extension			Bilbao (Data Center) Landbank	22,8
Desarrollos			A2-Cabanillas Park II Lisboa-Park	Bilbao-Arasur (Data Center) Madrid-Getafe (Data Center) Barcelona-PLZF (Data Center) Lisboa-VFX (Data Center)	176,7
Inversiones inmobiliarias	Plaza Ruiz Picasso PE Cerro Gamos Josefa Valcarcel 48 Torre Lisboa	Callao 5 Marineda			73,7
<i>Incremento de SBA⁽¹⁾</i>					12,3
<i>No incremento de SBA</i>					61,4
<i>Incentivos a inquilinos</i>					-
<i>Otras partidas de capex no asignadas</i>					-
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento) ⁽²⁾					24,7
Intereses capitalizados (si aplican)					-
Total					297,9

⁽¹⁾ Cuando el capex se realiza tanto en la SBA existente como en la incrementada, MERLIN clasifica el capex como "incremento de SBA" donde el SBA disponible se incrementa en al menos un 10% en comparación con la superficie alquilable total del activo. En 2024, solo Plaza Ruiz Picasso se incluye en esta estrategia.

⁽²⁾ € 19,6m son capitalizados en el balance y € 5,1m se contabilizan en la cuenta de resultados.

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

DESARROLLOS LOGÍSTICOS

MERLIN sigue ampliando su presencia logística a través del programa de desarrollos en curso en logística. Al 31 de diciembre de 2024, los principales KPI de los desarrollos logísticos son los siguientes:

Plan de Desarrollo Logístico (a 31/12/2024)

- **525k m² han sido entregados** hasta la fecha con un YoC promedio de **7,8%**.
 - **584k m² de banco de suelo (511k) y reforma (73k)**, de los cuales todos están **urbanísticamente listos para construir**, distribuidos entre distintas ubicaciones cuidadosamente seleccionados en Madrid, Lisboa, Valencia, Vitoria y Sevilla.
- Del banco de suelo, **155k m² están prealquilados y 77k m² con cartas de interés firmadas**.
 - Todos los proyectos comprometidos excepto uno ⁽¹⁾ esperan entregarse para el primer semestre de 2026.

	SBA (m²)	Capex pendiente (€m)	GRI esperado (€m)	YoC ⁽²⁾ (%)	YoC Capex (%)
Comprometidos	339.858	171,0	19,6	7,5%	11,5%
De los cuales prealquilados o con cartas de interés	232.021	111,9	13,2		
No comprometidos ⁽³⁾	244.190	121,1	13,8	±7,0%	11,4%
Total	584.048	292,0	33,4		

DATA CENTERS

- Los Data Centers **MAD01-GET, BCN01-PLZF y BIO03-ARA** disponen de 26 MW en operación. A cierre del ejercicio, 19,2 MW están alquilados y 2 MW adicionales están opcionados por clientes.
 - El **Data Center BIO02-ARA** cuenta con licencia y potencia. La construcción ya ha comenzado.
- El **Data Center LIS01-VFX** cuenta con licencia y potencia. Los trabajos de movimientos de tierras ya han comenzado.
 - Acuerdo con la Junta de Extremadura para promover **2 campus de inteligencia artificial con 1 GW de capacidad de IT cada uno en Navalморal de la Mata y Valdecaballeros**. El ritmo de desarrollo de las instalaciones dependerá de la comercialización.

⁽¹⁾ 68k m² en Lisboa Park se entregarán en 2H27.
⁽²⁾ Incluyendo el coste de suelo.
⁽³⁾ A desarrollar en el futuro en régimen de pre-alquiler.

Fase I (64 MW de capacidad IT)

Capacidad instalada (MW)	Capacidad máxima IT (MW)	Capex pendiente (€m)	Rentas brutas esperadas estabilizadas (€ m)	GRI estabilizado YoC (%)	NOI estabilizado YoC (%)
26	64	ca. 227 ⁽¹⁾	87	14,4%	>10%

Fase II (203 MW de capacidad IT)

Capacidad máxima IT (MW)	Capex pendiente (€m)	Rentas brutas esperadas estabilizadas (€ m)	GRI estabilizado YoC (%)	NOI estabilizado YoC (%)
203	ca. 2.079 ⁽¹⁾	313	ca. 14,2%	>10%

Plan de desarrollo futuro (2,4 GW de capacidad IT)

		MW
Reserva estratégica de suelo Arasur	Suelo en propiedad. En proceso de obtener el punto de suministro.	180
Reserva estratégica de suelo Lisboa Park	Suelo en propiedad. Suministro eléctrico parcial.	200
Navalmoral de la Mata	Opción de compra a largo plazo. Suelo apto para edificar. Conexión eléctrica solicitada.	1.000
Valdecaballeros	Opción de compra a largo plazo. Planeamiento urbanístico pendiente.	1.000
Total		2.380

⁽¹⁾ Excluyendo el pago variable que potencialmente deba hacerse a Endeavour en base al retorno de la inversión.
MERLIN no capitaliza gastos financieros o costes de desarrollo interno.

3. Valoración la cartera



Valoración de la cartera

La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE, Savills y JLL, ascendiendo a un GAV total de € 11.540m. El desglose del GAV es el siguiente:

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión de yield / (compresión) ⁽¹⁾
Oficinas	6.488	(0,1%)	4,9%	20
Logística	1.392	(2,4%)	5,8%	26
Centros comerciales	2.014	(0,9%)	6,3%	19
Logística WIP y suelos de Oficinas	314	n.a.	n.a.	
Data Centers	516	16,9% ⁽²⁾	n.m.	n.a.
Data Centers WIP y suelo	44	n.a.	n.a.	n.a.
Otros	52	n.m	n.m	n.m
Participaciones minoritarias	720	0,7%	n.a.	
Total	11.540	(0,0%)	5,3%	+21

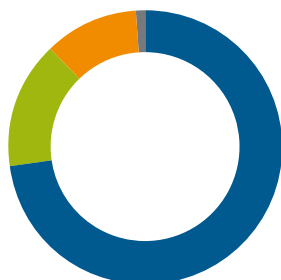
⁽¹⁾ En base a la renta pasante

⁽²⁾ Descontando ya el pago variable que potencialmente deba hacerse a Endeavour en base al retorno de la inversión.

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

OFICINAS (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **73%**
- Barcelona **15%**
- Lisboa **11%**
- Otros España **1%**

Por localización



- Prime + CBD **58%**
- NBA **34%**
- Periferia **8%**

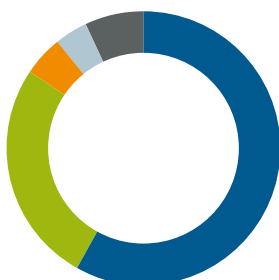
Por producto



- Multi inquilino **74%**
- Mono inquilino **26%**

LOGÍSTICA (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **60%**
- Cataluña **27%**
- Sevilla **5%**
- País Vasco **1%**
- Otros **7%**

Por alcance



- Nacional **50%**
- Puertos **31%**
- Regional **16%**
- Relacionado con producción **3%**

Por tipología de inquilino



- 3PL mono-cliente **39%**
- 3PL multi-cliente **37%**
- Usuario final **24%**

CENTROS COMERCIALES (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **23%**
- Lisboa **22%**
- Galicia **16%**
- Valencia **11%**
- Cataluña **8%**
- Andalucía **7%**
- Otros **14%**

Por tipo



- Urbano **56%**
- Dominante **41%**
- Secundario **3%**

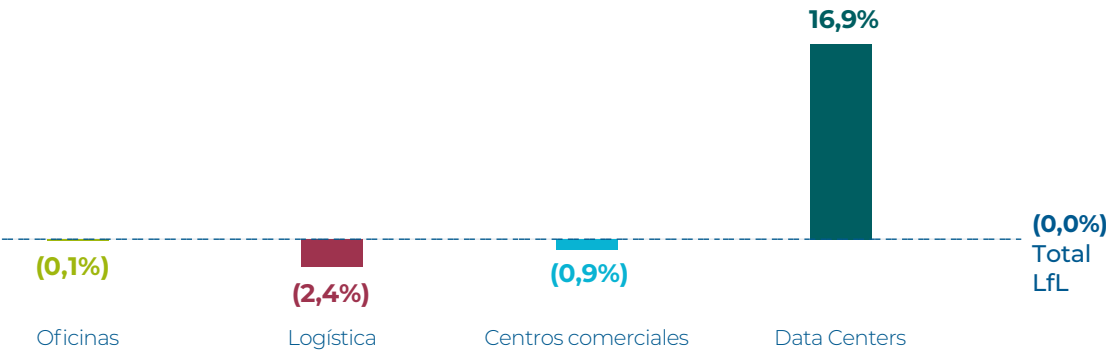
Por tamaño



- Extra-grande **37%**
- Grande **32%**
- Medio **20%**
- Pequeño **11%**

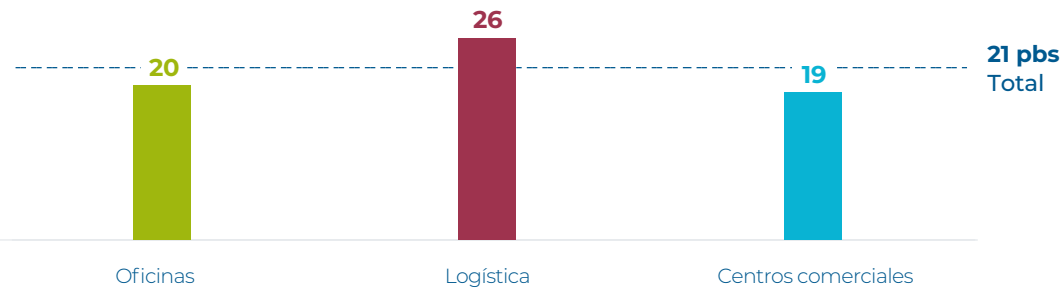
EVOLUCIÓN DE GAV LFL

El GAV se ha incrementado en € 270m, desde un GAV de € 11.270m a 31 de diciembre de 2023 hasta € 11.540m a 31 de diciembre de 2024. La variación Like-for-Like de GAV desde el 31 de diciembre de 2024 es del 0,0%.



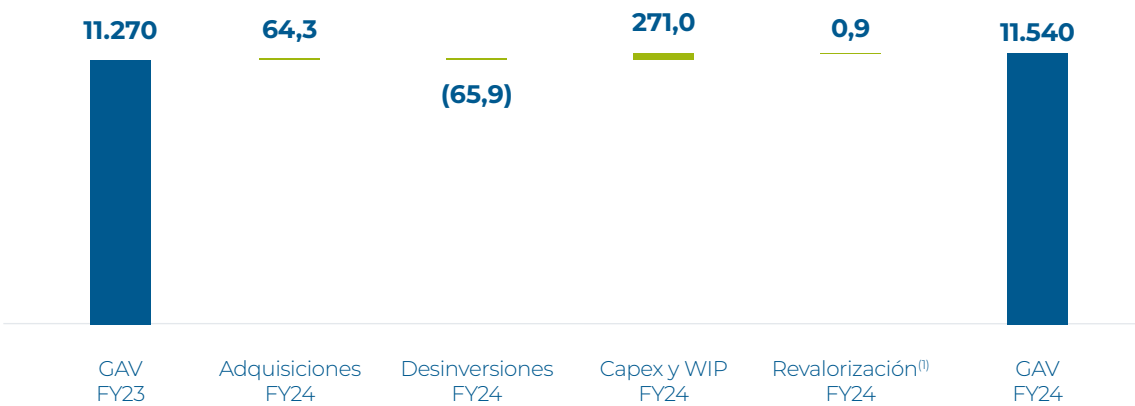
COMPRESIÓN / (EXPANSIÓN) DE YIELD

Las yields de salida se han expandido en 21 pbs desde diciembre de 2023.



EVOLUCIÓN DEL GAV

(€ millones)



⁽¹⁾ € 0,9m revalorización en FY24 = - € 1,1m revalorización vía PyG + € 4,0m revalorización en inversiones por el método de la participación - € 2,1m ajuste IFRS 16.

4. Estados financieros



Estados financieros

CUENTA DE RESULTADOS

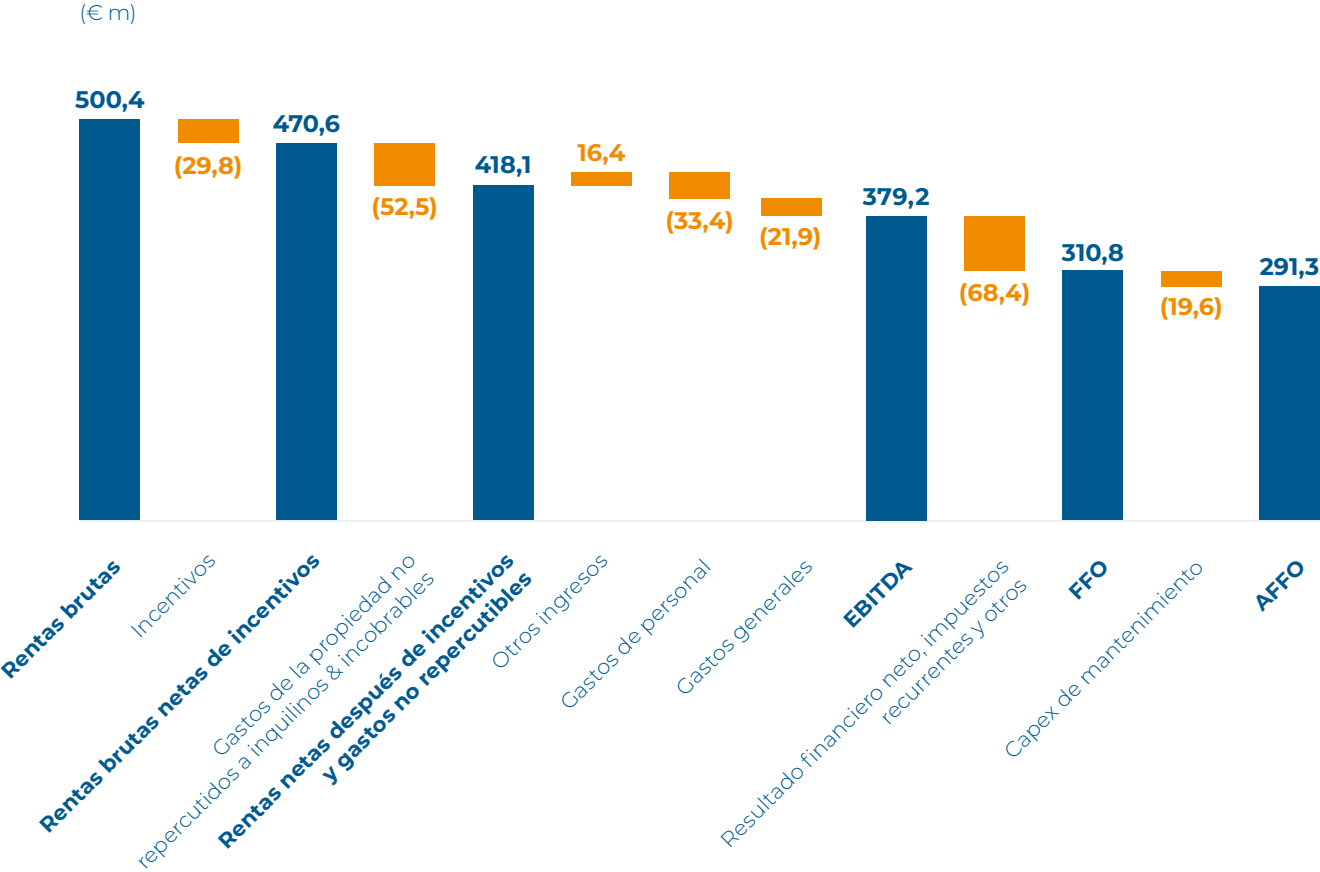
(€ miles)	31/12/2024	31/12/2023
Rentas brutas	500.380	475.614
Oficinas	287.673	268.021
Logística	83.663	80.273
Centros comerciales	126.790	126.308
Data Centers	2.157	539
Otros	97	472
Otros ingresos de explotación	16.363	12.654
Total ingresos de explotación	516.743	488.268
Incentivos	(29.790)	(28.407)
Total gastos de explotación	(116.687)	(98.461)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(52.481)	(43.500)
Gastos de personal	(33.361)	(31.759)
Gastos generales	(21.932)	(17.651)
Gastos generales no-overheads	(6.109)	(2.747)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(2.804)	(2.804)
EBITDA contable	370.266	361.400
Amortizaciones	(4.350)	(2.075)
Resultado enajenación inmovilizado	5.351	(7.023)
Provisiones	5.337	(7.411)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	(1.067)	(335.984)
EBIT	375.537	8.907
Resultado financiero neto	(84.519)	(109.185)
Costes amortización deuda	(8.081)	(8.405)
Resultado enajenación instrumentos financieros	20	-
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(1.076)	(6.232)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	14.073	39.923
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	295.954	(74.992)
Impuesto sobre beneficios	(12.195)	(8.505)
RESULTADO DEL PERIODO	283.759	(83.497)
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	283.759	(83.497)
Acciones emitidas a 31 de diciembre	563.724.899	469.770.750
RESULTADO POR ACCIÓN	0,50	(0,18)

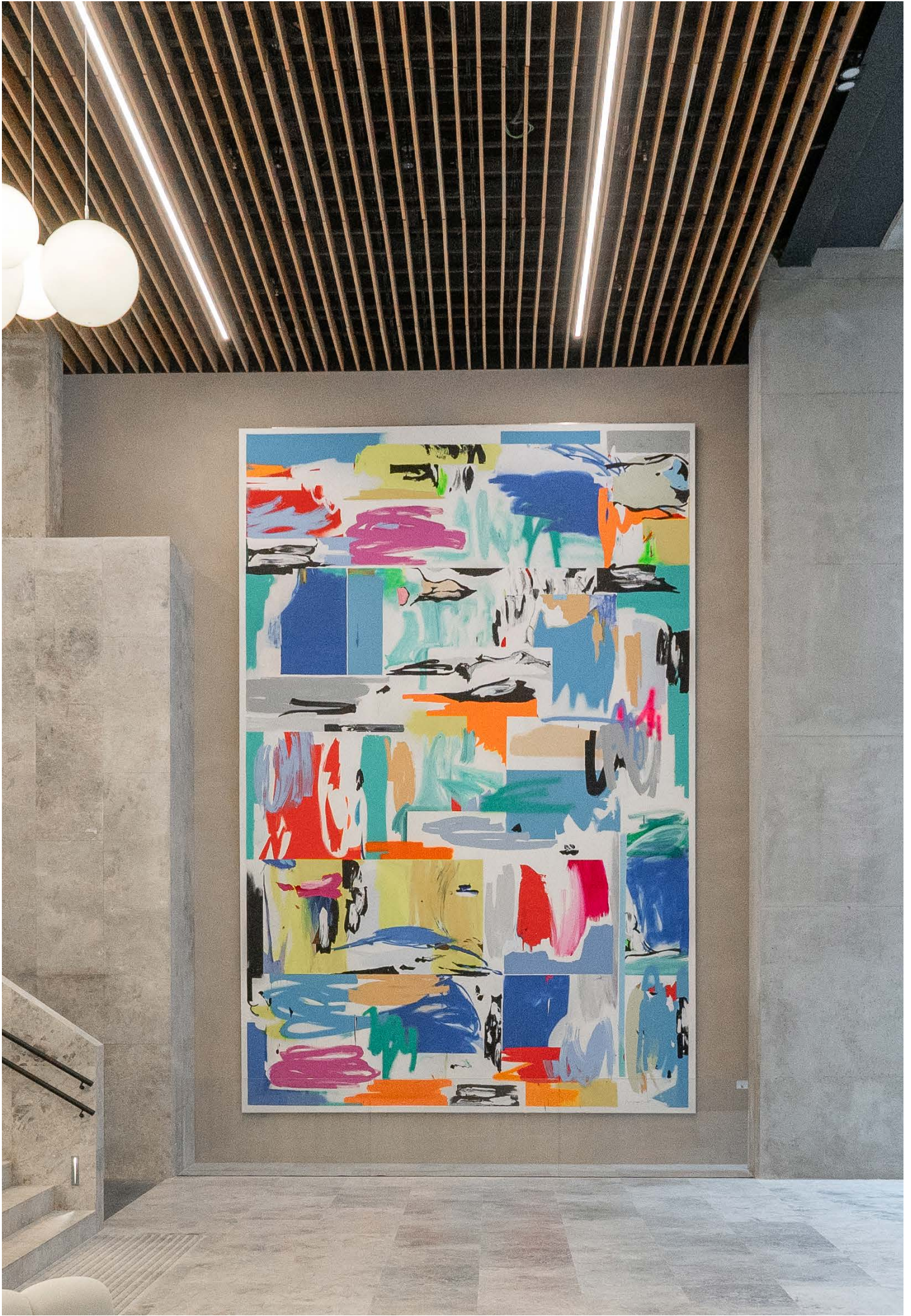
NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO FY24

El importe de rentas brutas (€ 500.380 miles) menos los incentivos de (€ 29.790 miles) equivale a las rentas netas de incentivos que ascienden a € 470.590 miles. Después de restar los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y los incobrables (€ 52.481 miles) se obtienen unas rentas netas de € 418.109 miles. El importe total de los gastos de explotación de la Sociedad en el periodo es de € 64.206 miles con el siguiente desglose:

- i. € 33.361 miles corresponden a gastos de personal.
- ii. € 21.932 miles de gastos generales de la compañía.
- iii. € 2.804 miles correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (LTIP).
- iv. € 6.109 de gastos “no-overheads”.

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





BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

ACTIVO	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE	11.758.405	PATRIMONIO NETO	7.500.980
Inmovilizado intangible	1.025	Capital	563.725
Inmovilizado material	22.132	Prima de emisión	4.259.670
Inversiones inmobiliarias	10.865.480	Reservas	2.529.381
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	586.513	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(14.450)
Inversiones financieras a largo plazo	229.934	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	53.321	Dividendo a cuenta	(101.234)
		Beneficios consolidados del ejercicio	283.759
		Ajustes por cambios de valor	(20.411)
		PASIVO NO CORRIENTE	5.117.962
		Deudas a largo plazo	4.499.010
		Provisiones a largo plazo	11.390
		Pasivos por impuesto diferido	607.562
ACTIVO CORRIENTE	1.700.790	PASIVO CORRIENTE	840.253
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	60.102	Deuda a corto plazo	633.124
Inversiones financieras a corto plazo en compañías del grupo o asociadas	4.313	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	196.285
Inversiones financieras a corto plazo	7.346	Otros pasivos corrientes	10.844
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.552.676		
Otros activos corrientes	76.353		
TOTAL ACTIVO	13.459.195	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	13.459.195

I 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 31 de diciembre. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

€ millones	Notas	
Inversiones inmobiliarias	7	10.865,5
Inversiones por puesta en equivalencia ⁽¹⁾	9	570,1
Activos financieros no corrientes ⁽²⁾	10	94,0
Activos no corrientes	n.a.	0,9
Existencias ⁽³⁾	n.a.	7,0
Total balance de situación		11.537,5
IFRS-16 (concesiones)	n.a.	(54,0)
Ajustes de participaciones por puesta en equivalencia	n.a.	55,9
Ajustes de valor en activos no corrientes ⁽⁴⁾	n.a.	0,3
Total Valoración		11.539,8

ENDEUDAMIENTO

I DESGLOSE TOTAL DEUDAS

€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deuda financiera	4.313.644	600.656	4.914.300
Gastos de formalización de deudas	(30.338)	-	(30.338)
Intereses de deuda	-	25.389	25.389
Valor de mercado de coberturas de tipos de interés	19.319	(282)	19.037
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	181.379	7.639	189.018
Total deudas	4.484.004	633.402	5.117.406

⁽¹⁾ Incluyendo Silicius a un coste amortizado de (€ 74,8m) neto de impacto de derivados (vs € 91,2m en Balance).

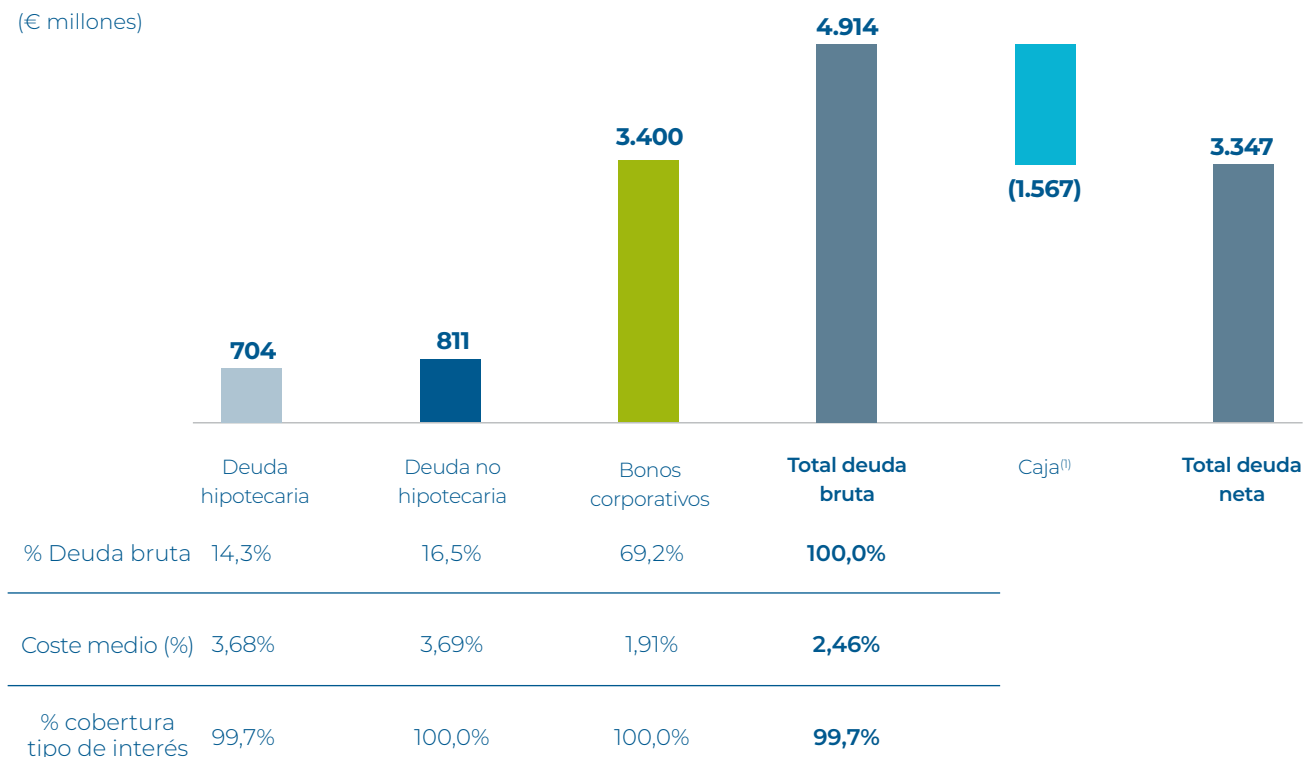
⁽²⁾ Préstamo DCN.

⁽³⁾ Valor neto pagado por MERLIN. Excluye tanto los importes aún no pagados como las existencias prevendidas. A 31 de diciembre de 2024 el total de las existencias es de € 38,7m.

⁽⁴⁾ MtM de los activos no corrientes.

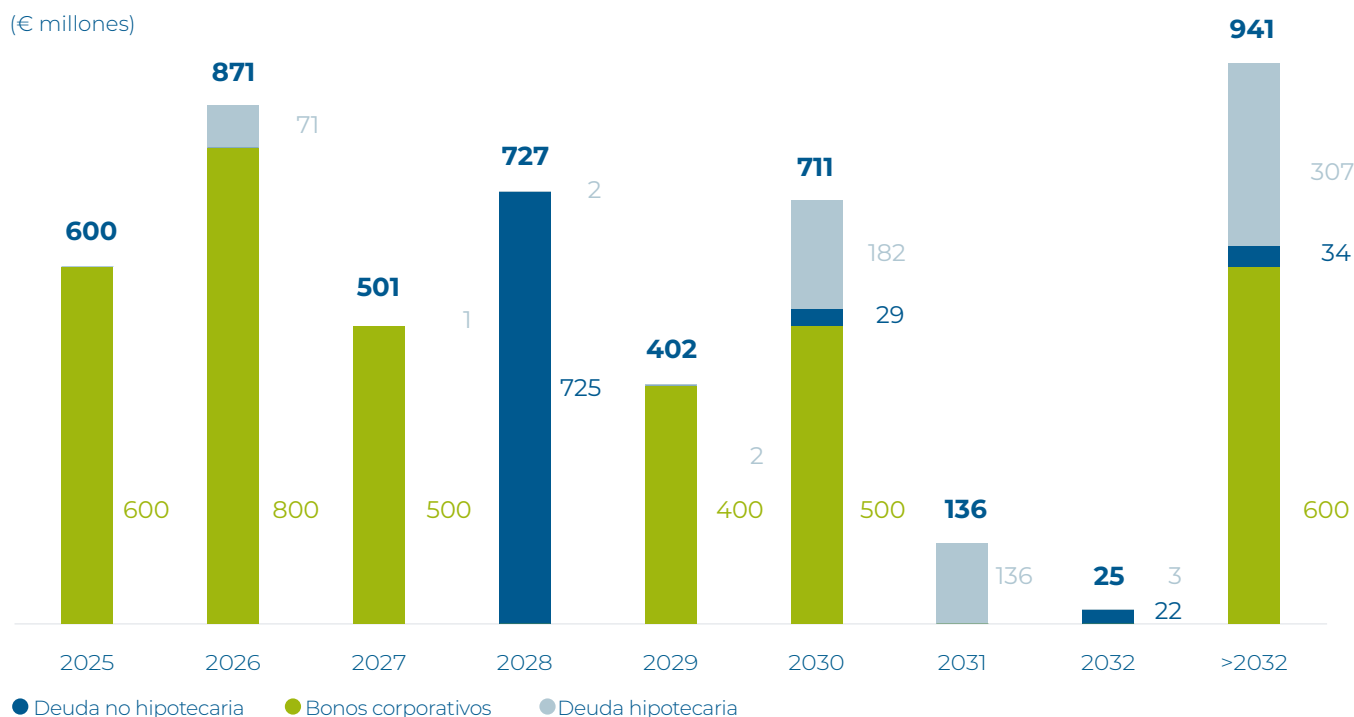
La deuda financiera neta de MERLIN a 31 de diciembre asciende a € 3.347.174 miles. Esto representa un Ratio de Endeudamiento ("Loan To Value") del 28,3%, incluyendo los costes de transferencia, lo cual supone una reducción de -674 pbs desde el 31/12/2023 (35,0%). El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:

(€ millones)



La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 4,3 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:

(€ millones)



⁽¹⁾ Incluye autocartera.

La deuda de MERLIN tiene a 31 de diciembre un coste medio de 2,46% (spot 2,55% más los costes de derivados). El importe del nominal de deuda con cobertura de tipo de interés asciende al 100.0%. Los principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

(€ millones)	31/12/2024	31/12/2023
Deuda financiera bruta	4.914	4.526
Tesorería ⁽¹⁾	(1.567)	(477)
Deuda financiera neta	3.347	4.050
GAV	11.540	11.270
LTV	28,3%	35.0%
Coste medio	2,46%	2,38%
Tipo de interés fijo	100,0%	99,7%
Periodo medio vencimiento (años)	4.3	5,1
Liquidez ⁽²⁾	2.364	1.309
Deuda sin carga hipotecaria	85,7%	90,4%

Actualmente, MERLIN cuenta con la evaluación de dos agencias de calificación.

S&P Global	BBB+	Stable
Moody's	Baa1	Stable

RETORNO AL ACCIONISTA

El Retorno del Accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV 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 NAV 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 2024 ha sido de € -0,34/acción (o € 160m millones de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de -2,3%.

	Por acción (€)	€ millones
EPRA NTA 31/12/2023	15,08	7.083
Crecimiento NTA en 2024 ⁽³⁾	(0,76)	(374)
Ajuste por aumento de capital		1.362
EPRA NTA 31/12/2024	14,32	8.071
DPA pagado en 2024	0,42	214
Crecimiento NTA + DPA (Retorno del Accionista)	(0,34)	(160)
Tasa de Retorno del Accionista	(2,3%)	(2,3%)

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo y acciones en autocartera (€ 14,4m) en FY24, y efectivo y acciones en autocartera (€ 14,5m) en FY23.

⁽²⁾ Incluyendo caja disponible más acciones en autocartera y la línea de crédito no utilizada (€ 797m RCF, nuevo préstamo sindicado y préstamo del BEI) en FY24 y la caja disponible más acciones en autocartera y la línea de crédito no utilizada (€ 832m RCF y préstamo del BEI) en FY23.

⁽³⁾ Excluyendo la ampliación de capital.

5. Resumen EPRA



Resumen EPRA

I TABLA RESUMEN EPRA

EPRA Performance Measure

Resultado neto EPRA	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	294.825
Resultado neto por acción EPRA		0,58
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	14,90
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	14,32
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	13,69
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	4,5%
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	4,8%
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)	6,7%
EPRA Cost Ratios		
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	28,4%
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	26,3%
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	31,7%



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		283.759
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		(11.066)
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	Cuenta de resultados	(1.067)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	Cuenta de resultados	5.371
(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	n.a.	-
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	n.a.	-
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación ⁽¹⁾	n.a.	(3.138)
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	n.a.	-
(viii) Ajustes relacionados con la estructura de capital	n.a.	-
(iv) Ajustes relacionados con elementos no recurrentes y extraordinarios	n.a.	-
(x) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	n.a.	(5.907)
(xi) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	Cuenta de resultados	-
(xii) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores ⁽²⁾	-	(6.326)
EPRA resultado neto	-	294.825
Número de acciones	-	510.843.602
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos	-	0,58
Ajustes específicos de la Compañía:	-	16.007
(a) provisión LTIP	18 c	2.804
(b) gastos generales "no-overheads"	18 b y c	6.109
(c) Costes de formalizaciones de deuda	Cuenta de resultados	8.081
(d) Amortización	Cuenta de resultados	4.350
(e) Provisiones (superávit)/déficit	Cuenta de resultados	(5.337)
EPRA resultado neto post ajustes específicos	-	310.833
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos	-	0,61

⁽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.

I EPRA NRV, NTA Y NDV

(€ millones)

Métricas EPRA Net Asset Value	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Fondos propios consolidados	7.501,0	7.501,0	7.501,0
Incluye:			
i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV Diluido	7.501,0	7.501,0	7.501,0
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	56,3	56,3	56,3
iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	7.557,2	7.557,2	7.557,2
Excluye:			
v) Impuestos diferidos en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	554,2	526,1	-
vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(11,3)	(11,3)	-
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		(1,0)	
Incluye:			
ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo			162,3
x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-		
xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	301,7	-	-
NAV	8.401,9	8.071,0	7.719,6
Número de acciones diluido	563.724.899	563.724.899	563.724.899
NAV - Euros por acción	14,90	14,32	13,69

I EPRA NIY Y “TOPPED-UP” NIY

(€ millones)		Oficinas	Logística	Centros comerciales	Data Centers	Otros	Total
Inversiones inmobiliarias - 100% propiedad		6.581	1.613	2.014	560	52	10.820
Inversiones inmobiliarias - participación en JVs/Fondos		-	-	-	-	-	-
Activos mantenidos para la venta (incluyendo participación en JVs)		-	-	-	-	-	-
Menos: proyectos en desarrollos		(563)	(221)	-	(560)	(49)	(1.392)
Cartera de activos completados		6.018	1.392	2.014	-	3	9.427
Provisión para gastos estimados de adquisición		181	38	42	-	0	261
Valoración de activos completados "gross up"	B	6.199	1.430	2.056	-	3	9.688
Ingresos anualizados por rentas pasantes		294	80	127	-	0	501
Gastos no recuperables		(44)	(7)	(17)	-	(0)	(68)
Renta neta anualizada	A	250	73	110	-	(0)	433
Suma: alquiler teórico de vencimiento de los periodos de carencia u otros incentivos		22	2	5	-	-	29
Renta neta anualizada "topped-up"	C	272	75	115	-	(0)	462
EPRA NIY	A/B	4,0%	5,1%	5,4%	-	(1,9%)	4,5%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,4%	5,2%	5,6%	-	(1,9%)	4,8%

I EPRA TASA DE DESOCUPACIÓN

		Oficinas	Logística	Centros comerciales	Data Centers	Otros	Total
Inversiones inmobiliarias - 100% propiedad (€ millones)	A	16,1	1,1	7,5	12,6	0,2	37,4
Provisión para gastos estimados de adquisición (€ millones)	B	308,9	83,4	125,5	37,9	0,2	555,9
Valoración de activos completados "gross up" (%)	A/B	5,2%	1,3%	5,9%	33,2%	80,1%	6,7%

I EPRA COST RATIOS

	Notas	(€ miles)
Incluye:		
(i) Gastos administrativos/explotación por cuenta de resultados IFRS	18	132.787
(ii) Costes/comisiones de servicio netas		
(iii) Comisiones de gestión menos elemento de beneficio real/estimado		
(iv) Otros ingresos/recargos de explotación destinados a cubrir gastos generales menos los beneficios correspondientes		
(v) Participación en gastos de Joint Ventures		
Excluir:		
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		
(vii) Rentas concesiones		
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A	132.787
(ix) Costes directos por desocupación		9.972
Costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B	122.815
(x) Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS⁽¹⁾		466.785
(xi) Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		
(xii) Suma: participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)		
Ingresos por rentas	C	466.785
Ratio de costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A/C	28,4%
Ratio de costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B/C	26,3%

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

⁽¹⁾ Rentas brutas (€ 498,1m) - incentivos (€ 29,8m) - alquiler de concesiones (€ 3,8m).

I EPRA LTV 2024

(€ millones)

Consolidación proporcional

	Grupo, según lo reportado	Participación en Joint Ventures	Participaciones en compañías asociadas	Intereses minoritarios	Combinado
Incluye:					
Préstamos de instituciones financieras ⁽¹⁾	1.518,0	-	164,8	-	1.682,8
Pagarés	-	-	-	-	-
Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)	-	-	-	-	-
Bonos ⁽²⁾	3.421,7	-	-	-	3.421,7
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	-	-	-	-
Cuentas a pagar ⁽³⁾	66,7	-	89,5	-	160,6
Activos de uso propio (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes	(1.552,7)	-	(13,2)	-	(1.565,9)
Deuda neta (a)	3.453,7	-	241,0	-	3.699,2
Incluye:					
Activos de uso propio ⁽⁴⁾	1,2	-	-	-	1,2
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	10.865,5	-	697,8	-	11.563,3
Activos en venta	-	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-	-
Intangibles	-	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	-	-
Activos financieros ⁽⁵⁾	94,1	-	-	-	94,1
Valor total de los activos (b)	10.960,7	-	697,8	-	11.658,5
EPRA LTV (a/b)	31,5%	-	-	-	31,7%
Impuesto de Transferencia de Activos Inmobiliarios (ITAI) (c)	301,7	-	15,2	-	317,0
EPRA LTV (incl. ITAI) (a/(b+c))	30,7%	-	-	-	30,9%
Ajustes específicos de la compañía en el valor de los activos:	-	-	-	-	-
Valor total de los activos incluyendo los ajustes específicos de la compañía (d)	10.960,7	-	-	-	11.658,5
EPRA LTV específico de la compañía (a/d)	31,6%	-	-	-	31,7%
EPRA LTV específico de la compañía (incl. ITAI) (a/(c+d))	30,7%	-	-	-	30,9%

⁽¹⁾ Importe teórico (€ 1.514,3m) e intereses devengados (€ 3,7m). Ir a Nota 14 de las Cuentas Anuales para más detalles.

⁽²⁾ Importe teórico (€ 3.400,0m) e intereses devengados (€ 21,7m). 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.

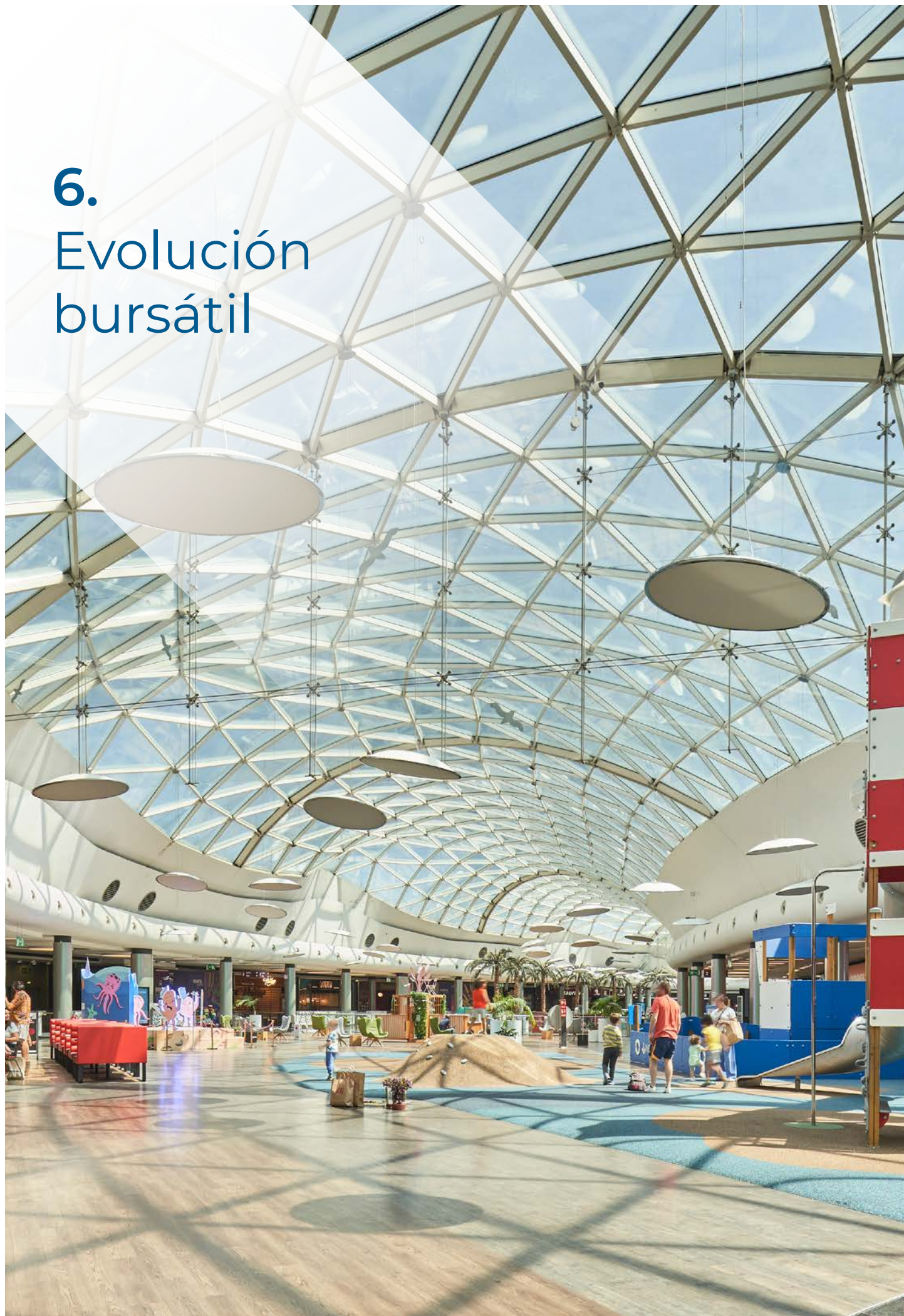
Nota: ir a Nota 9 de las Cuentas Anuales para más detalles sobre participaciones minoritarias. MERLIN considera compañías asociadas materiales: ZAL Port (Centro Intermodal de Logística, S.A.), Tres Aguas (Paseo Comercial Carlos III, S.A.) CreaMNN (Crea Madrid Nuevo Norte S.A.) y Silicius (Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.).

I EPRA LTV: PARTICIPACIÓN EN COMPAÑÍAS ASOCIADAS MATERIALES 2024

(€ millones)	ZAL Port	Tres Aguas	CreaMNN	Silicius	Participaciones en compañías asociadas ⁽¹⁾
Incluye:					
Préstamos de instituciones financieras	123,7	73,3	209,1	211,4	164,8
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	11,8	1,3	571,5	2,5	89,5
Activos ocupados por el propietario (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes	(11,0)	(11,7)	-	(11,4)	(13,2)
Deuda neta (a)	124,5	63,0	780,6	202,5	241,0
Incluye:					
Activos ocupados por el propietario	-	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	730,3	122,7	1,227,7	584,8	697,8
Activos en venta	-	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-	-
Intangibles	-	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	-	-
Activos financieros	-	-	-	-	-
Valor total de los activos (b)	730,3	122,7	1,227,7	584,8	697,8

⁽¹⁾ Porcentaje proporcional de participación según la propiedad en las compañías asociadas: ZAL Port (48,5%), Tres Aguas (50%) y Silicius (17,9%).

6. Evolución bursátil

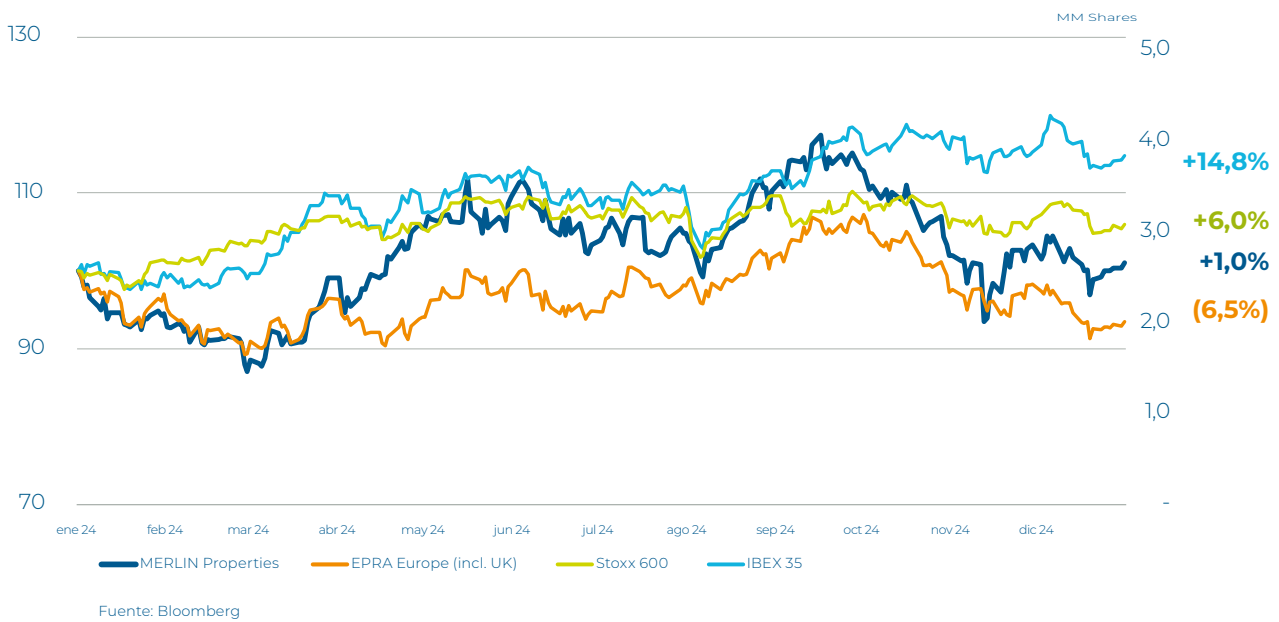


Evolución bursátil

Las acciones de MERLIN han cerrado a 31 de diciembre de 2024 a un precio de € 10,16, con una bajada de su cotización del 1,0% 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

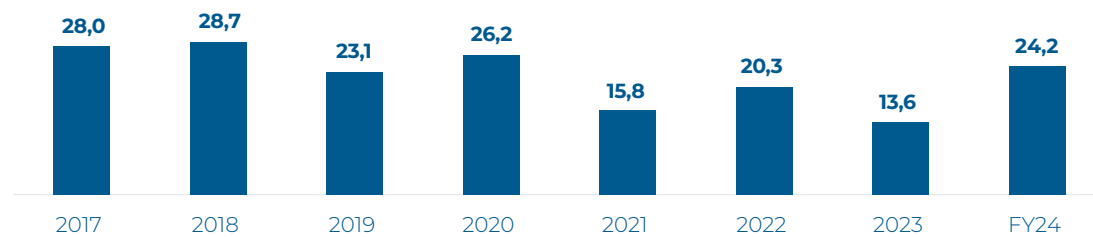
Del 31 de diciembre de 2023 al 31 de diciembre de 2024. En base 100.



⁽¹⁾ Ajustado por cualquier transacción dilutiva.

VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ M)

El volumen medio diario negociado durante el período ha sido de € 24,2 millones.



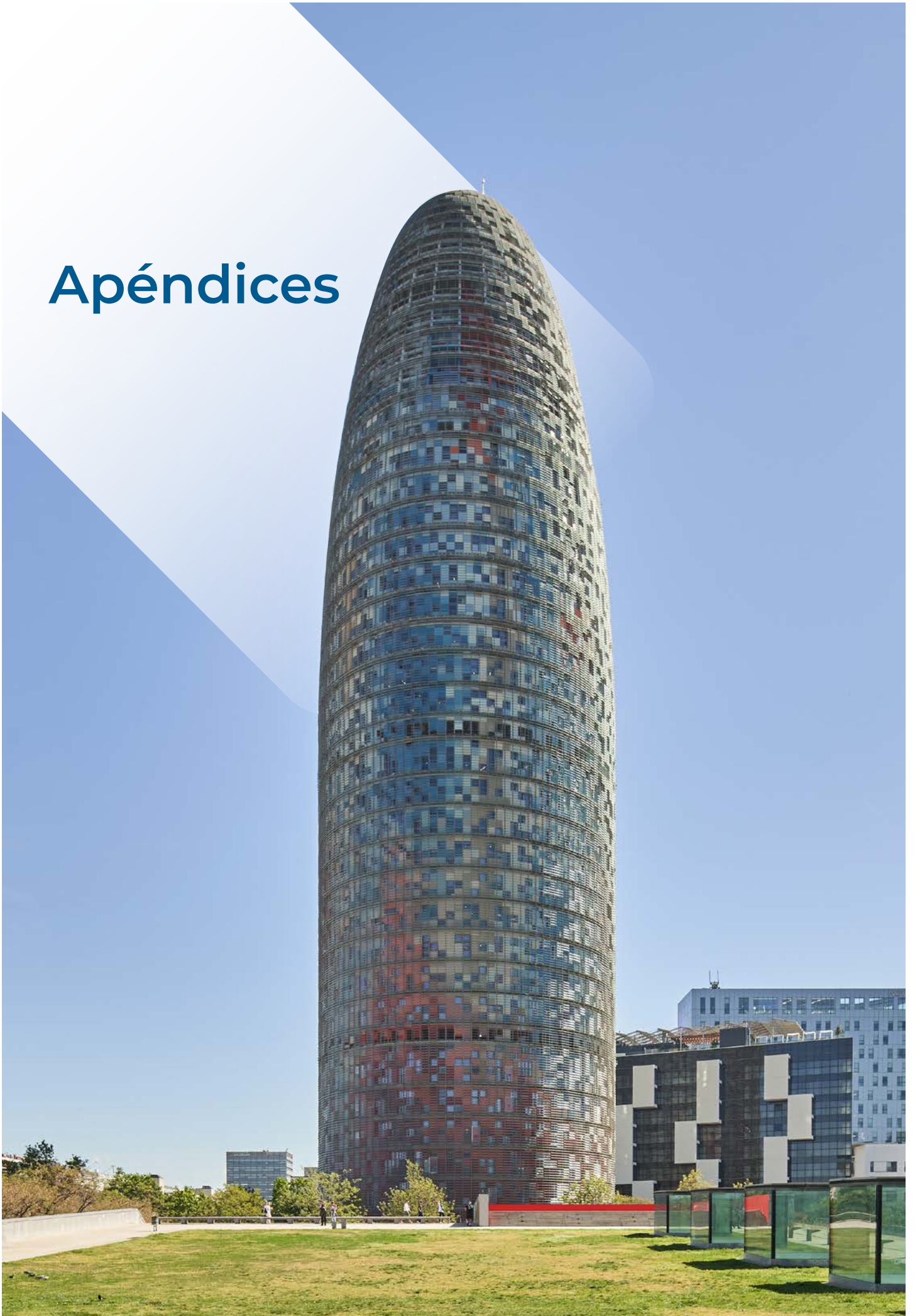
A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 25 analistas. El precio objetivo medio es de € 13,39.

I PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Entidad	Fecha informe	Recomendación	Precio objetivo
 Goldman Sachs	27-01-2025	Comprar	15,20
 BANK OF AMERICA	15-01-2025	Comprar	15,00
 BERNSTEIN SOCIÉTÉ GÉNÉRALE GROUP	08-12-2024	Comprar	15,00
 renta4	23-01-2025	Comprar	15,00
 BARCLAYS	05-02-2025	Comprar	14,60
 ALANTRA	18-11-2024	Comprar	14,25
 JBCapitalMarkets	21-11-2024	Comprar	14,20
J.P.Morgan	23-01-2025	Comprar	14,00
 kutxabank	21-11-2024	Comprar	14,00
 EXANE BNP PARIBAS	23-01-2025	Comprar	13,70
 GVC Gaesco	25-11-2024	Comprar	13,70
 CaixaBank	27-01-2025	Comprar	13,25
 Sabadell	27-01-2025	Comprar	13,12
 Deutsche Bank	28-01-2025	Comprar	13,00
 ODDO BHF ASSET MANAGEMENT	09-01-2025	Comprar	13,00
 UBS	28-01-2025	Comprar	13,00
 Santander	05-07-2024	Comprar	12,70
 Kempen	14-01-2025	Comprar	12,50
 bankinter.	25-07-2024	Comprar	12,20
 intermoney valores sv	04-12-2024	Comprar	12,00
Jefferies	06-01-2025	Comprar	12,00
 Kepler Cheuvreux	15-11-2024	Comprar	12,00
Morgan Stanley	10-12-2024	Neutral	12,00
 citi	14-02-2025	Neutral	11,90
 Green Street Advisors			No público
Media total			13,39



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.

I RECONCILIACIÓN DE LAS MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO CON CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(€ miles)	Notas	FY24	FY23
Importe neto de la cifra de negocios	6	494.572	464.779
Otros ingresos de explotación	Cuenta de resultados	8.428	4.790
Imputación de subvenciones	6	52	
Gastos de personal	18	(36.199)	(34.845)
Otros gastos de explotación	18	(96.588)	(73.325)
EBITDA contable		370.265	361.400
<i>Costes asociados a la adquisición y venta de activos</i>	18	5.971	2.166
<i>Otros gastos</i>	18	104	300
<i>Indemnizaciones</i>	18	34	282
Gastos "no overheads"		6.109	2.747
Plan de incentivos a largo plazo	18	2.804	2.804
EBITDA		379.179	366.952
Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda	Cuenta de resultados	(84.519)	(109.185)
Resultado por puesta en equivalencia recurrente	n.a	20.399	19.458
Ajuste IFRS16	n.a	2.062	14.751
Operaciones discontinuadas	n.a	-	-
Impuestos corrientes	n.a	(6.288)	(7.737)
FFO		310.833	284.239
Gastos "no overheads"	n.a.	(6.109)	(2.747)
Plan de incentivos a largo plazo		(2.804)	(2.804)
FFO contable		301.920	278.687

(€ miles)			
Rentas brutas	Cuenta de resultados	500.380	475.614
Ingresos por prestación de servicios	6	23.983	17.572
Otros ingresos netos de explotación	n.a	(7.621)	(4.918)
Ingresos totales		516.743	488.268

	(€ m)	Notas	FY24	FY23
A	GAV	Sección 3 Informe de Resultados	11.540	11.270
B	Transaction costs	n.a	302	299
C=A+B	GAV + transaction costs		11.842	11.569
N	Net debt	Sección 4 Informe de Resultados	3.347	4.050
D= N/C	LTV		28,3%	35.0%
E	Deuda neta	Sección 3 Informe de Resultados	3.347	4.050
F	Patrimonio neto	Balance de situación	7.501	6.539
G=E+F	Capital total		10.848	10.589
H=E/G	Ratio de apalancamiento		30,9%	38.2%
I	Deuda financiera	Sección 4 Informe de Resultados	4.914	4.526
J= K+L+M	Efectivo y equivalentes		1.567	477
K	Efectivo	Balance de situación	1.553	461
L	Cuentas a cobrar	Balance de situación	-	-
M	Autocartera	Balance de situación	14	15
N=I-J	Deuda neta		3.347	4.050
J	Efectivo y equivalentes		1.567	477
O	Líneas de crédito no dispuestas	14,1	797	832
P= J+O	Posición de liquidez		2.364	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	53.190	2	-	-
Castellana 278	Madrid	14.468	1	-	-
Castellana 280	Madrid	16.853	1	-	-
Princesa-Plaza España Complex	Madrid	50.948	5	-	-
Plaza Ruiz Picasso	Madrid	36.558	1	-	-
Juan Esplandiu 11-13	Madrid	28.008	1	-	-
Churruca business park	Madrid	17.747	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		301.429	23	14.424	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	-	-
Total Madrid NBA A1		304.134	31	47.902	2

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	32.922	2	-	-
Josefa Valcarcel 48	Madrid	-	-	19.893	1
Partenon 12-14	Madrid	19.609	1	-	-
Partenon 16-18	Madrid	18.345	1	-	-
Cristalia	Madrid	11.712	1	-	-
Arturo Soria 128	Madrid	3.226	1	-	-
Total Madrid NBA A2		179.925	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		86.158	13	30.305	5
Total Madrid		871.645	78	112.524	10
Diagonal 199	Barcelona	21.266	2	-	-
Diagonal 211 (Glories Tower)	Barcelona	37.614	1	-	-
Diagonal 458	Barcelona	4.174	1	-	-
Diagonal 514	Barcelona	10.263	1	-	-
Diagonal 605	Barcelona	15.117	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		152.686	15	-	-
WTC	Barcelona	29.059	2	-	-
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZF Office use)	Barcelona	22.265	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		229.394	21	-	-
Monumental	Lisboa	25.358	1	-	-
Art	Lisboa	22.150	1	-	-
Liberdade 195	Lisboa	-	-	17.351	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		95.062	7	31.066	2
Nestle	Lisboa	12.260	1	-	-
Total Lisboa NBA		12.260	1	-	-
Total Lisboa		107.322	8	31.066	2
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037	1	-	-
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228	1	-	-
Total Otros		16.265	2	-	-
TOTAL OFICINAS		1.224.626	109	143.589	12

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m²)	# Activos	SBA (m²)	# Activos
Marineda	Galicia	105.771	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	32.888	1	-	-
Arenas	Cataluña	31.905	1	-	-
Saler	C. Valenciana	28.953	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		479.997	13	25.142	-

Barcelona-ZAL Port ⁽²⁾	Cataluña	764.925	52		
A2-Cabanillas Park I	Castilla-La Mancha	315.236	9	-	-
A2-Cabanillas Park II	Castilla-La Mancha	94.640	2	114.070	3
Lisbon Park	Lisboa	45.171	1	134.695	3
Sevilla ZAL	Andalucía	139.218	11	12.802	3
Barcelona-PLZF	Cataluña	132.100	9	-	-
A2-San Fernando III	Madrid	-	-	100.184	2
A2-Azuqueca II	Madrid	96.810	1	-	-
Valencia-Betera	C. Valenciana	-	-	95.082	4
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	11.193	1	-	-
A4-Pinto I	Madrid	11.099	1	-	-
TOTAL LOGÍSTICA		2.203.030	106	584.048	17
MAD-GET	Madrid	22.508	1	-	-
BIO-ARA 3	País Vasco	21.750	1	-	-
BIO-ARA 2	País Vasco	-	-	25.999	1
BCN-PLZF	Cataluña	22.131	1	-	-
LIS-VFX	Lisboa	-	-	32.982	1
TOTAL DATA CENTERS		66.389	3	58.981	2
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	-	-
Parking Palau ⁽¹⁾	C. Valenciana	-	1	-	-
TOTAL OTROS		3.085	5	-	-

⁽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