

**Merlin Properties SOCIMI, S.A.  
y sociedades dependientes**

Informe de revisión limitada

Estados financieros intermedios resumidos consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses finalizado  
al 30 de junio de 2024

Informe de gestión intermedio consolidado



## Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2024, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

**Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

**Otras cuestiones**

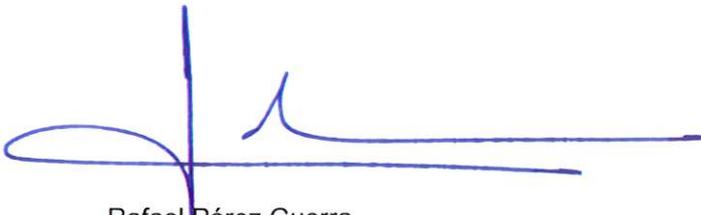
**Informe de gestión intermedio consolidado**

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

**Preparación de este informe de revisión**

Este informe ha sido preparado a petición de la dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

19 de julio de 2024



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis  
meses terminado el 30 de junio de 2024 elaborados  
conforme a las Normas Internacionales de Información  
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2024**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30-06-2024	31-12-2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30-06-2024	31-12-2023
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>	<b>Nota 9</b>		
Otros activos intangibles	Nota 5	1.304	1.570	Capital suscrito		469.771	469.771
Inmovilizaciones materiales	Nota 5	10.204	7.142	Prima de emisión		3.432.874	3.541.379
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	10.743.870	10.639.763	Reservas		2.549.586	2.729.403
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 7	535.977	537.288	Otras aportaciones de socios		540	540
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 8	232.396	202.109	Ajustes por cambios de valor		9.983	(9.475)
Derivados		13.524	3.429	Acciones propias		(14.407)	(15.410)
Otros activos financieros		218.872	198.680	Dividendo a cuenta		-	(93.673)
Activos por impuesto diferido		65.583	77.573	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		132.768	(83.497)
<b>Total activo no corriente</b>		<b>11.589.334</b>	<b>11.465.445</b>	<b>Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>		<b>6.581.115</b>	<b>6.539.038</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 10	2.778.656	3.283.337
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 10	1.484.254	1.223.731
				Otros pasivos financieros	Nota 11	173.995	171.262
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 11	613.396	613.190
				Provisiones	Nota 11	17.259	20.181
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>5.067.560</b>	<b>5.311.701</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 10	635.923	20.966
Existencias		51.342	50.976	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 10	3.973	4.528
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 8	61.842	62.598	Otros pasivos financieros corrientes	Nota 11	4.851	7.369
Otros activos financieros corrientes	Nota 8	5.154	4.990	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12	123.492	164.008
Otros activos corrientes		19.470	20.179	Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes		10.374	7.591
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		725.333	461.223	Otros pasivos corrientes	Nota 11	25.187	10.210
<b>Total activo corriente</b>		<b>863.141</b>	<b>599.966</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>803.800</b>	<b>214.672</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>12.452.475</b>	<b>12.065.411</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>12.452.475</b>	<b>12.065.411</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2024.

## MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30-06-2024	30-06-2023
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 4 y 13.a	242.640	229.521
Otros ingresos de explotación		2.481	2.201
Gastos de personal	Nota 13.c	(17.886)	(18.549)
Otros gastos de explotación	Nota 13.b	(45.986)	(33.457)
Resultado por enajenación de inmovilizado	Nota 6	409	(7.188)
Dotación a la amortización	Nota 5	(1.373)	(1.003)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		26	14
Provisiones	Nota 11	(2.838)	94
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 6	6.253	(198.477)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>183.726</b>	<b>(26.844)</b>
Variación del valor razonable de instrumentos financieros		775	(1.327)
Ingresos financieros	Nota 13.d	12.636	5.523
Gastos financieros	Nota 13.d	(63.897)	(57.338)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		11	-
Participación en resultados por puesta en equivalencia	Nota 7	2.856	40.930
Diferencias de cambio		-	107
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>136.107</b>	<b>(38.949)</b>
Impuesto sobre Sociedades		(3.339)	(8.579)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>132.768</b>	<b>(47.528)</b>
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		132.768	(47.528)
Atribuible a intereses minoritarios		-	-
<b>RESULTADO POR ACCIÓN OPERACIONES CONTINUADAS (en euros):</b>			
Básico	Nota 9.5	0,28	(0,10)
Diluido		0,28	(0,10)

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

## MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30-06-2024	30-06-2023
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS</b>		<b>132.768</b>	<b>(47.528)</b>
<b>OTRO RESULTADO GLOBAL:</b>			
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 9.6	26.062	3.256
<b>OTRO RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>26.062</b>	<b>3.256</b>
Transferencias a la cuenta de resultados- Por instrumentos de cobertura		(6.604)	(673)
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS</b>	Nota 9.6	<b>(6.604)</b>	<b>(673)</b>
<b>RESULTADO GLOBAL TOTAL</b>		<b>152.226</b>	<b>(44.945)</b>
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		152.226	(44.945)
Atribuible a intereses minoritarios		-	-

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas, forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO  
DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024**  
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Aportaciones de Accionistas	Resultado del Ejercicio	Dividendo a Cuenta	Ajustes por Cambios de Valor	Acciones Propias	Patrimonio Atribuido a la Sociedad Dominante	Total Patrimonio Neto
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>469.771</b>	<b>3.541.379</b>	<b>3.023.630</b>	<b>540</b>	<b>263.087</b>	<b>(444.815)</b>	<b>12.798</b>	<b>(17.166)</b>	<b>6.849.224</b>	<b>6.849.224</b>
Resultado global consolidado	-	-	-	-	(47.528)	-	2.583	-	(44.945)	(44.945)
Distribución del resultado ejercicio 2022 (Nota 9)	-	-	(181.728)	-	(263.087)	444.815	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios:										
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	(113.350)	-	-	-	-	-	(113.350)	(113.350)
Adquisición / venta de acciones propias	-	-	(106)	-	-	-	-	42	(64)	(64)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	1.402	-	-	-	-	-	1.402	1.402
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(371)	-	-	-	-	1.338	967	967
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>469.771</b>	<b>3.541.379</b>	<b>2.729.477</b>	<b>540</b>	<b>(47.528)</b>	<b>-</b>	<b>15.381</b>	<b>(15.786)</b>	<b>6.693.234</b>	<b>6.693.234</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>469.771</b>	<b>3.541.379</b>	<b>2.729.403</b>	<b>540</b>	<b>(83.497)</b>	<b>(93.673)</b>	<b>(9.475)</b>	<b>(15.410)</b>	<b>6.539.038</b>	<b>6.539.038</b>
Resultado global consolidado	-	-	-	-	132.768	-	19.458	-	152.226	152.226
Distribución del resultado ejercicio 2023 (Nota 9)	-	-	(177.170)	-	83.497	93.673	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios:										
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	(108.505)	(3.937)	-	-	-	-	-	(112.442)	(112.442)
Adquisición / venta de acciones propias	-	-	(16)	-	-	-	-	(16)	(32)	(32)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	1.402	-	-	-	-	-	1.402	1.402
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(96)	-	-	-	-	1.019	923	923
<b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>	<b>469.771</b>	<b>3.432.874</b>	<b>2.549.586</b>	<b>540</b>	<b>132.768</b>	<b>-</b>	<b>9.983</b>	<b>(14.407)</b>	<b>6.581.115</b>	<b>6.581.115</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado al 30 de junio de 2024.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO**  
**CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024**

(Miles de Euros)

ACTIVIDADES CONTINUADAS	Notas de la Memoria	30-06-2024	30-06-2023
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>125.642</b>	<b>132.182</b>
<b>Beneficio del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>136.107</b>	<b>(38.949)</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>46.544</b>	<b>220.067</b>
Amortización del inmovilizado	Nota 5	1.373	1.003
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	Nota 6	(6.253)	198.477
Variación de provisiones de circulante		-	-
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		(26)	(14)
Variación de provisiones de riesgos y gastos		2.838	(94)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 3	(409)	7.188
Ingresos financieros	Nota 13	(12.636)	(5.523)
Gastos financieros	Nota 13	63.897	57.338
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	Nota 8	(775)	1.327
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(11)	-
Participación en los resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación	Nota 7	(2.856)	(40.930)
Diferencias de cambio		-	(107)
Otros ajustes al resultados		1.402	1.402
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(30.400)</b>	<b>(12.799)</b>
Existencias		(366)	(2.158)
Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8	756	5.006
Otros activos financieros		(2.447)	(3.808)
Otros activos y pasivos corrientes	Nota 8	-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 12	(40.516)	(20.182)
Otros activos y pasivos		12.173	8.343
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(26.609)</b>	<b>(36.137)</b>
Pagos de intereses		(50.044)	(42.416)
Cobros por intereses		11.689	5.358
Pagos/cobros por Impuesto sobre Beneficios		11.746	921
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(115.370)</b>	<b>(152.665)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(118.780)</b>	<b>(185.516)</b>
Salida de caja neta en la adquisición de negocios		-	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(101.145)	(179.408)
Inmovilizaciones inmateriales y materiales		(5.362)	(772)
Aportaciones a empresas asociadas y otras inversiones no corrientes		(12.273)	(5.336)
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>3.410</b>	<b>32.851</b>
Activos financieros		-	-
Inversiones inmobiliarias		3.410	32.851
Inmovilizado material		-	-
Otras desinversiones		-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>253.838</b>	<b>(200.034)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(106.552)</b>	<b>(113.348)</b>
Devolución de prima	Nota 9.2 y 9.3	(108.505)	-
Pago Dividendos	Nota 9.3	(3.937)	(113.350)
Cobro dividendos/ devoluciones prima de emisión de empresas asociadas		5.922	66
Adquisición neta de instrumentos de patrimonio	Nota 9.4	(32)	(64)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>360.390</b>	<b>(86.686)</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito		282.875	656.929
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	(12.661)	(829)
Emisión (Devolución) de obligaciones	Nota 10.2	92.025	(742.786)
Otros Cobros (Pagos) por operaciones de financiación	Nota 10.5	(1.849)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>264.110</b>	<b>(220.517)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo</b>		<b>461.223</b>	<b>429.449</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del periodo</b>		<b>725.333</b>	<b>208.932</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

### Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

#### **1. Naturaleza, actividad y composición del Grupo**

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

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

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

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

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

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

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

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves y centros comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

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

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

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

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

El plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos

establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

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

## **2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y principios de consolidación**

### **2.1 Marco normativo**

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2023, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2024.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2023, formuladas por sus Administradores correspondientes se aprobaron por las Juntas Generales correspondientes dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 19 de julio de 2024, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2024 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2024.

## **2.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 30 de junio de 2024 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2024 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2023 se presentan solo a efectos comparativos.

### 2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2024

Durante el primer semestre de 2024 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes, y aquellos sujetos a covenant	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024
Modificación NIIF 16 Pasivo por arrendamientos en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 Acuerdos de financiación con proveedores	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos financieros con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa, incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

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

### 2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2024

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2024, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos	Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio".	Sin fecha fijada
Modificación NIC 21 Falta de intercambiabilidad	Esta modificación añade requisitos para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y el tipo de cambio al contado a utilizar cuando no lo es.	1 de enero de 2025
Modificaciones NIIF 9 y NIIF 7 Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros	Estas modificaciones aclararán la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros; aclaran y añaden orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses; incorporan nuevos requerimientos de información a revelar; y actualizan la información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.	1 de enero 2026
NIIF 18 Presentación y desglose en los estados financieros	Nueva norma que sustituye a la NIC 1, los nuevos conceptos clave introducidos se relacionan con la estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias; desgloses para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros; y principios mejorados sobre agregación y disgregación de los estados financieros y notas.	1 de enero de 2027
NIIF 19 Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses	Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos.	1 de enero de 2027

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2025 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

### **2.3 Moneda funcional**

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

### **2.4 Comparación de la información**

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes a 30 de junio de 2024 presenta a efectos comparativos la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado,

estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

## **2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a 30 de junio de 2024.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
5. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias.
6. Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos.
7. El valor de mercado de los activos netos adquiridos en las combinaciones de negocio.
8. Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

### *Cambios de estimación*

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a 30 de junio de 2024 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

## **2.6 Activos y pasivos contingentes**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

## **2.7 Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

## **2.8 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado**

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## **2.9 Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

## **2.10 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos económicos y geopolíticos actuales**

En los últimos meses, a escala global, la actividad económica ha experimentado una cierta aceleración, a la vez que se ha prolongado el proceso de desinflación, si bien con una intensidad menor de lo esperado, en un escenario en el que permanecen las tensiones geopolíticas que pueden llegar a afectar a los comportamientos de los consumidores e inversores.

El ritmo de expansión de la actividad se aceleró ligeramente en los primeros meses del año -especialmente en el caso de la actividad servicios- y registró un dinamismo por encima del previsto. Por su parte, la inflación ha proseguido su senda de desaceleración en los primeros meses de 2024, aunque con menos fuerza que en el transcurso de 2023. En parte, ello se ha debido a que la inflación de los servicios se ha caracterizado por presentar un grado de inercia mayor que la anticipada y respecto al resto de los componentes de la cesta de consumo.

De cara a los próximos trimestres, no se prevén cambios significativos en estas dinámicas macrofinancieras relativamente favorables. En particular, el consenso de los analistas espera que, en un contexto en el que los servicios y los mercados de trabajo continúan mostrando un considerable vigor, la actividad económica gane algo de tracción a lo largo del periodo 2024-2026. En todo caso, el ritmo de expansión del PIB en este periodo sería relativamente modesto desde una perspectiva histórica como consecuencia, entre otros factores, de la elevada incertidumbre que aún caracteriza al escenario geopolítico actual y del tono eminentemente restrictivo que se anticipa para la política monetaria durante gran parte de este horizonte temporal.

Asimismo, la mayoría de los analistas proyectan que las tasas de inflación seguirán reduciéndose en los próximos trimestres, si bien este proceso sería, a la luz de las dinámicas más recientes, algo más gradual de lo que se contemplaba unos meses atrás. Así, por ejemplo, en el área del euro, el ejercicio de proyecciones del Banco Central Europeo (BCE) de junio ha revisado al alza el crecimiento del PIB proyectado para la región euro en 2024 (en tres décimas, hasta el 0,9%) y también ha elevado las tasas de inflación general promedio previstas para 2024 (en dos décimas, hasta el 2,5%) y 2025 (en dos décimas, hasta el 2,2%). Los mercados anticipan que la mayoría de los bancos centrales del resto de las economías reducirán sus tipos de interés en los próximos meses. Así, en este escenario, en particular, el BCE decidió bajar sus tipos de interés de referencia en 25 puntos básicos (pb) en su reunión del 6 de junio, tras mantenerlos inalterados desde septiembre de 2023.

Como bien siendo ya normal en otros periodos, estas proyecciones están sujetas a un elevado grado de incertidumbre, sin que se hayan producido grandes cambios relacionados con la naturaleza o valoración de las principales fuentes de riesgo:

- Así, a nivel internacional, las tensiones geopolíticas -por ejemplo, las asociadas a los conflictos bélicos en Ucrania y la Franja de Gaza o a las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China- suponen, en caso de una escalada, un considerable riesgo a la baja sobre la actividad y al alza sobre los precios. Asimismo, en un contexto en el que los mercados financieros han venido mostrando en los últimos meses unas dinámicas muy favorables -con algunos índices bursátiles internacionales cerca de máximos históricos y con primas de riesgo relativamente reducidas-, no

pueden descartarse episodios de turbulencias financieras que provoquen una acusada corrección en los precios de los activos financieros y un deterioro de las perspectivas macroeconómicas en el corto y medio plazo.

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

### **Medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias**

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Conforme a la política del Grupo, periódicamente se procede a rotar a los valoradores entre las distintas naturalezas de sus activos inmobiliarios, aspecto que se realizó en el primer semestre del ejercicio 2023.

A 30 de junio de 2024, las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., Jones Lang LaSalle, S.A. y Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. no señalan ningún tipo de incertidumbre en relación al valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

La metodología de valoración descrita en la Nota 6 no ha sido modificada.

El Grupo, en lo que se refiere a la rama de actividad de Centros de datos, ha integrado en el ejercicio 2023 y primer semestre del ejercicio 2024, a su valor razonable, aquellos activos construidos y que entraron en operación en el ejercicio 2023 por considerar la Dirección del Grupo que estos cumplen los requisitos necesarios para su valoración a mercado.

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

El detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a junio de 2024 y diciembre de 2023 según la naturaleza de los activos, así como las sensibilidades en caso de incremento o disminución de las mismas, se incluye en la Nota 6 de las notas adjuntas.

### **Riesgo de liquidez**

En Opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, el actual escenario de incertidumbre y el mantenimiento de unos tipos de interés elevados por más tiempo de lo previsto, puede dar lugar a movimientos negativos del valor del capital y a una mayor volatilidad en algunos mercados inmobiliarios. La experiencia ha demostrado que el comportamiento de los consumidores y los inversores pueden cambiar rápidamente durante estos tiempos de incertidumbre y volatilidad, por lo que los préstamos y las decisiones de inversión deben reflejar este alto nivel de volatilidad y un potencial deterioro de las condiciones de mercado los cuales, pueden tener un impacto significativo en la posición financiera general de las compañías, que podría dividirse en el propio riesgo de liquidez de las compañías o grupos y en el riesgo de liquidez de sus clientes o riesgo de crédito.

En este contexto, a 30 de junio de 2024, el Grupo presenta un ratio de apalancamiento, entendido como deuda sobre el valor razonable de los activos (LTV) del 35,6% (este ratio se obtiene de dividir la deuda neta de la compañía entre el valor razonable de los activos incluyendo los costes de transacción) y una tesorería y otros activos líquidos equivalentes (incluye acciones propias) por importe 739.740 miles de euros. El único vencimiento relevante de deuda que afronta el Grupo en los próximos doce meses se sitúa en mayo de 2025, debido al vencimiento de un bono por importe de 600 millones de euros. No obstante, el Grupo presenta una posición de liquidez, incluidas la línea de crédito corporativa y financiaciones no dispuestas, por importe de 1.572 millones de euros (véase Nota 10).

## **Riesgo de crédito**

Tal y como se indica en la memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no era significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido era inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

El Grupo, sobre la aplicación del enfoque simplificado de deterioro y riesgo de crédito, y teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el riesgo de crédito de sus clientes es inferior al 1% de la facturación.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos a entidades asociadas y terceros, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que durante la vida esperada del activo financiero se mantiene estable el riesgo de crédito.

## **3. Cambios en el perímetro de consolidación**

Durante el primer semestre del ejercicio 2024 se ha producido la fusión por absorción de las sociedades Slack Tailwind Systems, S.L.U. y Slow Rise Spain, S.L.U., por parte de Merlin Oficinas, S.L.U. (todas ellas participadas en un 100% por Merlin Properties SOCIMI, S.A.). Dicha operación no ha tenido efectos en los Estados Financieros Consolidados.

Con fecha 7 de noviembre de 2023, el Grupo adquirió del 100% de las participaciones representativas del capital social de la sociedad Merlin Edged, S.L.U. por importe de 3 miles de euros. En el primer semestre del ejercicio 2024, la sociedad ha adquirido un suelo para el desarrollo de un centro de datos en Álava (Nota 6).

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

Durante el ejercicio 2023 se produjo la escisión total con disolución de la sociedad Metroparque, S.A. mediante el traspaso en bloque de su rama de actividad de Centros Comerciales a la sociedad Merlin Retail, S.L. y la de Oficinas a la sociedad Merlin Oficinas, S.L. (ambas participadas en un 100% por Merlin Properties SOCIMI, S.A.). Dicha operación no tuvo efectos en los Estados Financieros Consolidados.

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

## **4. Información financiera por ramas de actividad**

### **a) Criterios**

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

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

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

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

En el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el Grupo ha realizado su actividad en España y Portugal.

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

La información por ramas de actividad que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo. Las políticas contables de las ramas de actividad son las mismas que las del Grupo descritas en la Nota 2.

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

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

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

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

**c) Información de ramas de actividad**

A continuación, se presenta la información por ramas de actividad a 30 de junio de 2024 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2023 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2023 para activos y pasivos):

A 30 de junio de 2024

	Miles de euros						
	Edificios de oficinas	Centros Comerciales	Logística	Centros de Datos	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:							
Ingresos por arrendamientos	124.727	61.308	40.463	917	7.072	-	234.487
Prestaciones de servicios	6.368	1.030	-	115	-	640	8.153
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>131.095</b>	<b>62.338</b>	<b>40.463</b>	<b>1.032</b>	<b>7.072</b>	<b>640</b>	<b>242.640</b>
Otros ingresos de explotación	1.611	512	198	-	25	135	2.481
Gastos de personal	(3.750)	(3.428)	(1.124)	(185)	-	(9.399)	(17.886)
Gastos de explotación	(17.924)	(6.971)	(1.402)	(3.723)	(2.192)	(13.774)	(45.986)
Resultado por enajenación de inmovilizado	(159)	27	(52)	-	593	-	409
Dotación a la amortización	(620)	-	-	-	(12)	(741)	(1.373)
Imputación subvenciones	26	-	-	-	-	-	26
Provisiones	-	-	-	(3.543)	-	705	(2.838)
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	(25.615)	(5.104)	(3.743)	40.188	527	-	6.253
<b>Resultado de explotación</b>	<b>84.664</b>	<b>47.374</b>	<b>34.340</b>	<b>33.769</b>	<b>6.013</b>	<b>(22.434)</b>	<b>183.726</b>
<b>Variación del valor razonable de instrumentos financieros-</b>							
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	-	1.208	-	-	(433)	775
Ingresos financieros	-	-	2	-	-	12.634	12.636
Gastos financieros	(7.630)	-	(765)	30	(1.315)	(54.217)	(63.897)
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	11	11
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	2.856	2.856
Diferencias de cambio	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>77.034</b>	<b>47.374</b>	<b>34.785</b>	<b>33.799</b>	<b>4.698</b>	<b>(61.583)</b>	<b>136.107</b>
Impuesto sobre sociedades	(2.084)	(1.218)	298	-	-	(335)	(3.339)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>74.950</b>	<b>46.156</b>	<b>35.083</b>	<b>33.799</b>	<b>4.698</b>	<b>(61.918)</b>	<b>132.768</b>

A 30 de junio de 2023

	Miles de euros						
	Edificios de oficinas	Centros Comerciales	Logística	Centros de Datos	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:							
Ingresos por arrendamientos	118.834	58.730	38.217	-	6.630	-	222.411
Prestaciones de servicios	5.633	758	-	-	-	719	7.110
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>124.467</b>	<b>59.488</b>	<b>38.217</b>	<b>-</b>	<b>6.630</b>	<b>719</b>	<b>229.521</b>
Otros ingresos de explotación	1.174	257	123	-	-	647	2.201
Gastos de personal	(3.885)	(3.703)	(1.122)	(188)	-	(9.651)	(18.549)
Gastos de explotación	(16.550)	(6.045)	(1.655)	(120)	(1.908)	(7.179)	(33.457)
Resultado por enajenación de inmovilizado	109	(10.024)	411	-	2.316	-	(7.188)
Dotación a la amortización	(344)	-	-	-	(6)	(653)	(1.003)
Imputación subvenciones	14	-	-	-	-	-	14
Provisiones	-	-	-	-	-	94	94
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	(164.821)	(60.077)	66.534	-	(40.113)	-	(198.477)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(59.836)</b>	<b>(20.104)</b>	<b>102.508</b>	<b>(308)</b>	<b>(33.081)</b>	<b>(16.023)</b>	<b>(26.844)</b>
<b>Variación del valor razonable de instrumentos financieros-</b>							
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	-	503	-	-	(1.830)	(1.327)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	5.523	5.523
Gastos financieros	(598)	-	(7.107)	-	-	(49.633)	(57.338)
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	40.930	40.930
Diferencias de cambio	-	-	-	107	-	-	107
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(60.434)</b>	<b>(20.104)</b>	<b>95.904</b>	<b>(201)</b>	<b>(33.081)</b>	<b>(21.033)</b>	<b>(38.949)</b>
Impuesto sobre sociedades	904	(1.863)	(7.420)	-	-	(200)	(8.579)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(59.530)</b>	<b>(21.967)</b>	<b>88.484</b>	<b>(201)</b>	<b>(33.081)</b>	<b>(21.233)</b>	<b>(47.528)</b>

A 30 de junio de 2024

	Miles de euros						
	Edificios de Oficinas	Centros Comerciales	Logística	Centros de Datos	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.295.713	2.003.890	1.645.779	452.152	346.336	-	10.743.870
Inversiones financieras no corrientes-	38.158	25.131	12.897	261	3.325	152.624	232.396
<i>Derivados</i>	3.677	-	3.404	-	1.230	5.213	13.524
<i>Otros activos financieros</i>	34.481	25.131	9.493	261	2.095	147.411	218.872
Activos por impuesto diferido	768	8	3.492	-	-	61.315	65.583
Otros activos no corrientes	8.161	-	2	-	1.595	537.727	547.485
<b>Activo no corriente</b>	<b>6.342.800</b>	<b>2.029.029</b>	<b>1.662.170</b>	<b>452.413</b>	<b>351.256</b>	<b>751.666</b>	<b>11.589.334</b>
Deudores comerciales	21.730	20.874	5.641	2.350	1.471	9.776	61.842
Otros activos financieros corrientes	1.707	262	-	1	48	3.136	5.154
Otros activos corrientes	105.628	73.348	15.175	11.308	1.204	589.482	796.145
<b>Activos corrientes</b>	<b>129.065</b>	<b>94.484</b>	<b>20.816</b>	<b>13.659</b>	<b>2.723</b>	<b>602.394</b>	<b>863.141</b>
<b>Total activo</b>	<b>6.471.865</b>	<b>2.123.513</b>	<b>1.682.986</b>	<b>466.072</b>	<b>353.979</b>	<b>1.354.060</b>	<b>12.452.475</b>
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	555.270	-	69.138	-	73.480	3.565.022	4.262.910
Otros pasivos no corrientes	345.591	253.348	94.880	18.359	14.178	78.294	804.650
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>900.861</b>	<b>253.348</b>	<b>164.018</b>	<b>18.359</b>	<b>87.658</b>	<b>3.643.316</b>	<b>5.067.560</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>47.358</b>	<b>30.580</b>	<b>8.545</b>	<b>18.776</b>	<b>26.193</b>	<b>672.348</b>	<b>803.800</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>948.219</b>	<b>283.928</b>	<b>172.563</b>	<b>37.135</b>	<b>113.851</b>	<b>4.315.664</b>	<b>5.871.360</b>

A 31 de diciembre de 2023

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

**d) Información por área geográfica**

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

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

*A 30 de junio de 2024*

	Miles de Euros			
	Ingresos por Arrendamiento	%	Inversiones Inmobiliarias	%
Comunidad de Madrid	110.528	48%	5.868.287	54%
Cataluña	35.087	15%	1.484.689	14%
Portugal	31.059	13%	1.238.728	12%
Castilla la Mancha	14.950	6%	665.693	6%
Andalucía	10.876	5%	301.055	3%
Comunidad Valenciana	9.478	4%	285.307	3%
Galicia	9.935	4%	325.554	3%
País Vasco	7.376	3%	406.124	3%
Resto de España	5.198	2%	168.433	2%
	<b>234.487</b>	<b>100%</b>	<b>10.743.870</b>	<b>100%</b>

*A 31 de diciembre de 2023*

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

e) **Cliente principal**

En este epígrafe se desglosa un listado de los principales arrendatarios a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Tipo	% s/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento
1	Endesa	Oficinas	4,0%	4,0%	2028-2030
2	Inditex	Centros Comerciales	3,2%	7,2%	2024-2026
3	Comunidad de Madrid	Oficinas	2,4%	9,6%	2025-2031
4	Técnicas Reunidas	Oficinas	2,3%	11,9%	2025
5	PWC	Oficinas	1,8%	13,7%	2028-2030
6	Hotusa	Hoteles	1,6%	15,3%	2028
7	BPI	Oficinas	1,5%	16,8%	2031
8	Logista	Logística	1,3%	18,1%	2025-2040
9	Indra	Oficinas	1,3%	19,4%	2030
10	Dachser	Logística	1,2%	20,6%	2025-2027

**31 de diciembre de 2023**

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

**5. Otros activos intangibles e inmovilizaciones materiales**

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 en los epígrafes “Otros activos intangibles” e “Inmovilizaciones materiales” se debe principalmente a las adiciones correspondientes a instalaciones técnicas, mobiliario y equipos de oficina, así como la amortización del periodo cuyo importe asciende a 1.373 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe “Dotación a la amortización” de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

## **6. Inversiones inmobiliarias**

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024 y el ejercicio 2023, han sido los siguientes:

	Miles de Euros
<b>Saldos al 1 de enero de 2023</b>	<b>10.714.200</b>
Adiciones del ejercicio	308.172
Retiros	(46.625)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	(335.984)
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>10.639.763</b>
Adiciones del ejercicio	100.857
Retiros	(3.003)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	6.253
<b>Saldos a 30 de junio de 2024</b>	<b>10.743.870</b>

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados resumida consolidada a 30 de junio del ejercicio 2024 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 6.253 miles de euros.

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

Las principales adiciones realizadas durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 corresponden a la construcción de centros de datos y a las obras de construcción y rehabilitación, que se han realizado en determinadas naves logísticas y edificios de oficinas, así como a la compra de un suelo para la construcción de un centro de datos en Álava y a la adquisición de una parte de un edificio de oficinas, en Madrid.

Las bajas del primer semestre del ejercicio 2024 corresponden a la venta de un edificio de oficinas situado en Granada, por un importe total de 3.000 miles de euros, poniendo de manifiesto una minusvalía de 75 miles de euros, a 30 de junio de 2024, registrada en el epígrafe Resultado por enajenación de inmovilizado de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

A 30 de junio de 2024, existen activos inmobiliarios del Grupo, por un importe de 1.650 millones de euros en garantía de diversos préstamos e instrumentos financieros derivados, cuyos saldos a 30 de junio de 2024 ascienden a 704 millones de euros y 8,3 millones de euros, respectivamente, éstos últimos a favor del Grupo (véase Nota 10).

A 30 de junio de 2024 todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados.

El Grupo a 30 de junio de 2024, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias, sin considerar las inversiones comprometidas en construcciones y mejoras.

A 30 de junio de 2024, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por rama de actividad es el siguiente:

	Metros Cuadrados (*)										% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable										
	Com. Madrid	Cataluña	Com. Valenciana	Galicia	Andalucía	País Vasco	Castilla La Mancha	Resto España	Portugal	Total	
Oficinas	809.387	217.229	-	-	13.037	-	-	-	123.832	1.163.485	92,3%
Centros comerciales	74.606	31.905	49.897	118.105	37.956	25.922	-	32.869	60.089	431.349	96,0% (**)
Logística	330.375	132.100	61.604	-	139.218	99.491	681.270	21.579	45.171	1.510.808	97,6%
Centros de datos	22.508	22.131	-	-	-	17.600	-	-	-	62.239	n.a. (1)
Otros	38.161	16.472	-	5.898	-	46	-	-	-	60.577	98,0%
<b>Superficie total</b>	<b>1.275.037</b>	<b>419.837</b>	<b>111.501</b>	<b>124.003</b>	<b>190.211</b>	<b>143.059</b>	<b>681.270</b>	<b>54.448</b>	<b>229.092</b>	<b>3.228.458</b>	
<b>% Peso</b>	<b>39,5%</b>	<b>13,0%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,8%</b>	<b>5,9%</b>	<b>4,4%</b>	<b>21,1%</b>	<b>1,7%</b>	<b>7,1%</b>	<b>100,0%</b>	

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

(\*\*) Excluye unidades vacantes adquiridas a reformar.

(1) El estándar de mercado de los Centros de datos (Data Center) es medir la ocupación en base a la capacidad de procesamiento, y no en relación con la superficie alquilable. A 30 de junio de 2024, los 3 centros de datos que tiene actualmente el Grupo en operación tienen una capacidad de procesamiento disponible de 9 MW, encontrándose comprometida a dicha fecha 6,2 MW (68,9%). El Grupo considera como capacidad comprometida aquella que se encuentra físicamente ocupada en la fecha de referencia o que, sin encontrarse ocupada a dicha fecha, existen compromisos contractuales que reserven dicha capacidad para garantizar el crecimiento futuro de los clientes del Grupo.

### Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 30 de junio de 2024, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., CBRE Valuation Advisory, S.A. y Jones Lang LaSalle, S.A. valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 10.643.957 miles de euros (10.566.124 miles de euros en el ejercicio 2023). Dicha valoración no incluye el valor de los derechos de uso registrado por la aplicación de la NIIF 16 por importe de 53.322 miles de euros (51.903 miles de euros en 2023) ni los importes relativos a anticipos pagados por el Grupo a terceros por la compra de activos ni otros activos no valorados por importe de 46.591 miles de euros (21.736 miles de euros en 2023). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). En relación con el valor razonable de los derechos de uso, el Grupo obtiene también valoraciones de terceros independientes.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias consiste en la preparación por 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. En el caso de los centros de datos se han utilizado proyecciones a 7 años, periodo considerado para la estabilización del mercado. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

### Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

A 30 de junio de 2024

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Valoraciones a valor razonable:</b>				
Inversiones inmobiliarias-				
Oficinas				
Terrenos	2.180.889	-	-	2.180.889
Construcciones	4.114.824	-	-	4.114.824
Centros comerciales				
Terrenos	381.097	-	-	381.097
Construcciones	1.622.793	-	-	1.622.793
Logística				
Terrenos	428.418	-	-	428.418
Construcciones	1.217.361	-	-	1.217.361
Centros de datos				
Terrenos	59.570	-	-	59.570
Construcciones	392.582	-	-	392.582
Otros				
Terrenos	148.899	-	-	148.899
Construcciones	197.437	-	-	197.437
<b>Total activos valorados a valor razonable</b>	<b>10.743.870</b>	-	-	<b>10.743.870</b>

A 31 de diciembre de 2023

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

Durante el periodo no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

### Hipótesis utilizadas en la valoración

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

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

*30 de junio de 2024*

	Exit yield	Tasa de Descuento
Oficinas	3,70% - 7,60%	5,20% - 10,10%
Centros comerciales	3,92% - 7,75%	6,25% - 9,75%
Logística	4,75% - 6,50%	6,50% - 9,50%
Centros de datos	5,50% - 6,75%	12,00%
Otros	4,45% - 7,50%	5,25% - 18,50%

*31 de diciembre de 2023*

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

En relación con las rentas de mercado, los importes por metro cuadrado/ mes utilizadas en la valoración han oscilado entre 3,24 euros y 61,27 euros, dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones usadas en las valoraciones se basan principalmente en IPC. Cabe indicar que el rango mínimo corresponde a un activo logístico y el rango máximo se trata de un activo de "retail" ubicado en una zona prime.

### Análisis de la sensibilidad de las hipótesis

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

30 de junio de 2024

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la TIR	(206.563)	(408.295)	(797.776)	(206.563)	(408.295)	(797.776)
Disminución de la TIR	211.525	428.146	877.242	211.525	428.146	877.242

31 de diciembre de 2023

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

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

30 de junio de 2024

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	83.142	415.710	831.419	83.142	415.710	831.419
Disminución de las rentas	(83.142)	(415.710)	(831.419)	(83.142)	(415.710)	(831.419)

31 de diciembre de 2023

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

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

30 de junio de 2024

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la exit yield	(294.743)	(564.592)	(1.041.241)	(294.743)	(564.592)	(1.041.241)
Disminución de la exit yield	323.248	679.347	1.512.392	323.248	679.347	1.512.392

31 de diciembre de 2023

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

Por otro lado, el impacto en la cuenta de resultados de la revalorización experimentada por las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, tomando en consideración todos los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada afectados es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2024	30-06-2023
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6.253	(198.477)
<b>Efecto en la cuenta de resultados</b>	<b>6.253</b>	<b>(198.477)</b>

## **7. Inversiones contabilizadas por el método de la participación**

El movimiento experimentado en el primer semestre del ejercicio 2024 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2024	31-12-2023
Saldo inicial	537.288	500.300
Adiciones	1.317	6.678
Bajas	-	-
Trasposos	438	(110)
Dividendos	(5.922)	(9.503)
Resultado del ejercicio	2.856	39.923
<b>Saldo final</b>	<b>535.977</b>	<b>537.288</b>

En relación con las participaciones mantenidas por el método de la participación, las adiciones del primer semestre de 2024 han correspondido a la suscripción de la ampliación de capital realizada por Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. en el mes de junio de 2024, lo que ha supuesto al Grupo un incremento de la inversión de 1.317 miles de euros.

El resto del movimiento del primer semestre de 2024 ha correspondido principalmente con el resultado obtenido por las sociedades participadas y el dividendo repartido por la sociedad CILSA.

Las adiciones del ejercicio 2023 correspondieron principalmente a la suscripción de la ampliación de capital realizada por Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. en ese ejercicio, lo que supuso al Grupo un incremento de 3.040 miles de euros, al reparto en acciones de un dividendo de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. por importe de 1.554 miles de euros y a la compra del 7,32% de la sociedad Moregal Hotels, S.L. (Véase Nota 3) por importe de 1.585 miles de euros.

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

Las participaciones más significativas corresponden a la inversión del 48,5% en la sociedad CILSA con un valor neto consolidado de 235.121 miles de euros y a la inversión del 14,46% en la sociedad Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. con un valor neto consolidado de 176.305 miles de euros. En relación con la inversión contabilizada por el método de la participación en Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., el Grupo considera razonable el valor registrado contablemente al considerar que éste no difiere significativamente con su valor actual, dado el horizonte temporal a largo plazo de desarrollo de la inversión.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2023 se incluye una relación de las principales participaciones en empresas asociadas, que incluye la denominación, el país de constitución, actividad y el porcentaje de participación en el capital, no habiéndose producido cambios significativos en las principales magnitudes de las sociedades asociadas al Grupo.

## **8. Activos financieros corrientes y no corrientes**

El desglose del saldo de este epígrafe del estado de situación financiera resumido consolidado es el siguiente:

### *Clasificación activos financieros por categorías*

	Miles de Euros	
	30-06-2024	31-12-2023
<b>No corriente:</b>		
A valor razonable-		
Derivados de tipo de interés	13.524	3.429
A coste-		
Instrumentos de patrimonio	10.721	9.915
A coste amortizado-		
Créditos a terceros	137.853	130.107
Créditos a empresas asociadas	13.484	3.303
Depósitos y fianzas	56.814	55.355
	<b>232.396</b>	<b>202.109</b>
<b>Corriente:</b>		
A coste-		
Inversiones en empresas asociadas	3.321	3.148
A coste amortizado-		
Créditos a terceros	236	236
Otros activos financieros	1.597	1.606
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	61.842	62.598
	<b>66.996</b>	<b>67.588</b>

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

### **Derivados**

A cierre de junio 2024 y diciembre 2023, dentro del epígrafe “Derivados” se ha registrado la valoración de los derivados de tipo de interés con saldo deudor (véase Nota 10).

### **Créditos a terceros**

En el epígrafe “Otros activos financieros no corrientes” se encuentra registrado el préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. por importe inicial de 86.397 miles de euros que devenga un interés de mercado. A 30 de junio de 2024 el importe pendiente de pago asciende a 92.219 miles de euros de principal y 1.250 miles de euros de intereses. En relación al citado crédito, el Grupo dispone de garantías por parte del acreedor asociadas al 10% de participaciones en la sociedad Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. no habiéndose identificado riesgo de crédito en el deudor.

Adicionalmente, dentro de este epígrafe se encuentran registrados las linealizaciones de renta, gastos de comercialización y gastos de implantación de inquilinos por importe de 43.729 miles de euros (37.571 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

### **Depósitos y fianzas**

Dentro del epígrafe de “Depósitos y fianzas” se incluyen principalmente las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo ha depositado en el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma, por importe de 55.057 miles de euros (53.796 miles de euros a 31 de diciembre 2023). El saldo a 30 de junio de 2024 de las fianzas recibidas de los arrendatarios en concepto de garantía asciende a 65.701 miles de euros (64.567 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), y figura en el epígrafe “Otros pasivos financieros- no corriente” del pasivo del estado de situación financiera consolidado del ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 adjunto (véase Nota 11).

### **Clasificación activos financieros por vencimientos**

La clasificación de los principales activos financieros, en función de sus vencimientos, es la siguiente:

A 30 de junio de 2024

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivados de tipo de interés	-	-	13.524	-	13.524
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	10.721	10.721
Créditos a terceros y asociadas	236	35.676	115.661	-	151.573
Depósitos y Fianzas	-	-	-	56.814	56.814
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	3.321	-	-	-	3.321
Otros activos financieros	1.597	-	-	-	1.597
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	61.842	-	-	-	61.842
<b>Total activos financieros</b>	<b>66.996</b>	<b>35.676</b>	<b>129.185</b>	<b>67.535</b>	<b>299.392</b>

A 31 de diciembre de 2023

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

## **9. Patrimonio Neto**

### **9.1 Capital social**

Durante el primer semestre de 2024 no se han producido variaciones en el capital social de la Sociedad Dominante.

A 30 de junio de 2024, el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A asciende a 469.771 miles de euros y está representado por 469.770.750 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia y Lisboa. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, a 30 de junio de 2024 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 10,40 y 10,52 euros por acción, respectivamente.

A 30 de junio de 2024, y según información extraída de la CNMV, en relación con lo contemplado en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 2/2007, de 19 de diciembre, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, son los siguientes conforme a la información pública:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	89.542.423	26.072.123	115.614.546	24,61%
Nortia Capital Investment Holding, S.L.	38.371.083	-	38.371.083	8,17%
BlackRock, INC	-	26.419.907	26.419.907	5,62%

La información del Banco Santander y de Nortia Capital Investment Holding S.L. se refiere a cierre de 30 de junio de 2024, tal y como ha sido comunicado a la Sociedad por dichos accionistas significativos.

## 9.2 Prima de emisión

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

Esta reserva es de libre disposición, siempre y cuando, como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad Dominante por debajo de la cifra del capital social.

Con fecha 9 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 108.505 miles de euros.

## 9.3 Reservas

El detalle de las reservas a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2024	31-12-2023
Reserva legal	93.954	93.954
Reservas en sociedades consolidadas	2.105.466	2.286.573
Otras reservas	350.166	348.876
<b>Total otras reservas</b>	<b>2.549.586</b>	<b>2.729.403</b>

El saldo en el epígrafe "Otras reservas" incluye un importe de 332.691 miles de euros cuyo origen es el beneficio no distribuido derivado de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2, de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dicho importe corresponde a los beneficios no distribuidos procedentes de la desinversión de la rama de actividad de Net Lease en el ejercicio 2022 y deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social principal de la Sociedad Dominante, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

### Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante tiene dotada totalmente la reserva legal con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

### Dividendos

Con fecha 9 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo a prima de emisión de un dividendo por importe de 108.505 miles de euros, así como el reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2023 por importe de 3.937 miles de euros, habiéndose efectuado el pago de ambos dividendos el 4 de junio de 2024.

Con fecha 16 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2023 por importe de 93.673 miles de euros, habiéndose efectuado el pago el 12 de diciembre de 2023.

Con fecha 27 de abril de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2022 por importe de 113.350 miles de euros, habiéndose efectuado el pago el 22 de mayo de 2023.

## 9.4 Acciones propias

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 14.407 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2023 y los seis primeros meses del ejercicio 2024 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1.536.184</b>	<b>17.166</b>
Adiciones	83.106	689
Retiros	(220.166)	(2.445)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>1.399.124</b>	<b>15.410</b>
Adiciones	16.400	156
Retiros	(105.421)	(1.159)
<b>Saldo a 30 de junio de 2024</b>	<b>1.310.103</b>	<b>14.407</b>

En la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, se revocó la autorización otorgada por la Junta General del 10 de abril de 2019 en la parte no utilizada, autorizando a continuación la adquisición de acciones de la propia Sociedad Dominante o por sociedades del Grupo, al amparo de los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente, durante el plazo de 5 años.

Los retiros de 105.421 acciones propias (coste medio de 11,00 euros por acción) corresponden principalmente a la entrega de acciones a empleados dentro del plan de retribución flexible por importe de 1.019 miles de euros y a las ventas realizadas por el contrato de liquidez que el Grupo mantiene para los valores cotizados en la Bolsa de Lisboa. Dicho contrato de liquidez ha realizado durante los primeros seis meses del ejercicio 2024 unas compras netas de 3.600 acciones.

A 30 de junio de 2024 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias representativas del 0,28% de su capital social.

### 9.5 Beneficio por acción

El detalle del cálculo de las ganancias por acción es:

#### Básico

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

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

	30-06-2024	30-06-2023
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	468.412	468.291
<b>Actividades continuadas</b>		
Beneficio/ (pérdida) del periodo atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	132.768	(47.528)
Resultado por acción básico (euros)	0,28	(0,10)

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

	Número de Acciones	
	30-06-2024	30-06-2023
Acciones ordinarias al inicio del periodo	469.770.750	469.770.750
Acciones propias	(1.310.103)	(1.425.062)
Efecto promedio de las acciones en circulación	(49.105)	(55.011)
<b>Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación a 30 de junio (acciones)</b>	<b>468.411.542</b>	<b>468.290.677</b>

#### Diluido

De acuerdo con el párrafo 41 de la NIC 33 las acciones ordinarias potenciales se tratarán como dilusivas cuando, y sólo cuando, su conversión en acciones ordinarias podría reducir los beneficios por acción de las actividades continuadas. A 30 de junio de 2024, no existe un potencial efecto dilusivo derivado de la retribución variable que el Grupo tiene concedido a sus directivos y personal clave (Véase Nota 15), coincidiendo el beneficio básico con el diluido.

### 9.6 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo.

## 10. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

El detalle de las deudas con entidades de crédito y las obligaciones emitidas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2024	31-12-2023
<b>No corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	665.000	665.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(3.438)	(3.889)
<b>Total préstamo sindicado</b>	<b>661.562</b>	<b>661.111</b>
Préstamo no hipotecario	127.880	127.880
Préstamos hipotecarios	703.438	431.735
Gastos de formalización	(8.625)	(6.470)
<b>Total otros préstamos</b>	<b>822.693</b>	<b>553.145</b>
Obligaciones y bonos	2.800.000	3.300.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(21.345)	(16.663)
<b>Total obligaciones y bonos</b>	<b>2.778.655</b>	<b>3.283.337</b>
<b>Total coste amortizado</b>	<b>4.262.910</b>	<b>4.497.593</b>
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos financieros derivados	-	9.475
<b>Total a valor razonable</b>	<b>-</b>	<b>9.475</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>4.262.910</b>	<b>4.507.068</b>
<b>Corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos sindicados	997	1.144
Obligaciones y bonos	636.587	20.966
Préstamos hipotecarios	2.536	2.943
Préstamo no hipotecario	618	291
Línea de crédito revolving	504	525
Gastos de formalización	(664)	-
<b>Total coste amortizado</b>	<b>640.578</b>	<b>25.869</b>
Valorados a valor razonable-		
Intereses de instrumentos financieros derivados	(682)	(375)
<b>Total a valor razonable</b>	<b>(682)</b>	<b>(375)</b>
<b>Total corriente</b>	<b>639.896</b>	<b>25.494</b>

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

El detalle del rating de la Sociedad Dominante es el siguiente:

AGENCIA	RATING	PERSPECTIVA	ÚLTIMA REVISIÓN	ANTERIOR
Standard & Poor's	BBB+	Estable	26/03/2024	BBB Positiva
Moody's	Baa2	Positiva	24/07/2023	Baa2 Positiva

### 10.1 Préstamos y créditos

El detalle de la financiación con entidades bancarias a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

#### Deudas con entidades de crédito

##### A 30 de junio de 2024

	Miles de Euros				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	30-06-2024		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	665.000	(3.438)	665.000	-	997
Préstamo no hipotecario	220.225	(254)	127.880	-	618
Líneas de crédito revolving	740.000	(2.821)	-	-	504
Préstamos hipotecarios	704.000	(5.550)	703.438	469	2.067
<b>Total</b>	<b>2.329.225</b>	<b>(12.063)</b>	<b>1.496.318</b>	<b>469</b>	<b>4.186</b>

##### A 31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2023		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	665.000	(3.889)	665.000	-	1.144
Préstamo no hipotecario	220.225	(283)	127.880	-	291
Líneas de crédito revolving	740.000	(3.191)	-	-	525
Préstamos hipotecarios	441.000	(2.996)	431.735	1.629	1.314
<b>Total</b>	<b>2.066.225</b>	<b>(10.359)</b>	<b>1.224.615</b>	<b>1.629</b>	<b>3.274</b>

Determinadas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos de la sociedad y el servicio de la deuda ("ICR") o la proporción existente entre activos libres de carga hipotecaria y la deuda no hipotecaria. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2024 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

### *Préstamos sindicados y línea de crédito revolving de la Sociedad Dominante*

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, en dicha fecha se formalizó un contrato de novación del préstamo sindicado senior incluyendo un Tramo B correspondiente a una línea de crédito revolving por un límite de 700 millones de euros. Esta nueva línea de crédito tiene un vencimiento de 5 años con posibilidad de realizar dos extensiones opcionales de un año. La línea de crédito revolving devenga un tipo de interés de EURIBOR + 100 puntos básicos e incorpora un mecanismo de ajuste de coste basado en cuatro criterios de sostenibilidad.

Con fecha 18 de julio de 2023, se firmó la novación del préstamo sindicado y de la línea de crédito. El préstamo sindicado senior se incrementó a 665 millones de euros con la incorporación de los importes de los préstamos bilaterales de Kutxabank y Unicaja descritos en el siguiente epígrafe. Adicionalmente el límite de la línea de crédito se incrementó a 740 millones de euros. A 30 de junio de 2024 esta línea no se encuentra dispuesta.

Estas financiaciones tienen el mismo compromiso de mantenimiento de determinados ratios de cobertura que los bonos del Grupo y las financiaciones del Banco Sabadell y Banco Europeo de Inversiones. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda ("ICR") y la proporción entre activos y deuda, ambos sin garantía hipotecaria ("Unencumbered Ratio"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2024 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

### *Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria*

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

Esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de los ratios de cobertura descritos en el punto anterior. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2024 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

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

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

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

#### *Préstamo Banco Europeo de inversiones*

Con fecha 20 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 51 millones de euros. Con fecha 4 de noviembre de 2019 la Sociedad Dominante formalizó el segundo tramo del préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 64 millones de euros, ascendiendo el importe de los dos tramos a 115 millones de euros. Dicha financiación puede disponerse a través de varios préstamos con un vencimiento de 10 años cada disposición. Esta financiación se debe destinar al desarrollo de activos logísticos en la región de Castilla La Mancha.

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

Con fecha 20 de diciembre de 2023 el Grupo dispuso de la cantidad de 16,9 millones de euros y un tipo de 386 puntos básicos. Este préstamo se corresponde con la primera disposición del segundo tramo de 64 millones de euros.

Con fecha 16 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 45,2 millones de euros y con vencimiento de 10 años. Esta financiación se destinará a la realización de inversiones en eficiencia energética. A cierre del ejercicio este préstamo no se encuentra dispuesto.

Estas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda ("ICR") y la proporción entre activos y deuda, ambos sin garantía hipotecaria ("Unencumbered Ratio"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2024 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

#### *Préstamos hipotecarios*

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo tenía contratados los siguientes préstamos hipotecarios:

##### *A 30 de junio de 2024*

Entidad financiera	Miles de euros				Garantía
	Préstamo Original	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	
Novo Banco	134.000	134.000	-	56	Hipotecaria
Caixabank	150.000	149.438	469	1.620	Hipotecaria
ING	70.000	70.000	-	27	Hipotecaria
BBVA	180.000	180.000	-	65	Hipotecaria
Allianz	170.000	170.000	-	299	Hipotecaria
<b>Total</b>	<b>704.000</b>	<b>703.438</b>	<b>469</b>	<b>2.067</b>	

A 31 de diciembre de 2023

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

Con fecha 26 de marzo de 2015, el Grupo se subrogó en un préstamo contraído con Caixabank, S.A. con garantía hipotecaria sobre el edificio de oficinas Alcalá 38-40. El préstamo tiene un principal de 21 millones de euros, un plazo de 15 años, un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 150 puntos básicos, una carencia de principal durante 4 años y repago íntegro por el método francés durante los 11 años restantes. Con fecha 2 de abril de 2024, el Grupo ha amortizado anticipadamente dicho préstamo.

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

Esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value") o la proporción existente entre los ingresos de la sociedad dependiente y el servicio de la deuda ("ICR"). Adicionalmente contempla determinadas condiciones ligadas al cumplimiento de los siguientes factores asociados al medio ambiente y sostenibilidad: i) capex sostenible, ii) certificaciones LEED y BREAM, iii) certificaciones AIS y iv) consumo de energía verde, que pueden suponer determinados ahorros en la carga financiera. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2024 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

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

En el primer semestre de 2024 la aplicación del coste amortizado en relación con estos conceptos ha supuesto un gasto financiero de 181 miles de euros (362 miles de euros en 2023).

Con fecha 27 de julio de 2023 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con BBVA con garantía hipotecaria sobre la Torre Castellana. El préstamo tiene un importe de 180 millones de euros, con un plazo de 7 años y devenga un tipo de mercado de EURIBOR + 110 puntos básicos.

Con fecha 15 de noviembre de 2023 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con Allianz con garantía hipotecaria sobre una cartera de 4 edificios de oficinas en Madrid. El préstamo tiene un importe de 170 millones de euros, con un plazo de 10 años y devenga un tipo de interés fijo del 4,523%.

Con fecha 17 de enero de 2024, la Sociedad Dominante ha formalizado un préstamo con Caixabank, S.A. con garantía hipotecaria sobre una cartera de 2 edificios de oficinas en Madrid. El préstamo tiene un importe de 150 millones de euros, con vencimiento en 2034 y un margen de 130 puntos básicos. Dicho préstamo ha sido dispuesto con fecha 2 de abril de 2024.

Con fecha 28 de junio de 2024, el Grupo ha formalizado un préstamo con Novo Banco, S.A., con garantía hipotecaria sobre una cartera de 5 edificios de oficinas en Lisboa. El préstamo tiene un importe de 134 millones de euros, con vencimiento en 2031 y un margen de 125 puntos básicos. A 30 de junio de 2024, dicho préstamo se encuentra totalmente dispuesto.

Estas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value") o la proporción existente entre los ingresos de la sociedad dependiente y el servicio de la deuda ("ICR"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2024 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

## 10.2 Emisión de obligaciones

Con fecha 12 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante suscribió un programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) de hasta un importe de 4.000 millones de euros que sustituía al programa de emisión de bonos original y su suplemento suscritos el 25 de abril de 2016 y 14 de octubre de 2016, respectivamente, por un importe máximo global de 2.700 millones de euros.

El 18 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante amplió dicho programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) hasta un importe de 5.000 millones de euros.

Con fecha 17 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de dicho programa de emisión de bonos hasta un importe de 6.000 millones de euros produciéndose su ampliación el 21 de marzo de 2021. El programa se renovó posteriormente el 4 de agosto de 2022, el 11 de mayo de 2023 y el 10 de mayo de 2024 por un año más.

Con fecha 1 de junio de 2022, el Grupo obtuvo el consentimiento de sus bonistas para la conversión de todos sus bonos en bonos verdes acorde al Marco de Financiación Verde publicado por el Grupo el 25 de abril de 2022. La recalificación de los bonos a bonos verdes no supone cambios en ninguna otra de las características de los bonos, ya sean sus términos y condiciones, intereses o vencimientos. En abril de 2024, el Grupo ha renovado el denominado Marco de Referencia de Financiación Verde.

Con fecha 25 de abril de 2023, el Grupo repagó el bono correspondiente a dicho vencimiento por importe de 742,8 millones de euros.

Con fecha 2 de febrero de 2024, el Grupo ha ampliado el importe dispuesto (tap) sobre el Bono con vencimiento en septiembre de 2029 al 2,375% por un importe de 100 millones de euros (coste implícito 3.93%).

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el detalle de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante es el siguiente:

30 de junio de 2024

Vencimiento	Nominal (Millones de Euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2025	600	1,750%	MS +38 p.b.	3,98%	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875%	MS +52 p.b.	3,67%	Luxemburgo
Julio 2027	500	2,375%	MS +84 p.b.	3,87%	Luxemburgo
Septiembre 2029	400	2,375%	MS +105 p.b.	3,91%	Luxemburgo
Junio 2030	500	1,375%	MS +133 p.b.	4,17%	Luxemburgo
Diciembre 2034	600	1,875%	MS +163 p.b.	4,47%	Luxemburgo
	<b>3.400</b>	<b>1,912%</b>			

31 de diciembre de 2023

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

Estas emisiones de obligaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda ("ICR") y la proporción entre activos y deuda, ambos sin garantía hipotecaria ("Unencumbered Ratio"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2024 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, el gasto financiero por intereses correspondientes a las emisiones de obligaciones ha ascendido a 32.107 miles de euros (36.217 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2023). Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2024 ascienden a 36.587 miles de euros (20.966 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Los gastos de formalización de deuda imputados a la cuenta de resultados consolidada en el primer semestre del ejercicio 2024 han ascendido a 2.631 miles de euros (2.131 miles en el primer semestre del ejercicio 2023).

### 10.3 Derivados

El detalle a 30 de junio de 2024 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2024	31-12-2023
<b>No corriente:</b>		
De tipo de interés de activo	(13.524)	(3.429)
De tipo de interés de pasivo	-	9.475
Otros (Nota 11)	15.400	14.828
<b>Total no corriente</b>	<b>1.876</b>	<b>20.874</b>
<b>Corriente:</b>		
De tipo de interés	(682)	(375)
<b>Total corriente</b>	<b>(682)</b>	<b>(375)</b>

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

Estos instrumentos financieros se han clasificados como de Nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7, a excepción del relacionado con la inversión en Silicius clasificado como de Nivel 3, asociado al valor de de la opción de compra, que la sociedad Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. mantiene sobre la participación mantenida por el Grupo.

El detalle de los instrumentos financieros derivados, sin incluir los intereses a corto plazo, incluidos en el estado de situación financiera consolidado a 30 de junio de 2024 y su nocional cubierto, es el siguiente:

30 de junio de 2024

Tipo de préstamo	Interés Contratado	Miles de Euros					
		Valor Razonable	Nocional Vivo a Cada Cierre del Ejercicio				Años Posteriores
			2024	2025	2026	2027	
Sindicado Sociedad Dominante	2,537%	(4.724)	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000
No hipotecario Sociedad Dominante	2,512%	(489)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Hipotecarios Sociedad Dominante	2,470%	(4.907)	329.719	329.063	328.313	327.000	313.500
Otras filiales	0,310%	(3.404)	67.900	67.900	67.900	-	-
		<b>(13.524)</b>	<b>1.122.619</b>	<b>1.121.963</b>	<b>1.121.213</b>	<b>1.052.000</b>	<b>1.038.500</b>

31 de diciembre de 2023

Tipo de préstamo	Interés Contratado	Miles de Euros					
		Valor Razonable	Nocional Vivo a Cada Cierre del Ejercicio				Años Posteriores
			2023	2024	2025	2026	
Sindicado Sociedad Dominante	2,537%	7.839	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000
No hipotecario Sociedad Dominante	2,512%	594	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Hipotecarios Sociedad Dominante	2,363%	1.042	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
Otras filiales	0,310%	(3.429)	67.900	67.900	67.900	67.900	-
		<b>6.046</b>	<b>972.900</b>	<b>972.900</b>	<b>972.900</b>	<b>972.900</b>	<b>905.000</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2024 el Grupo ha suscrito una nueva cobertura de tipo de interés para cubrir la nueva financiación hipotecaria con Caixabank, S.A. para el periodo comprendido entre abril de 2024 y marzo de 2034. El nocional contratado inicial asciende a 150.000 miles de euros y, acorde con el calendario de amortización del préstamo, disminuye hasta un importe de 133.500 miles, con coste fijo del 2,598%.

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

El Grupo ha registrado en el patrimonio neto el importe del valor razonable de los derivados que cumplen los requisitos de eficacia, sin considerar efecto fiscal alguno debido al acogimiento al régimen SOCIMI. En el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada a 30 de junio de 2024 el Grupo ha registrado como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura por ineficiencia un ingreso de 1.208 miles de euros (503 miles de euros en el primer semestre de 2023).

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

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

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

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

El efecto en el balance y en la cuenta de resultados antes de impuestos de la variación de un 5% en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(23.299)	22.813	(486)
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	24.068	(23.574)	494

#### 10.4 Vencimiento de la deuda con entidades de crédito

El detalle por vencimientos de la deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Préstamos Sindicados y otros préstamos	Préstamos Hipotecarios	Línea de crédito revolving	Total
2S 2024	-	188	-	188
2025	-	656	-	656
2026	-	70.750	-	70.750
2027	-	1.313	-	1.313
2028	725.000	1.500	-	726.500
5 años o más	67.880	629.500	-	697.380
	<b>792.880</b>	<b>703.907</b>	-	<b>1.496.787</b>

### 10.5 Gastos formalización de deudas

El movimiento habido en los gastos de formalización de deudas durante el primer semestre de 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	31-12-2023	Imputación a la Cuenta de Resultados – Coste Amortizado	Impacto Cuenta de Resultados NIIF 9	Activaciones de Gastos de Formalización	30-06-2024
Financiaciones sin garantía hipotecaria	7.363	(849)	-	-	6.514
Préstamos hipotecarios resto de activos	2.996	(240)	(181)	2.974	5.549
Obligaciones y Bonos	16.663	(2.631)	-	7.977	22.009
	<b>27.022</b>	<b>(3.720)</b>	<b>(181)</b>	<b>10.951</b>	<b>34.072</b>

### 11. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30-06-2024		31-12-2023	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otras provisiones	17.259	-	20.181	-
Fianzas y depósitos recibidos	85.403	2.132	84.190	1.976
Pasivos por impuesto diferidos	613.396	-	613.190	-
Otras deudas	73.192	2.719	71.794	5.393
Otros (Nota 10.3)	15.400	-	14.828	-
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	450	-
Otros pasivos corrientes	-	25.187	-	10.210
	<b>804.650</b>	<b>30.038</b>	<b>804.633</b>	<b>17.579</b>

En el epígrafe "Otras provisiones", se recogen, las provisiones por la valoración del riesgo asociado a una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas del ejercicio de la actividad del Grupo, que han sido registradas de acuerdo con las mejores estimaciones existentes, así como la provisión correspondiente a la retribución variable que será desembolsada a largo plazo por importe de 1.518 miles de euros (4.510 miles de euros en el ejercicio 2023).

Asimismo, se registran en el epígrafe "Otras provisiones" los pasivos por deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente. Con fecha 10 de enero de 2022, la Agencia Tributaria comunicó a la Sociedad Dominante, el inicio de actuaciones de comprobación e investigación relativas al Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre el Valor Añadido y retenciones a cuenta de diversos ejercicios. En este sentido y, en base a las mejores estimaciones de los importes a ingresar de las actas de dicha inspección y declaraciones complementarias de los ejercicios posteriores a los inspeccionados, en el ejercicio 2023, el Grupo registró una provisión de 5.862 miles de euros en el epígrafe "Dotación de provisiones" de la cuenta de resultados consolidada adjunta. Con fecha 21 de febrero de 2024, se han firmado las siguientes Actas en Conformidad:

- Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 a 2019, en virtud de la cual se determinó un importe a devolver a la Sociedad Dominante de 13.984 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora. El Acta citada reconoce los efectos de la sentencia de 19 de enero de 2024 del

Tribunal Constitucional, que anula determinados preceptos del Real Decreto-Ley 3/2016 que tuvieron incidencia en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 a 2019.

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

Con fecha 2 de abril de 2024, La Agencia Tributaria efectuó el ingreso neto de los importes relativos a las actas anteriormente descritas.

Durante el primer semestre de 2024, la Sociedad Dominante ha efectuado la presentación de las declaraciones complementarias relativas al Impuesto sobre el Valor Añadido y retenciones a cuenta de los ejercicios 2020 al 2023 por importe de 2.138 miles de euros, que comprenden cuota tributaria e intereses de demora. Dichas cantidades se encontraban provisionadas a cierre del ejercicio 2023 en el epígrafe "Otras provisiones" del pasivo no corriente del balance de situación adjunto.

En el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltos a la finalización de los contratos.

La Sociedad Dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. En virtud de dicho régimen, las plusvalías que se obtengan por la venta de activos tributarán a un tipo del 0% siempre y cuando se cumplan determinados requisitos (básicamente que los activos hayan permanecido como mínimo 3 años en propiedad de la SOCIMI). Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, así como para aquellos que pertenecen a sociedades no acogidas al citado régimen, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general, mientras que para el resto de ejercicios el tipo será del 0%. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una estimación sobre el tipo fiscal aplicable a la plusvalía fiscal de los activos adquiridos con anterioridad a su incorporación al régimen SOCIMI (calculada a partir del valor razonable de los activos que se obtiene de las tasaciones a la fecha de la combinación de negocios y su valor fiscal) registrando el pasivo por impuesto diferido correspondiente.

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

## **12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2024	31-12-2023
<b>Corriente:</b>		
Proveedores	64.767	84.585
Proveedores empresas del grupo y asociadas	1.895	1.800
Acreedores varios	9.387	8.660
Remuneraciones pendientes de pago	9.497	12.612
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8.662	31.392
Anticipos de clientes	29.284	24.959
	<b>123.492</b>	<b>164.008</b>

El importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

## **13. Ingresos y gastos**

### **a) Importe neto de la cifra de negocios**

El detalle de los ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 4, juntamente con la información por ramas de actividad.

### **b) Otros gastos de explotación**

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2024	30-06-2023
Gastos no repercutibles de los inmuebles en arrendamiento	25.386	21.947
Gastos generales:		
Servicios profesionales	6.825	5.671
Gastos de viajes	581	556
Seguros	328	379
Otros	1.503	1.241
Costes asociados a la adquisición, ventas de activos y financiación	5.563	1.274
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	539	(654)
Otros gastos	5.261	3.043
	<b>45.986</b>	<b>33.457</b>

Durante el periodo, el Grupo ha obtenido unos ingresos por repercusión a los inquilinos de gastos de los inmuebles en arrendamiento por importe 48.348 miles de euros (48.023 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior).

**c) Gastos de personal y plantilla media**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2024	30-06-2023
Sueldos, salarios y asimilados	14.353	14.940
Indemnizaciones	-	45
Seguridad Social	1.848	1.869
Otros gastos sociales	283	293
Planes de Incentivos a largo plazo (Nota 15)	1.402	1.402
	<b>17.886</b>	<b>18.549</b>

Durante el primer semestre de 2024 y 2023, el importe registrado en el epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" incluye un importe de 5.940 y 6.800 miles de euros, respectivamente, en concepto de provisión de la retribución variable a corto plazo.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 ha sido de 269 (256 durante el mismo periodo del ejercicio 2023).

**d) Ingresos y gastos financieros**

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2024	30-06-2023
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses de créditos	947	933
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	9.171	3.414
Otros ingresos financieros	2.518	1.176
	<b>12.636</b>	<b>5.523</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de préstamos y otros	(62.682)	(51.406)
Otros gastos financieros	(1.215)	(5.932)
	<b>(63.897)</b>	<b>(57.338)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(51.261)</b>	<b>(51.815)</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, los gastos financieros incluyen, principalmente, los intereses correspondientes a la deuda con entidades financieras y obligaciones detalladas en la Nota 10 por importes de 33.278 miles de euros y 32.106 miles de euros, respectivamente (10.716 y 36.217 miles de euros respectivamente en el primer semestre del ejercicio 2023). Adicionalmente, los importes antes referidos no incluyen la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 3.901 miles de euros (5.147 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2023), por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (véase Nota 10), así como los ingresos financieros asociados a los derivados de tipo de interés por importe de 6.603 miles de euros (ingreso de 674 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2023).

#### **14. Operaciones con partes vinculadas**

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

A 30 de junio de 2024, el detalle de las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad Dominante o entidades de su Grupo, y las partes vinculadas es el siguiente:

Parte vinculada	Naturaleza de la relación	Miles de euros			
		Ingreso	Gasto	Activo	Pasivo
Banco Santander, S.A.(a)	Financiación	-	217	-	100.000*
Banco Santander, S.A.(a)	Tesorería	1.388	-	134.554	-
Banco Santander, S.A. (b)	Arrendamiento	417	-	-	391
Banco Santander, S.A. (b)	Servicios	-	110	-	-
Paseo Comercial Carlos III (c)	Financiación	179	-	12.799	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.(d)	Financiación	21	-	1.221	-
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A (e)	Financiación	-	-	-	1.350
<b>Total</b>		<b>2.005</b>	<b>327</b>	<b>148.574</b>	<b>101.741</b>

(\*) Parte de la línea de crédito corporativa correspondiente al Banco Santander, no dispuesta a 30 de junio de 2024

#### **Transacciones realizadas con accionistas significativos**

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, únicamente el accionista Banco Santander, S.A. tiene la consideración de accionista significativo según la normativa vigente.

##### **a) Operaciones de financiación**

A 30 de junio de 2024, el Grupo no tiene préstamos contraídos con accionistas a excepción de una línea de crédito corporativa de 740 millones de euros, no dispuesta a 30 de junio de 2024, en la que participa Banco Santander S.A. con 100 millones de euros. Esta línea de crédito fue suscrita el 20 de abril de 2023 y sustituye a la línea hasta entonces vigente.

Durante el primer semestre de 2024, el gasto financiero incurrido en operaciones con el Banco Santander, S.A. ha ascendido a 217 miles de euros, que incluyen, principalmente, 180 miles de euros, correspondientes a los gastos financieros de la línea de crédito revolving, 19 miles de euros de gastos en comisiones de avales y 16 miles de euros de gastos de gestión de cuentas corrientes.

Respecto a los ingresos de 1.388 miles de euros, se corresponden a la remuneración ordinaria de las cuentas corrientes que mantiene el Grupo con el Banco Santander.

Así mismo, el Grupo mantiene, a 30 de junio de 2024, saldos bancarios depositados con el Banco Santander, por importe de 134.554 miles de euros (que incluyen las cuentas a nombre de la compañía asociada Edged Spain, S.L.U. por importe de 23 miles de euros).

Por último, El Grupo tiene concedidas líneas de avales por el Banco Santander, S.A. por importe 3.070 miles de euros concedidas a Merlin Properties SOCIMI, S.A.

**b) Operaciones de arrendamiento y prestación de servicios**

El Grupo, durante el primer semestre del ejercicio 2024, ha mantenido 5 contratos de arrendamiento con el Grupo Banco Santander en distintos inmuebles de oficinas y centros comerciales. La duración de los contratos de alquiler abarca un periodo de hasta 7 años y en el primer semestre del ejercicio 2024 han generado un ingreso por importe de 417 miles de euros (412 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2023), que incluye ingresos por arrendamiento, así como de plazas de aparcamiento y cesiones de espacio para cajeros en centros comerciales. Las fianzas depositadas en garantía de dichos contratos ascienden a 391 miles de euros (mismo importe a cierre del ejercicio 2023).

Adicionalmente, el Grupo ha contratado servicios de organización de la Junta General de Accionistas y servicios de registro de accionistas por importe de 80 miles de euros, además de servicios de agente de la cotización en la bolsa de valores Euronext Lisboa y de agente del dividendo por 30 miles de euros.

**Operaciones de financiación con sociedades contabilizadas por el método de participación**

**c) Paseo Comercial Carlos III S.A.**

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante y respecto a la asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A. (propietaria de un centro comercial en Madrid), mantiene vigente un préstamo por importe de 12.799 miles de euros.

Dicho importe incluye 2.539 miles de euros del préstamo inicial que fue concedido el 27 de julio de 2020 (2.539 a 30 de junio de 2023).

Durante el primer semestre de 2024, la sociedad Paseo Comercial Carlos III, S.A. ha realizado una novación del préstamo hipotecario que mantiene con entidades de crédito. Dicha novación ha incluido una amortización parcial por importe de 20.000 miles de euros. Para ello, el Grupo ha realizado, vía préstamo, una aportación a la filial de 10.000 miles de euros.

Así mismo, el importe a 30 de junio de 2024 incluye 259 miles de euros de intereses devengados (65 miles de euros a 30 de junio de 2023), siendo el ingreso financiero del ejercicio 2024, 179 miles de euros.

**d) Provitae Centros Asistenciales, S.L.**

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante mantiene vigente un préstamo, concedido inicialmente el 10 de enero de 2002, por importe de 1.221 miles de euros, que incluye 203 miles de euros de intereses devengados, siendo el ingreso financiero del ejercicio 2024, 21 miles de euros.

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

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante mantiene obligaciones pendientes de desembolsar por importe de 1.350 miles de euros, registrados como "otros pasivos financieros" corrientes y no corrientes.

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

	<b>30-06-2024</b>	<b>30-06-2023</b>
<b>Accionistas significativos</b>	<b>27.357</b>	<b>27.527</b>
Banco Santander, S. A.	27.357	27.527
<b>Administradores y Directivos</b>	<b>1.703</b>	<b>1.623</b>
Administradores	977	985
Directivos	726	638
<b>Total</b>	<b>29.060</b>	<b>29.150</b>

## **15. Información sobre Administradores**

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

### ***Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración***

A 30 de junio de 2024, el importe de sueldos, dietas y remuneraciones fijas devengadas por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad Dominante ha ascendido a 2.101 miles de euros (1.868 miles de euros a 30 de junio de 2023), respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30-06-2024	30-06-2023
Retribución fija	1.979	1.750
Atenciones estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	122	118
Seguros de vida y salud	5	5
	<b>2.106</b>	<b>1.873</b>

Adicional a los importes anteriores, en el primer semestre del ejercicio 2024, los Consejeros Ejecutivos han percibido cobros por importe total de 2.561 miles de euros correspondientes a la retribución variable del ejercicio 2023 y a la retribución variable aplazada de los ejercicios 2021 y 2022. A 30 de junio de 2024, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a la retribución variable de los ejercicios 2022 y 2023, por importe de 1.886 miles de euros, de los cuales, un importe de 621 miles de euros se encuentra registrados en el epígrafe "Provisiones no corrientes" y 1.265 miles de euros en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance de situación adjunto.

El desglose individualizado por cada uno de los miembros del Consejo de Administración de las cantidades percibidas en concepto de retribución fija y dietas anteriormente reseñadas es el siguiente:

Consejero	Tipo	Miles de Euros	
		30-06-2024	30-06-2023
<b>Retribución de los Consejeros:</b>			
José Luis de Mora Gil-Gallardo (*)	Presidente - Consejero dominical	55	-
Javier García Carranza Benjumea (*)	Presidente - Consejero dominical	170	-
Ismael Clemente Orrego	Consejero delegado	500	500
Miguel Ollero Barrera	Consejero ejecutivo	500	500
Maria Luisa Jordá Castro	Consejero independiente	91	95
Ana García Fau	Consejero independiente	105	105
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	72	72
George Donald Johnston	Consejero independiente	95	95
Juan María Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	90	90
Pilar Cavero Mestre	Consejero independiente	77	78
Francisca Ortega Hernández-Agero	Consejero dominical	85	85
Emilio Novela Berlín	Consejero independiente	95	93
María Ana Forner Beltrán	Consejero dominical	-	78
Ignacio Gil Casares Satrústegui	Consejero dominical	51	72
Juan Antonio Alcaraz García	Consejero dominical	72	5
Julia Bayón Pedraza	Consejero dominical	21	-
Inès Archer Toper	Consejero independiente	22	-
		<b>2.101</b>	<b>1.868</b>

(\*) Con fecha 16 de mayo de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, ha aceptado y aprobado la dimisión de D. Javier García Carranza Benjumea como miembro de este. En la misma sesión, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, ha aprobado, por unanimidad y para cubrir la vacante existente en dicho órgano derivada de la dimisión de D. Javier García-Carranza Benjumea, el nombramiento por cooptación, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de Don José Luis de Mora Gil-Gallardo, con la calificación de consejero dominical, en representación del accionista Banco Santander, S.A., así como su nombramiento como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En el primer semestre del ejercicio 2024 ha vencido el mandato del consejero Ignacio Gil Casares Satrústegui.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2024, se ha aprobado el nombramiento de Inès Archer Toper como consejera independiente, así como el de Julia Bayón Pedraza, como consejera dominical en representación del accionista Banco Santander, S.A., quedando fijado en 14 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante están cubiertos por las "Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos" contratadas por la Sociedad Dominante con el fin de cubrir los posibles perjuicios que pudieran serle reclamados, y que se pongan de manifiesto como consecuencia de un error de gestión cometido por sus Administradores o directivos, así como los de sus filiales, en el ejercicio de sus cargos. El importe total anual de la prima asciende a 251 miles de euros (320 miles de euros en el ejercicio 2023).

Con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de Consejeros Ejecutivos, hay establecidas cláusulas de blindaje que, a 30 de junio de 2024, suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 9.058 miles de euros.

### **Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección**

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, incluyendo al Director de Auditoría Interna y excluyendo a quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente), durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 puede resumirse en la forma siguiente:

Miles de Euros							
30-06-2024				30-06-2023			
Número de Personas	Retribuciones fijas	Otras retribuciones	Total	Número de Personas	Retribuciones fijas	Otras retribuciones	Total
9	1.120	17	1.137	9	1.067	16	1.083

Adicional a los importes anteriores, en el primer semestre del ejercicio 2024, la Alta Dirección ha percibido cobros por importe total de 3.736 miles de euros correspondientes a la retribución variable del ejercicio 2023 y a la retribución variable aplazada de los ejercicios 2021 y 2022. A 30 de junio de 2024, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a la retribución variable de los ejercicios 2022 y 2023, por importe de 2.624 miles de euros, de los cuales, un importe de 854 miles de euros se encuentra registrados en el epígrafe "Provisiones no corrientes" y 1.770 miles de euros en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance de situación adjunto.

A continuación, detallamos las principales características del plan de incentivos con impacto en los presentes Estados Financieros Resumidos Consolidados:

#### **Plan de Incentivos 2022-2024**

La Junta General de Accionistas celebrada el 4 de mayo de 2022, aprobó un plan de retribución a largo plazo consistente en la entrega de un número de acciones ordinarias de la Sociedad igual a 3.491.767 acciones (representativas del 0,74% del capital social), dirigido al equipo directivo y otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo ("Plan de Incentivos 2022-2024").

El Plan de Incentivos 2022-2024 consta de un ciclo único cuyo periodo de medición de objetivos tendrá una duración de 3 años, iniciándose el 1 de enero de 2022 y finalizando el 31 de diciembre de 2024. En caso de cumplimiento de los objetivos la entrega de las acciones se realizará en el año 2025, una vez se hayan formulado y auditado las cuentas correspondientes al año 2024. La totalidad de las acciones que se entreguen al amparo del Plan de Incentivos 2022-2024 a los consejeros ejecutivos estarán sometidas a un periodo de retención de 2 años. El número máximo de acciones asignadas a los Consejeros Ejecutivos es de 1.088.082 acciones.

El número concreto de acciones de la Sociedad que, dentro del máximo establecido, será objeto de entrega a los Beneficiarios del Plan de Incentivos 2022-2024 a la finalización del mismo estará condicionado en función del cumplimiento de los siguientes objetivos vinculados a la creación de valor para los accionistas y la sostenibilidad:

<b>Métrica</b>	<b>Definición</b>	<b>Ponderación</b>
<b>RTA Absoluto</b>  <b>RTA Relativo</b>	<p>La Rentabilidad Total del Accionista Absoluta (RTA) es la rentabilidad de la acción teniendo en cuenta la variación acumulada del valor de cotización de la acción de la Sociedad, incluyendo los dividendos y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo 2022-2024.</p> <p>El RTA Relativo mide la evolución del RTA de la acción de la Sociedad en el periodo 2022-2024, con relación al RTA experimentado en el FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index durante el mismo periodo.</p>	50%
<b>EPRA NTA 31/12/24 + Dividendos (2022-2024) / acción</b>	<p>El EPRA NTA se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA. Por otro lado, se tienen en cuenta los dividendos abonados y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo de medición de los objetivos (años 2022, 2023 y 2024)</p>	35%
<b>Emisiones netas de carbono</b>	<p>Nivel de reducción de las emisiones de CO2 de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, con respecto a 31 de diciembre de 2021, calculado para la cartera de activos comparable sobre los que la Compañía tiene control operacional (perímetro del camino a neto cero de la Sociedad).</p>	10%
<b>Entorno y sociedad</b>	<p>Progreso de iniciativas ligadas con la mejora del entorno y la sociedad. En este sentido se valorará el impacto económico y social de los activos de la Sociedad sobre las comunidades locales situadas alrededor de dichos activos y los distintos grupos de interés.</p>	5%

A 30 de junio de 2024 el Grupo ha registrado un gasto por importe de 1.402 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Plan de Incentivos 2022-2024 (1.402 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio 2023), con contrapartida a reservas.

## **16. Hechos posteriores**

No se han producido acontecimientos relevantes desde el 30 de junio de 2024 hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados.

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

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

## 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 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+1,8%** y *release spread* de **+1,1%**.
- **Logística:** 62.484 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+4,1%** y *release spread* de **+2,9%**.
- **Centros Comerciales:** 30.899 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+3,3%** y *release spread* de **+6,4%**.

<sup>(1)</sup> Neto de incentivos.

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

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

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

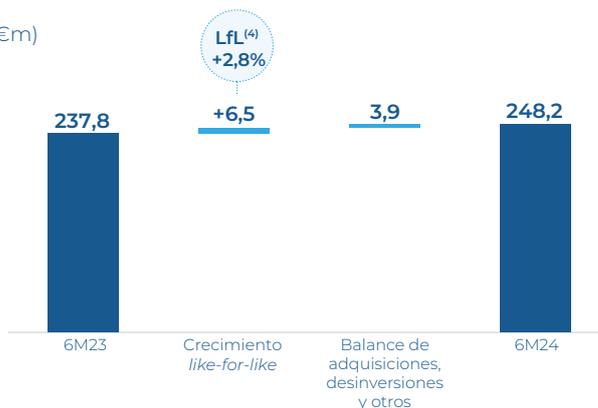
(€ millones)	6M24	6M23	Variación
Ingresos totales	253,7	243,4	4,3%
Rentas brutas	248,2	237,8	4,4%
Rentas brutas después de incentivos	234,5	222,4	5,4%
Rentas netas después de propex	208,6	201,1	3,7%
Margen <sup>(1)</sup>	88,9%	90,4%	
EBITDA <sup>(2)</sup>	188,4	181,7	3,7%
Margen	75,9%	76,4%	
FFO <sup>(3)</sup>	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	Cambio LfL		
	m <sup>2</sup>			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
<b>Total</b>	<b>186.317</b>	<b>248,2</b>	<b>+2,8%</b>		<b>(35)</b>

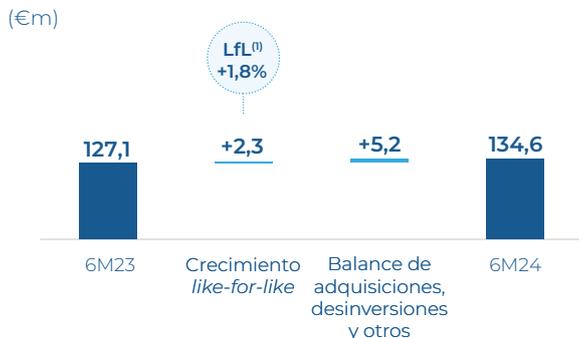
### Evolución de rentas brutas

(€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
<b>Total</b>	<b>134,6</b>	<b>20,7</b>	<b>3,2</b>

## 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 <sup>(2)</sup>	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
<b>Total</b>	<b>92.934</b>	<b>(29.323)</b>	<b>51.907</b>	<b>41.027</b>	<b>22.584</b>	<b>+1,1%</b>	<b>119</b>

## 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 <sup>(3)</sup>		
	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%	-
<b>Total</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,3%</b>	<b>(1)</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de oficinas en explotación durante el período 6M23 (€ 123,2m de rentas brutas) y el período 6M24 (€ 125,5m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Excluyendo roll-overs.

<sup>(3)</sup> 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 (€/m <sup>2</sup> /m)	PMA (años)
Madrid	27,2	4,4	3,6
Barcelona	6,0	7,8	2,5
Otros	8,8	4,5	1,6
<b>Total</b>	<b>42,0</b>	<b>4,8</b>	<b>3,0</b>

## 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 m<sup>2</sup> con Rangel en Lisboa Park A.
  - Renovación de 5.812 m<sup>2</sup> con The Phone House en Coslada-Complex, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 2.709 m<sup>2</sup> con Satys en Coslada-Complex, Madrid.

m <sup>2</sup>	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.
<b>Total</b>	<b>62.484</b>	<b>(30.588)</b>	<b>56.672</b>	<b>5.812</b>	<b>26.084</b>	<b>+2,9%</b>	<b>10</b>

## 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 m<sup>2</sup> en Cabanillas Park II** y con XPO para la entrega de una nave de **2.477 m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>
WIP <sup>(2)</sup>	510.826 m <sup>2</sup>
Corto plazo	162.325 m <sup>2</sup>
Medio plazo	105.922 m <sup>2</sup>
Largo plazo	242.579 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	2.021.634 m <sup>2</sup>
ZAL Port	765.006 m <sup>2</sup>
Stock gestionado	2.786.640 m <sup>2</sup>

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

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

<sup>(2)</sup> 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 m<sup>2</sup>** han sido entregados hasta la fecha con un YoC medio de 7,8%.
- **511k m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> se encuentran prealquilados y 179k m<sup>2</sup> con cartas de interés firmadas.**

### Proyectos logísticos a 30/06/2024

	SBA (m <sup>2</sup> )	Capex pendiente (€m)	GRI esperado (€m)	YoC <sup>(1)</sup> (%)
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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(1)</sup> (%)	NOI estabilizado YoC (%) <sup>(1)</sup>
		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<sup>(3)</sup> 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 <sup>(1)</sup> (%)	NOI estabilizado YoC (%) <sup>(1)</sup>
		2025	2026	2027	2028	Total			
7	19	791	886	397	6	2.106	313	c.14,4%	>10%

<sup>(1)</sup> Incluye el coste del terreno.

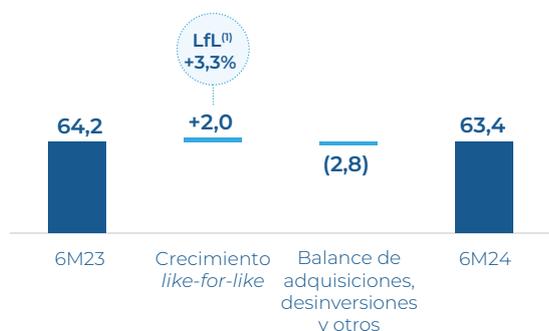
<sup>(2)</sup> A desarrollar en régimen de pre-alquiler.

<sup>(3)</sup> Incluye 100 MW en Lisboa-VFX, 94 MW en Bilbao-Aratur 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 (€/m <sup>2</sup> /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 m<sup>2</sup> con Primark en Marineda.
  - Renovación de 891 m<sup>2</sup> con Climbat en X-Madrid.
  - Renovación de 847 m<sup>2</sup> con Kiabi en Saler.
  - Renovación de 507 m<sup>2</sup> con Denim&Friends en Saler.
  - Renovación de 450 m<sup>2</sup> con Goiko Grill en Marineda.
  - Nuevo alquiler de 427 m<sup>2</sup> con Mundimoto en X-Madrid.
  - Renovación de 410 m<sup>2</sup> con Pepco en Arenas.

m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>
Tres Aguas <sup>(2)</sup>	67.940 m <sup>2</sup>
Stock incl. Tres Aguas	499.288 m <sup>2</sup>

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

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

<sup>(2)</sup> 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) <sup>(1)</sup>	1.572	1.309

	€ millones
GAV	11.375
Deuda financiera bruta	4.897
Efectivo y equivalentes <sup>(2)</sup>	(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) <sup>(3)</sup>
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.	
<b>Total</b>	<b>11.375</b>	<b>+0,0%</b>	<b>5,2%</b>	<b>+12</b>

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

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

<sup>(3)</sup> 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. 4.500m<sup>2</sup> 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) <sup>(1)</sup>					7,8
<b>Total</b>					<b>103,4</b>

<sup>(1)</sup> € 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
<b>Rentas brutas</b>	<b>248.207</b>	<b>237.811</b>
Oficinas	134.599	127.075
Logística	42.017	39.674
Centros comerciales	63.412	64.184
Data Centers	917	-
Otros	7.262	6.878
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>5.531</b>	<b>5.548</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>253.738</b>	<b>243.359</b>
Incentivos	(13.720)	(15.400)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(58.743)</b>	<b>(48.229)</b>
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)
<b>EBITDA CONTABLE</b>	<b>181.275</b>	<b>179.730</b>
Amortizaciones	(1.373)	(1.003)
Resultado enajenación inmovilizado	409	(7.188)
Provisiones	(2.838)	94
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	6.253	(198.477)
<b>EBIT</b>	<b>183.726</b>	<b>(26.844)</b>
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
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>136.107</b>	<b>(38.949)</b>
Impuesto sobre beneficios	(3.339)	(8.579)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>132.768</b>	<b>(47.529)</b>
Minoritarios	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>132.768</b>	<b>(47.528)</b>

## 2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	30/06/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11.589.334</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.581.115</b>
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
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.067.560</b>
		Deudas a largo plazo	4.436.905
		Provisiones a largo plazo	17.259
		Pasivos por impuesto diferido	613.396
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>863.141</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>803.800</b>
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		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.452.475</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>12.452.475</b>



Paseo de la Castellana, 257  
28046 Madrid  
+34 91 769 19 00  
info@merlinprop.com  
[www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)

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

**Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024**

Reunidos los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 19 de julio de 2024, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y constan (en su conjunto) extendidos en \_\_\_\_\_ folios de papel común. Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, los miembros que integran el Consejo de Administración de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. declaran como firmados de su puño y letra los Estados Financieros Intermedios Consolidados, que han sido rubricados en todas sus páginas por la Secretario o el Vice-Secretario no consejero a los solos efectos de su identificación.

Firmantes:

\_\_\_\_\_  
D. José Luis de Mora Gil-Gallardo  
Presidente del Consejo

\_\_\_\_\_  
D. Ismael Clemente Orrego  
Vice-presidente del Consejo

\_\_\_\_\_  
Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Juan Antonio Alcaraz García  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. María Luisa Jordá Castro  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Pilar Cavero Mestre  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Juan María Aguirre Gonzalo  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Miguel Ollero Barrera  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Inès Archer Toper  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Ana María García Fau  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Emilio Novela Berlín  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. George Donald Johnston  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Julia Bayón Pedraza  
Vocal

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

**Declaración de responsabilidad de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024**

Los miembros del Consejo de Administración de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 formulados y aprobados por el Consejo de Administración en su reunión de 19 de julio de 2024 se han elaborado conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación y ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que el Informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida, y de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan

Firmantes:

\_\_\_\_\_  
D. José Luis de Mora Gil-Gallardo  
Presidente del Consejo

\_\_\_\_\_  
D. Ismael Clemente Orrego  
Vice-presidente del Consejo

\_\_\_\_\_  
Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Juan Antonio Alcaraz García  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. María Luisa Jordá Castro  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Pilar Cavero Mestre  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Juan María Aguirre Gonzalo  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Miguel Ollero Barrera  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Inès Archer Toper  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Ana María García Fau  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Emilio Novela Berlín  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. George Donald Johnston  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Julia Bayón Pedraza  
Vocal