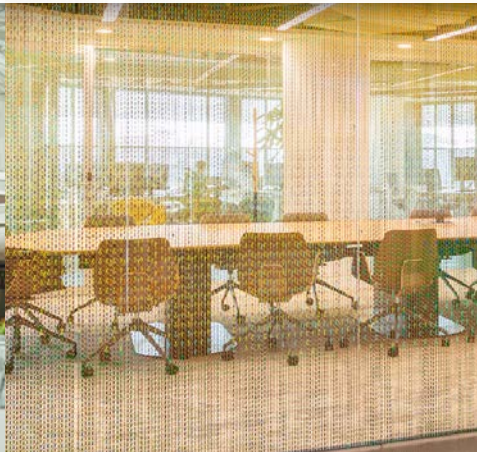
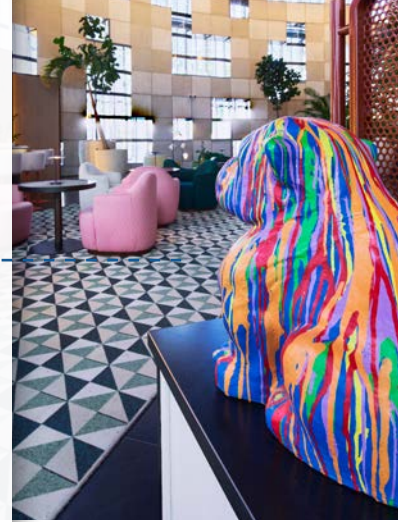




INFORME RESULTADOS

2 0 2 3





CENTROS DE DATOS

operativos y entregados al cliente

EL ALMACENAMIENTO EN LA NUBE Y LA IA GENERATIVA

van a conducir el incremento futuro
de beneficios y la creación de valor

2 0 2 3

1

Resumen
Ejecutivo
4

2

Evolución
del negocio
14

3

Inversiones,
desinversiones
y Capex
24

4

Valoración
de la cartera
28

5

Estados
financieros
32

6

Hechos
posteriores
al cierre
40

7

Resumen
EPRA
42

8

Evolución
bursátil
50

9

Sostenibilidad
54

Apéndices

- Medidas alternativas de rendimiento 57
- Reconciliación de las medidas alternativas de rendimiento 60
- Listado de activos 62



1

**RESUMEN
EJECUTIVO**

DE UN VISTAZO

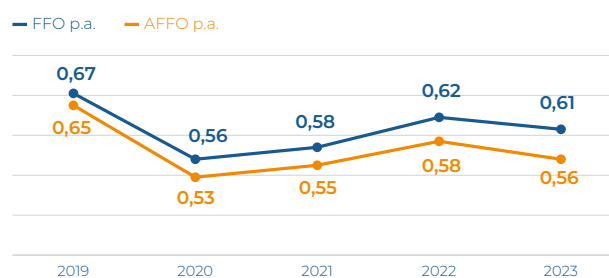
- **Excelente ejercicio a nivel operativo**, con crecimiento de rentas del +6,5% LfL y FFO pro-forma +9,6%.
- **Entrega de Plaza Ruiz Picasso 11, Cerro de los Gamos y 3 Data Centers** y logro de todos los hitos urbanísticos para poder construir nuestra **cartera de suelo logístico**.
- La compañía ha cumplido con el objetivo revisado de **FFO comunicado al mercado**, logrando un **sólido comportamiento operativo en todas las métricas clave** y alcanzando un récord de ocupación (96,2% +110 pbs vs 2022).
- Rentabilidad total del accionista ligeramente negativa (-1,0% vs 2022), reflejando la **importante expansión de yields** (+42 pbs vs 2022 hasta alcanzar el 5,1%). Desde 2020, los yields se han incrementado en 95 pbs.

FFO POR ACCIÓN / AFFO POR ACCIÓN

Cumplida la indicación al mercado de FFO, compensando prácticamente un semestre de rentas de BBVA.

€ 0,61 (-2.1% vs 2022) +9,6% PF
FFO p.a. Excl. venta Tree

€ 0,56 (-2,9% vs 2022)
AFFO p.a.

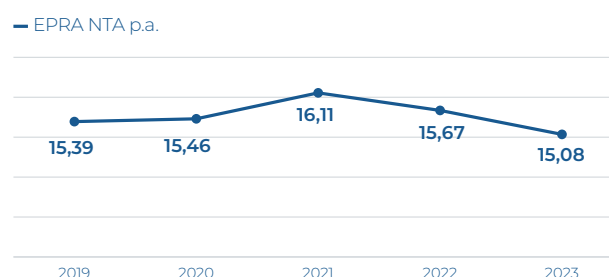


EPRA NTA POR ACCIÓN

EPRA NTA afectado por la expansión de yields y el dividendo distribuido (€ 0,44 por acción).

€ 15,08 (-3,8% vs 2022)
Evolución del EPRA NTA por acción

-3,4%
Evolución del GAV LfL

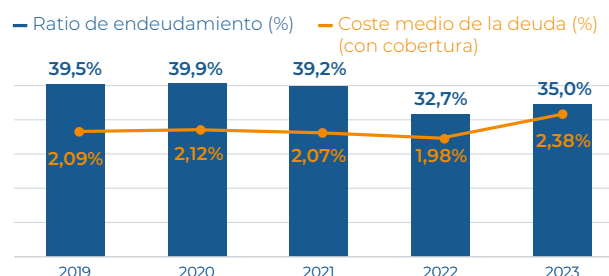


ENDEUDAMIENTO

Sólida estructura financiera, sin vencimientos en 2024. El bono de 2025 (€ 600m) ha sido cubierto.

35,0%
Ratio de Endeudamiento

2,71% spot (2,38% con cobertura)
Coste medio de la deuda



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+6,5%

Rentas brutas *like-for-like* vs 2022

(2,1%)

FFO por acción vs 2022

+9,6% PF

Excl. venta Tree

(3,8%)

NTA por acción vs 2022

- Sólido rendimiento operativo **con importante incremento de los ingresos por alquiler (+6,5% LfL).**
- **El FFO se ve afectado por las desinversiones de 2022, en especial BBVA (-2,1% FFO vs 2022).**
- **El nivel de ocupación alcanza el 96,2%, un nuevo récord para la compañía.**
- **€ 38,3m desinvertidos en activos no estratégicos.**
- **Gran visibilidad financiera:** refinanciación de los bonos de 2023 y 2025 y ampliación de la RCF hasta 2028. Sin vencimientos hasta noviembre de 2026.
- **Expansión de yields de 42 pbs durante el periodo,** hasta el 5,1%, con impacto limitado en la valoración debido a los buenos resultados operativos y la creación de valor de los proyectos entregados.
- Los Data Centers de **Madrid, Barcelona y Arasur** están operativos y han sido entregados al cliente.
- **El NTA por acción se sitúa en € 15,08.**

(€ millones)	2023	2022	Variación
Ingresos totales	488,3	460,7	6,0%
Rentas brutas	475,6	452,8	5,0%
Rentas brutas después de incentivos	447,2	428,2	4,5%
Rentas netas después de propex	403,7	378,9	6,6%
Margen ⁽¹⁾	90,3%	88,5%	
EBITDA ⁽²⁾	367,0	334,7	9,7%
Margen	77,2%	73,9%	
FFO ⁽³⁾	284,2	290,5	(2,1%)
Margen	59,8%	64,1%	
AFFO	263,4	271,2	(2,9%)
Resultado neto	(83,5)	263,1	n.m.

(€ por acción)	2023	2022	Variación
FFO	0,61	0,62	(2,1%)
AFFO	0,56	0,58	(2,9%)
EPS	(0,18)	0,56	n.m.
EPRA NTA	15,08	15,67	(3,8%)

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Rentas *like-for-like* vs 2022

+6,1%

Oficinas

+4,8%

Logística

+7,7%

Cen. Com.

Release spread

+1,2%

Oficinas

+5,2%

Logística

+12,1%

Cen. Com.

Ocupación vs 31/12/2022

+110 pbs

96,2%

- **Oficinas:** 301.798 m² contratados. LfL de **+6,1%** y *release spread* de **+1,2%**.
- **Logística:** 297.902 m² contratados. LfL de **+4,8%** y *release spread* de **+5,2%**.
- **Centros Comerciales:** 38.672 m² contratados. LfL de **+7,7%** y *release spread* de **+12,1%**.

⁽¹⁾ Neto de incentivos.

⁽²⁾ Excluyendo gastos generales no overheads (€ 2,7m) más LTIP devengado (€ 2,8m).

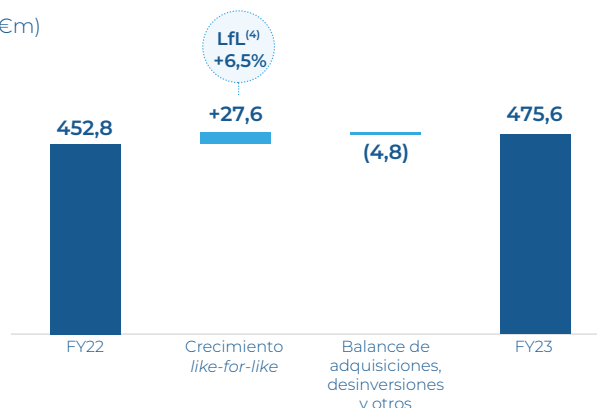
⁽³⁾ FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el período 2022 (€ 424,8m de rentas brutas) y el período 2023 (€ 452,4m de rentas brutas).

	2023	Contratados		Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/12/22
		m ²	€m	Cambio LfL	Release spread	Pbs	
Oficinas		301.798	254,8	+6,1%	1,2%	(7)	
Logística		297.902	80,3	+4,8%	5,2%	+201	
Centros comerciales		38.672	125,8	+7,7%	12,1%	+122	
Data Centers		n.a.	0,5	n.a.	n.a.	n.a.	
Otros		n.a.	14,2	+12,8%	n.a.	+72	
Total		638.373	475,6	+6,5%		+110	

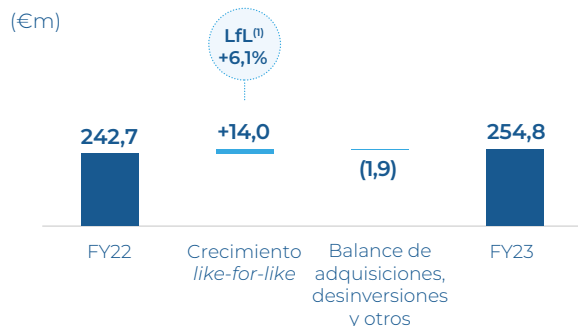
Evolución de rentas brutas

(€m)



OFICINAS

Evolución de rentas brutas



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2023 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	173,9	20,1	3,3
Barcelona	44,1	21,2	2,9
Lisboa	34,2	21,7	3,8
Otros	2,6	11,8	5,8
Total	254,8	20,3	3,3

Alquileres

- **Release spread positivo (+1,2%) pese a la alta indexación capturada en 2022-2023.**
- **Los principales contratos firmados en el 4T23 son:**
 - Nuevo alquiler de 10.493 m² con IBM en Plaza Ruiz Picasso 11, Madrid.
 - Renovación de 2.623 m² con Casino Canoe en Castellana 93, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 2.128 m² con Cegid en San Cugat I, Barcelona.
 - Renovación de 2.112 m² con IQVIA en Juan Esplandiu 11-13, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.789 m² (ampliación) con American Express en Partenon 12-14, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.571 m² (ampliación) con Elecnor en Arturo Soria 343, Madrid.
 - Renovación de 1.541 m² con Abbott Laboratories en PE Vía Norte, Madrid.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	227.743	(47.782)	69.822	157.921	22.040	+0,7%	102
Barcelona	69.729	(15.505)	13.898	55.831	(1.607)	+2,5%	44
Lisboa	4.326	(2.524)	2.342	1.984	(182)	+1,2%	4
Total	301.798	(65.811)	86.062	215.736	20.251	+1,2%	150

Ocupación

- **Ocupación resistente (92,5%).**
- Por mercados, **el mejor comportamiento este trimestre se ha producido en Madrid A-1,** alcanzando una cifra de ocupación sin precedentes tras mejorar en 1.297 pbs desde 2018.

Stock	1.157.332 m ²
WIP	163.789 m ²
Stock incl. WIP	1.321.121 m ²

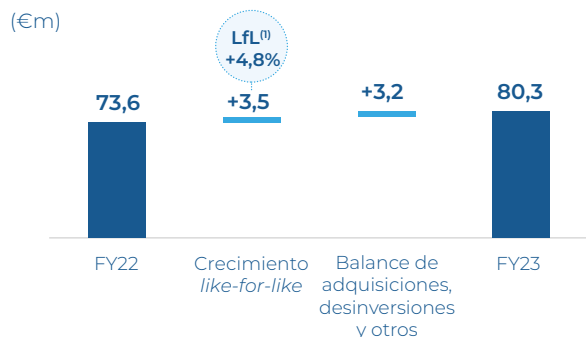
	Tasa de ocupación ⁽²⁾		
	2023	2022	Cambio pbs
Madrid	91,1%	90,6%	+47
Barcelona	92,7%	94,4%	(174)
Lisboa	99,9%	100,0%	(15)
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	92,5%	92,5%	(7)

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 2022 (€ 228,7m de rentas brutas) y el período 2023 (€ 242,7m de rentas brutas).

⁽²⁾ 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 II, Torre Lisboa, Cerro de los Gamos 2, 3 & 5, PLZFA y Josefa Valcarcel 48.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2023 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	51,0	4,3	3,7
Barcelona	11,6	7,5	2,7
Otros	17,7	4,5	1,9
Total	80,3	4,7	3,1

Alquileres

- Fuerte crecimiento orgánico (+4,8% LfL) gracias a la plena ocupación (99%), a la indexación y al incremento de rentas en las renovaciones (+5,2%).
- Los principales contratos firmados en el 4T23 son:
 - Renovación de 66.385 m² con Luis Simoes en Cabanillas Park I B & C.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	251.987	(13.306)	38.054	213.933	24.748	+2,9%	9
Barcelona	26.564	(8.964)	14.123	12.441	5.159	+12,7%	3
Otros	19.351	(10.123)	10.564	8.787	441	-	1
Total	297.902	(32.393)	62.741	235.161	30.348	+5,2%	13

Ocupación

- Cartera existente en operación cerca de plena ocupación. Los esfuerzos se centran ahora en desarrollar la cartera de suelo.

Stock	1.463.379 m ²
WIP ⁽²⁾	604.779 m ²
Best II	214.467 m ²
Best III	390.312 m ²
Stock incl. WIP	2.068.158 m ²
ZAL Port	757.003 m ²
Stock gestionado	2.825.161 m ²

	Tasa de ocupación		
	2023	2022	Cambio pbs
Madrid	98,6%	96,1%	+258
Barcelona	98,6%	94,7%	+391
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	99,0%	97,0%	+201

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 2022 (€ 72,0m de rentas brutas) y el período 2023 (€ 75,5m de rentas brutas).

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

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Plan de Desarrollo Logístico (a 31/12/2023)

- **478k m²** de los Planes Best II y III han sido entregados hasta la fecha con un YoC promedio de **7,8%**.
- **A2-Cabanillas Park II B** (47k m²) acabado y completamente alquilado en 1T24.
- **557k m² de Landbank**, de los cuales todos están **urbanísticamente listos para construir**, distribuidos entre distintas ubicaciones cuidadosamente seleccionados en Madrid, Lisboa, Valencia y Sevilla.

Proyectos logísticos a 31/12/2023

	SBA (m ²)	Capex pendiente (€m)	GRI esperado (€m)	YoC ⁽¹⁾ (%)	Yield sobre el Capex pendiente (%)
Proyectos a corto plazo (para 2T25)	189k	78	10,4	7,6%	13,3%
Proyectos a medio plazo (2026-2027)	98k	61	6,1	7,6%	10,0%
Proyectos a largo plazo no comprometidos ⁽²⁾	318k	162	17,7	±7,0%	11,0%

DATA CENTERS

- Los Data Centers **MAD01-GET, BCN01-PLZF y BIO03-ARA** están completamente operativos y entregados con las mejores especificaciones técnicas de la industria actual (1,15 PUE y 0,0 WUE).
- Se espera obtener la **licencia** del Data Center **LIS01-VFX en 1T24**.
- Dado el **incremento de demanda procedente de la IA generativa**, la compañía está acelerando la adquisición de equipamiento crítico y repotenciando las instalaciones que lo permitan.

Programa Data Centers (hasta 60 MW de capacidad IT) sin incluir Lisboa

Capex Invertido hasta FY23 (€m)	2024 Capex (€m)	2025-2026 Capex (€m)	Rentas brutas esperadas estabilizadas (€ m)	GRI estabilizado YoC ⁽¹⁾ (%)	NOI estabilizado YoC (%)
258 ⁽³⁾	144	163	81	14,4%	>10%

- **Terrenos y potencia energética disponible para 178 MW adicionales de capacidad IT.**

⁽¹⁾ Incluye el coste del terreno.

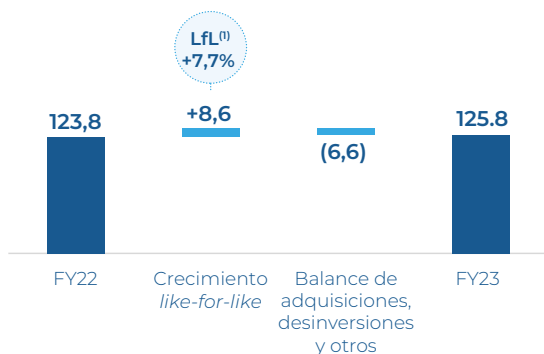
⁽²⁾ A desarrollar en régimen de pre-alquiler.

⁽³⁾ € 306m incluyendo pedidos y anticipos.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 2023 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
MERLIN	125,8	24,7	2,3

Afluencias y ventas de inquilinos⁽²⁾

	vs 2022	vs 2019
Ventas de inquilinos	+10,7%	+14,0%
Afluencia	+5,0%	+1,2%
Tasa de esfuerzo	11,7%	

Alquileres

- La **afluencia** (+5,0% vs 2022) y las **ventas** (+10,7% vs 2022) **han tenido un magnífico comportamiento.**
- **Nuestros activos, renovados, sostenibles y adaptados a las exigencias de los clientes, junto con bajas tasas de esfuerzo** (11,7% en 2023) son una garantía de resiliencia.
- **Los principales contratos firmados en el 4T23 son:**
 - Renovación de 2.740 m² con el Casino de Mallorca en Porto Pi.
 - Renovación de 891 m² con Climbat en X-Madrid.
 - Renovación de 765 m² con Ducati en X-Madrid.
 - Nuevo alquiler de 686 m² con Cortefiel en Almada.
 - Renovación de 429 m² con Chido en X-Madrid.
 - Renovación de 428 m² con El Kiosko en X-Madrid.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Total	38.672	(24.533)	23.562	15.111	(971)	+12,1%	84

Ocupación

- La **ocupación se encuentra en el 96,2%.**
- El **mejor comportamiento** durante este trimestre ha sido el de **Saler.**

Stock	431.349 m ²
Tres Aguas ⁽³⁾	67.940 m ²
Stock incl. Tres Aguas	499.289 m ²

	Tasa de ocupación		
	2023	2022	Cambio pbs
Total	96,2%	95,0%	+122

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el 2022 (€ 111,8m de rentas brutas) y el 2023 (€ 120,4m de rentas brutas).

⁽²⁾ Dada la normalización en afluencia y ventas, la compañía dejará de comunicar las cifras comparadas con 2019 a partir de 2024.

⁽³⁾ Tres Aguas al 100%.

BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en **35,0%**.
- La deuda con vencimiento en 2023 (€ 744,5m) ha sido refinanciada.
- **La refinanciación del bono de mayo de 2025 ha sido cubierta**, con deuda bancaria y bonos (MS+125 pbs de margen implícito promedio).
- **No hay más vencimientos hasta noviembre de 2026.**

Rating corporativo		Perspectiva
S&P Global	BBB	Positiva
Moodys	Baa2	Positiva

Ratios	31/12/2023	31/12/2022
LTV	35,0%	32,7%
Tipo interés medio	2,38%	1,98%
Vencimiento medio (años)	5,1	4,9
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	90,4%	98,0%
Interés a tipo fijo	99,7%	99,6%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	1.309	1.856

	€ millones
GAV	11.269.6
Deuda financiera bruta	4.526
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(477)
Deuda financiera neta	4.050
NTA	7.083

VALORACIÓN

- **€ 11.270 millones de GAV, (3,4%) LfL** comparado con diciembre 2022.
- **Descenso sustancial en las valoraciones** a pesar de un excelente rendimiento operativo, compensado parcialmente por la revalorización de los desarrollos logísticos (incluyendo ZAL Port por el método de equivalencia) y los centros de datos (€ 83,5m de incremento de valor en 2S23).
- **Expansión de yields de 42 pbs** durante el periodo en todas las clases de activos, superando el 5% de yield bruto. **Desde 2020, el yield de la cartera se ha expandido 95 pbs** sin dejar de obtener un RTA positivo durante el periodo.

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión de yield / (compresión) ⁽³⁾
Oficinas	6.191	(4,7%)	4,7%	+34
Logística	1.410	3,0%	5,6%	+39
Centros Comerciales	2.006	(5,2%)	6,1%	+54
Logística WIP y suelos de Oficinas	294	n.a.	n.a.	
Data Centers	342	n.a.	n.a.	n.a.
Otros	354	(12,2%)	4,9%	+105
Participaciones minoritarias	673	7,0%	n.a.	
Total	11.270	(3,4%)	5,1%	+42

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo (€ 461,2m), acciones en autocartera (€ 15,4m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 832,4m) en 2023.

⁽²⁾ Incluyendo efectivo (€ 461,2m), acciones en autocartera (€ 15,4m).

⁽³⁾ Pbs en base a la renta pasante.

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

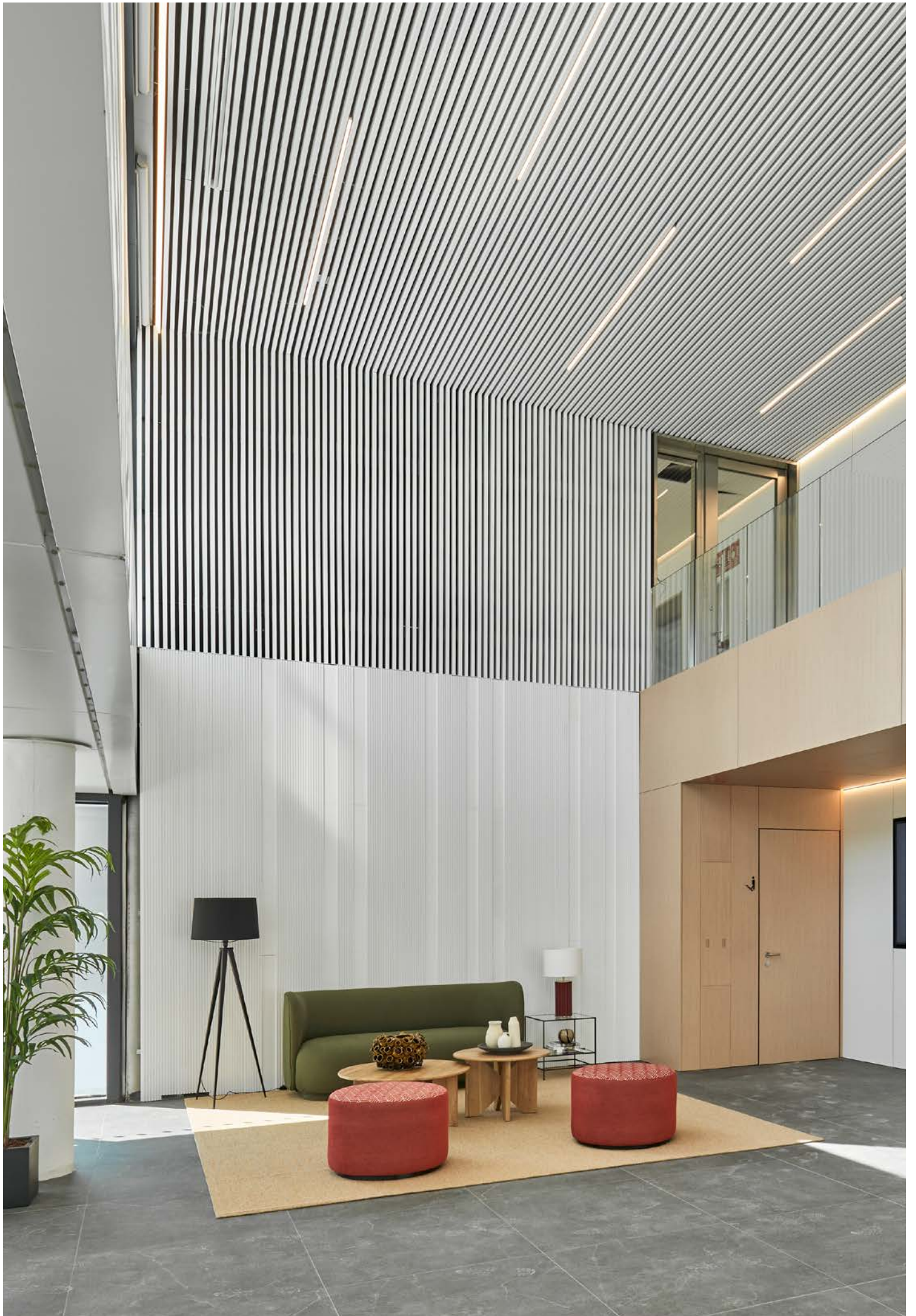
- **€ 38,3m en desinversiones de activos no estratégicos** en 2023, incluyendo 2 centros comerciales secundarios, 1 unidad residencial, 1 supermercado y 1 activo industrial.
- **Sin adquisiciones destacadas en 2023.** Adquisición oportunista de los grandes almacenes de Marineda para ampliar el centro comercial en 18.232 m². Los trabajos de renovación ya han empezado y se espera entregar en 2025.
- La inversión en capex sigue centrada en los **Planes Best II & III y el Plan de Infraestructura Digital (Mega)**. 3 Data Centers han sido entregados durante el año:
 - **MAD01-GET:** 3 MW de capacidad IT instalados, 20 MW totales.
 - **BCN01-PLZF:** 3 MW de capacidad IT instalados, 16 MW totales.
 - **BIO03-ARA:** 3 MW de capacidad IT instalados, 24 MW totales.
- Respecto a oficinas, Cerro de los Gamos (Fase I) y Atica 1 con 17.894 m² han sido entregados durante este año. En Plaza Ruiz Picasso 11 (36.899 m²) se han comenzado a entregar plantas a los primeros inquilinos (10.493 m² a IBM en diciembre 2023).

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones		Ampliación de Marineda Unidad de Porto Pi	Valencia-Betera		22,8
Desarrollos			A2-Cabanillas Park II Lisboa-Park	BIO03-ARA (Data Center) MAD01-GET (Data Center) BCN01-PLZF (Data Center) LIS01-VFX (Data Center)	167,6
Reformas	Plaza Ruiz Picasso Cerro de los Gamos PLZFA		A4-Pinto II A2-Cabanillas I		96,9
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾					26,1
Total					313,5

HECHOS POSTERIORES

- En enero, MERLIN firmó un préstamo hipotecario de € 150m con vencimiento en 2034 y margen de 130 bps. Se espera disponer del préstamo en marzo de 2024.
- En enero, MERLIN emitió una ampliación (Tap) de € 100m sobre el bono al 2,375% con vencimiento en septiembre 2029 (3,93% coste).
- El 21 de febrero de 2024, MERLIN firmó las Actas en Conformidad relativas a la inspección fiscal abierta durante el ejercicio 2022. Como resultado, la compañía ha de abonar a la Administración Tributaria € 1,6m por distintos conceptos. Adicionalmente, la Administración Tributaria ha de reembolsar al Grupo € 14,0m como resultado de la aplicación de la sentencia del Tribunal Constitucional de 19 de enero de 2024.

⁽¹⁾ € 20,8m son capitalizados en el balance y € 5,3m se contabilizan en la cuenta de resultados.



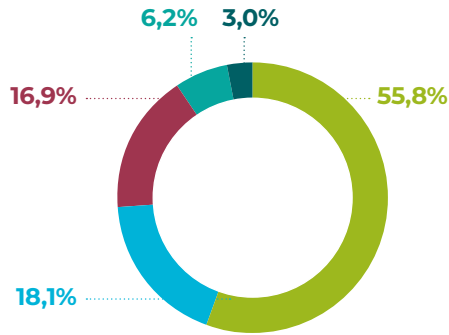


2

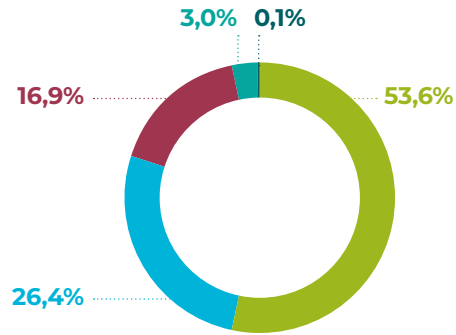
EVOLUCIÓN
DEL NEGOCIO

Evolución del negocio

I GAV POR TIPO DE ACTIVO⁽¹⁾

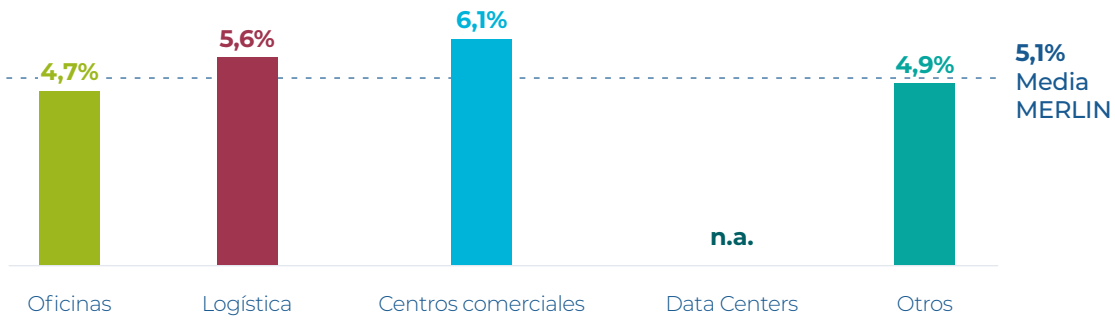


I RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO⁽²⁾

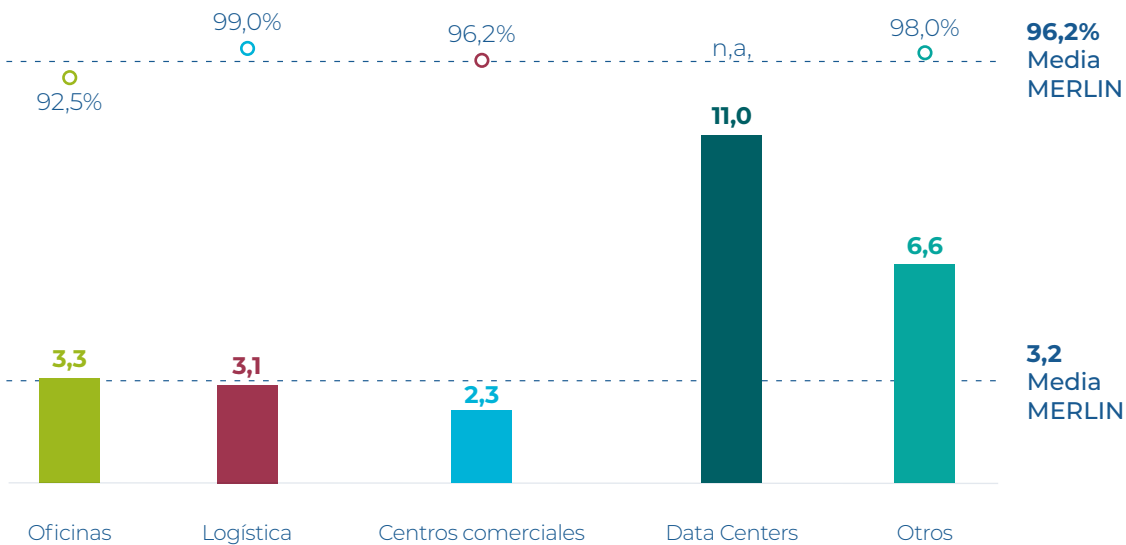


● Oficinas ● Logística ● Centros comerciales ● Data centers ● Otros

I YIELD BRUTO POR CATEGORÍA DE ACTIVO



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



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

⁽²⁾ Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados.

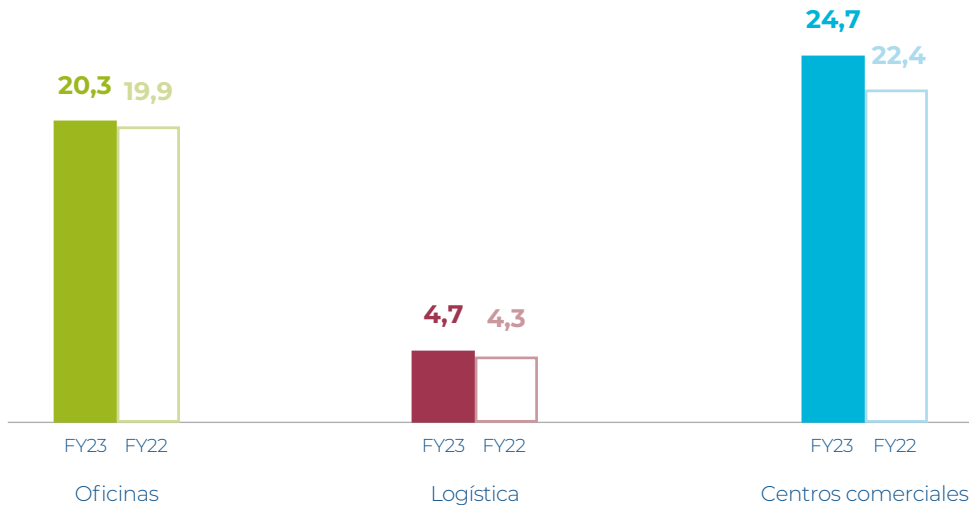
RENTAS

Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de € 475,614 miles respecto a € 452,842 miles en FY22.

DESGLOSE DE RENTAS BRUTAS

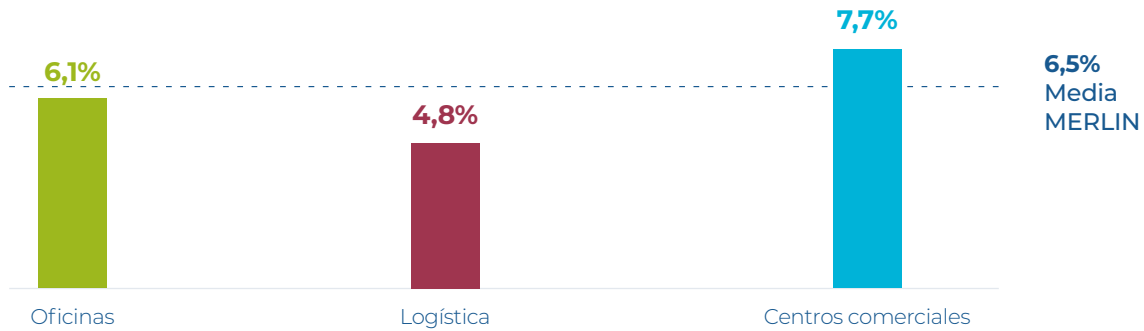
	FY23	FY22	Var (%)
Oficinas	254.831	242.716	5,0%
Logística	80.273	73.563	9,1%
Centros comerciales	125.776	123.840	1,6%
Data Centers	539	-	-
Otros	14.196	12.723	11,6%
Total	475.614	452.842	5,0%

RENDA MEDIA PASANTE (€/M²/MES)



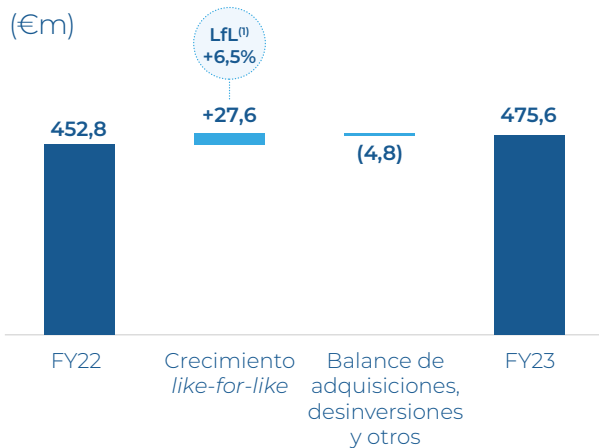
INCREMENTO LIKE-FOR-LIKE

Las rentas brutas del período han aumentado un 6,5% en términos like-for-like

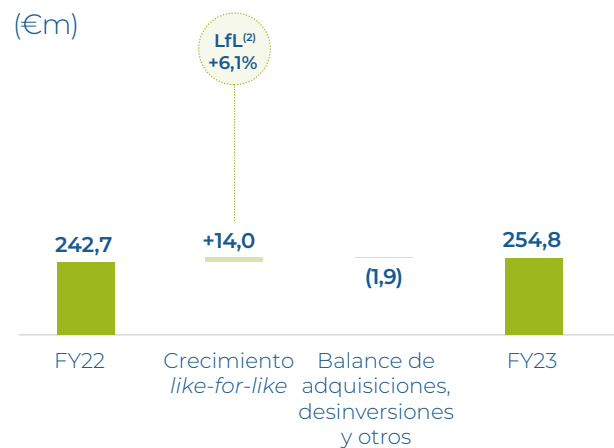


Evolución de rentas brutas del 2022 al 2023, para MERLIN y por categoría de activos:

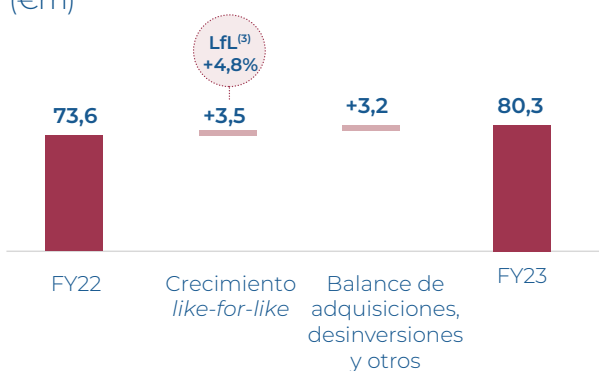
MERLIN (€m)



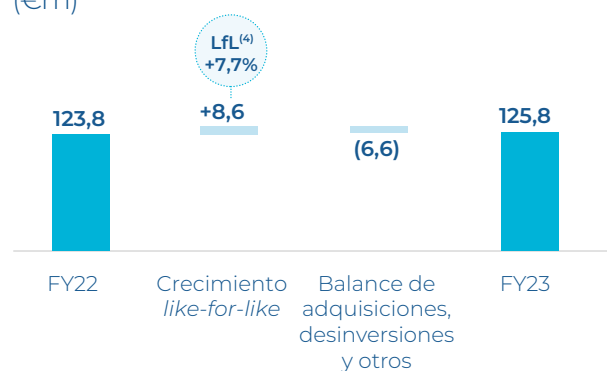
Oficinas (€m)



Logística (€m)



Centros comerciales (€m)



⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY22 (€ 424,8m de rentas brutas) y el periodo FY23 (€ 452,4m de rentas brutas).

⁽²⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY22 (€ 228,7m de rentas brutas) y el periodo FY23 (€ 242,7m de rentas brutas).

⁽³⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY22 (€ 72,0m de rentas brutas) y el periodo FY23 (€ 75,5m de rentas brutas).

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el periodo FY22 (€ 111,8m de rentas brutas) y el periodo FY23 (€ 120,4m de rentas brutas).

OCUPACIÓN

El stock de S.B.A. total de MERLIN a 31 de diciembre de 2023 asciende a 3.174.875 m². La S.B.A. a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 3.182.582 m² por lo que la reducción neta durante el período ha sido de 7.707 m². La ocupación a 31 de diciembre de 2023 es del 96,2%⁽¹⁾⁽²⁾

	31/12/2023	31/12/2022	Variación pbs
Oficinas			
S.B.A. Total (m ²) ⁽¹⁾	1.157.332	1.172.874	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.070.053	1.085.294	
Ocupación física (%)	92,5%	92,5%	(7)
Logística			
S.B.A. Total (m ²)	1.463.379	1.483.786	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.448.373	1.438.789	
Ocupación física (%)	99,0%	97,0%	+201
Centros comerciales			
S.B.A. Total (m ²)	431.349	461.394	
S.B.A. ocupado (m ²)	390.886	436.341	
Ocupación física (%) ⁽²⁾	96,2%	95,0%	+122
Data Centers			
S.B.A. Total (m ²)	62.239	-	
S.B.A. ocupado (m ²) ⁽³⁾	n.a.	n.a.	
Ocupación física (%)	n.a.	n.a.	n.m.
Otros			
S.B.A. Total (m ²)	60.577	64.527	
S.B.A. ocupado (m ²)	59.392	62.796	
Ocupación física (%)	98,0%	97,3%	+72
MERLIN			
S.B.A. Total (m²)	3.174.876	3.182.582	
S.B.A. ocupado (m²)	2.968.703	3.023.220	
Ocupación física (%)⁽²⁾	96,2%	95,1%	+110

⁽¹⁾ Excluyendo los edificios en proceso de reforma integral. Los edificios excluidos en el período son Plaza Ruiz Picasso, Plaza Ruiz Picasso II, Torre Lisboa, PE Cerro Gamos (II, III & V), y 5, PLZFA and Josefa Valcarcel 48.

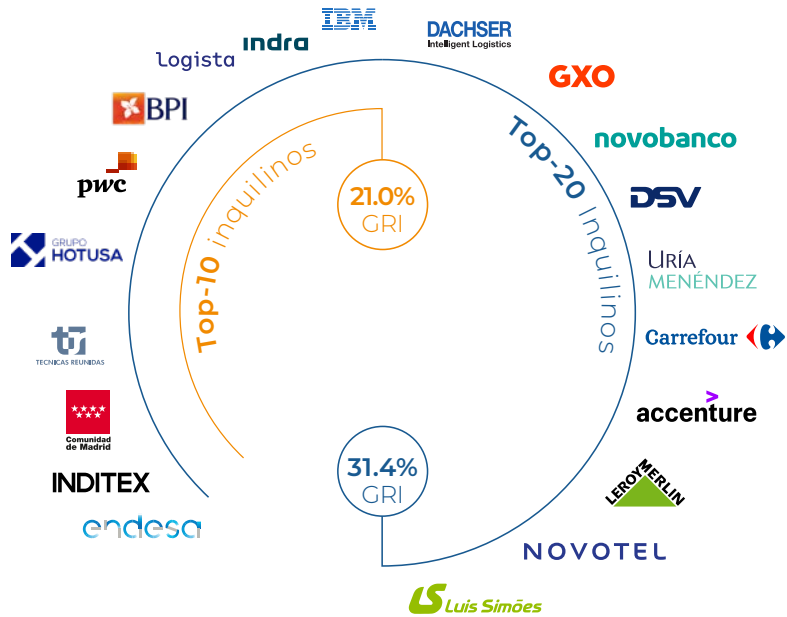
⁽²⁾ Excluyendo activos vacíos adquiridos (25.142 m² en 2023 y 2.140 m² en 2022) actualmente bajo reforma.

⁽³⁾ La ocupación en Data Centers se mide en términos de ocupación IT, no en S.B.A. a diciembre 2023, 9 MW de los 60 MW de capacidad IT del diseño han sido incluidos en los activos.

ARRENDATARIOS

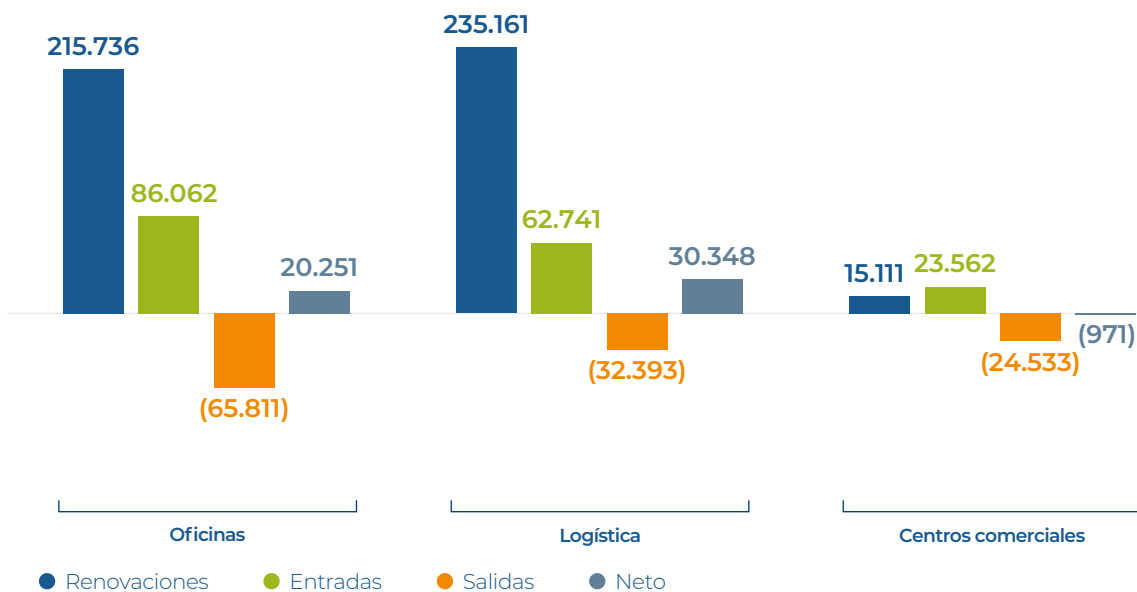
MERLIN cuenta con una base de clientes de alta calidad, amplia y bien diversificada. Los 10 principales inquilinos, representan el 21,0% de la renta bruta anualizada mientras que los 20 principales inquilinos representan un 31,4% de la renta bruta anualizada.

Inquilino	Años como inquilino
Endesa	21
Inditex	33
Comunidad de Madrid	19
Técnicas Reunidas	18
Hotusa	23
PWC	14
BPI	3
Logista	13
Indra	22
IBM	1



ALQUILERES

Desde el inicio del año 2023, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 31 de diciembre de 2023, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 638.373 m², de los cuales 172.365 m² corresponden a nuevos contratos y 466.008 m² a renovaciones.



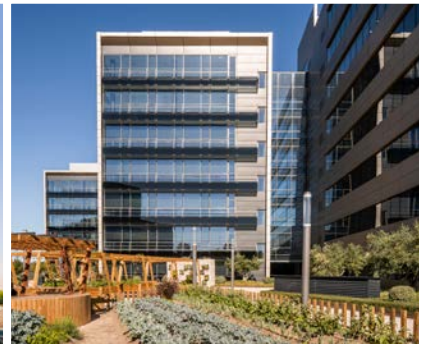
I OFICINAS

El volumen total contratado es de 301.798 m² de los cuales 86.062 m² se corresponden con nuevos contratos y 215.736 m² con renovaciones. Las salidas ascienden a 65,811 m², con lo que la contratación neta es positiva en 20,251 m². Los principales contratos firmados en FY23 son los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Avenida de Europa 33	Indra	33.718
Castellana 278	ICEX	11.262
Cerro de los Gamos	Fujijsu, Shiseido, Greenergy y Netco	10.814
Plaza Ruiz Picasso 11	IBM	10.493
Avenida de Burgos 210	Allfunds	6.176
PE Atica	Paradigma Digital	5.664
Torre Glories	Oracle	4.464
PE Via Norte	Acuntia	3.695
Santiago de Compostela 94	Atento	3.530
PE Puerta de las Naciones	Total	2.913
WTC6	Vanderlande Industries	2.907
Castellana 93	Casino Canoe	2.623
Atica 5	Transcom Worldwide	2.515

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 1,2%.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	+0,7%	102
Barcelona	+2,5%	44
Lisboa	+1,2%	4
Total	+1,2%	150



I LOGÍSTICA

El volumen total contratado ha sido de 297.902 m², de los cuales 62.741 m² se corresponden con nuevos contratos y 235.161 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 32.393 m², por lo que la contratación neta es positiva en 30.348 m². Los principales contratos firmados en 2023 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
A2-Cabanillas Park I B&C	Luis Simoes	66.385
A2-Alovera	IDL	38.763
A2-Cabanillas Park I A	Taisa	38.054
Barcelona-PLZF	B4 Logistics, Erhardt Transitarios, Unidriver Cargo, Bela Padel Center, OmniaLogistics y Airpharm	20.567
Sevilla ZAL	Amazon & Moldtrans	13.307
A2-San Fernando II	Pallex	12.618
A2-Coslada Complex	UPS y The Phone House	10.791
Valencia-Almussafes	Truck & Wheel	3.946

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 5.2%.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	+2,9%	9
Barcelona	+12,7%	3
Otros	-	1
Total	+5,2%	13



I CENTROS COMERCIALES

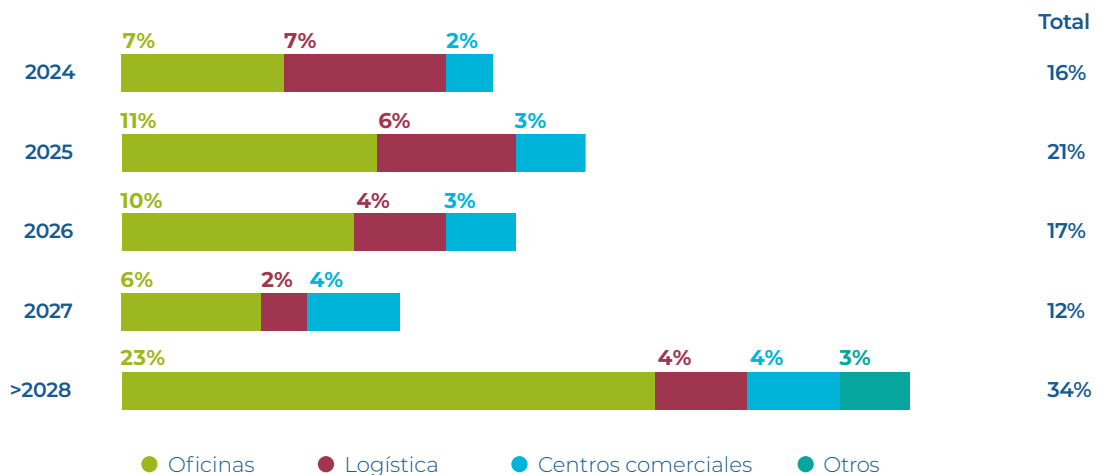
El volumen total contratado ha sido de 38.672 m², de los cuales 23.562 m² se corresponden con nuevos contratos y 15.111 m² con renovaciones. Las salidas han supuesto 24.533 m², por lo que la contratación neta es negativa en 971 m². Los principales contratos firmados en 2023 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Porto Pi	Casino de Mallorca	2.740
Arenas	Mercadona	1.916
Larios	Bershka	1.291
X-Madrid	Climbat	891
Saler	Kiabi	847
La Vital	Mango	844
Marineda	Totoro Sushi	827
Almada	New Yorker	805
Marineda	Conforama	785
X-Madrid	Ducati	765
Porto Pi	Massimo Dutti	761
Artea	Pull&Bear	718

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 12,1%.

PERFIL DE VENCIMIENTO

El gráfico de vencimientos de los contratos de arrendamiento (próximo break) muestra un perfil equilibrado. En términos agregados, en los próximos tres años, las rentas brutas con opción de break suponen un 16% en 2024, 21% en 2025 y 17% en 2026.







3

**INVERSIONES,
DESINVERSIONES
Y CAPEX**

Inversiones, desinversiones y Capex

Durante 2023, la actividad de inversión ha sido la siguiente:

- **€ 38,3m en desinversiones de activos no estratégicos** en 2023, incluyendo 2 centros comerciales secundarios, 1 unidad residencial, 1 supermercado y 1 activo industrial.
- **Sin adquisiciones destacadas en 2023.** Adquisición oportunista de los grandes almacenes de Marineda para ampliar el centro comercial en 18.232 m². Los trabajos de renovación ya han empezado y se espera entregar en 2025.
- La inversión en capex sigue centrada en los **Planes Best II & III y el Plan de Infraestructura Digital (Mega)**. 3 Data Centers han sido entregados durante el año:
 - **MAD01-GET:** 3 MW de capacidad IT instalados, 20 MW totales.
 - **BCN01-PLZF:** 3 MW de capacidad IT instalados, 16 MW totales.
 - **BIO03-ARA:** 3 MW de capacidad IT instalados, 24 MW totales.
- Respecto a oficinas, Cerro de los Gamos (Fase I) y Atica 1 con 17.894 m² han sido entregados durante este año. En Plaza Ruiz Picasso 11 (36.899 m²) se han comenzado a entregar plantas a los primeros inquilinos (10.493 m² a IBM en diciembre 2023).

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones		Ampliación de Marineda Unidad de Porto Pi	Valencia-Betera		22,8
Desarrollos			A2-Cabanillas Park II Lisboa-Park	BIO03-ARA (Data Center) MAD01-GET (Data Center) BCN01-PLZF (Data Center) LIS01-VFX (Data Center)	167,6
Inversiones inmobiliarias	Plaza Ruiz Picasso Cerro de los Gamos PLZFA	Porto Pi	A4-Pinto II A2-Cabanillas I		96,9
<i>Incremento de SBA⁽¹⁾</i>					47,4
<i>No incremento de SBA</i>					49,5
<i>Incentivos a inquilinos</i>					-
<i>Otras partidas de capex no asignadas</i>					-
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento) ⁽²⁾					26,1
Intereses capitalizados (si aplican)					-
Total					313,5

⁽¹⁾ Cuando el capex se realiza tanto en la SBA existente como en la incrementada, MERLIN clasifica el capex como "incremento de SBA" donde el SBA disponible se incrementa en al menos un 10% en comparación con la superficie alquilable total del activo. En 2023, solo Plaza Ruiz Picasso se incluye en esta estrategia.

⁽²⁾ € 20,8m son capitalizados en el balance y € 5,3m se contabilizan en la cuenta de resultados.

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

I PLAN BEST II Y BEST III (LOGÍSTICA)

MERLIN continúa expandiendo su presencia logística mediante el programa de desarrollos / WIP en logística. A 31 de diciembre de 2023, los principales activos de los planes Best II y III son los siguientes:

Plan de Desarrollo Logístico (a 31/12/2023)

- **478k m²** de los Planes Best II y III han sido entregados hasta la fecha con un YoC promedio de **7,8%**.
- **A2-Cabanillas Park II B** (47k m²) acabado y completamente alquilado en 1T24.
- **557k m² de Landbank**, de los cuales todos están **urbanísticamente listos para construir**, distribuidos entre distintas ubicaciones cuidadosamente seleccionados en Madrid, Lisboa, Valencia y Sevilla.

Proyectos logísticos a 31/12/2023	SBA (m ²)	Capex pendiente (€m)	GRI esperado (€m)	YoC ⁽¹⁾ (%)	Yield sobre el Capex pendiente (%)
Proyectos a corto plazo (para 2T25)	189k	78	10,4	7,6%	13,3%
Proyectos a medio plazo (2026-2027)	98k	61	6,1	7,6%	10,0%
Proyectos a largo plazo no comprometidos ⁽²⁾	318k	162	17,7	±7,0%	11,0%

I DATA CENTERS

- Los Data Centers **MAD01-GET, BCN01-PLZF y BIO03-ARA** están completamente operativos y entregados con las mejores especificaciones técnicas de la industria actual (1,15 PUE y 0,0 WUE).
- Se espera obtener la **licencia** del Data Center **LIS01-VFX** en 1T24.
- Dado el **incremento de demanda procedente de la IA generativa**, la compañía está acelerando la adquisición de equipamiento crítico y repotenciando las instalaciones que lo permitan.

Capex Invertido hasta FY23 (€m)	2024 Capex (€m)	2025-2026 Capex (€m)	Rentas brutas esperadas estabilizadas (€ m)	GRI estabilizado YoC ⁽¹⁾ (%)	NOI estabilizado YoC (%)
258 ⁽³⁾	144	163	81	14,4%	>10%

⁽¹⁾ Incluye el coste del terreno.

⁽²⁾ A desarrollar en régimen de pre-alquiler.

⁽³⁾ € 306m incluyendo pedidos y anticipos.





4

VALORACIÓN DE LA CARTERA

008

009

010

Valoración de la cartera

La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE, Savills y JLL, ascendiendo a un GAV total de € 11.270m. El desglose del GAV es el siguiente:

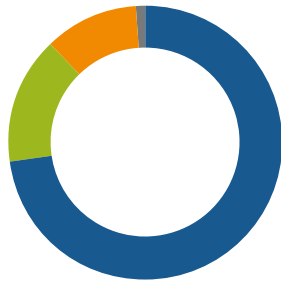
	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión de yield / (compresión) ⁽¹⁾
Oficinas	6.191	(4,7%)	4,7%	+34
Logística	1.410	3,0%	5,6%	+39
Centros comerciales	2.006	(5,2%)	6,1%	+54
Logística WIP y suelos de Oficinas	294	n.a.	n.a.	
Data Centers	342	n.a.	n.a.	n.a.
Otros	354	(12,2%)	4,9%	+105
Participaciones minoritarias	673	7,0%	n.a.	
Total	11.270	(3,4%)	5,1%	+42

⁽¹⁾ Pbs en base a la renta pasante.

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

OFICINAS (POR GAV)

Por geografía



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

Por localización



- Prime + CBD **57%**
- NBA **35%**
- Periferia **8%**

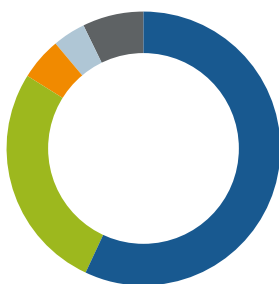
Por producto



- Multi inquilino **72%**
- Mono inquilino **28%**

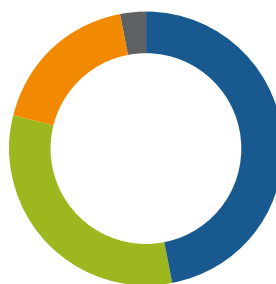
LOGÍSTICA (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **58%**
- Cataluña **27%**
- Sevilla **5%**
- País Vasco **4%**
- Otros **7%**

Por alcance



- Nacional **48%**
- Puertos **32%**
- Regional **18%**
- Relacionado con producción **3%**

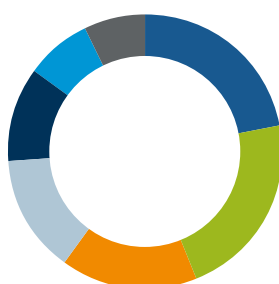
Por tipología de inquilino



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

CENTROS COMERCIALES (POR GAV)

Por geografía



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

Por tipo



- Urbano **57%**
- Dominante **40%**
- Secundario **3%**

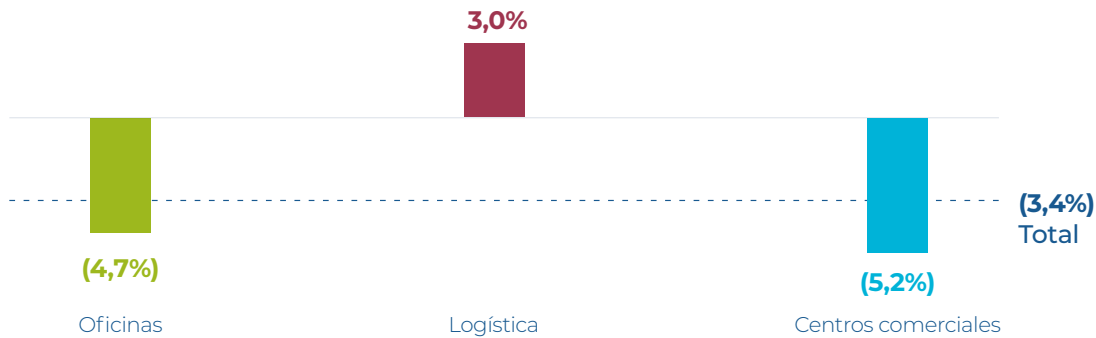
Por tamaño



- Extra-grande **37%**
- Grande **33%**
- Medio **20%**
- Pequeño **10%**

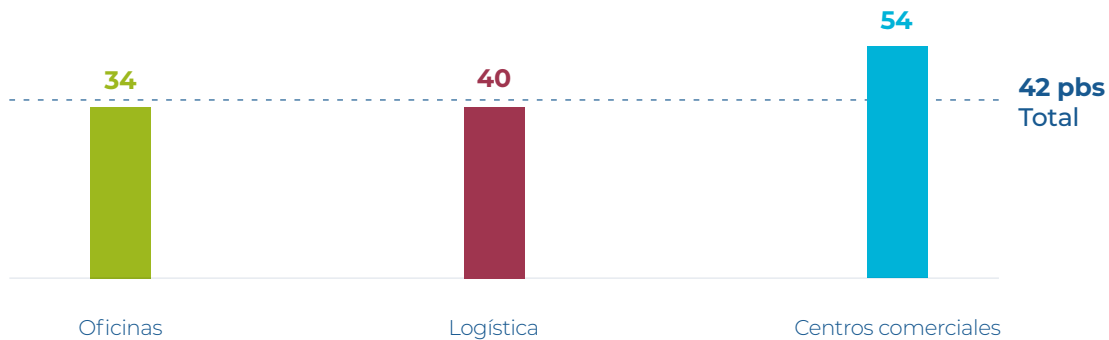
EVOLUCIÓN DE GAV LFL

El GAV se ha reducido en € 48m, desde un GAV de € 11.317m a 31 de diciembre de 2022 hasta € 11.270m La variación like-for-Like de GAV desde el 31 de diciembre de 2022 es del -3,4%.



COMPRESIÓN / (EXPANSIÓN) DE YIELD

Las yields de salida se han expandido en 42 pbs desde diciembre de 2022.



EVOLUCIÓN DEL GAV

(€ millones)



⁽¹⁾ - € 317,8m revalorización en FY22 = - € 336,0m revalorización vía PyG + € 32,9m revalorización en inversiones por el método de la participación - € 14,8m ajuste IFRS 16.



5

**ESTADOS
FINANCIEROS**

Estados financieros

CUENTA DE RESULTADOS

(€ miles)	31/12/2023	31/12/2022
Rentas brutas	475.614	452.842
Oficinas	254.831	242.716
Logística	80.273	73.563
Centros comerciales	125.776	123.840
Data Centers	539	-
Otros	14.196	12.723
Otros ingresos de explotación	12.654	7.881
Total ingresos de explotación	488.268	460.723
Incentivos	(28.407)	(24.688)
Total gastos de explotación	(98.461)	(107.838)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(43.500)	(49.276)
Gastos de personal	(31.759)	(35.659)
Gastos generales	(17.651)	(16.446)
Gastos generales no-overheads	(2.747)	(2.443)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(2.804)	(4.014)
EBITDA contable	361.400	328.197
Amortizaciones	(2.075)	(1.885)
Resultado enajenación inmovilizado	(7.023)	11.561
Provisiones	(7.411)	(160)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	(335.984)	(249.272)
EBIT	8.907	88.441
Resultado financiero neto	(109.185)	(91.532)
Costes amortización deuda	(8.405)	(13.729)
Resultado enajenación instrumentos financieros	-	(283)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(6.232)	41.226
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	39.923	24.033
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(74.992)	48.156
Impuesto sobre beneficios	(8.505)	(6.800)
RESULTADO DEL PERIODO	(83.497)	41.356
Resultado de actividades descontinuadas	-	221.731
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	(83.497)	263.087

I NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO

El importe de rentas brutas € 475.614 miles menos los incentivos de € 28.407 miles equivale a las rentas netas de incentivos que ascienden a € 447.207 miles. Después de restar los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y los incobrables € 43.500 miles se obtienen unas rentas netas de € 403.707 miles. El importe total de los gastos de explotación de la Sociedad en el periodo es de € 54.961 miles con el siguiente desglose:

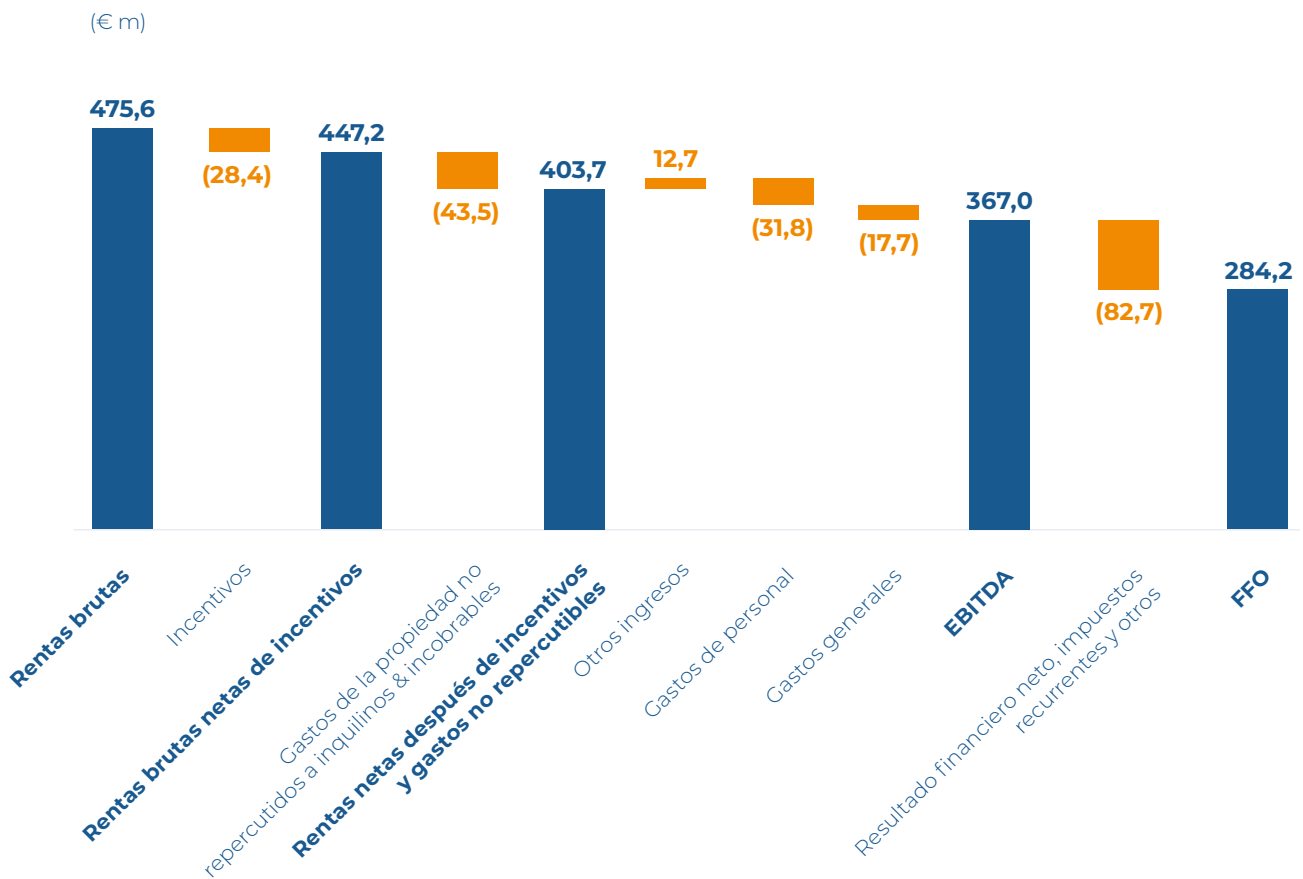
i. € 31.759 miles corresponden a gastos de personal.

ii. € 17.651 miles de gastos generales de la compañía.

iii. € 2.804 miles correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (LTIP).

iv. € 2.747 miles de gastos “no-overheads”.

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



BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

ACTIVO	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE	11.465.445	PATRIMONIO NETO	6.539.038
Inmovilizado intangible	1.570	Capital	469.771
Inmovilizado material	7.142	Prima de emisión	3.541.379
Inversiones inmobiliarias	10.639.763	Reservas	2.729.403
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	537.288	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(15.410)
Inversiones financieras a largo plazo	202.109	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	77.573	Dividendo a cuenta	(93.673)
		Beneficios consolidados del ejercicio	(83.497)
		Ajustes por cambios de valor	(9.475)
		PASIVO NO CORRIENTE	5.311.701
		Deudas a largo plazo	4.678.330
		Provisiones a largo plazo	20.181
		Pasivos por impuesto diferido	613.190
ACTIVO CORRIENTE	599.966	PASIVO CORRIENTE	214.672
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	62.598	Deuda a corto plazo	32.863
Inversiones financieras a corto plazo en compañías del grupo o asociadas	3.149	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	171.599
Inversiones financieras a corto plazo	1.842	Otros pasivos corrientes	10.211
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	461.223		
Otros activos corrientes	71.155		
TOTAL ACTIVO	12.065.411	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.065.411

I NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO

El valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios se corresponde a los obtenidos en las valoraciones de CBRE, Savills y JLL a 31 de diciembre. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

€ millones	Notas	
Inversiones inmobiliarias	7	10.639,8
Inversiones por puesta en equivalencia ⁽¹⁾	9	522,5
Activos financieros no corrientes ⁽²⁾	10	92,5
Activos no corrientes	n.a.	0,9
Existencias ⁽³⁾	n.a.	7,0
Total balance de situación		11.262,6
IFRS-16 (concesiones)	n.a.	(51,9)
Ajustes de participaciones por puesta en equivalencia	n.a.	58,5
Ajustes de valor en activos no corrientes ⁽⁴⁾	n.a.	0,3
Total Valoración		11.269,6

ENDEUDAMIENTO

I DESGLOSE TOTAL DEUDAS

€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deuda financiera	4.524.615	1.629	4.526.244
Gastos de formalización de deudas	(27.023)	-	(27.023)
Intereses de deuda	-	24.240	24.240
Valor de mercado de coberturas de tipos de interés	6.046	(375)	5.672
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	172.630	7.245	179.875
Total deudas	4.676.269	32.739	4.709.008

⁽¹⁾ Incluyendo Silicius a un coste amortizado de (€ 78,3m) neto de impacto de derivados.

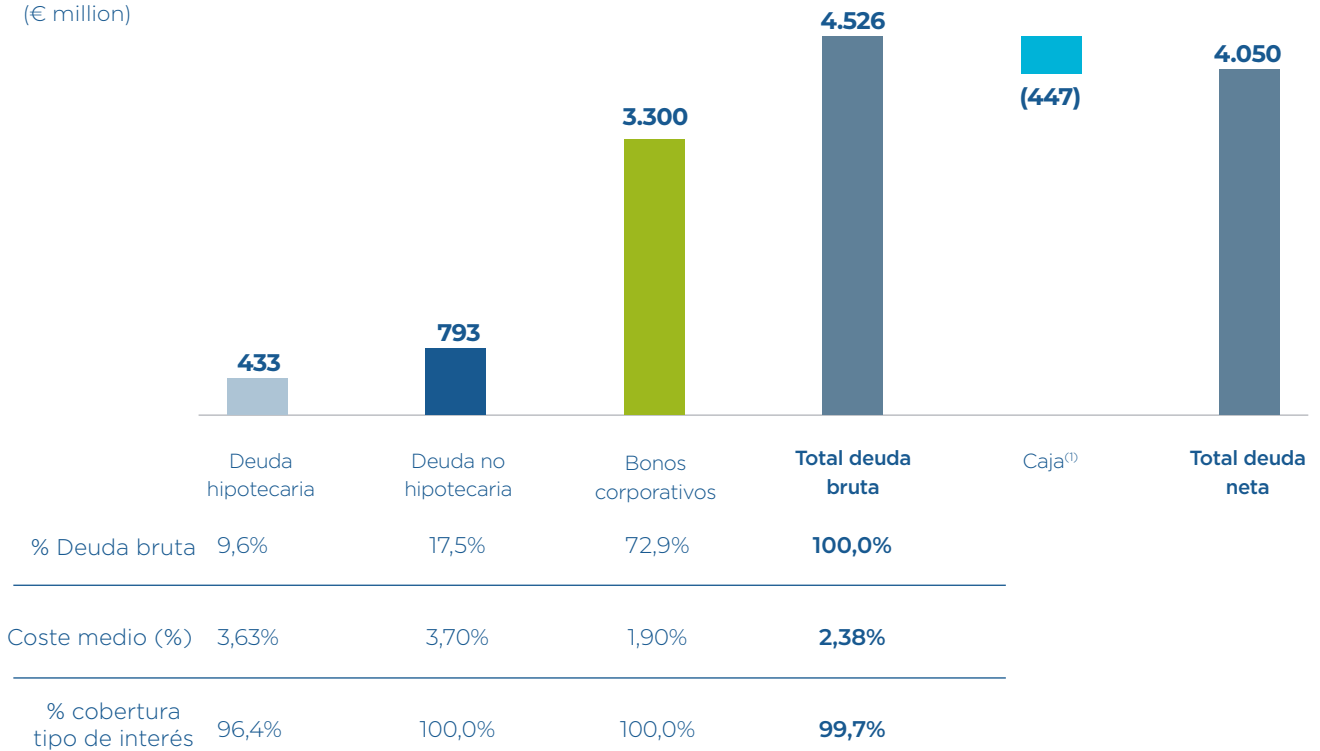
⁽²⁾ Crea MNN loan

⁽³⁾ (3) Valor neto pagado por MERLIN. Excluye tanto los importes aún no pagados como las existencias prevendidas. A 31 de diciembre de 2023 el total de las existencias es de € 38,2m.

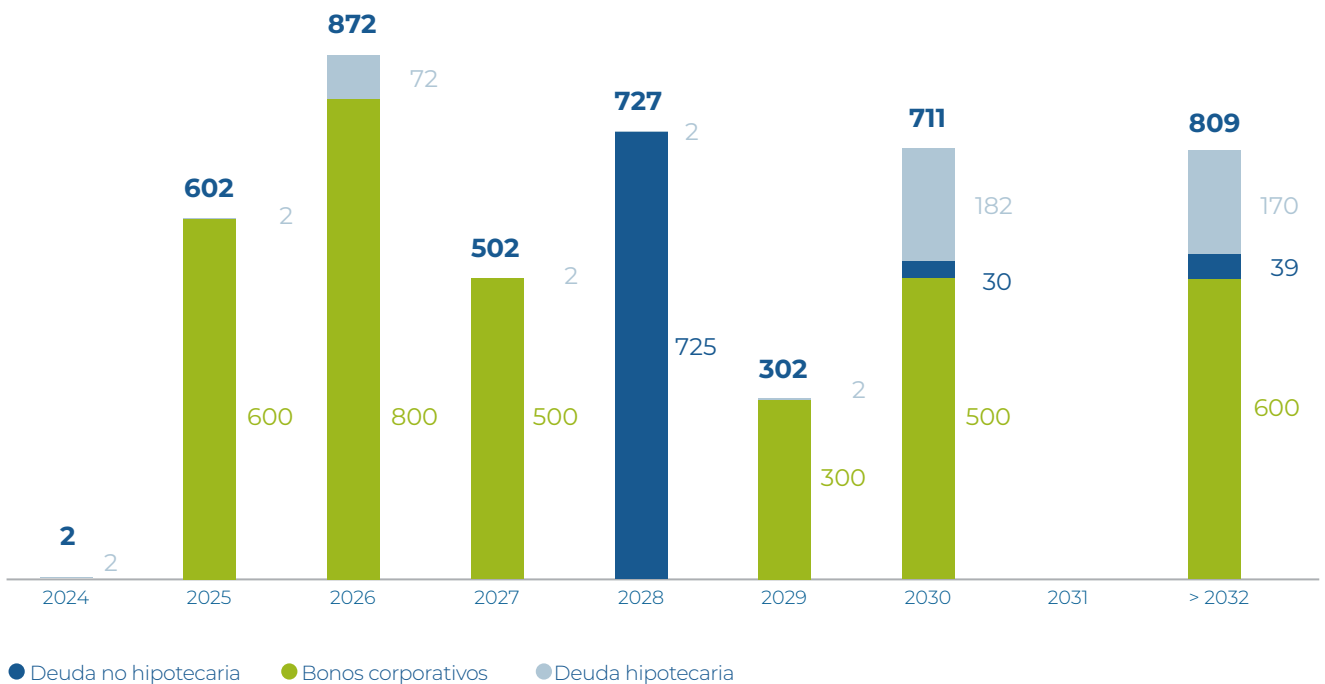
⁽⁴⁾ MtM de los activos no corrientes.

La deuda financiera neta de MERLIN a 31 de diciembre asciende a € 4.049.610 miles. Esto representa un Ratio de Endeudamiento ("Loan To Value") del 35,0%, incluyendo los costes de transferencia, lo cual supone un incremento de 234 pbs desde el 31/12/2022 (32.7%). El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:

(€ million)



La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 5,1 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:



⁽¹⁾ Incluye autocartera.

La deuda de MERLIN tiene a 31 de diciembre un coste medio de 2,38% (spot 2,71% menos los ingresos de derivados). El importe del nominal de deuda con cobertura de tipo de interés asciende al 99,7%. Los principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

(€ millones)	31/12/2023	31/12/2022
Deuda financiera bruta	4.526	4.239
Tesorería ⁽¹⁾	(477)	(447)
Deuda financiera neta	4.050	3.792
GAV	11.270	11.317
LTV	35,0%	32,7%
Coste medio	2,38%	1,98%
Tipo de interés fijo	99,7%	99,6%
Periodo medio vencimiento (años)	5,1	4,9
Liquidez ⁽²⁾	1.309	1.856
Deuda sin carga hipotecaria	90,4%	98,0%

RETORNO AL ACCIONISTA

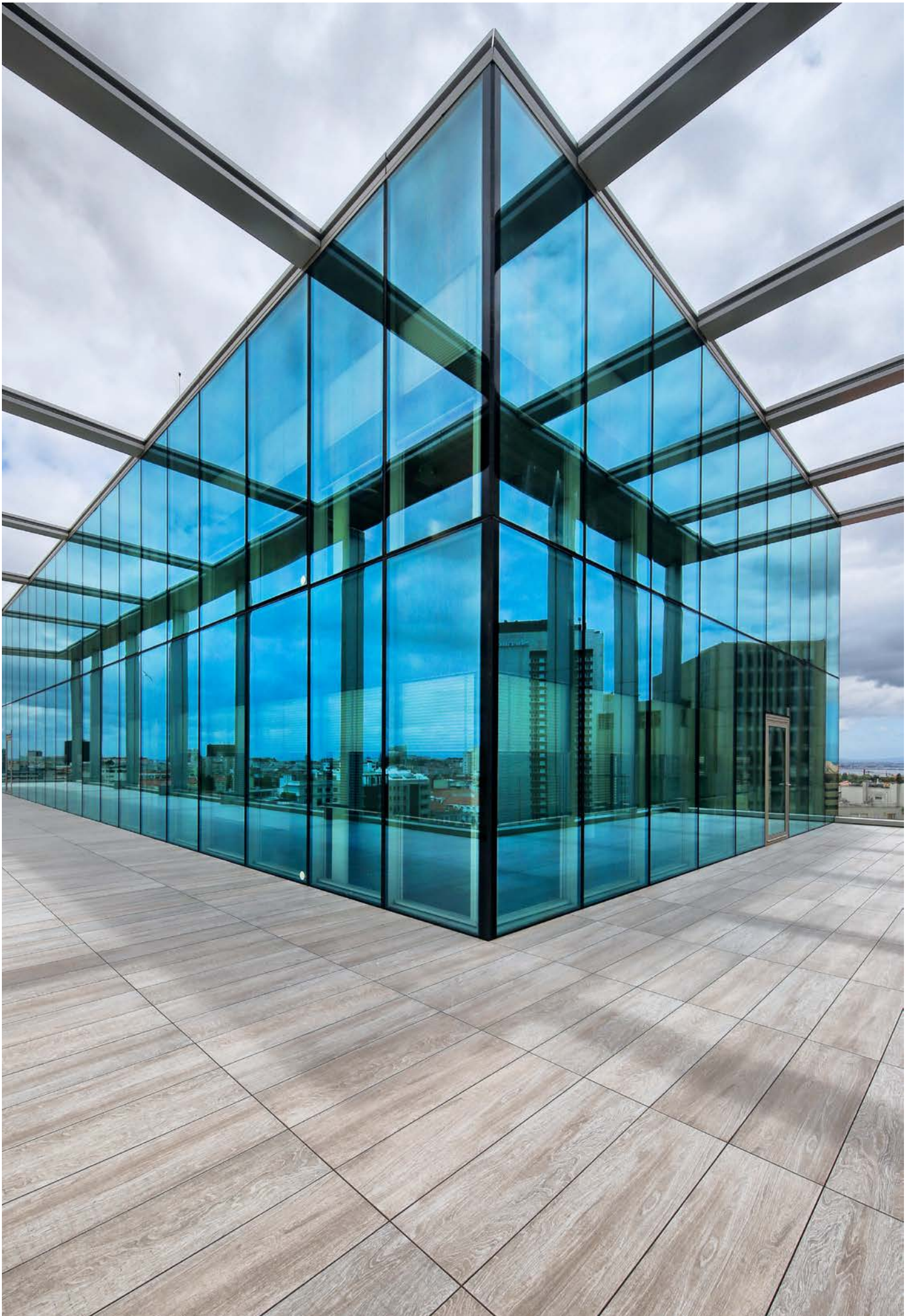
El Retorno del Accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía durante el ejercicio y (b) los dividendos por acción (o cualquier otra remuneración al accionista) abonada durante el ejercicio (el "Retorno del Accionista"). La Tasa de Retorno al Accionista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

compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la "Tasa de Retorno al Accionista"). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2022 ha sido de € -0,15/acción (o -73 millones de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de -1,0%.

	Por acción (€)	€ millones
EPRA NTA 31/12/2022	15,67	7.363
Crecimiento NAV en 2023	(0,59)	(280)
EPRA NTA 31/12/2023	15,08	7.083
DPA pagado en 2023	0,44	207
Crecimiento NAV + DPA (Retorno del Accionista)	(0,15)	(73)
Tasa de Retorno del Accionista	(1,0%)	(1,0%)

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo y acciones en autocartera (€15,4m) en 2023, y efectivo y acciones en autocartera (€ 17,2m) en 2022.

⁽²⁾ Incluyendo caja disponible más acciones en autocartera y la línea de crédito no utilizada (€ 832m RCF, nuevo préstamo sindicado y préstamo del BEI) en 2023 y la caja disponible, acciones en autocartera y la línea de crédito no utilizada (€ 809m RCF y préstamo del BEI) en 2022.



A photograph of a modern, multi-story building with a glass facade. The building has several balconies with glass railings. In the foreground, there is a rooftop garden with several wooden planters containing various green plants. A paved walkway runs alongside the planters. The sky is blue with some clouds. A white rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the number 6 and the text 'HECHOS POSTERIORES AL CIERRE'.

6

HECHOS
POSTERIORES
AL CIERRE

Hechos posteriores al cierre

- En enero, MERLIN firmó un préstamo hipotecario de € 150m con vencimiento en 2034 y margen de 130 bps. Se espera disponer del préstamo en marzo de 2024.
- En enero, MERLIN emitió una ampliación (Tap) de € 100m sobre el bono al 2,375% con vencimiento en septiembre 2029 (3,93% coste).
- El 21 de febrero de 2024, MERLIN firmó las Actas en Conformidad relativas a la inspección fiscal abierta durante el ejercicio 2022. Como resultado, la compañía ha de abonar a la Administración Tributaria € 1,6m por distintos conceptos. Adicionalmente, la Administración Tributaria ha de reembolsar al Grupo € 14,0m como resultado de la aplicación de la sentencia del Tribunal Constitucional de 19 de enero de 2024.



7

**RESUMEN
EPRA**

Resumen EPRA

I TABLA RESUMEN EPRA

Magnitudes de rendimiento

Resultado neto EPRA	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	278.687
Resultado neto por acción EPRA		0,59
EPRA NAVs		
EPRA NRV	El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad	15,78
EPRA NTA	El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido	15,08
EPRA NDV	El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto	14,66
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	4,3%
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodo de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	4,6%
EPRA tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	4,9%
EPRA Cost Ratios		
EPRA costes (incluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente incluyendo los costes directos de desocupación	24,4%
EPRA costes (excluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente excluyendo los costes directos de desocupación	22,7%
EPRA LTV	La deuda dividida entre el valor de mercado del activo. El propósito del EPRA LTV es evaluar el nivel de apalancamiento de una compañía inmobiliaria	37,9%



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

I EPRA EARNINGS

	Notas	(€ miles)
Resultado Neto Consolidado según NIIF		(83.497)
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		(362.184)
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses ⁽¹⁾	Cuenta de resultados	(345.470)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	Cuenta de resultados	(7.023)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos		-
(iv) Impuestos sobre los beneficios o pérdidas por venta de activos ⁽²⁾	n.a.	(768)
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	n.a.	-
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación ⁽³⁾	n.a.	(29.388)
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	n.a.	-
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados		-
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	Cuenta de resultados	-
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores ⁽⁴⁾		20.465
EPRA resultado neto		278.687
Número de acciones		469.770.750
EPRA resultado neto por acción		0,59
Ajustes específicos de la Compañía:		5.551
(a) provisión LTIP	18	2.804
(b) gastos generales "no-overheads"	18	2.747
EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos		284.239
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos		0,61

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

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

⁽³⁾ Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Cuenta de resultados) + costes de amortización de deuda (Cuenta de resultados).

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

I EPRA NRV, NTA AND NDV

(€ millones)

Incluye:	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Fondos propios consolidados	6.539,0	6.539,0	6.539,0
Incluye:			
i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV Diluido	6.539,0	6.539,0	6.539,0
Incluye:			
ii,a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	-	-	-
ii,b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	-	-	-
ii,c) Revalorización de otras inversiones	58,8	58,8	58,8
iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-
iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	6.597,8	6.597,8	6.597,8
Excluye:			
v) Impuestos diferidos en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	535,6	507,8	-
vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(21,0)	(21,0)	-
vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-
viii,a) Fondo de comercio según balance de situación IFRS	-	-	-
viii,b) Inmovilizado intangible según balance de situación IFRS	-	(1,6)	-
Incluye:			
ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	-	-	287,7
x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	-
xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	299,2	-	-
NAV	7.411,7	7.083,1	6.885,5
Número de acciones diluido	469.770.750	469.770.750	469.770.750
NAV - Euros por acción	15,78	15,08	14,66

I EPRA NIY Y "TOPPED-UP" NIY

(€ millones)		Oficinas	Logística	Centros comerciales	Data Centers	Otros	Total
Inversiones inmobiliarias - 100% propiedad		6.284	1.611	2.006	342	354	10.596
Inversiones inmobiliarias - participación en JVs/Fondos		-	-	-	-	-	-
Activos mantenidos para la venta (incluyendo participación en JVs)		-	-	-	-	-	-
Menos: proyectos en desarrollos		(732)	(201)	-	(342)	(74)	(1.348)
Cartera de activos completados		5.552	1.410	2.006	-	280	9.248
Provisión para gastos estimados de adquisición		176	36	45	-	8	265
Valoración de activos completados "gross up"	B	5.728	1.445	2.051	-	289	9.512
Ingresos anualizados por rentas pasantes		259	78	122	-	14	474
Gastos no recuperables		(37)	(6)	(17)	-	(1)	(62)
Renta neta anualizada	A	222	72	105	-	13	412
Suma: alquiler teórico de vencimiento de los periodos de carencia u otros incentivos		19	1	5	-	0	25
Renta neta anualizada "topped-up"	C	240	74	109	-	13	436
EPRA NIY	A/B	3,9%	5,0%	5,1%	-	4,4%	4,3%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,2%	5,1%	5,3%	-	4,5%	4,6%

I EPRA TASA DE DESOCUPACIÓN

Oficinas		Oficinas	Logística	Centros comerciales	Otros	Total
Valor estimado de la renta del espacio vacante	A	17,1	1,6	6,2	0,1	25,0
Valor estimado de la renta de todo el portfolio	B	288,4	87,1	124,3	14,4	514,3
EPRA tasa de desocupación	A/B	5,9%	1,8%	5,0%	0,6%	4,9%

I EPRA RATIO DE COSTES

	Notes	(€ miles)
Incluye:		
Gastos administrativos/explotación por cuenta de resultados IFRS	18	108.170
Costes/comisiones de servicio netas		
Comisiones de gestión menos elemento de beneficio real/estimado		
Otros ingresos/recargos de explotación destinados a cubrir gastos generales menos los beneficios correspondientes		
Participación en gastos de Joint Ventures		
Excluir:		
Depreciación de inversiones inmobiliarias		
Rentas concesiones		
Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A	108.170
Costes directos por desocupación		7.127
Costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B	101.043
Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS⁽¹⁾		444.155
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		
Suma: participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)		
Ingresos por rentas	C	444.155
Ratio de costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A/C	24,4%
Ratio de costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B/C	22,7%

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

⁽¹⁾ Rentas brutas (€ 475,6m) - incentivos (€ 28,4m) - alquiler de concesiones (€ 3,1m).

I EPRA LTV 2023

(€ millones)

	Grupo, según lo reportado	Consolidación proporcional			Combinado
		Participación en Joint Ventures	Participaciones en compañías asociadas	Intereses minoritarios	
Incluye:					
Préstamos de instituciones financieras ⁽¹⁾	1.229,5	-	141,8	-	1.371,4
Pagarés	-	-	-	-	-
Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)	-	-	-	-	-
Bonos ⁽²⁾	3.321,0	-	-	-	3.321,0
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	-	-	-	-
Cuentas a pagar ⁽³⁾	62,9	-	(10,0)	-	52,9
Activos de uso propio (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes	(461,2)	-	(12,1)	-	(473,3)
Deuda neta (a)	4.152,2	-	119,7	-	4.271,9
Incluye:					
Activos de uso propio ⁽⁴⁾	1,2	-	-	-	1,2
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	10.639,8	-	529,3	-	11.169,1
Activos en venta	-	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-	-
Intangibles	-	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	-	-
Activos financieros ⁽⁵⁾	92,5	-	-	-	92,5
Valor total de los activos (b)	10.733,5	-	529,3	-	11.262,8
EPRA LTV (a/b)	38,7%	-	-	-	37,9%
Impuesto de Transferencia de Activos Inmobiliarios (ITAI) (c)	299,2	-	12,4	-	311,6
EPRA LTV (incl. ITAI) (a/(b+c))	37,6%	-	-	-	36,9%
Ajustes específicos de la compañía en el valor de los activos:	175,3	-	-	-	175,3
Participación Crea MNN (14,46%) ⁽⁶⁾	175,3	-	-	-	175,3
Valor total de los activos incluyendo los ajustes específicos de la compañía (d)	10.908,7	-	-	-	11.438,1
EPRA LTV específico de la compañía (a/d)	38,1%	-	-	-	37,3%
EPRA LTV específico de la compañía (incl. ITAI) (a/(c+d))	37,0%	-	-	-	36,4%

⁽¹⁾ Importe nominal (€ 1.226,2m) e intereses devengados (€ 3,3m). Ir a Nota 14 de las Cuentas Anuales para más detalles.

⁽²⁾ Importe nominal (€ 3.300,1m) e intereses devengados (€ 21,0m). Ir a Nota 4 de las Cuentas Anuales para más detalles.

⁽³⁾ Considerando el resultado neto entre cuentas a pagar (Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, otros pasivos corrientes, otros pasivos financieros corrientes y pasivo por impuesto sobre ingresos corrientes) y cuentas a pagar (Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, existencias, otros activos corrientes y otros activos financieros corrientes). Tenga en cuenta que los intereses devengados se incluyen en los préstamos de entidades financieras y préstamos de bonos.

⁽⁴⁾ Valor de mercado de los activos ocupados por el propietario. El valor en libros a un coste amortizado de € 0,9m y ajuste MtM de € 0,3m.

⁽⁵⁾ Coste amortizado del préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U., con garantía del 10% de la participación en Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. Ir a Nota 10 de las Cuentas Anuales para más detalles.

⁽⁶⁾ 14,46% en Madrid Crea Nuevo Norte, S.A., el desarrollador del mayor plan urbanístico de Europa. Ir a Nota 9 de las Cuentas Anuales para más detalles.

Nota: ir a Nota 9 de las Cuentas Anuales para más detalles sobre participaciones minoritarias. MERLIN considera compañías asociadas materiales: ZAL Port (Centro Intermodal de Logística, S.A.), Tres Aguas (Paseo Comercial Carlos III, S.A.) y Silicius (Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.). Madrid Crea Nuevo Norte será reclasificado como material asociado a la ejecución de la opción de compra de las parcelas, que se espera que se lleve a cabo en 2024.

I EPRA LTV: PARTICIPACIÓN EN COMPAÑÍAS ASOCIADAS MATERIALES 2023

(€ millones)	ZAL Port	Tres Aguas	Silicius	Participaciones en compañías asociadas ⁽¹⁾
Incluye:				
Préstamos de instituciones financieras	137,3	69,3	228,2	141,8
Pagarés	-	-	-	-
Híbridos (incluyendo convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones y perpetuidades)	-	-	-	-
Bonos	-	-	-	-
Derivados en moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)	-	-	-	-
Cuentas a pagar	(19,8)	1,2	(5,8)	(10,0)
Activos de uso propio (deuda)	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de patrimonio neto)	-	-	-	-
Excluye:				
Efectivo y equivalentes	(9,6)	(7,4)	(20,9)	(12,1)
Deuda neta (a)	107,9	63,1	201,6	119,7
Incluye:				
Activos de uso propio	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	743,9	123,3	600,4	529,3
Activos en venta	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Intangibles	-	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	-
Activos financieros	-	-	-	-
Valor total de los activos (b)	743,9	123,3	600,4	529,3

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



8

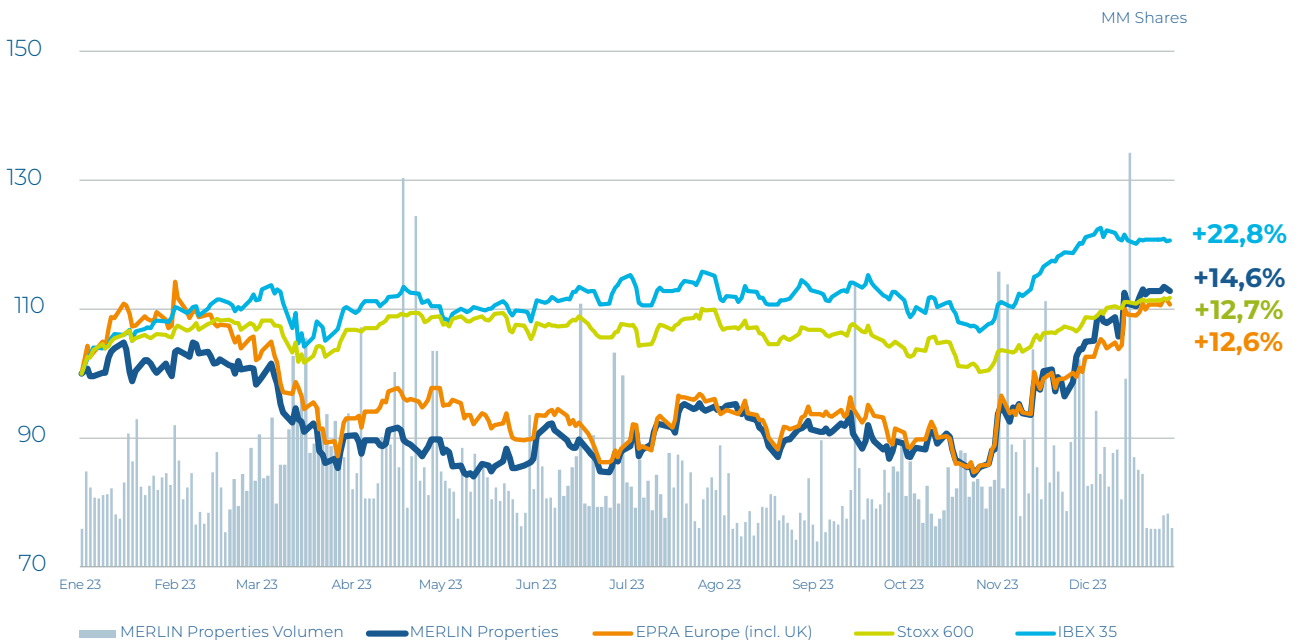
EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Evolución bursátil

Las acciones de MERLIN han cerrado a 31 de diciembre de 2023 a un precio de € 10,06, con un aumento de su cotización del 14,6% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2022 (€ 8,78).

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

Del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023. En base 100.

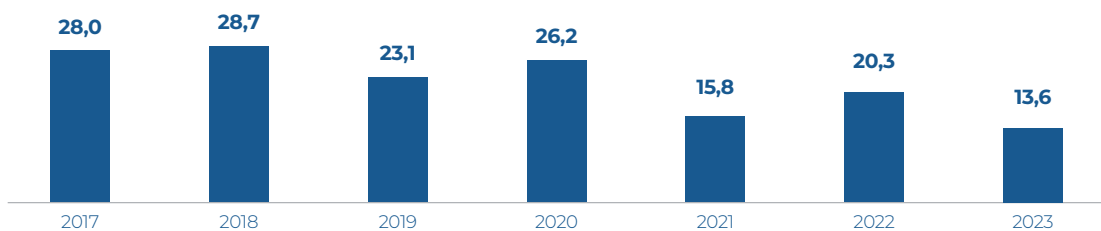


Fuente: Bloomberg

⁽¹⁾ Ajustado por cualquier transacción dilutiva.





















I VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ M)

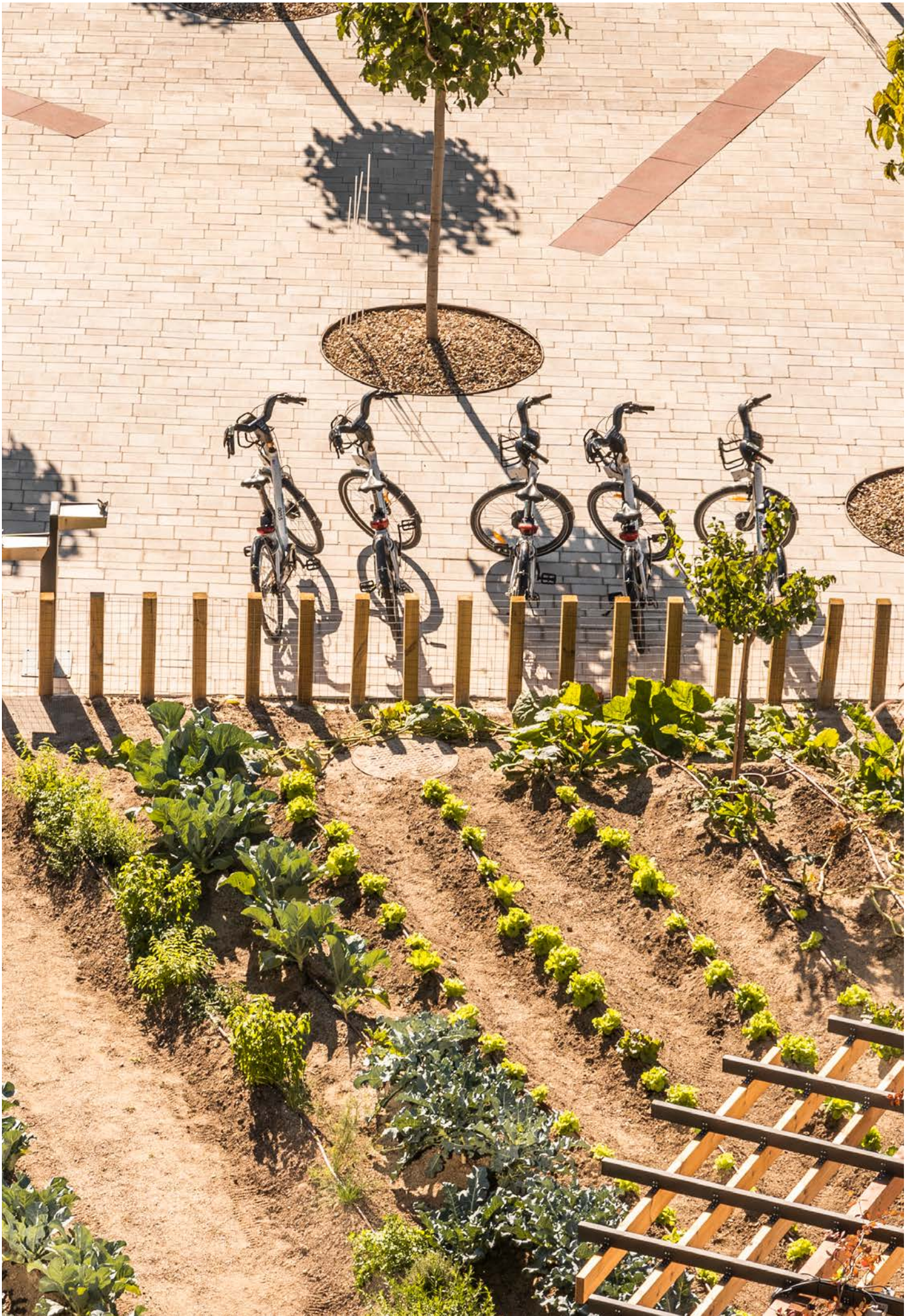
El volumen medio diario negociado durante el período ha sido de € 13,6 millones.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 26 analistas.
El precio objetivo medio es de €10,49.

I PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Entidad	Fecha informe	Recomendación	Precio objetivo
ALANTRA	18.01.2024	Comprar	11,75
 Sabadell	15.01.2024	Comprar	10,57
 BANK OF AMERICA	21.12.2023	Neutral	9,20
 bankinter.	19.12.2023	Neutral	9,20
 BARCLAYS	08.01.2024	Comprar	9,60
 BESTINVER	14.11.2023	Comprar	10,40
 EXANE BNP PARIBAS	17.01.2024	Comprar	11,70
 CaixaBank	05.01.2024	Comprar	10,20
 citi	04.01.2024	Vender	6,40
 Deutsche Bank	22.11.2023	Comprar	11,00
 Goldman Sachs	15.02.2024	Comprar	10,60
 Green Street Advisors	31.05.2023	Comprar	n,a,
 GVC Gaesco	10.01.2024	Comprar	12,20
 intermoney valores sv	08.11.2023	Comprar	12,00
 JBCapitalMarkets	22.02.2024	Comprar	11,35
Jefferies	16.01.2024	Neutral	10,30
J.P.Morgan	12.12.2023	Neutral	10,25
 Kempen	17.11.2023	Neutral	10,50
 Kepler Cheuvreux	27.11.2023	Comprar	10,80
 MIRABAUD	11.01.2024	Neutral	10,40
Morgan Stanley	08.01.2024	Neutral	9,70
 ODDO BHF ASSET MANAGEMENT	10.01.2024	Comprar	11,40
 renta4	28.08.2023	Comprar	10,30
 Santander	22.02.2024	Comprar	12,70
 SOCIETE GENERALE	15.01.2024	Neutral	9,80
 UBS	15.01.2024	Comprar	10,00
Media total			10,49



A modern building with a glass and dark metal facade. In the foreground, four bicycles are parked on a paved area next to a landscaped garden bed with wooden planters and various plants. A white rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the number 9 and the word SOSTENIBILIDAD.

9











SOSTENIBILIDAD

Sostenibilidad

2023 ha sido un año intenso en cuanto a iniciativas ESG. Los principales hitos alcanzados este año son los siguientes:

- Finalización del programa de certificación, con prácticamente todos los activos certificados actualmente con niveles muy estrictos.
- Implantación de la cláusula verde en todos los nuevos contratos para alinear los intereses de nuestros inquilinos con nuestro Camino a Neto Cero (2030).
- Establecimiento de un objetivo ambicioso en términos de carbono embebido para todos los nuevos desarrollos (oficinas 500 kgCO₂/m², logística 400 kgCO₂/m² y centros comerciales 500 kgCO₂/m²).
- Además de consumir energía 100% renovable, MERLIN sigue invirtiendo en el despliegue de su Proyecto Sun (autoconsumo solar fotovoltaico). A 31 de diciembre de 2023, la compañía cuenta con 28 proyectos en operación (15 en activos de oficinas, 7 en activos de logística, 4 en centros comerciales y 2 en Data Centers) que suman un total de 14,9 MW. Con la entrega de la Fase I del Proyecto Sun, MERLIN pretende alcanzar los 39,8 MW de potencia instalada.

El año ha sido también sobresaliente en cuanto a calificaciones y reconocimientos.

 <p>Dow Jones Sustainability Indexes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 3^{er} año consecutivo en el DJSI europeo • 1^a vez en el DJSI mundial 								
	<p>MERLIN Puntuación media</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Servicios financieros</td> <td>Europa</td> <td>Media Global</td> </tr> </table>						Servicios financieros	Europa	Media Global
									
	Servicios financieros	Europa	Media Global						
	<p>7,2. Top 1% (riesgo insignificante)</p>								
 <p>G R E S B</p>	<p>83%. Media grupo: 69%</p>								
	<p>69%. Media sector: 37%</p>								
	<p>#1. IBEX-35</p>								

The image shows a modern building with a grid of windows. In the foreground, there is a courtyard with several trees and a yellow statue. A white box with the word 'APÉNDICES' is overlaid on the image.

APÉNDICES

Medidas alternativas de rendimiento

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), las medidas alternativas del rendimiento se describen a continuación.

GLOSARIO

Período medio de vencimiento (años)

Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento. Es una medida importante ya que proporciona al inversor la información importante sobre los compromisos de repago de las obligaciones financieras.

Se calcula como la suma de los años pendientes hasta el vencimiento de cada préstamo multiplicado por la deuda pendiente del préstamo y dividido entre el importe total pendiente de todos los préstamos.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros del Grupo pero la información principal está disponible en los estados financieros consolidados.

Renta pasante

Representa la renta por metro cuadrado por mes a la cual está arrendado un activo o categoría de activos en un momento determinado en el tiempo.

La renta media pasante es una medida de rendimiento relevante ya que muestra las rentas implícitas de todos los contratos de arrendamiento actuales de la compañía en un momento en el tiempo por metro cuadrado y por mes, permitiendo la comparación con las rentas de mercado.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Release spread

Diferencia entre la nueva renta firmada y la renta anterior en renovaciones (mismo espacio, mismo inquilino) o realquileres (mismo espacio, distinto inquilino) durante los últimos doce meses.

El release spread proporciona al inversor una visión del comportamiento del alquiler (tendencias de alquileres) a la hora de negociar con los inquilinos.

Se calcula basándose en alquiler por alquiler y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Rentas *like-for-like* (Renta LfL)

Importe de las rentas brutas comparables entre dos periodos. Se calculan activo por activo excluyendo de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos así como otros ajustes atípicos como indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler.

Consideramos el crecimiento de rentas brutas *like-for-like* una medida relevante que permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o categoría de activos.

El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Rentas brutas anualizadas

Renta pasante a fecha del balance de situación multiplicada por 12.

Consideramos las rentas brutas anualizadas una medida de rendimiento relevante ya que representa el importe total de rentas de los contratos de arrendamiento actuales de la compañía en un momento determinado en el tiempo, permitiendo el cálculo del retorno de cada activo (Rentabilidad bruta).

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

GAV

Valor de la cartera según la última tasación externa disponible más pagos anticipados a coste para proyectos llave en mano y desarrollos.

El GAV es una medida de valoración estándar a efectos comparativos, reconocida de forma global en el sector inmobiliario, y llevada a cabo por un tasador externo independiente.

Yield bruto o rentabilidad bruta

Representa la rentabilidad bruta de un activo o categoría de activos. Se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

PMA (Wault)

Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

Consideramos el Wault una medida relevante ya que proporciona al inversor el período de riesgo y oportunidad para renegociar los contratos de arrendamiento actuales.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros

Ingresos totales

Consiste en la suma de las rentas brutas totales y los restantes ingresos operativos excluyendo extraordinarios.

La reconciliación con IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

EBITDA contable

El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

El EBITDA contable es una medida de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para valorar compañías, así como por las agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento mediante la comparación del EBITDA contable con la deuda neta y el servicio de la deuda.

La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

EBITDA

El EBITDA se calcula como el EBITDA contable deduciendo los gastos “no-overheads” y la provisión del LTIP.

El EBITDA es una medida muy útil ya que excluye el impacto de costes “no-overheads” incurridos en el período. Los gastos “no-overheads” son aquellos asociados a la adquisición o venta de activos y las indemnizaciones, entre otros (según lo descrito en el folleto de la OPV).

La reconciliación con las medidas IFRS se encuentra en la tabla situada más adelante.

FFO contable y FFO

El FFO contable o Flujo de Fondos de las Operaciones contable se calcula como el EBITDA menos los gastos financieros netos e impuestos (excluyendo impuestos de desinversiones y otros eventos).

El FFO se calcula deduciendo los gastos “non-overheads” de la compañía al FFO contable. Se trata de una medida de rendimiento y liquidez relevante reconocida de forma global en el sector inmobiliario.

MERLIN Properties, como miembro de EPRA (European Public Real Estate Association), sigue los estándares de mejores prácticas a la hora de reportar lo que permite al inversor comparar con mayor facilidad determinadas medidas que son específicas del sector inmobiliario. Las medidas se publican de forma semestral y se encuentran detalladas en el informe de gestión.

EPRA costes

Se calcula como los costes de gestión totales de la compañía divididos entre las rentas brutas netas de incentivos.

Esta medida de rendimiento muestra la eficiencia operativa sobre una base recurrente.

La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe.

Resultado neto EPRA

Resultado recurrente de los negocios estratégicos según las recomendaciones de EPRA.

La reconciliación con los estados financieros se encuentra en el Apéndice del presente informe.

EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad.

El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido.

El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto.

EPRA Yields

Net Initial Yield: Renta anualizada basada en las rentas pasantes a fecha del balance de situación, menos los gastos operativos no repercutibles, dividido entre el valor de mercado de los activos (GAV) incrementado con los costes de adquisición.

EPRA “Topped” NIY: Ajuste al EPRA Net Initial Yield respecto a la finalización de períodos de carencia (u otros incentivos al alquiler no finalizados tales como descuentos en renta o subidas escalonadas de rentas).

Se trata de dos medidas de rendimiento relevantes al ser un estándar de comparación reconocido en el sector inmobiliario a nivel global, ya que proporciona la rentabilidad neta de los activos de la cartera en base a los contratos vigentes a una fecha determinada con independencia de la estructura financiera de la compañía, según las recomendaciones de EPRA.

El cálculo se proporciona en el Apéndice del presente informe. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Ratio de desocupación EPRA

Se calcula como el Valor Estimado de Rentas de Mercado (“ERV”) de la superficie desocupada dividido entre el ERV de la cartera completa.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Deuda financiera neta

La deuda financiera neta (o deuda neta) es una métrica financiera calculada restando el efectivo (efectivo y equivalentes, autocartera y pagos diferidos de la venta de activos) del importe nominal adeudado por el grupo consolidado a instituciones financieras y bonistas (deuda financiera bruta).

Esta métrica proporciona Información acerca del nivel de endeudamiento de la compañía, al

proporcionar el importe adeudado a instituciones financieras y bonistas después de descontar el efectivo.

Ratio de apalancamiento

El ratio de apalancamiento se calcula como la deuda neta dividida por la deuda neta más los fondos propios.

El ratio de apalancamiento es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

La conciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

Deuda financiera

La deuda financiera se calcula como la suma de cualquier cantidad adeudada por el Grupo a corto y largo plazo como resultado de préstamos, créditos, bonos, obligaciones y, en general, cualquier instrumento de naturaleza similar.

La deuda financiera es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

La conciliación con las métricas de las NIIF aparece en la tabla siguiente.

Porcentaje del endeudamiento a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés

Se corresponde con la suma del importe de endeudamiento financiero a tipo fijo y el importe de endeudamiento financiero a tipo variable con operaciones de cobertura de riesgo de variación de tipo de interés asociadas respecto del endeudamiento financiero del Grupo.

Coste medio de la deuda

El coste medio de la deuda se calcula como el cociente entre el coste de los intereses pasados, incluidos los derivados, correspondientes a la deuda con intereses y la deuda financiera del Grupo.

El coste medio de la deuda es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el coste de los fondos prestados, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar la capacidad de cumplir con las obligaciones de intereses.

Dada la naturaleza de la métrica, no es posible conciliarla con los estados financieros del Grupo, pero la información principal está disponible en los estados financieros consolidados.

Posición de liquidez

Se calcula como la suma del efectivo del Grupo más el importe correspondiente a los derechos de cobro procedentes de operaciones corporativas, la

posición de autocartera a valor de mercado y las líneas de financiación disponibles. La posición de liquidez es una métrica operativa comúnmente usada por inversores para analizar el nivel de flexibilidad financiera, así como por las agencias de rating y los deudores para evaluar la capacidad de repagar la deuda.

La reconciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

Deuda neta

La deuda neta se calcula como la deuda financiera menos el efectivo y los equivalentes de efectivo (por ejemplo, los derechos de cobro o las acciones propias).

La deuda neta es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

La conciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

Inversión en mejoras de eficiencia energética

Inversiones destinadas a medir, controlar, o reducir de manera directa o indirecta, consumos de energía o huella de carbono en todos aquellos activos en los cuales tengamos control operacional. De esta manera, mejoramos de manera continua el comportamiento energético de nuestros activos.

Contribución tributaria total

La Contribución Tributaria Total (CTT) mide la contribución que realiza una compañía o grupo de compañías a las diferentes Administraciones. Con carácter general, se imputa a cada ejercicio fiscal tanto los impuestos soportados como los recaudados, siguiendo el criterio de caja.

- Los impuestos soportados son aquellos impuestos que han supuesto un coste efectivo para las empresas, como por ejemplo los impuestos sobre beneficios, las contribuciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa, o determinados impuestos medioambientales.
- Los impuestos recaudados son aquellos que han sido ingresados como consecuencia de la actividad económica de la empresa, sin suponer un coste para las compañías distinto del de su gestión, como son las retenciones practicadas a los trabajadores.

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

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

(€ miles)	Notas	FY23	FY22
Importe neto de la cifra de negocios	6	464.779	439.038
Otros ingresos de explotación	Cuenta de resultados	4.790	2.650
Gastos de personal	18	(34.845)	(39.673)
Otros gastos de explotación	18	(73.325)	(73.818)
EBITDA contable		361.400	328.197
<i>Costes asociados a la adquisición, venta de activos y financiaci</i>	18	2.166	2.112
<i>Otros gastos</i>	n.a.	300	331
<i>Indemnizaciones</i>	18	282	-
Gastos "no overheads"		2.747	2.443
Plan de Incentivos largo plazo	18	2.804	4.014
EBITDA		366.952	334.654
Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda	Cuenta de resultados	(109.185)	(91.532)
Resultado por puesta en equivalencia recurrente	n.a.	19.458	22.021
Ajuste IFRS16	n.a.	14.751	-
Operaciones descontinuadas	n.a.	-	31.177
Impuestos corrientes	n.a.	(7.737)	(5.836)
FFO		284.239	290.483
Gastos "no overheads"	n.a.	(2.747)	(2.443)
FFO contable⁽¹⁾		281.491	288.040
(€ miles)			
Rentas brutas	Cuenta de resultados	475.614	452.842
Ingresos por prestación de servicios	6	17.572	10.884
Otros ingresos netos de explotación	n.a.	(4.918)	(3.003)
Ingresos totales		488.268	460.723

⁽¹⁾ Excluyendo el Plan de Incentivos a Largo Plazo

	(€ m)	Notas	FY23	FY22
A	GAV	Sección 4 Informe de Resultados	11.270	11.317
B	Costes de transacción	n.a	299	292
C=A+B	GAV + costes de transacción		11.569	11.609
N	Deuda neta	Sección 5 Informe de Resultados	4.050	3.792
D= N/C	LTV		35,0%	32,7%
E	Deuda neta	Sección 5 Informe de Resultados	4.050	3.792
F	Patrimonio neto	Balance de situación	6.539	6.849
G=E+F	Capital total		10.589	10.641
H=E/G	Ratio de apalancamiento		38,2%	35,6%
I	Deuda financiera	Sección 5 Informe de Resultados	4.526	4.239
J= K+L+M	Efectivo y equivalentes		477	447
K	Efectivo	Balance de situación	461	429
L	Cuentas a cobrar		-	-
M	Autocartera	Balance de situación	15	17
N=I-J	Deuda neta		4.050	3.792
J	Efectivo y equivalentes		477	447
O	Líneas de crédito no dispuestas	14.1	832	1.409
P= J+O	Posición de liquidez		1.309	1.856

LISTADO DE ACTIVOS

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m ²)	# Activos	SBA (m ²)	# Activos
Castellana 85	Madrid	16.474	1	-	-
Castellana 93	Madrid	11.621	1	-	-
Castellana 259	Madrid	21.390	1	-	-
Castellana 278	Madrid	14.468	1	-	-
Castellana 280	Madrid	16.853	1	-	-
Princesa-Plaza España Complex	Madrid	47.101	3	-	-
Plaza Ruiz Picasso	Madrid	-	-	36.899	1
Juan Esplandiu 11-13	Madrid	28.008	1	-	-
Churruca business park	Madrid	17.668	4	-	-
Santiago de Compostela 94	Madrid	13.130	1	-	-
Príncipe de Vergara 187	Madrid	11.710	1	-	-
Alfonso XI	Madrid	9.945	1	-	-
Alcala 40	Madrid	9.315	1	-	-
Eucalipto 25	Madrid	7.368	1	-	-
Eucalipto 33	Madrid	7.301	1	-	-
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.721	1	-	-
Plaza Ruiz Picasso II	Madrid	-	-	3.665	1
Total Madrid Prime + CBD		239.073	20	40.564	2
Adequa business park	Madrid	75.545	5	47.902	2
Vía Norte business park	Madrid	37.224	6	-	-
Avenida de Bruselas 33	Madrid	33.718	1	-	-
Las Tablas business park	Madrid	27.184	3	-	-
Avenida de Europa	Madrid	23.101	2	-	-
Torre Chamartin	Madrid	18.295	1	-	-
Sanchinarro business park	Madrid	17.191	2	-	-
Maria de Portugal T2	Madrid	17.140	3	-	-
Aquamarina	Madrid	10.685	1	-	-
Avenida de Bruselas 24	Madrid	9.163	1	-	-
Avenida de Bruselas 26	Madrid	8.895	1	-	-
Elipse	Madrid	7.515	1	-	-
Avenida de Burgos 208-210	Madrid	7.376	2	-	-
Arturo Soria 343	Madrid	6.621	1	-	-
Fuente de la Mora	Madrid	4.482	1	-	-
Encinar	Madrid	3.623	1	-	-
Total Madrid NBA A1		307.756	32	47.902	2

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m ²)	# Activos	SBA (m ²)	# Activos
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960	1	-	-
Puerta de las Naciones business park	Madrid	39.150	4	-	-
Alvento business park	Madrid	32.928	2	-	-
Josefa Valcarcel 48	Madrid	-	-	19.893	1
Partenon 12-14	Madrid	19.609	1	-	-
Partenon 16-18	Madrid	18.343	1	-	-
Cristalia	Madrid	11.712	1	-	-
Arturo Soria 128	Madrid	3.226	1	-	-
Total Madrid NBA A2		179.929	11	19.893	1
Atica business park	Madrid	36.365	6	-	-
Cerro de los Gamos business park	Madrid	10.814	1	25.291	4
Alvia business park	Madrid	23.567	3	-	-
Atica XIX business park	Madrid	15.411	3	5.014	1
Total Madrid Periferia		86.157	13	30.305	5
Total Madrid		812.916	76	138.664	10
Diagonal 199	Barcelona	5.934	1	-	-
Diagonal 211 (Torre Glòries))	Barcelona	37.614	1	-	-
Diagonal 458	Barcelona	4.174	1	-	-
Diagonal 514	Barcelona	10.263	1	-	-
Diagonal 605	Barcelona	15.057	1	-	-
PE Poble Nou 22@	Barcelona	31.337	4	-	-
Vilanova 12-14	Barcelona	16.494	1	-	-
Balmes 236-238	Barcelona	6.187	1	-	-
E-Forum	Barcelona	5.190	1	-	-
Plaza de Cataluña 9	Barcelona	3.026	1	-	-
Pere IV	Barcelona	2.018	1	-	-
Total Barcelona Prime + CBD		137.293	14	-	-
WTC	Barcelona	29.059	2	-	-
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZF Office use)	Barcelona	10.541	1	11.411	1
Total NBA WTC		39.600	3	11.411	1

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m ²)	# Activos	SBA (m ²)	# Activos
Sant Cugat I	Barcelona	15.377	1	-	-
Sant Cugat II	Barcelona	10.008	1	-	-
Total Periferia		25.385	2	-	-
Total Barcelona		202.278	19	11.411	1
Monumental	Lisboa	25.358	1	-	-
Art	Lisboa	22.150	1	-	-
Liberdade 195	Lisboa	16.510	1	-	-
Torre Lisboa	Lisboa	-	-	13.715	1
Marques de Pombal 3	Lisboa	12.461	1	-	-
Central Office	Lisboa	10.310	1	-	-
Torre Zen	Lisboa	10.207	1	-	-
TFM	Lisboa	7.837	1	-	-
Lisboa Expo	Lisboa	6.740	1	-	-
Total Lisboa Prime + CBD		111.572	8	13.715	1
Nestle	Lisboa	12.260	1	-	-
Total Lisboa NBA		12.260	1	-	-
Total Lisboa		123.832	9	13.715	-
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037	1	-	-
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228	1	-	-
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	2.041	1	-	-
Total Otros		18.306	3	-	-
TOTAL OFICINAS		1.157.332	107	163.789	11

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m ²)	# Activos	SBA (m ²)	# Activos
Marineda	Galicia	99.873	1	18.232	-
Tres Aguas ⁽¹⁾	Madrid	67.940	1	-	-
Almada	Lisboa	60.089	1	-	-
X-Madrid	Madrid	47.120	1	-	-
Larios	Andalucía	37.956	1	-	-
Porto Pi	Mallorca	32.869	1	-	-
Arenas	Cataluña	31.905	1	-	-
Saler	C. Valenciana	29.019	1	-	-
Artea	País Vasco	25.922	1	-	-
La Vital	C. Valenciana	20.878	1	-	-
Centro Oeste	Madrid	10.867	1	-	-
Callao 5	Madrid	3.640	1	6.910	-
Arturo Soria	Madrid	6.069	1	-	-
TOTAL CENTROS COMERCIALES		474.147	13	25.142	-

Barcelona-ZAL Port ⁽²⁾	Cataluña	757.003	44		
A2-Cabanillas Park I	Castilla la Mancha	315.236	9	-	-
A2-Cabanillas Park II	Castilla la Mancha	47.211	1	163.467	3
Lisbon Park	Lisboa	45.171	1	179.693	1
Sevilla ZAL	Andalucía	139.218	11	15.122	3
Barcelona-PLZF	Cataluña	132.100	9	-	-
A2-San Fernando III	Madrid	-	-	98.924	1
A2-Azuqueca II	Madrid	96.810	1	-	-
Valencia-Betera	C. Valenciana	-	-	96.572	1
Vitoria-Jundiz I	País Vasco	72.717	1	-	-
A2-Cabanillas I	Castilla la Mancha	70.134	1	-	-
A2-Meco II	Madrid	59.814	1	-	-
A4-Pinto II	Madrid	58.990	1	-	-
A2-Azuqueca III	Castilla la Mancha	-	-	51.000	1
A4-Getafe (Gavilanes)	Madrid	39.591	2	-	-
A2-Alovera	Castilla la Mancha	38.763	1	-	-
A2-Coslada Complex	Madrid	36.234	1	-	-
A2-Meco I	Madrid	35.285	1	-	-
Valencia-Ribarroja	C. Valenciana	34.992	1	-	-
A2-San Fernando II	Madrid	33.592	1	-	-
A4-Seseña	Castilla la Mancha	28.731	1	-	-

⁽¹⁾ 50% participación.

⁽²⁾ 48,5% participación.

Activo	Localización	En operación		En desarrollo	
		SBA (m ²)	# Activos	SBA (m ²)	# Activos
A2-Coslada	Madrid	28.491	1	-	-
Vitoria-Jundiz II	País Vasco	26.774	2	-	-
Valencia-Almussafes	C. Valenciana	26.613	1	-	-
A2-Cabanillas III	Castilla la Mancha	21.879	1	-	-
A4-Getafe (Cla)	Madrid	16.100	1	-	-
A2-Cabanillas II	Castilla la Mancha	15.078	1	-	-
A2-San Fernando I	Madrid	11.179	1	-	-
A4-Pinto I	Madrid	11.099	1	-	-
TOTAL LOGÍSTICA		2.220.382	98	604.779	10
MAD01-GET	Madrid	22.508	1	-	-
BIO03-ARA	País Vasco	17.600	1	-	-
BIO02-ARA	País Vasco	-	-	25.999	1
BCN01-PLZF	Cataluña	22.131	1	-	-
LIS01-VFX	Lisboa	-	-	32.982	1
TOTAL DATA CENTERS		62.239	3	58.981	2
Castellana 259 (Hotel)	Madrid	31.800	1	-	-
Diagonal 199 (Hotel)	Cataluña	15.332	1	-	-
Marineda (Hotel)	Galicia	5.898	1	-	-
Madrid Tower (retail)	Madrid	4.462	5	-	-
Yunque	Madrid	1.780	1	-	-
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140	1	-	-
Torre Madrid residencial	Madrid	120	1	-	-
Bizcargi 11D	País Vasco	46	1	-	-
General Ampudia 12 ⁽¹⁾	Madrid	-	1	-	-
Parking Palau ⁽¹⁾	C. Valenciana	-	1	-	-
TOTAL OTROS		60.578	14	-	-

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



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