

2019


MEMORIA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA



MERLIN

PROPERTIES



A photograph of a modern lounge interior. In the foreground, there are several armchairs in shades of orange, yellow, and green, arranged around a low, round wooden coffee table. The floor is covered with a patterned rug. In the background, there are large windows and a tall palm tree. A large, white, geometric overlay is centered on the image, containing text.

2019 ha sido un
año excelente en el
rendimiento operativo
y la Compañía ha
destacado en la
creación de valor en
su cartera al avanzar
sus planes Landmark,
Flagship y Best II y III.

2019

MEMORIA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA



01

Carta del Vicepresidente
y Consejero Delegado

4

03

MERLIN Properties,
una historia de éxito

12

05

Creación de valor en los grupos
de interés

42

07

Impacto del COVID19

108

02

Inmobiliaria líder en activos
terciarios en la península ibérica

8

04

Modelo de gobierno responsable

26

06

Sostenibilidad en la cartera

70

08

Sobre la memoria

112

ANEXO

I. Detalle del alcance del reporte
sobre desempeño ambiental

128

II. Informe de Revisión Independiente

136



Ismael Clemente

Carta del Vicepresidente y Consejero Delegado

Querido accionista

En el contexto actual de incertidumbre e inestabilidad económica, desde MERLIN creemos que ahora más que nunca, una gestión responsable de las organizaciones será clave para su supervivencia. Por ello, este año veo especialmente útil y necesario este ejercicio de transparencia sobre nuestro desempeño económico, ambiental y social del año 2019, abriendo una ventana hacia nuestros planes futuros que, si bien se encuentran en proceso de análisis y redefinición, esperamos poder seguir llevando a cabo una vez superado este bache.

Al igual que en años anteriores, esta Memoria de Responsabilidad Social Corporativa ha sido elaborada conforme al estándar de reporting Global Reporting Initiative y a las Sustainability Best Practice Recommendations (SBPR) de EPRA.

De esta forma garantizamos que sus contenidos hacen referencia a las cuestiones que son materiales para nuestros grupos de interés y están alineados con las demandas del mercado en materia de información no financiera. Así lo respalda el EPRA Gold Award recibido por nuestra segunda Memoria elaborada conforme a las SBPR de EPRA, con mención especial a nuestro reporting sobre las iniciativas de relación con la comunidad impulsadas desde nuestros distintos activos.

Asimismo, en línea con el camino ya iniciado en 2018 con nuestra participación en el índice GRESB, hemos seguido mejorando nuestro desempeño y hemos obtenido una puntuación superior a la media global, europea y de nuestros peers.

En 2019, además, nuestro compromiso y apuesta por el desarrollo responsable de nuestras actividades, ha adquirido un carácter aún más estratégico para nosotros y nos ha abierto la puerta a nuevas fuentes de financiación, con la firma de la mayor financiación sostenible otorgada a una compañía inmobiliaria en Europa, vinculada al desempeño de nuestras carteras en materia de eficiencia energética, consumo de energía renovable, certificaciones de construcción sostenible y de accesibilidad, entre otros.

Estos hitos se han materializado en un año en el que la compañía ha seguido avanzando en dar una respuesta efectiva a los crecientes retos existentes en nuestro sector y que se han materializado en la ampliación de nuestra versatilidad en la cartera de oficinas y centros comerciales a través de la integración de los espacios flexibles; la mejora de la movilidad asociada al transporte logístico en las ciudades a través del fomento del uso de vehículos eléctricos, aprovechando la creciente red de puntos de carga que seguimos instalando en nuestros portafolios o la integración de la digitalización y la conectividad en nuestros activos para dar el mejor servicio posible a nuestros inquilinos y clientes finales.

Todo ello sin olvidar otros hitos que han sido igualmente significativos como el continuo avance en los planes de creación de valor, la rotación de activos no estratégicos para mejorar la calidad de nuestro portafolio o el incremento de nuestra huella en Portugal.

Para la consecución de todos ellos resulta fundamental contar con un sólido sistema de gobierno corporativo, que sigue ganando en robustez, lo que ha quedado demostrado con la certificación de nuestro sistema de compliance penal bajo el estándar UNE 19601, posicionando así a MERLIN como una de las primeras compañías inmobiliarias en obtener esta certificación.

Asimismo, un buen desempeño económico es fundamental y asegura que MERLIN está preparada para seguir generando valor. En este sentido, 2019 ha sido un buen año para la compañía. Hemos alcanzado una valoración de nuestra cartera de activos inmobiliarios igual a 12.751 millones y hemos mejorado la renta bruta respecto al año anterior en un 5,2%, alcanzando los 525,9 millones de euros. Asimismo, hemos cerrado el pasado ejercicio con un EBITDA de 425,5 millones, incrementando el valor de la compañía un 5,4% respecto al año 2018.

Este desempeño mantiene a MERLIN como la compañía de referencia en el sector inmobiliario, conservando su posición de liderazgo en

todos sus portafolios, con una cartera sólida, conformada por activos de la más alta calidad, una estructura de capital madura y equilibrada y un equipo de gestión propio, construido sobre el rigor y la experiencia en los mercados en los que estamos presentes.

Este equipo en 2019 se ha reforzado con la integración de la plantilla del negocio de LOOM, que, si bien ha supuesto un nuevo reto en materia de recursos humanos, nos ha permitido crecer y desarrollar nuevas fórmulas de trabajo, intercambiar conocimientos, profesionalizar el sector del espacio flexible y encontrar sinergias entre nuestros equipos, todo ello apostando por retener el talento y conocimiento de la plantilla de LOOM, siendo fieles a nuestra máxima original de creación de empleo estable y de calidad para todos nuestros profesionales.

Asimismo, seguimos avanzando en la mejora del rendimiento de nuestras carteras, integrando la sostenibilidad social y ambiental en todas las fases del ciclo de vida de los inmuebles. Las certificaciones externas se mantienen como el principal respaldo de una buena gestión y comportamiento de los activos. En este sentido, continuamos priorizando la accesibilidad y su certificación a través del estándar de referencia en el mercado, la certificación AIS. A cierre de ejercicio, MERLIN contaba con un total de 29 activos certificados, con un plan a 5 años para certificar el 80% de las carteras de oficinas y centros comerciales.

Respecto a las certificaciones en materia ambiental, en 2019 hemos obtenido en total 50 nuevas certificaciones LEED o BREEAM, alcanzando el 75% de la cartera de activos de la compañía (excluyendo Net leases) certificado bajo estándares de construcción sostenible.

Adicionalmente, MERLIN sigue avanzando en la integración de nuevos activos bajo el sistema de gestión ambiental ISO 14001 que ya cuenta con 75 activos bajo gestión y bajo el que se espera incluir a la totalidad de sus activos de oficinas multi-inquilino, así como el mayor número posible de centros comerciales en los próximos años.

Otro de los principales objetivos de MERLIN en materia ambiental es la mejora de su eficiencia energética. Con este fin, hemos seguido incrementando el número de activos certificados con la ISO 50001, llegando a 33 en 2019. Estos esfuerzos, junto con la constante integración de medidas de eficiencia energética en los mismos, tienen, como no podía ser de otra manera, un reflejo en su comportamiento ambiental. Así por ejemplo, en 2019, estas medidas se han traducido en una reducción del consumo energético de más del 20% en el centro comercial Arturo Soria.

Por último, continuamos avanzando hacia nuestro objetivo de certificación de 37 activos de oficinas bajo el estándar AEO, del que fuimos impulsores, habiendo certificado en 2019 4 nuevos inmuebles de oficinas.

Adicionalmente, seguimos reforzando el papel de nuestros activos como herramientas de creación de valor en las comunidades en las que están presentes y un buen ejemplo de ello es nuestro nuevo centro X-Madrid, que contribuye al desarrollo del entorno como creador de nuevos espacios de uso público, como dinamizador de la economía local, al crear más de 400 puestos de trabajo directos e indirectos en el municipio y por último, como punto de encuentro para la comunidad a todos los niveles: cultura, deporte y promotor de bienestar y acción social.

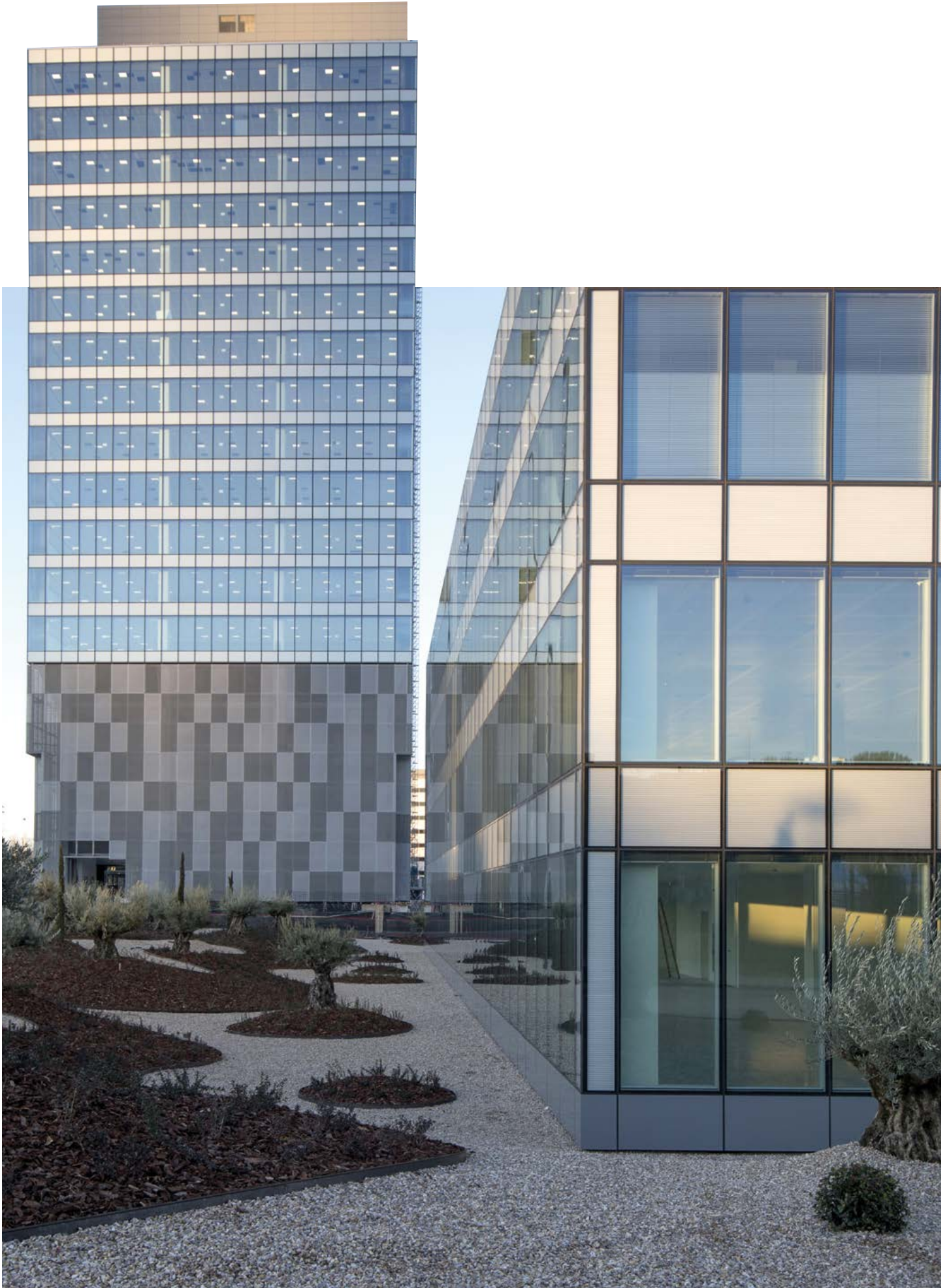
También merece la pena destacar el proyecto de huertos urbanos en el portfolio de oficinas, con un importante componente social enfocado en la integración de personas con capacidades diferentes, responsables de su cuidado y explotación, a través de la Fundación Roncalli.

Nuestro papel como creadores de valor para las comunidades en las que estamos presentes trasciende también al ámbito corporativo, en el que hemos seguido trabajando en la contribución a iniciativas de carácter social impulsadas por nuestros profesionales, enmarcadas en el plan de RSC lanzado en 2017.

Asimismo, este compromiso con la sociedad ha quedado aún más patente con nuestro trabajo en la búsqueda de iniciativas que ayuden en la lucha contra el coronavirus y que se ha materializado en la adquisición e instalación de 4 robots para la realización de pruebas diagnósticas en el Instituto de salud Carlos III y los centros sanitarios de La Paz, en Madrid, y Vall d'Hebron y Clinic, en Barcelona. Esta iniciativa se ha complementado con otras como la celebración de sesiones y charlas virtuales desde los centros de LOOM abiertas al público y la cesión de los alimentos de los huertos urbanos al Banco de Alimentos, para ayudar a las familias más desfavorecidas y castigadas por esta situación.

No quiero terminar sin reconocer el compromiso, profesionalidad y valía de todas las personas que formamos la Compañía que han demostrado su excepcionalidad, una vez más, en la situación actual en la que nos encontramos.

A todos quiero darles las gracias y animarles a seguir remando en la misma dirección, para mantener a la compañía en la posición privilegiada en la que se encuentra.





02

Inmobiliaria líder en activos terciarios en la península ibérica

MERLIN es una de las mayores compañías inmobiliarias cotizadas en la Bolsa española, con una capitalización de aproximadamente 6.000 millones de euros. Está especializada en la adquisición y gestión de activos terciarios en la península ibérica, invirtiendo principalmente en oficinas, centros comerciales y plataformas logísticas en los segmentos Core y Core Plus.

Desempeño en 2019.

Principales magnitudes

MERLIN presenta su cuarta memoria de RSC elaborada conforme a las directrices de los Estándares del Global Reporting Initiative (GRI) así como a las Sustainability Best Practice Recommendations de EPRA. Con esta memoria, la Compañía profundiza en su compromiso de transparencia con sus Grupos de Interés informándoles acerca de su desempeño económico, ambiental y social.

Desempeño económico

426 M€
(+5,4% vs 2018)
EBITDA

6.008 M€
(+18,6% vs 2018)
CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL

5.182 M€
(+5,7% vs 2018)
DEUDA NETA

Desempeño social

218
(+24% vs 2018)
EMPLEADOS

596 M€
(-0,3% vs 2018)
VALOR DISTRIBUIDO
A LOS GRUPOS DE INTERÉS¹

2,97 de 4
SATISFACCIÓN
DEL CLIENTE

Desempeño ambiental

1,5 M€
(-9% vs 2018)
INVERSIÓN EN
CERTIFICACIONES AMBIENTALES

118 ACTIVOS
(+22% vs 2018)
CON CERTIFICACIÓN
DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE²

398.844 GJ
(-0,6% vs. 2018)
CONSUMO ENERGÉTICO
EN ACTIVOS LIKE
FOR LIKE GESTIONADOS³

21.511 t CO₂eq
(-19,2% vs 2018)
EMISIONES DE GASES DE EFECTO
INVERNADERO EN ACTIVOS
LIKE FOR LIKE GESTIONADOS³

694.047 m³
(+5,1% vs 2018)
CONSUMO DE AGUA
EN ACTIVOS LIKE
FOR LIKE GESTIONADOS³

2.039 t
(+10.4% vs 2018)
RESIDUOS GENERADOS
EN ACTIVOS LIKE FOR LIKE³

¹ Dentro de este concepto se incluye el pago de salarios, pagos a proveedores, pagos a gobiernos, inversiones en comunidades y gastos operativos. Corresponde al indicador 201-1 incluido en los Estándares GRI.

² Entre las certificaciones de construcción sostenible se consideran LEED y BREEAM. No se incluyen los activos certificados de Barcelona-Zal Port.

³ La denominación de "Like for Like" agrupa a aquellos activos que han permanecido en funcionamiento dentro de la cartera de MERLIN en los últimos 3 años (desde el 1 de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2019) sin variaciones relevantes.

Cartera de MERLIN Properties

La actual cartera de MERLIN cuenta con más de 3 millones de m² en alquiler, que sitúan a la compañía como referente en el mercado de oficinas, centros comerciales, Net leases y naves logísticas.

Cartera global¹

12.751 M€

(+5,9% vs 2018)

VALOR BRUTO
DE LOS ACTIVOS (GAV)

902²

(-6,4% vs 2018)

ACTIVOS

3.304 m de m²

(-0,5% vs 2018)

SUPERFICIE BRUTA
ALQUILABLE (SBA)

525,9 M€

(+5,2% vs 2018)

RENTA BRUTA
ANUAL (RBA)

5,6 años

(-3,4% vs 2018)

VIDA MEDIA
ALQUILERES

94,8%

(+1,4 puntos porcentuales
vs 2018)

TASA DE OCUPACIÓN

Principales líneas de negocio



Oficinas

Activos existentes

123 ACTIVOS

1.319 m de m² SBA

6.161 M€ GAV

237 M€ RBA

Centros comerciales

17 ACTIVOS

547 m de m² SBA

2.540 M€ GAV

128 M€ RBA

Logística

Activos existentes

47 ACTIVOS

1.160 m de m² SBA

939 M€ GAV

55 M€ RBA

Net lease

715 ACTIVOS

363 m de m² SBA

1.873 M€ GAV

87 M€ RBA

En desarrollo

12 ACTIVOS

1.002 m de m² SBA

577 M€ GAV³

45 M€ RBA³

TRES AGUAS
(50% de
participación)

1 ACTIVO

68 m de m² SBA

9 M€ RBA

ZAL PORT
(48,5% de
participación)

50 ACTIVOS

469K m de m² SBA

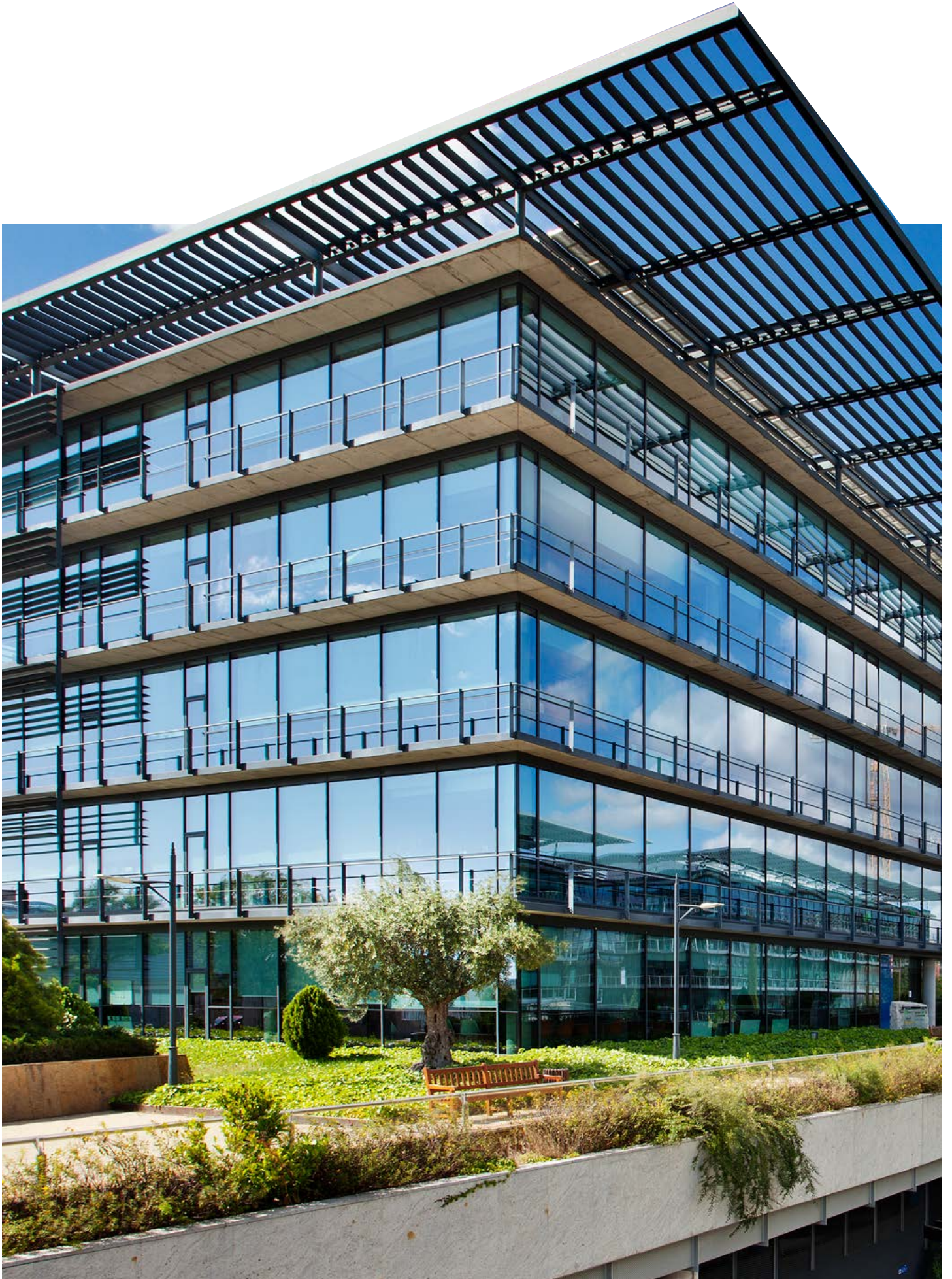
46 M€ RBA⁴

¹ Incluye activos no estratégicos.

² No incluye suelo no estratégico, logística en desarrollo, otros y participaciones minoritarias.

³ Inversión total y renta bruta prevista.

⁴ Renta bruta anualizada a 31/12/19 pre canon.





03

MERLIN Properties, una historia de éxito

MERLIN continúa apostando por la creación de una cartera de primera calidad, apoyándose en el reposicionamiento destacado de sus activos enmarcado dentro de sus planes de creación de valor, el crecimiento logístico impulsado por los nuevos desarrollos, la expansión de la presencia en Portugal y la rotación de los activos no estratégicos.

3.1. Historia de MERLIN. Principales hitos

En 2019 MERLIN ha seguido consolidando su cartera de activos, logrando excelentes resultados en las métricas operativas clave incluyendo ocupación (94,8% +140 pbs vs 2018) y rentas brutas (€525,9m +5,2% vs 2018). A cierre de 2019 la cartera está valorada en 12.751 millones de euros. De esta forma, MERLIN refuerza su posición de liderazgo en el mercado español y continúa siendo una de las Socimis comerciales más importantes en Europa.

Este periodo de consolidación tiene su principal apoyo en los Planes de Creación de Valor, cuyo horizonte temporal se extiende hasta el año 2021. A medio plazo, MERLIN entrará en una nueva etapa de crecimiento marcada por el desarrollo inmobiliario del “Distrito Castellana Norte” (DCN), del que la Compañía es uno de sus socios de referencia.

Excelente evolución de los Planes de Creación de Valor

2019 ha sido un año de importante progreso en los planes de creación de valor de los portfolios de oficinas (Landmark), centros comerciales (Flagship) y activos logísticos (Best), continuando con la finalización y entrega de nuevos inmuebles. En particular, en el año 2019 dio comienzo el Plan Best III, con el que MERLIN extiende y refuerza su huella logística en la península ibérica. Con estos planes, MERLIN tiene por objeto incrementar el valor global de sus activos, localizados en emplazamientos de alto valor, potenciando de esta manera los niveles de rentas percibidas por los mismos. A nivel global, la inversión asociada asciende a 1.402 millones de euros.

	2019	2020	2021	2022
Plan Landmark I	<ul style="list-style-type: none"> • Torre Chamartín (Fase II) • Torre Glòries (Fase II) 	<ul style="list-style-type: none"> • Marqués de Pombal 3 • Diagonal 605 	<ul style="list-style-type: none"> • Monumental • Castellana 85 	<ul style="list-style-type: none"> • Plaza Ruiz Picasso • Adequa 4 • Adequa 7
Plan Flagship	<ul style="list-style-type: none"> • Larios • Arturo Soria • X-Madrid • Tres Aguas 	<ul style="list-style-type: none"> • El Saler 	<ul style="list-style-type: none"> • Porto Pi • Callao 5 	
Plan Best II	<ul style="list-style-type: none"> • Madrid Pinto II B • Guadalajara Cabanillas III • Toledo Seseña • Guadalajara Cabanillas F 	<ul style="list-style-type: none"> • Madrid San Fernando II • Guadalajara Azuqueca III • Guadalajara Cabanillas Park I extension (2020-2021) 	<ul style="list-style-type: none"> • Guadalajara Azuqueca II • Guadalajara Cabanillas Park II 	
Plan Best III	<ul style="list-style-type: none"> • Valencia Ribarroja • Sevilla ZAL WIP (2019-2020) 	<ul style="list-style-type: none"> • Zaragoza Plaza II • Lisbon Park (2020-2023) 		<ul style="list-style-type: none"> • Madrid San Fernando III (2022-2023) • Valencia (2022-2023)

Nueva emisión de bonos corporativos

En noviembre de 2019, MERLIN concluyó con éxito la emisión de 500 millones de euros en bonos corporativos sin garantía a 15 años, lo que constituye la mayor colocación por plazo realizada por una Socimi española hasta la fecha. Además de optimizar su estructura de capital, esta transacción es una muestra patente del excelente perfil que MERLIN mantiene ante los inversores.

La innovación tecnológica como clave de la diferenciación

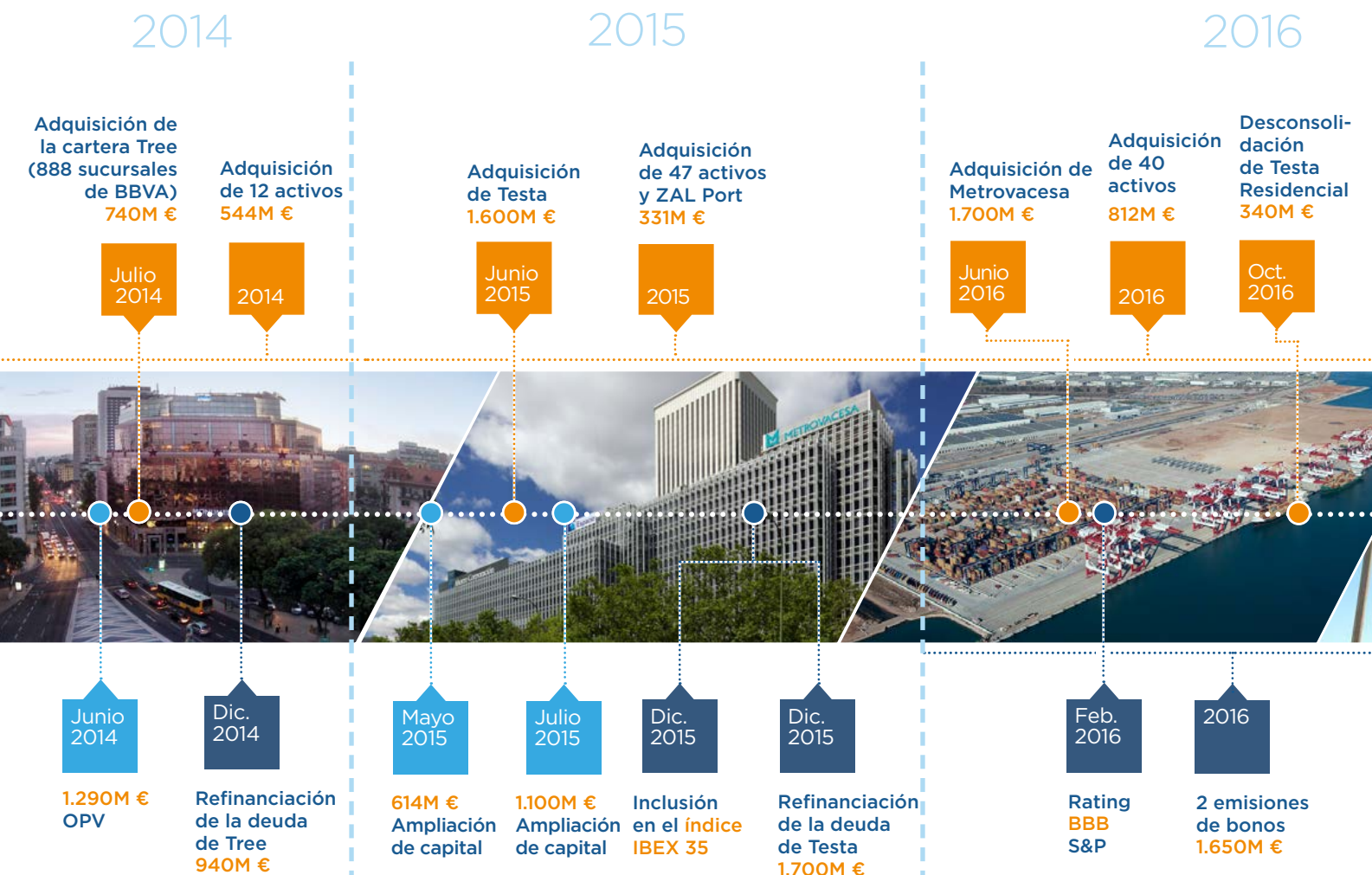
MERLIN apuesta por la innovación tecnológica como clave para la diferenciación de todos sus portafolios, implementando avances entre los que destacan sistemas de sensorización, que incrementan los niveles de confort de los usuarios redundando además en una mayor eficiencia energética, o el desarrollo de *apps* dirigidas al cliente final con el propósito de mejorar su experiencia y obtener información de relevancia a través de "Big Data".

Rotación de activos no estratégicos

En 2019, MERLIN formalizó un acuerdo con Cain Internacional y FREO Group para la venta de 26 edificios de oficinas ubicados en Madrid y Barcelona, por un importe de 225 millones de euros, a un *yield* del 5,2%. Con esta operación, MERLIN cumplió con su objetivo de rotación de activos fijado para 2019, permitiendo además una mejora sustancial de la antigüedad media y la calidad de su portafolio.

Los ingresos obtenidos se han empleado tanto en la refinanciación de los planes de creación de valor como en la reducción de deuda, permitiendo además asegurar un sólido retorno al accionista. La operación ha permitido reforzar la calidad del portafolio de la compañía, lo cual se constató con la buena acogida de la noticia por el mercado.

En esta línea, en 2019 MERLIN traspasó tres activos comerciales secundarios (Thader, La Fira y Nassica) a Silicius Socimi, por los que MERLIN obtuvo a cambio el 34,4% del capital de Silicius, constituyéndose, de esta forma, como una operación neutra en términos de NAV.



Préstamo Sostenible para la refinanciación de la deuda

MERLIN Properties ha completado la refinanciación de su deuda a través de un préstamo sostenible de 1.550 millones de euros, constituido por un préstamo corporativo de 850 millones y una línea de crédito corporativa de 700 millones. Esta operación constituye la mayor financiación de este tipo otorgada a una compañía inmobiliaria en Europa y la segunda más importante concedida hasta la fecha a una compañía en España. Dicha refinanciación ha permitido alargar los plazos de vencimiento y reducir los costes de servicio de la deuda, optimizando en mayor medida la estructura de balance de la Compañía.

Este préstamo está condicionado al cumplimiento de una serie de criterios de sostenibilidad en las carteras de MERLIN, vinculados al desempeño en materia de eficiencia energética, consumo de energía renovable, certificaciones de construcción sostenible y de accesibilidad, por ejemplo. En definitiva, la integración de la sostenibilidad en los activos de MERLIN adquiere un carácter aún más estratégico, permitiendo a la Compañía poner en valor sus esfuerzos de los últimos años en este ámbito mediante el acceso a nuevas fuentes de financiación.

Referencia en índices y reporting ESG

En el año 2019, MERLIN ha reforzado su posición en el sector en materia de sostenibilidad. Por segundo año consecutivo, MERLIN ha participado en el índice de sostenibilidad de GRESB, referencia en el sector del "Real Estate", obteniendo una calificación de 82 puntos, lo que sitúa a la compañía por encima de la media global, europea y de sus *peers*.

Asimismo, el reporte no financiero de MERLIN ha recibido el "Gold Award" de EPRA por segundo año consecutivo. De dicho reporte, EPRA ha destacado particularmente las iniciativas de la Compañía en materia de contribución a la comunidad.



3.2. Estrategia de MERLIN Properties

La estrategia de MERLIN tiene como principal objetivo generar retorno sostenible al accionista a través de la adquisición, gestión enfocada y rotación selectiva de activos inmobiliarios patrimoniales en los segmentos de perfil de riesgo moderado. Para ello, la Compañía se ha centrado en los siguientes ámbitos:

- **Gestión interna de las carteras:** Sus inmuebles están gestionados de manera interna por profesionales que cuentan con una amplia experiencia en el sector inmobiliario, lo que permite maximizar la eficiencia operativa y rentabilidad de cada activo.
- **Rentabilidad a través del reposicionamiento de activos:** MERLIN se enfoca en la extracción del máximo valor de la cartera actual, optimizando la calidad de los activos y maximizando su rentabilidad a través del reposicionamiento.
- **La sostenibilidad, parte clave en los activos:** MERLIN apuesta firmemente por la sostenibilidad en todos sus activos. Para ello, se adhiere a los estándares internacionales de referencia en todo su ciclo de vida y obtiene certificaciones que demuestran su compromiso, colaborando con sus grupos de interés a tal efecto.

1.

CORE
& CORE PLUS
ESPAÑA Y
PORTUGAL

2.

ESTRUCTURA
DE CAPITAL
“INVESTMENT
GRADE”

3.

POLÍTICA DE
DIVIDENDOS:
80% DEL AFFO

4.

UNO DE LOS REITS
MÁS EFICIENTE
EN COSTES DEL
MUNDO

5.

MEJORES
PRÁCTICAS
EN GOBIERNO
CORPORATIVO



45%

Oficinas

Amplitud de espacios
prime en Madrid,
Barcelona y Lisboa



20%

Centros comerciales

Urbanos o dominantes
Escala nacional



20%

Logística

Huella por toda la Península
Solución “todo en uno” para
los operadores



15%

Net leases

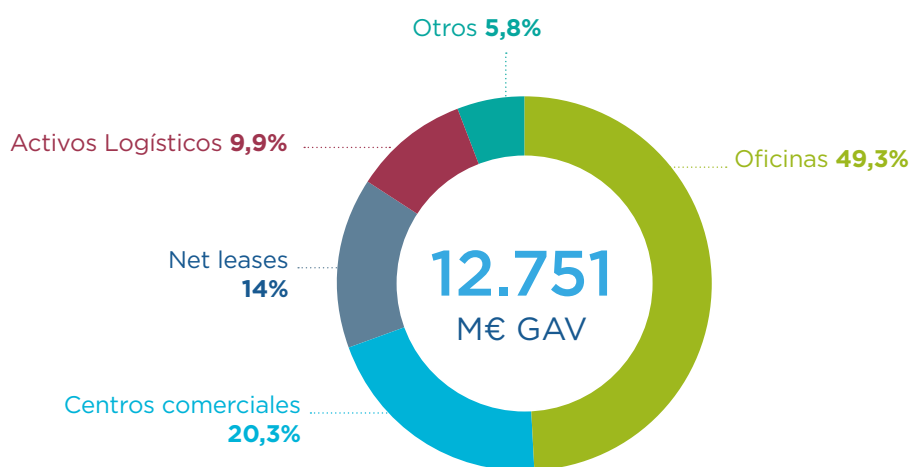
Flujo de caja triple neto
Actualización con
multiplicador de la inflación

3.3. Líneas de negocio

MERLIN Properties centra su actividad en los mercados de oficinas, centros comerciales, activos logísticos y Net leases.

La Compañía cuenta con una cartera de activos inmobiliarios valorada en 12.751 millones de euros¹, con inversiones que abarcan 123 edificios de oficinas, 18 centros comerciales (incluyendo Tres Aguas), 47 naves logísticas (59 incluyendo las naves en desarrollo) y 715 Net leases.

La cartera cuenta con una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de más de 3 millones de m² que genera 526 millones de euros de rentas brutas anuales.



¹ Valor bruto de los activos (GAV: Gross Asset Value) incluyendo activos no estratégicos.

Oficinas

MERLIN consolida su posición de liderazgo en el mercado de oficinas, continuando su crecimiento robusto de rentas e impulsando el crecimiento de las tasas de ocupación, a través de un portfolio de alta calidad y versatilidad, en las localizaciones más importantes de las grandes ciudades de la península ibérica.

A día de hoy, la cartera de oficinas cuenta ya con 123 activos situados en las principales áreas de negocio de Madrid, Barcelona y, cada vez en mayor medida, Lisboa. En 2019 el volumen total contratado ha sido de 346.548 m².

6.161 M€
GAV

1.319 m de m²
SBA

93%
TASA DE OCUPACIÓN

7,2%
RELEASE SPREAD

123
ACTIVOS

237 M€
RBA

3,0 años
VIDA MEDIA
DE ALQUILERES

Hitos 2019

• Incorporación de LOOM

A finales de marzo de 2019, LOOM, uno de los principales gestores a nivel nacional de espacios de trabajo flexible (denominado como “flexispace” o “flexiworking”), entró a formar parte del Grupo MERLIN.

Con esta operación, MERLIN activa nuevas sinergias empresariales, y amplía su abanico de clientes a emprendedores, PYMES y *start-ups*, al mismo tiempo que genera una oferta de nuevos espacios para sus clientes tradicionales. De esta forma, MERLIN cuenta con un portfolio de activos de oficinas más completo, capaz de dar respuesta a todas las posibles necesidades del mercado.

El objetivo de MERLIN es combinar espacios flexibles en edificios con identidad propia, como los de la Fábrica de Tapices, Huertas y Salamanca, con la adaptación de una parte de sus propios activos a esta nueva fórmula de trabajo, como en los casos de los espacios de Princesa, Eucalipto y Pozuelo. La superficie actual de los espacios es de unos 13.500 m², ofreciendo 1.634 puestos de trabajo flexible que actualmente ya cuentan con un centenar de clientes, de los que un 70% de los puestos de trabajo son corporaciones.

• Continuación del Plan Landmark I

En 2019, MERLIN ha continuado con el desarrollo del Plan Landmark I en los activos de oficinas de Torre Glòries y Torre Chamartín, lo que supone una SBA en conjunto de unos 56.000 m². La reforma de estos activos redundará en un rápido retorno de la inversión, gracias a su privilegiada ubicación y a la instalación de equipos y sistemas de última generación.

En el marco de este plan, se pone de relieve de manera particular la finalización del reposicionamiento de la Torre Glòries, así como la inauguración del auditorio-sala polivalente “Torre Glòries Auditorium”, con capacidad para 300 personas y acceso independiente, que cuenta con la más alta tecnología audiovisual. El reposicionamiento de este activo ha sido todo un éxito, teniendo en cuenta los buenos resultados de la comercialización, al lograr una ocupación del 100% en solo 15 meses y al alcanzar una renta media superior a las expectativas del plan del negocio.

Objetivos futuros

• Continuación del Plan Landmark I

El Plan Landmark I continuará con el desarrollo y reposicionamiento de activos de oficinas destacadas hasta 2022. En este sentido, MERLIN espera finalizar los proyectos de los edificios Marqués de Pombal 3 y Diagonal 605 en 2020. Asimismo, prevé completar los proyectos de Monumental y Castellana 85 en 2021 y los de Plaza Ruiz Picasso, Adequa 4 y Adequa 7 en 2022. La continuación de este plan supondrá incrementar la SBA en unos 142.000 m² adicionales.

• Expansión de LOOM House

En 2020, LOOM se expandirá en la ciudad de Barcelona, en la que se prevé la apertura de cuatro nuevos espacios: Torre Glòries, Cornellá, Ferretería y Plaza Cataluña. Adicionalmente se espera también la apertura en Madrid de un espacio en Torre Chamartín.

• Creación de MERLIN Hub

En el año 2020, MERLIN prevé el lanzamiento de MERLIN Hub. Esta iniciativa está orientada a la creación de un “cluster” de servicios comunes para el conjunto de los 17 activos de oficinas ubicados en la NBA (New Business Area) de la A-1, en Madrid. Este programa, centrado en los usuarios de los activos, pretende ir más allá del alquiler de un espacio, ofreciendo un servicio integral basado en cuatro ámbitos de actuación: movilidad, sostenibilidad, tecnología y conectividad, compuestos por distintas iniciativas con las que la compañía pretende mejorar la vinculación de los usuarios finales con los activos en los que desempeñan su trabajo y, en última instancia, fidelizar al inquilino en las oficinas de la Compañía.

En el futuro, se prevé extender este programa a otras áreas de la capital como Azca o el NBA de Campo de las Naciones, y a otras ciudades como Barcelona o Lisboa.

Centros comerciales

Tras la creación de una base sólida de activos, que han consolidado a MERLIN como el mayor propietario de centros comerciales en España, la Compañía se encuentra en un proceso de transformación de sus centros, tanto en lo que respecta a sus características estructurales como a los servicios ofrecidos, atrayendo a un sector *retail* cada vez más dinámico y potenciando de esta forma tanto las tasas de ocupación como las rentas asociadas. Asimismo, la Compañía está enfocada en la creación de experiencias únicas entre los visitantes, apostando por la tecnología como clave de este nuevo concepto de centro comercial.

En su portfolio cuenta con 18 centros comerciales (incluyendo el centro comercial Tres Aguas), en su mayoría urbanos o dominantes a escala nacional en las principales ciudades de España y Portugal.

2.540 M€

GAV

17

ACTIVOS

547 m de m²

SBA

128 M€

RBA

93,3%

TASA DE OCUPACIÓN

2,4 años

VIDA MEDIA DE ALQUILERES

109,4 M

VISITAS ANUALES

150

NUEVOS CONTRATOS

4,2%

RELEASE SPREAD

C.C. TRES AGUAS (50% DE PARTICIPACIÓN)

1

ACTIVO

68 m de m²

SBA

9 M€

RBA

Hitos 2019

• Continuación del Plan Flagship

En el marco del Plan Flagship, orientado a la modernización de una serie de centros comerciales seleccionados, en 2019 adquiere especial relevancia la finalización de X-Madrid, que representa una propuesta revolucionaria de centro comercial para las nuevas generaciones de consumidores, reinventando la experiencia del visitante de este tipo de espacios e integrando en un único lugar deporte, arte urbano, cultura y ocio *indoor* y *outdoor*.

Además de X-Madrid, en 2019 se han finalizado los reposicionamientos de Larios y de Arturo Soria. En ambos casos, los proyectos han incluido la reforma de la zona de restauración al aire libre, lo que ha derivado en una mejora sustancial de la experiencia de usuario.

• Transformación de los centros comerciales

En 2019 MERLIN ha impulsado la transformación global de sus centros comerciales, tanto en lo que respecta a su distribución, oferta comercial y de ocio, como en los servicios ofrecidos para maximizar la experiencia de los visitantes. Centros como Larios, Marineda o X-Madrid, han ampliado y mejorado su oferta comercial, llegando a albergar flagships de marcas relevantes como Maisons du Monde o Primark y dando cabida a nuevas fórmulas de ocio sin presencia en centros comerciales hasta la fecha, como Ongravity y Ozone.

La digitalización y conectividad de los centros comerciales se mantiene como una de las principales palancas de creación de valor para el usuario, a través del desarrollo de aplicaciones móviles y funcionalidades adaptadas a cada centro o el despliegue de redes wi-fi de primer nivel en todos ellos. Asimismo, el afianzamiento y formalización del mentoring "*PropTech Challenge*" en los centros se ha posicionado como una fuente de identificación de oportunidades aplicables en todos sus portfolios.

Objetivos futuros

• Progreso del Plan Flagship

MERLIN, continuará en los próximos ejercicios con este plan, para lo cual espera terminar el reposicionamiento de El Saler en 2020, y de Porto Pi y Callao 5 High-Street en 2021. De todos ellos, los dos primeros proyectos se encuentran ya en la segunda fase de su desarrollo.

El proyecto de Callao 5 supondrá la apertura, en este emblemático edificio de la capital, de tres tiendas *retail* a nivel de calle, así como de una zona de restauración en las plantas superiores, con zona de "food court" y terrazas incluida. Situado en una de las zonas de mayor tránsito de Europa, el objetivo de MERLIN es convertir a Callao 5 en un punto de referencia del ocio y del turismo de la ciudad.

• Eventual extensión en Portugal de la huella de centros comerciales

Dentro de su línea de expansión en el país luso, MERLIN continúa analizando las oportunidades que presenta el mercado portugués para incrementar su huella de centros comerciales en el futuro.

Activos logísticos

En el mercado logístico, MERLIN se sigue situando como líder en el sector en España, manteniendo su solidez y su calidad del portfolio a través de la digitalización y la integración de las mejores tecnologías y el desarrollo de nuevos servicios a sus inquilinos. Asimismo, la Compañía continúa su expansión en logística que se consolidará con sus nuevos activos en desarrollo, configurando una huella diversificada geográficamente.

939 M€

GAV

1.160 m de m²

SBA

97,7 %

TASA DE OCUPACIÓN

81%

ACTIVOS LOGÍSTICOS
DE ÚLTIMA GENERACIÓN

47

ACTIVOS

55 M€

RBA

4 años

VIDA MEDIA
DE ALQUILERES

7,6%

RELEASE
SPREAD

ZAL PORT (48,5% DE PARTICIPACIÓN)

50

ACTIVOS

469 m de m²

GLA

46 M€

RBA

ACTIVOS EN DESARROLLO

577 M€¹

GAV

12

ACTIVOS

1.002 m de m²

SBA

45 M€¹

RBA

¹ Inversión total y renta bruta prevista.

Hitos 2019

• Continuación del Plan Best II

En 2019, MERLIN ha continuado con este plan de creación de valor de la cartera logística, a través de la consolidación de su posición de referencia en el área de Madrid. En esta línea, ha finalizado el desarrollo de Madrid Pinto II B, Guadalajara Cabanillas III, Toledo Seseña y Guadalajara Cabanillas F, lo que supone una SBA total de unos 101.000 m².

De este plan se destaca el reposicionamiento de Madrid Pinto II B, convertida en una nave logística de vanguardia, con las más punteras tecnologías en el ámbito del *e-commerce* y que permite al operador desarrollar su nueva estrategia logística y de servicios, así como el de Toledo Seseña, en el cual se ha ejecutado una nave multi-inquilino de cuatro módulos, con los últimos avances arquitectónicos, tecnológicos y de eficiencia, con una positiva acogida por parte del mercado.

• Lanzamiento del Plan Best III para expandir la huella logística en la península ibérica

MERLIN ha continuado en 2019 con el Plan Best III, enfocado en extender la huella logística de la Compañía a lo largo de la península ibérica. En particular, en este año se ha finalizado el desarrollo de Valencia-Ribarroja, con una ubicación estratégica, próximo al cruce de las autovías A-3 y A-7 y que ya se encuentra en operación, así como una nave *cross-docking* en ZAL Sevilla. La entrega de esta nueva nave ha permitido a una importante distribuidora *on-line* desarrollar toda su actividad de reparto inmediato en la zona de influencia de este emplazamiento.

• Remodelaciones adaptadas a clientes

Además de la continuación de los planes de creación de valor en el ámbito logístico, MERLIN ha efectuado remodelaciones específicas de algunos de sus activos, con objeto de adecuar sus funcionalidades a las necesidades específicas del cliente. Como ejemplos destacados de éxito, MERLIN ha rediseñado la nave de Pinto para convertirla en el mayor *hub* de una empresa de distribución y ha reformado la nave de Meco para otro cliente del sector de la distribución, adaptando dicho activo a su actividad *e-commerce*.

Objetivos futuros

• Desarrollo de los planes Best

En los próximos ejercicios se seguirán implementando los planes de creación de valor de la cartera logística: Best II y Best III. En relación al Plan Best II, se prevé la entrega a lo largo de 2020 de Madrid San Fernando II y Guadalajara Azuqueca III asimismo se espera ejecutar entre 2020 y 2021 la entrega de Guadalajara Cabanillas Park I (extensión) y en 2021, las correspondientes a Guadalajara Azuqueca II y Guadalajara Cabanillas Park II. En total, el conjunto de estos activos supondrá una SBA total de unos 488.000 m² adicionales.

En el marco del Plan Best III, se desarrollarán nuevos activos a lo largo de la península ibérica. En 2020, dicho plan incluirá la entrega de Plaza II en Zaragoza, así como la culminación de Sevilla ZAL. Asimismo, se prevé la entrega de Lisbon Park entre 2020 y 2023, y del activo de San Fernando III, en Madrid, así como el de Valencia, entre 2022 y 2023. En total, todos estos activos supondrán una SBA de unos 474.000 m² adicionales. De entre estas actuaciones, destaca la nave de frío de Sevilla ZAL, que se desarrollará para una importante compañía logística española.

• Proyecto piloto para la instalación de paneles fotovoltaicos en Meco

Durante el año 2020 se prevé lanzar un proyecto piloto de instalación de paneles fotovoltaicos en la plataforma logística de Meco, con una potencia instalada de unos 600 kW. Además de contribuir a la transición energética, esta medida tiene otros beneficios directamente ligados al negocio, como, por ejemplo, la eventual mejora de condiciones en los contratos de compraventa de energía y en los préstamos ligados a criterios de sostenibilidad, o el incremento del valor del activo en el mercado. Se prevé además que esta iniciativa se extienda en el futuro a otros activos logísticos.

• Lanzamiento de soluciones última milla

MERLIN está trabajando para reducir los niveles de emisiones asociados a las rutas logísticas, dando así respuesta al auge del *e-commerce*. De esta forma, en 2020, la Compañía pondrá en desarrollo un programa piloto, junto con varios operadores logísticos, con objeto de ampliar esta iniciativa en el futuro a todo el portfolio. A tal efecto, los aparcamientos de los inmuebles de oficinas que posee la Compañía en las grandes ciudades se convertirán en bases logísticas de última milla. El desarrollo de estas soluciones se apoyará además en algunas de las *start-ups* que forman parte del "Proptech Challenge", dentro de la categoría: "Proptech Mobility".

Net leases

La cartera de Net Lease de MERLIN está compuesta por 33 supermercados alquilados a Caprabo en Cataluña y 682 sucursales alquiladas a BBVA a largo plazo.

1.873 M€

GAV

715

ACTIVOS

363 m de m²

GLA

87 M€

RBA

100 %

TASA DE OCUPACIÓN

18,4 años

VIDA MEDIA
DE ALQUILERES

Hitos 2019

• Continuación con la venta de sucursales

En 2019, MERLIN ha continuado con la venta selectiva de sucursales bancarias ocupadas por BBVA, concretamente de 15 sucursales por un importe de 12 millones de euros. Desde el inicio del plan de venta de sucursales iniciado en 2016, MERLIN ha vendido 206 sucursales por un importe superior a los 290 millones de euros.

Objetivos futuros

• Desinversión en activos no estratégicos

MERLIN continúa con la estrategia iniciada en 2016 de desinvertir los activos considerados no estratégicos dentro del portfolio de BBVA.



04

Modelo de gobierno responsable

Las buenas prácticas de gobierno corporativo de MERLIN se rigen por unos principios firmes y duraderos, que se traducen en una cultura de responsabilidad en toda la organización. Esta cultura ha permitido la creación e implantación de un sólido sistema de control interno y gestión de riesgos.

Hitos en 2019

Actualización del Reglamento del Consejo de Administración.

Aprobación de nuevas políticas de Gobierno Corporativo.

Extensión de la formación en materia de ciberseguridad y código ético y en materia de prevención de delitos, blanqueo de capitales y protección de datos para los profesionales con mayor exposición al riesgo.

Certificación del Sistema de Gestión de Compliance Penal bajo el estándar UNE 19.601.

Consolidación del modelo de control y gestión de riesgos.

Inicio de la monitorización de los riesgos en materia de Prevención de Riesgos Laborales (PRL) en subcontratistas.

Retos futuros

Inclusión de los riesgos ESG en el modelo de gestión de riesgos del Grupo.

Renovación de la certificación UNE 19.601, sobre el sistema de prevención de delitos del Grupo.

Extensión a Portugal del Modelo de Prevención de delitos.

Digitalización de la función de auditoría interna.

Publicación de resúmenes de todas las políticas en la página web corporativa.

Principales indicadores 2019

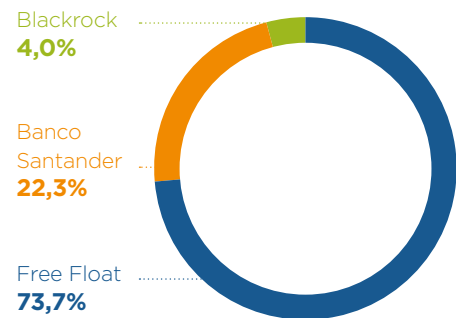
	2019	EVOLUCIÓN 2018-2019
Consejeros independientes	8/12	=
Mujeres en el Consejo de Administración	4/12	=
Denuncias recibidas en el canal ético	0	=
Número de reuniones del Consejo de Administración	13	-1
Asistencia a las reuniones del Consejo de Administración	92,85	+0,55 puntos porcentuales

4.1. Estructura de capital

A 31 de diciembre de 2019, la estructura del capital social de MERLIN se constituye por un total de 469.770.750 acciones ordinarias, por valor nominal de 1 euro por acción. Estas acciones ordinarias, otorgan a sus titulares los mismos derechos, estando en su totalidad suscritas y desembolsadas.

MERLIN está participada en un 22,3% por el Banco Santander siendo este su principal accionista, seguido por la gestora de inversiones BlackRock.

La Compañía mantiene un “free float” del 73,7%.



4.2. Gobierno corporativo en Merlin

MERLIN se ha dotado de un Sistema de Gobierno Corporativo integrado por la Visión y Valores del Grupo, los Estatutos Sociales, las Políticas corporativas, las Normas internas de gobierno corporativo y los restantes códigos y procedimientos internos.

Su contenido se inspira y se fundamenta en el compromiso con las mejores prácticas de buen gobierno, ética empresarial y responsabilidad social en todos los ámbitos de su actuación. La Sociedad toma como referencia en materia de gobierno corporativo el “Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas”, publicado por la CNMV, y las prácticas de reconocimiento general en los mercados internacionales.

En este contexto, durante el 2019, el Consejo de Administración de MERLIN acordó modificar el Reglamento del Consejo de Administración a los efectos de (i) incluir en el reglamento del consejo de administración precisiones derivadas de que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones está desdoblada en una Comisión de Nombramientos y una Comisión de Retribuciones, (ii) adaptar el reglamento del consejo de administración a las últimas modificaciones de estatutos sociales de la Sociedad aprobadas en la Junta General ordinaria de 7 de mayo de 2018.

A pesar de la separación de la Comisión de Nombramientos y la Comisión de Retribuciones en dos comisiones separadas, las regulaciones de sus funciones en el Reglamento del Consejo de Administración se listaban de manera conjunta, con una atribución de funciones mediante referencia. En el ejercicio 2020 el Consejo de Administración ha acordado modificar el Reglamento del Consejo de Administración para asignar en el Reglamento, de manera individual y clara, las funciones que corresponden y han venido ejerciendo durante el ejercicio 2019 cada una de las Comisiones.

Asimismo, se ha realizado una reforma integral del Sistema de Gobierno Corporativo, para alinearlo también con las demandas regulatorias en materia de información no financiera. En este sentido, el Consejo de Administración ha aprobado una serie de políticas relativas al control interno, a la prevención de la corrupción y el fraude, relaciones con proveedores, relaciones con administraciones públicas, de protección de datos personales, gestión de grupos de interés, entre otras.

El contenido de estas políticas, al igual que el de los restantes códigos, procedimientos y normas internas de gobierno corporativo, se inspira y se fundamenta en el compromiso con las mejores prácticas de buen gobierno, ética empresarial y responsabilidad social en todos los ámbitos de su actuación. A tal efecto, la sociedad toma como referencia en materia de gobierno corporativo el “Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas”, publicado por la CNMV, así como las prácticas de reconocimiento general en los mercados internacionales. Asimismo, estas políticas se harán públicas a través de la web corporativa, reforzando el compromiso de la Compañía con la transparencia.



De acuerdo con el apartado 10 de la Guía Técnica 1/2019 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Memoria sobre la actividad de la Comisión de Nombramientos del ejercicio 2019 y la para inversores, accionistas y cualquier otro interesado, a través de la página web corporativa (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales/>) desde la convocatoria de la Junta General ordinaria de accionistas.

Consejo

Consejo de Administración

El Consejo de Administración de MERLIN, compuesto en su mayoría por consejeros independientes, orienta su actividad a la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y directrices generales que debe seguir la Compañía. Particularmente, el Consejo es responsable de la estrategia a largo plazo de la Compañía, así como de monitorizar la implementación de esta estrategia. Además, aporta liderazgo, marca los principios a seguir y es también responsable del gobierno corporativo de la Compañía.

Comisión de Auditoría y Control

Se trata de un órgano interno permanente de carácter informativo y consultivo del Consejo de Administración. Aunque no cuenta con funciones ejecutivas, sí posee facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación. Esta comisión desarrolla funciones vinculadas a la supervisión de la función de auditoría interna, a la revisión de los sistemas de control interno y supervisión de riesgos, al proceso de elaboración de la información económico-financiera, a la auditoría de cuentas, a la supervisión del proceso de valoración de activos inmobiliarios y al cumplimiento, en los términos que se establecen en su reglamento.

Comisión de Nombramientos

Es un órgano interno permanente del Consejo de Administración, de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta en materia de selección, nombramiento, reelección y cese. Asimismo, es responsable de la estructura, tamaño y composición del Consejo de Administración y sus comisiones delegadas, así como de la supervisión del sistema Sistema de Gobierno, el Sistema de Responsabilidad Corporativa y el cumplimiento del código ético de la Compañía.

Comisión de Retribuciones

De características análogas a la Comisión de Nombramientos, desarrolla sus competencias en materia de retribución de los consejeros y del equipo gestor de la Compañía. Asimismo, supervisa y recomienda al Consejo las políticas de remuneración y determina los paquetes de remuneración del Consejero Delegado y demás miembros del Equipo Directivo.

Equipo directivo

Comité de Inversiones

Integrado por el equipo gestor, es responsable del análisis y aprobación de inversiones, desinversiones y cierres de operaciones cuyo tamaño no esté reservado al Consejo de Administración (<150 millones de euros).

Consejero Delegado

Responsable de la implementación de la estrategia del Consejo, liderando el día a día de la Compañía y supervisando todas aquellas materias no reservadas al Consejo o a sus comisiones delegadas.

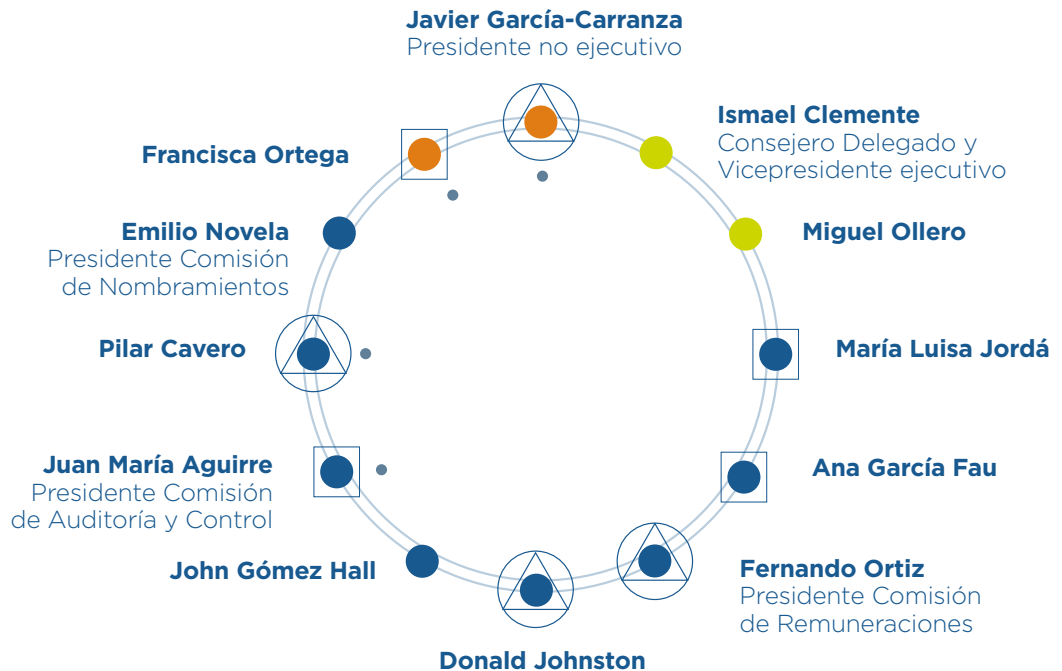
Comité ejecutivo

Comité de apoyo al Consejero Delegado integrado por miembros multidisciplinares del Equipo Directivo, que ayuda al Consejero Delegado en la supervisión de la operativa y rendimiento de MERLIN.

La figura del Director de Inversiones tiene un papel clave en las decisiones asociadas a las inversiones de la Compañía a todos los niveles.

A cierre de ejercicio 2019, el Consejo de Administración continúa compuesto por 12 miembros, manteniendo además la proporción de consejeros independientes.

Composición del Consejo de Administración y sus comisiones



- Consejeros independientes
- Consejeros ejecutivos
- Consejeros dominicales
- Comisión de Auditoría y Control
- △ Comisión de Nombramientos
- Comisión de Remuneraciones
- Reelecciones

Mónica Martín de Vidales
Secretaria

Ildefonso Polo del Mármol
Vicesecretario



Puede encontrar más información sobre la composición del Consejo de Administración en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores www.cnmv.com

MERLIN cuenta con una herramienta informática (Diligent Board) para la optimización de la comunicación con los miembros del Consejo y de sus Comisiones. Esta herramienta habilita un portal para los miembros del Consejo que permite compartir fácilmente los documentos a tratar, realizar anotaciones, crear calendarios de trabajo, así como iniciar debates entre los miembros del Consejo de Administración, y redactar los libros de actas de las reuniones del Consejo de manera segura y eficiente. De este modo, los consejeros tienen acceso a la información y a los documentos más actualizados de manera instantánea, desde cualquier lugar y en el dispositivo que prefieran o sin internet, lo que facilita sus tareas de supervisión y control.

Asimismo, las funcionalidades de esta herramienta permiten mantener la información confidencial segura y en conformidad con las leyes vigentes en España.

33,3% Mujeres en el Consejo de Administración

66,6% Consejeros Independientes

La presencia de consejeros independientes y de mujeres en el Consejo de la Compañía se mantiene estable con respecto al año anterior

Durante el ejercicio 2019, el Consejo de Administración de MERLIN se ha reunido en 13 ocasiones con un 92,85% de asistencia, la Comisión de Auditoría y Control en 17 ocasiones, la Comisión de Nombramientos en 5 y la de Retribuciones en 9.

Consejo de Administración

- Modificación del Reglamento del Consejo de Administración a los efectos de, entre otros aspectos, incluir en las precisiones derivadas que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones está desdoblada en una Comisión de Nombramientos y una Comisión de Retribuciones, en segundo lugar, adaptar el reglamento a las últimas modificaciones de estatutos sociales de la Sociedad y, en tercer lugar, revisar el reglamento para introducir otras mejoras de carácter técnico.
- Aprobación de las cuentas semestrales intermedias, así como formulación de las cuentas anuales y aprobación del informe anual de gobierno corporativo y del informe anual de remuneraciones.
- Nombramiento de nuevos miembros del Consejo de Administración.
- Aprobación de una reforma integral del Sistema de Gobierno Corporativo mediante la revisión del modelo existente con las nuevas exigencias sobre la Información No Financiera, aun no siendo aplicable, por el momento, a la Sociedad.

Comisión de Auditoría y Control

- Supervisión del proceso de elaboración de las cuentas anuales e informe de gestión, así como de la información financiera reportada, incluyendo la información trimestral.
- Control de los trabajos realizados en materia de adaptación a la nueva normativa de Protección de Datos.
- Revisión de los trabajos de auditoría externa.
- Actualización del Mapa de Riesgos.
- Supervisión de los servicios de tasación externa de activos inmobiliarios.
- Identificación de los riesgos en materia tecnológica y de ciberseguridad a los que hace frente la Compañía.
- Evaluación de posibles operaciones vinculadas, así como de otros aspectos contables y fiscales sobre las operaciones corporativas.
- Examen de las actividades de los distintos órganos de control.
- Supervisión de los trabajos de auditoría interna.
- Revisión del SCIIF, así como de las políticas fiscales.
- Impulso de la mejora integral del Sistema de Gobierno Corporativo.

Comisión de Nombramientos

- Propuesta de nombramiento y de reelección de Consejeros.
- Propuesta de modificación del Reglamento del Consejo de Administración para su adecuación a la nueva estructura de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y del establecimiento de una política general interna de incompatibilidades.
- Divulgación de los requerimientos sobre diversidad establecidos en el Real Decreto Ley 18/2017.
- Aprobación de la Memoria de la Comisión.
- Aprobación del Informe de Autoevaluación de la Comisión de Nombramientos.
- Aprobación del Informe de Evaluación del Consejo, su Presidente y Comisiones.
- Aprobación del nombramiento del Presidente de la Comisión de Nombramientos.

Comisión de Retribuciones

- Asignación de acciones correspondientes al MSP 2017-2019.
- Análisis del importe de los sueldos fijos y variables (STIP) aplicables al equipo directivo, incluyendo consejeros ejecutivos y las cuotas de LTIP a asignar.
- Modificación de la remuneración de los consejeros externos y miembros de las comisiones y la correspondiente modificación de la Política de Remuneraciones.
- Divulgación del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros y de Gobierno Corporativo.
- Preparación de la nueva política de remuneraciones de los consejeros y contratación del asesor en el proceso de elaboración de la nueva política de remuneraciones.
- Aprobación de la Memoria de Actividades de la comisión, del Informe de autoevaluación de la Comisión de Nombramientos y la Comisión de Retribuciones.

Modelo de retribución

La retribución de los miembros del Consejo está basada en los siguientes principios:

Transparencia en la información de las retribuciones de los miembros del Consejo de Administración.

Coherencia con la estrategia de negocio, los objetivos, los valores y los intereses a largo plazo de MERLIN.

Enfoque en la rentabilidad y la sostenibilidad de la Sociedad.

Competitividad en relación con los estándares de mercado.

Capacidad de atraer y retener a los mejores profesionales.

Para fijar la retribución de los distintos miembros del Consejo, se consideran factores como su categoría, el retorno económico, los resultados de la Sociedad, la estrategia del Grupo, las exigencias legales, las recomendaciones de buen gobierno corporativo y las mejores prácticas de mercado. De acuerdo con estos criterios, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones reporta un informe al Consejo de Administración, el cual establece en última instancia la retribución de sus consejeros. Esta retribución se compone de los siguientes elementos, en función del tipo de consejero del que se trate:

Consejeros independientes

Retribución fija

Consejeros ejecutivos

Retribución fija

Retribución variable

Management Stock Plan



Puede encontrar más información sobre la retribución del Consejo de Administración en el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de Sociedades Anónimas Cotizadas disponible a través de www.merlinproperties.com.

Plan Integral de Mejora del sistema de Gobierno Corporativo

Durante 2019 se ha acometido un plan de mejora integral del Sistema del Gobierno Corporativo, a través de la redacción de nuevas políticas y/o modificaciones de las ya existentes para alinearlas con las mejores prácticas disponibles, tanto globales como sectoriales.

En este sentido, un total de 14 políticas vertebradas todas ellas por una política de Gobierno Corporativo, han sido aprobadas por el Consejo de Administración:

Política General de Gobierno Corporativo.	Política de selección, nombramiento y cese de Consejeros.	Política de relaciones con las Administraciones Públicas.	Política contra la Corrupción y el Fraude.
Política de Protección de Datos Personales.	Política de Control Interno.	Política de Compras.	Política de relaciones con los Grupos de Interés.
Política de Cumplimiento Penal.	Procedimiento de comunicación al Canal Ético.	Política de Responsabilidad Social Corporativa.	Manual de funciones del Modelo de Prevención de Delitos.
Estatuto del OCP.	Sistema disciplinario.		

Entre estas políticas destaca la Política contra la Corrupción y el Fraude, basada en el principio de tolerancia cero hacia la comisión de actos ilícitos o delictivos, por lo que no permite que ninguno de sus empleados, con independencia de su nivel jerárquico o funcional, se involucre ni participe en ninguna operación o negocio dentro de su actividad empresarial que lleve consigo algún acto delictivo o de fraude o que vaya en contra de los principios recogidos en su Código Ético, y la Política de Relaciones con las Administraciones Públicas que tiene como objetivo establecer los principios básicos por los que se rige el Grupo, y las normas y criterios de comportamiento de los empleados del Grupo MERLIN en su relación con las Administraciones Públicas para imponer una actuación preventiva y proactiva en la lucha contra la corrupción y soborno en todos los ámbitos de su actividad empresarial.

En una apuesta de Merlin MERLIN por la transparencia con sus grupos de interés, se elaborarán resúmenes de estas políticas aprobadas para publicarlos en la página web corporativa.

Adicionalmente a la renovación y elaboración de políticas en materia de buen gobierno, el plan de mejora integral ha supuesto la consolidación de las estructuras de control, mediante la ejecución, documentación de los controles implantados en la herramienta corporativa GRC que sirve de apoyo para la ejecución y documentación de los controles relativos a las áreas de SCIIF y, desde 2019 de Compliance y GDPR (protección de datos). Esto supone el refuerzo del sistema de gestión de riesgos del Grupo, permitiendo un sistema de control interno integrado, que maximiza la eficiencia y la eficacia, al mismo tiempo que permite un mayor control sobre su ejecución.

Plan de Formación del Consejo, sus Comisiones y el equipo directivo

Como parte del Plan de Formación del Consejo de Administración y las distintas Comisiones que lo componen, a lo largo de 2019 se han desarrollado un programa de formación específico que ha contado con actividades formativas relativas a:

- “Planes de digitalización en Centros Comerciales” en la que se expuso las distintas tecnologías existentes y los riesgos asociados a cada una de ellas.
- “Realidad del RGPD tras un año de aplicación” en la que, con la ayuda de un asesor externo especializado, se abordó el estado de la implantación de la legislación de protección de datos a nivel nacional e internacional.

- “Novedades contables, fiscales y regulatorias 2019” en la que trataron temas de actualidad fiscal, el anteproyecto de ley que transpone la Directiva 2017-828, así como otros temas mercantiles y resoluciones del ICAC.

Asimismo, el plan de formación se ha completado con sesiones informativas de directores de la organización que han presentado los aspectos más relevantes de sus áreas de actuación, tales como la situación de las Pólizas de Seguro, el Departamento Técnico y los riesgos asociados a la División de Oficinas.

Respecto al equipo directivo, en el ejercicio 2019, se han impartido formaciones presenciales a los profesionales con mayor exposición al riesgo en materia de prevención del blanqueo de capitales. Asimismo, las personas del Grupo con responsabilidades directas en el proceso de ventas de activos y de elaboración de la información financiera del Grupo han recibido formación en materia de Control Interno y SCIIF. De esta forma, MERLIN cuenta con un modelo de control interno integrado, que es referente tanto en su sector como en compañías de su relevancia (IBEX 35). Estas actividades formativas tendrán continuidad en años sucesivos a través del Plan de Formación de 2020.

Además de lo anterior, se ha impartido formación a toda la plantilla de MERLIN en relación con el Código Ético y Código de Conducta, así como en materia de riesgos tecnológicos y ciberseguridad. Adicionalmente, se han llevado a cabo otras actividades formativas sobre novedades y actualizaciones fiscales o Dirección y gestión de seguridad integral, sobre temáticas vinculadas a la sostenibilidad, como sistemas de gestión integrados ISO 14001 e ISO 50001 y Prevención de Riesgos Laborales (PRL), así como de tipo interno, vinculadas a los nuevos sistemas económicos financieros implantados.

4.3. Ética y cumplimiento

De acuerdo con la visión corporativa de la compañía, MERLIN mantiene su compromiso con la ética, la transparencia y la creación de valor para sus grupos de interés. Esto queda patente en sus profesionales, y en sus valores que guían el ejercicio de sus funciones.

Visión y valores de MERLIN Properties

“Ser la Socimi de referencia en la península ibérica por nuestro compromiso con la creación de valor a largo plazo y la generación de dividendo sostenible y creciente para los accionistas dentro de un entorno de valores de transparencia, ética y responsabilidad en el ámbito empresarial y social”

Ética y
responsabilidad
corporativa

Resultados
económicos

Respeto al
medio ambiente
y al equilibrio
urbanístico

Objetividad
e Integridad

Respeto a los
Derechos
Humanos

Protección
de activos

Código de conducta y canal ético

La Compañía cuenta con un Código de Conducta, aprobado por el Consejo de Administración en 2015, que recoge el compromiso de MERLIN con los principios de la ética empresarial y la transparencia en todos los ámbitos de actuación, estableciendo un conjunto de principios y pautas de conducta dirigidos a garantizar el comportamiento ético y responsable de todos los profesionales del Grupo en el desarrollo de su actividad, entre las que se destacan los registros contables y la elaboración de la información financiera.

El Código de Conducta forma parte del Pack de Bienvenida para nuevas contrataciones y está formalmente suscrito por cada nuevo trabajador en todas las empresas del Grupo, conservándose el original de cada aceptación dentro del expediente personal del empleado.

MERLIN cuenta con un Canal Ético (canal.etico@merlinprop.com) como vía de comunicación confidencial de cualquier hecho que vulnere la legalidad vigente y el Código de Conducta, así como irregularidades de potencial trascendencia financieras, contables o de cualquier otra índole.

Este Canal está disponible para todas las sociedades que integran MERLIN y es igualmente público y accesible a cualquier tercero interesado a través de un correo electrónico específico, según se detalla en el Código de Conducta.

Adicionalmente, en los nuevos contratos firmados por MERLIN con proveedores e inquilinos, se incorporan cláusulas que remiten tanto a la política de cumplimiento de MERLIN como al canal ético de la entidad.

Cumplimiento legislativo

Un comportamiento ético e íntegro es indisoluble con un estricto cumplimiento de la normativa en vigor. Desde su inicio como compañía, MERLIN cuenta con los órganos, políticas y procedimientos que garantizan esta integridad en todos los niveles. Muy particularmente, la Compañía pone especial énfasis en el cumplimiento de los requisitos asociados a la normativa considerada como de carácter prioritario, en base a su estructura societaria, su sector y la naturaleza de las actividades que desarrolla.

Cumplimiento de normativa clave para MERLIN

El año 2019 ha supuesto un ejercicio de consolidación de todas las estructuras de control interno (Control interno, SCIIF, riesgos y Compliance), mediante la ejecución, documentación y revisión de todos los controles implantados, dando como resultado un modelo de control integrado, eficaz y eficiente.

Prevención de Delitos

La Política de Cumplimiento Penal del Grupo, aprobada por su Consejo de Administración, prevé que, en su desarrollo, la Sociedad instaure un programa específico y eficaz para la prevención de la comisión de delitos.

La Dirección del Grupo Merlin, cumpliendo el mandato del Consejo de Administración que resulta de dicha Política de Cumplimiento Penal, ha establecido un Modelo de Prevención de Delitos (MPDD) cuyo objetivo es, por una parte, garantizar frente a terceros y ante los órganos judiciales y administrativos que la Sociedad ejerce sobre sus administradores, directivos, empleados y demás personas dependientes el debido control que legalmente le resulta exigible, incluyendo la supervisión de potenciales situaciones de riesgo delictual que pueden surgir en el ámbito de actuación de la Sociedad y, por otra parte, reforzar el compromiso, ya existente, de trabajar contra el fraude y la corrupción en todas sus manifestaciones.

La obligación del debido control que debe ejercer la Sociedad exige, según la legislación vigente, la implantación en MERLIN no sólo de mecanismos de control continuo, sino también la designación de órganos de control interno que supervisen los riesgos de la Sociedad y el funcionamiento de los controles implantados. Esta tarea de control y seguimiento ha sido encomendada al Órgano de Cumplimiento Penal, a quien el Consejo de Administración de la Sociedad, ha dotado de poderes autónomos de supervisión y control suficientes para poder desarrollar dicha tarea con independencia suficiente en términos, tanto de poder de control como de iniciativa para el desarrollo de sus funciones, regulando dichas funciones, así como sus competencias, en un Estatuto de Funcionamiento.

Durante el ejercicio 2019 la implantación del Sistema de Gestión de Compliance Penal se ha completado de una manera satisfactoria a través de las siguientes acciones:

- Revisión y actualización de los documentos vertebradores del sistema.
- Ejecución y documentación de los controles relativos a compliance.
- Auditoría y supervisión de la ejecución de los controles.

Con todo ello, se ha conseguido obtener con éxito la certificación UNE 19.601.

2019

Se han recibido
0 denuncias a
través del canal
ético

Prevención del blanqueo de capitales	<p>MERLIN dispone de mecanismos de conformidad con los requerimientos establecidos por la normativa de prevención de blanqueo de capitales, tales como un Manual de prevención, auditorías anuales externas en la materia, un OCI (Órgano de Control Interno), un representante ante el SEPBLAC (Órgano estatal para la prevención del blanqueo de capitales), una Política de Admisión de clientes y una Unidad Técnica en materia de prevención del Blanqueo.</p> <p>En 2019, ha entrado en vigor una nueva normativa portuguesa por la que el arrendamiento de inmuebles está sujeto a la normativa de prevención de blanqueo de capitales. En este sentido, MERLIN ha adaptado sus políticas y procedimientos de control, implantando todas las medidas de diligencia debida necesarias para el cumplimiento de dicha legislación.</p>
Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF)	<p>En el ámbito del control financiero, y con el objetivo de contar con un modelo eficaz y fiable, basado en la identificación de riesgos clave y en la selección de los procesos relevantes para la información financiera, MERLIN ha aplicado durante 2019 su metodología de trabajo, la cual se encuentra documentada en el Manual del SCIIF, el cual ha sido aprobado por la Comisión de Auditoría y Control. A su vez, se señala que desde 2019 MERLIN cuenta con una herramienta informática que da soporte, entre otras áreas, a los controles del SCIIF, de modo que la documentación de los controles mediante la aportación de evidencias se hace de una manera centralizada, lo que facilita las labores de supervisión y control sobre la ejecución y documentación de los controles implantados.</p> <p>La Política de Control Interno ha sido formalmente aprobada por el Consejo de Administración el 31 de julio de 2019.</p>
Protección de datos personales (GDPR)	<p>En el ámbito de la Protección de los Datos Personales que MERLIN trata, en el marco de sus relaciones contractuales con clientes, proveedores, así como de terceros que acceden a sus activos, tanto de oficinas, centros comerciales y naves logísticas, la Compañía puso en marcha en 2018 una estructura de controles preventivos para garantizar el correcto tratamiento de los datos personales, en cumplimiento con el Reglamento Europeo de Protección de Datos.</p> <p>En 2019, el Consejo de Administración, ha nombrado un DPO (<i>Data Protection Officer</i>) y ha aprobado la Política de Protección de Datos Personales. El propósito de esta Política es garantizar que los tratamientos de datos personales se realicen respetando los principios establecidos en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD): licitud, lealtad, transparencia, limitación de la finalidad, minimización de datos, exactitud y limitación del plazo de conservación.</p>
Lucha contra la corrupción y el fraude	<p>Durante el ejercicio 2019, el Consejo de Administración ha aprobado una reforma significativa del sistema de Gobierno Corporativo de MERLIN, mediante una serie de políticas que expresan la voluntad de la Compañía en el cumplimiento estricto de los más altos estándares de comportamiento ético y legal.</p> <p>Entre estas políticas destaca la Política contra la Corrupción y el Fraude, basada en el principio de tolerancia cero hacia la comisión de actos ilícitos o delictivos, y la cual no permite que ninguno de sus empleados, con independencia de su nivel jerárquico o funcional, se involucre ni participe en ninguna operación o negocio dentro de su actividad empresarial que lleve consigo algún acto delictivo o de fraude o que vaya en contra de los principios recogidos en su Código Ético, así como la Política de Relaciones con las Administraciones Públicas, que tiene como objetivo establecer los principios básicos por los que se rige el Grupo en su relación con las Administraciones Públicas, así como las normas y criterios de comportamiento de los empleados del Grupo MERLIN en este tipo de relaciones. De esta forma, MERLIN impone una actuación preventiva y proactiva en la lucha contra la corrupción y soborno en todos los ámbitos de su actividad empresarial.</p>

Obtención de la certificación UNE 19601 para su Sistema de Compliance; una prueba de su robustez.

Con respecto al Sistema de Gestión de Compliance Penal de MERLIN, se destaca de forma particular la obtención, en el ejercicio 2019, de la certificación de calidad de acuerdo a la Norma UNE 19.601, el estándar nacional que certifica las mejores prácticas en sistemas de gestión para prevenir delitos, reducir el riesgo y fomentar una cultura empresarial ética y de cumplimiento con la Ley, contribuyendo además a generar confianza entre la Sociedad y sus Grupos de Interés.

La UNE 19.601 establece los requisitos de un sistema de gestión de Compliance penal con el objetivo de ir más allá del cumplimiento de la legislación, y ayudar a las empresas y organizaciones a prevenir la comisión de delitos y reducir el riesgo penal y con ello, favorecer una cultura ética y de cumplimiento. Asimismo, la Circular 1/2016 de la Fiscalía General del Estado pone en valor la certificación como un elemento muy significativo que se considerará, llegado el caso, en la valoración de la eficacia de los modelos de prevención penal y en la exoneración de la responsabilidad penal de las personas jurídicas.

La certificación ratifica que el Modelo de Prevención y Detección de Delitos de MERLIN, cumple con los requisitos de la Norma y además es eficaz, en una apuesta por la mejora continua para incorporar los más altos estándares de cumplimiento.

Entre otros aspectos, el Modelo de Prevención y Detección de Delitos de MERLIN incluye un Mapa de riesgos o delitos penales a los que el Grupo estaría expuesto por razón de su actividad, e identifica, documenta y ejecuta más de 90 controles vinculados a dichos delitos, demostrando que la organización ha dispuesto los mecanismos y controles a su alcance en el ámbito del Compliance penal.

MERLIN se convierte así en una de las primeras compañías del Ibex 35 que obtiene este certificado, que contribuye a generar confianza entre los stakeholders y supone un reconocimiento al esfuerzo de MERLIN por dar la mayor prioridad y adoptar las mejores prácticas nacionales e internacionales en materia de Compliance, gobierno corporativo, responsabilidad social y ética empresarial.

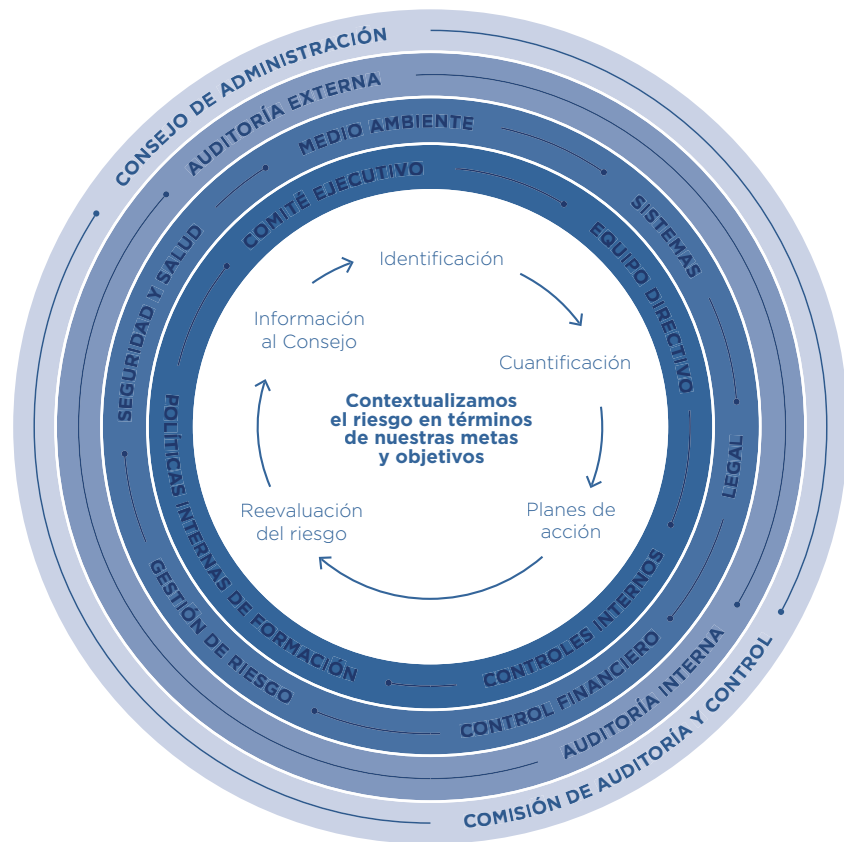
4.4. Gestión del riesgo

A partir de la Política de Gestión de Riesgos y del Modelo de gestión de riesgos en el que se sustenta, MERLIN identifica y controla los riesgos derivados de su actividad y gestiona los riesgos a los que se enfrenta tanto la Compañía como las sociedades filiales en las que participa. Esta Política fue aprobada por el Consejo de Administración en 2015 y es revisada anualmente, siendo la última actualización de 2019.

El Sistema de Gestión de Riesgos del Grupo MERLIN, basado en los principios, elementos clave y metodología establecidos en el Marco COSO ERM 2017 ("Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission"), tiene por objeto minimizar la volatilidad de los resultados y, por tanto, maximizar el valor económico del Grupo, incorporando el riesgo y la incertidumbre en el proceso de toma de decisiones para proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos estratégicos establecidos, aportando a los accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

Para el desarrollo del control y la gestión de los riesgos, el Consejo de Administración cuenta con la colaboración de la Comisión de Auditoría y Control que supervisa e informa sobre la adecuación y eficacia del sistema de control y gestión de riesgos

Modelo de gestión de riesgos de MERLIN



● 1ª línea de defensa. ● 2ª línea de defensa. ● 3ª línea de defensa.

(incluyendo los controles internos) y comprueba su adecuación e integridad.

La Comisión, dentro de sus competencias, tiene encomendada la supervisión de la eficacia del control interno y los sistemas de gestión de riesgos de la Compañía. Para ello, evalúa todo lo relativo a los riesgos no financieros, incluyendo riesgos operativos, medioambientales, tecnológicos, legales, sociales, políticos y reputacionales.

MERLIN dispone de un modelo de gestión de riesgos corporativos supervisado por la Comisión, mediante el cual se identifican los eventos potenciales que pueden afectar a la organización, se gestionan sus riesgos y se proporciona seguridad razonable sobre el logro de objetivos.

La Comisión, con el apoyo de la dirección de Auditoría Interna, supervisa el modelo a partir de la aplicación de metodología de gestión de riesgos, a través de la supervisión de la identificación y valoración de los riesgos que afectan a los objetivos de cada una de las áreas. A través del desarrollo del plan, evalúa y concluye sobre la suficiencia y efectividad de los controles implantados por la Compañía, emitiendo, en su caso, recomendaciones.

A partir del análisis de la Visión, Valores y Estrategia de MERLIN se ha realizado un análisis de los distintos componentes, según la agrupación de los diferentes objetivos estratégicos que se engloban en dichos elementos: ser la Socimi de referencia, creación de valor a largo plazo, generación de dividendo sostenible y creciente, valores de transparencia, ética y responsabilidad.

De este modo, se ha procedido a la identificación de un total de 29 riesgos clave, bajo la perspectiva de los distintos componentes estratégicos y elementos facilitadores anteriormente identificados, tal y como se muestra a continuación:

- **Riesgos de Negocio:** que afectan a los objetivos estratégicos de creación de valor a largo plazo y generación de un dividendo sostenible y creciente; y que cuentan para su consecución, principalmente, con los activos del grupo, agrupados en los distintos segmentos de negocio (oficinas, centros comerciales, logística y otros): nivel de ocupación de los activos, fluctuación del nivel de rentas, concentración de rentas, pérdida de valor de los inmuebles, ineficiencia en las inversiones, riesgo político, etc.
- **Riesgos de Recursos:** que afectan a los objetivos estratégicos de generación de un dividendo sostenible y creciente y a los valores de transparencia, ética y responsabilidad; y que cuentan para su consecución, principalmente, con los distintos recursos internos y externos que cuenta el Grupo (humanos, tecnológicos y financieros): dependencia personal y su retribución, prevención de riesgos laborales, plan de continuidad de negocio, brechas de ciberseguridad, innovación tecnológica, rating crediticio de la compañía, volumen de deuda a corto plazo, cumplimiento de *covenants*, etc.
- **Riesgos de Stakeholders:** que afectan a los objetivos estratégicos de liderazgo y referencia y a los valores de transparencia, ética y responsabilidad; y que cuentan para su consecución, principalmente, con las distintas actuaciones y políticas que realiza MERLIN para sus distintos grupos de interés (clientes, proveedores, sociedad; inversores y accionistas; y organismos reguladores): riesgo de crédito de clientes y proveedores, reputación del Grupo, condiciones macroeconómicas del país, retribución al accionista (dividendo), cumplimiento régimen SOCIMI, etc.

Asimismo, en el marco del Sistema de Gestión de Riesgos de MERLIN se han evaluado los riesgos en términos de impacto y probabilidad. Para ello, se ha obtenido un indicador del riesgo residual para el ejercicio en curso, se han identificado KPIs y se han asignado responsables de *reporting*, así como encargados de implantar o desarrollar las medidas de mitigación identificadas para cada uno de los riesgos.

En este sentido, en 2019, MERLIN ha continuado trabajando en su Sistema de Gestión de Riesgos, desarrollando otras actuaciones específicas en este marco:

- Actualización del Mapa de Riesgos de acuerdo con la nueva metodología COSO-ERM 2017 para su posterior presentación al Consejo de Administración.
- Revisión y actualización de la Política de Control y Gestión de Riesgos, para su posterior aprobación por el Consejo de Administración en su sesión de 5 de mayo de 2019.
- Análisis del contexto económico e inmobiliario español e identificación de los indicadores tempranos de Riesgos.
- Seguimiento semestral de los principales indicadores de los riesgos considerados como clave, así como de las distintas actuaciones establecidas para su mitigación.
- Análisis de simulaciones de Monte-Carlo y de sensibilidades de los distintos factores de riesgo y su impacto en los estados financieros del Grupo.

- Seguimiento periódico de los riesgos principales de negocio mediante la comparecencia de los responsables de las unidades de negocio junto con su explicación de las tendencias del negocio y los riesgos asociados.
- Análisis de los riesgos que afectan a la Compañía en materia de riesgos tecnológicos y de ciberseguridad, supervisando la ejecución del plan de formación y concienciación que se ha llevado a cabo durante el ejercicio 2019 y que ha abarcado a todos los empleados de la compañía.
- Revisión de la Política fiscal y cumplimiento del Régimen SOCIMI.

En materia de identificación y gestión de riesgos, durante 2019, MERLIN ha implantado un Sistema de Reporting para la gestión de los riesgos laborales de los subcontratistas en proyectos de reposicionamiento o desarrollo. En este sentido, se ha desarrollado un sistema de *reporting* mensual para todos los activos de la Compañía, en el que se registran algunos de los siguientes datos: accidentes, días de baja, categorización del accidente y medidas correctivas a adoptar.

Este sistema ha venido a reforzar el sistema de gestión de riesgos de MERLIN, y su compromiso con la prevención de riesgos laborales en todos sus ámbitos de actuación. Este nuevo sistema de *reporting* ejemplifica el buen funcionamiento del sistema de gestión y control de riesgos, orientado a la mejora continua y a la protección de valor.

Adicionalmente, se prevé reevaluar el Mapa de Riesgos Corporativo de MERLIN durante el año 2020, de cara a integrar en el sistema otros riesgos ESG adicionales, en cumplimiento de la Política de sostenibilidad de la Compañía. Esta actuación se efectúa anticipando el cumplimiento con determinados aspectos de la Ley de información No Financiera, a la que la compañía aún no está obligada, si bien sí lo estará, muy previsiblemente, en próximos ejercicios.

Supervisión y control interno

En materia de control interno, la Dirección de Auditoría Interna vigila el alineamiento de las actividades de MERLIN con la visión y los valores de la Compañía y da apoyo a la Comisión de Auditoría y Control en sus labores de supervisión e información, dependiendo funcionalmente de dicha Comisión y, desde el punto de vista administrativo, de la Dirección General Corporativa del Grupo. La función de Auditoría Interna, en su condición de tercera línea de defensa, vela proactivamente por el buen funcionamiento de los sistemas de control interno, de gestión de riesgos y de gobierno, auditando de forma sistemática a la primera y segunda línea, evaluando la correcta ejecución de sus respectivas responsabilidades de gestión y control.

En 2019 la Dirección de Auditoría Interna ha jugado un papel clave de asesor y verificador en la consolidación de las estructuras de control interno de MERLIN, continuando su evolución para convertirse en una organización de referencia dentro de MERLIN, en todas las cuestiones relativas a aseguramiento (control interno, riesgos y cumplimiento).

En este sentido, una de las medidas más destacadas en la consolidación de las estructuras de control interno relativas al aseguramiento ha sido la ampliación del perímetro de la herramienta GRC, en la cual la Dirección de MERLIN ha jugado un

papel clave de liderazgo e impulso continuado. Esto supone el refuerzo del sistema de gestión de riesgos del Grupo, permitiendo un sistema de control interno integrado, que maximiza la eficiencia y la eficacia, al mismo tiempo que permite un mayor control sobre su ejecución.

Adicionalmente, en el año 2020, se dará un paso adicional en la modernización de la función, mediante un ambicioso plan de digitalización que debe transformar la metodología de trabajo, y el modo de comunicación de los resultados tanto a la Comisión de Auditoría y Control, a la Alta Dirección, como al resto de la organización.

Las Competencias de la Dirección de Auditoría Interna están fijadas en el Estatuto de Auditoría Interna de MERLIN, aprobado por la Comisión de Auditoría y Control el 11 de mayo de 2016, y desarrolla su trabajo siguiendo las Normas Internacionales para la Práctica Profesional de la Auditoría Interna y de acuerdo al Código Ético del Instituto Global de Auditores Internos.

El Plan Anual de Actividades 2019 aprobado por la Comisión de Auditoría y Control en la sesión de 12 de diciembre de 2018, tenía como líneas prioritarias las siguientes actividades: apoyar a la Comisión de Auditoría y Control en todas sus responsabilidades, garantizar la fiabilidad de la información económico-financiera, realizar de auditorías internas en todas las divisiones de negocio de MERLIN y revisar las estructuras de control interno (prevención del blanqueo de capitales, SCIIF, Modelo de prevención de delitos y Gestión de Riesgos).

En este aspecto, se destaca que, en 2019, todos los miembros de Auditoría Interna se han certificado en el estándar de Control Interno COSO, demostrando el compromiso de la función con la mejora continua y el desarrollo profesional de la Dirección.

El Plan Anual de Actividades 2019, que ha sido completado en su totalidad, contenía en líneas generales trabajos de aseguramiento respecto a los siguientes ámbitos:

- Elaboración de la información financiera (controles del SCIIF, cierres trimestrales, semestrales y anuales, así como el informe anual de gestión y el informe anual de gobierno corporativo),
- Evaluación de procedimientos operativos, de inversión y contratación en los distintos segmentos de negocio (Oficinas, Logística, Centros Comerciales y Net leases),
- Verificación de cumplimiento de procesos operativos (refacturación de gastos, gestión del CapEx, aseguramiento de ingresos, gestión de desarrollos propios),
- Revisión de operaciones de inversión y/o desinversiones extraordinarias.

Junto a las líneas generales mencionadas anteriormente, han tenido lugar además una serie de actuaciones específicas dirigidas a la supervisión de la ejecución de las estructuras de control del modelo de prevención de delitos, de protección de datos personales, de los sistemas de prevención de blanqueo de capitales y del sistema de gestión y control de riesgos.



05

Creación de valor en los grupos de interés

MERLIN considera esencial integrar las necesidades y expectativas de sus principales grupos de interés en el desarrollo diario de sus actividades y en su proceso de toma de decisiones. La Compañía identifica este ejercicio como una oportunidad de creación de valor compartido y de asegurar la sostenibilidad a largo plazo de la compañía

MERLIN ha identificado como principales grupos de interés a inversores, empleados, inquilinos y clientes y las comunidades donde opera. Adicionalmente, la Compañía se relaciona de forma eventual o periódica con otros grupos de interés, particularmente, organismos reguladores, Administración Pública, analistas, proveedores y medios de comunicación.

La Compañía mantiene una actitud de escucha activa con todos ellos, identificando cuáles son sus demandas y expectativas y dando respuesta, a través de los canales de comunicación adecuados, asegurando que estos canales posibiliten un diálogo eficiente y fluido entre cada Grupo de Interés y la Compañía.

Grupos de interés, aspectos de interés y canales de comunicación

Principales grupos de interés	Aspectos de interés en la Compañía	Canales de comunicación						
		Reuniones presenciales	Conferencias, jornadas, eventos y roadshows	Página web corporativa	Informes periódicos y presentaciones corporativas	Encuestas de satisfacción	Contacto telefónico y por correo electrónico	Agencia de comunicación
Inversores	<ul style="list-style-type: none"> • Dividendo a largo plazo. • Valor de la acción. 	●	●	●	●		●	
Analistas	<ul style="list-style-type: none"> • Información relevante. • Operaciones de la Compañía. • Evolución de la cotización. 	●	●	●	●		●	
Empleados	<ul style="list-style-type: none"> • Incertidumbre y estabilidad laboral. • Condiciones laborales. • Horario de trabajo. 	●	●	●	●	●	●	
Inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> • Atención personalizada. • Flexibilidad de la cartera. 	●		●		●	●	
Proveedores	<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimiento, desarrollos y remodelaciones de los activos de la Compañía. 	●					●	
Comunidades locales	<ul style="list-style-type: none"> • Impactos económicos y sociales de los activos en el entorno. 	●	●				●	
Organismos reguladores	<ul style="list-style-type: none"> • Hechos relevantes de la Compañía. • Cumplimiento de la legislación y de las obligaciones de información periódica. 	●		●	●		●	
Administración pública	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplimiento de la legislación por los inmuebles de la Compañía (permisos, licencias...). 	●					●	
Medios de comunicación	<ul style="list-style-type: none"> • Operaciones y hechos relevantes. 	●	●	●	●		●	●

5.1. Inversores

Hitos en 2019	Retos futuros
Distribución de 232 M€ entre sus accionistas	Mejora del ratio crediticio.
Cumplimiento del objetivo de retorno al accionista, de acuerdo a lo establecido en el año 2018.	Incremento en el accionariado del inversor minoritario.
Entrada en el capital de Distrito Castellana Norte (DCN).	
Obtención, por segundo año consecutivo, del galardón EPRA Gold Award en materia de reporting de sostenibilidad.	
Obtención de una puntuación de 82 en GRESB.	
Celebración del segundo Capital Markets Day.	

Principales indicadores 2019

	2019	EVOLUCIÓN 2018-2019
Cotización de la acción (€)	12,79	+18,6%
Distribuciones a accionistas (M€)	232	+7,9%
Número de analistas que cubren la Compañía	26	+4,0%
Volumen medio diario negociado (M€)	23,1	-19,5%
Tasa de retorno al accionista (RTA)	8,8%	-6,4 puntos porcentuales

Aspectos diferenciales de MERLIN en relación con sus inversores

MERLIN mantiene una política de dividendos que tiene en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y refleja la previsión de la Compañía de obtención de beneficios recurrentes. La Compañía no pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas.

La retribución sostenible, la transparencia de sus informes, la eficiencia y la predictibilidad en su evolución marcan para sus inversores los aspectos diferenciales de MERLIN.

232 M€

distribuidos a
accionistas en 2019

Retribución Sostenible

Manteniendo una política de retribución sostenible al accionista que refleje los resultados del ejercicio.

20 nuevos informes

y presentaciones
disponibles en la
página web corporativa
correspondientes al año
2019

Transparencia

Publicando información financiera relevante a los intereses de los accionistas e inversores.

0,55% del NAV

o 5,5% de RBA límite
máximo de costes
estructurales fijados para
2020

Eficiencia

Garantizando la mejora activa de la competitividad y productividad y afrontando los retos futuros.

0,50€/acción

distribuidos en el ejercicio
2019

Predictibilidad

Afianzando su comportamiento en el mercado, ajustándose a las predicciones tanto a nivel interno como externo.

Resultados de la Compañía

En 2019, la Compañía ha cerrado con una renta bruta que alcanza los 525,9 millones de euros, suponiendo un aumento del 5,2% respecto a 2018. Asimismo, MERLIN, ha cerrado el pasado ejercicio con un EBITDA de 425,5 millones, incrementando su valor un 5,4% respecto al año 2018. En términos de beneficio neto IFRS, el resultado ha sido de 563,6 millones de euros.

A su vez, la Compañía ha logrado un fuerte crecimiento de flujo de caja con un FFO por acción de 0,67 euros, lo que representa un aumento del 9,2% frente al año anterior.

Por lo que respecta al NAV¹, éste asciende a 7.331 millones de euros, equivalentes a 15,60 euros por acción. Esta cifra representa un incremento del 5,4% sobre el NAV por acción de 2018 (que fue de 14,81 euros por acción). De esta forma, continuando con la destacada tendencia al alza de los años anteriores, la compañía demuestra su apuesta decidida por la creación de valor para el accionista a través de la revalorización de activos y el crecimiento de renta asociado.

Aun contando con la adquisición extraordinaria de una participación en DCN (Distrito Castellana Norte) del 14,46% durante el ejercicio, la Compañía ha seguido reduciendo su nivel de endeudamiento relativo al valor de los activos hasta situarlo en 2019 en el 40,6%, reduciendo además el coste de la deuda y alargando los plazos de vencimiento de la misma.

	2019	Variación 19 vs 18
Renta bruta	525,9	+5,2%
EBITDA	425,5	+5,4%
Flujo de caja operativo	313,3	+9,2%
Apalancamiento	40,6%	-0,1%
Valor Neto de los Activos (NAV)	7,331	+5,4%

Cotización de la acción y dividendo al accionista

La acción de MERLIN cerró con un precio de 12,79 euros, lo que supone un incremento de su cotización del 18,6% con respecto al precio de cierre del año precedente, llegando a alcanzar un precio máximo de 13,41 en noviembre.

Este incremento en el valor de la acción está en línea con la positiva evolución de la compañía durante el ejercicio, en el que MERLIN ha alcanzado una valoración de su cartera de activos inmobiliarios igual a 12.751 millones y ha mejorado su renta bruta respecto al año anterior en un 5,2%. En 2019, la acción de la compañía ha tenido un mejor comportamiento en comparación con el IBEX-35 (+11,8%), aunque su revalorización ha sido menor que la del índice de referencia sectorial EPRA Europe (+24,7%) y el Euro Stoxx (+23,2%).

Esta tendencia al alza en la creación de valor también se ha reflejado en las recomendaciones realizadas por los 26 analistas que han cubierto activamente a

¹ Valor Neto de los Activos, calculado según las recomendaciones de EPRA

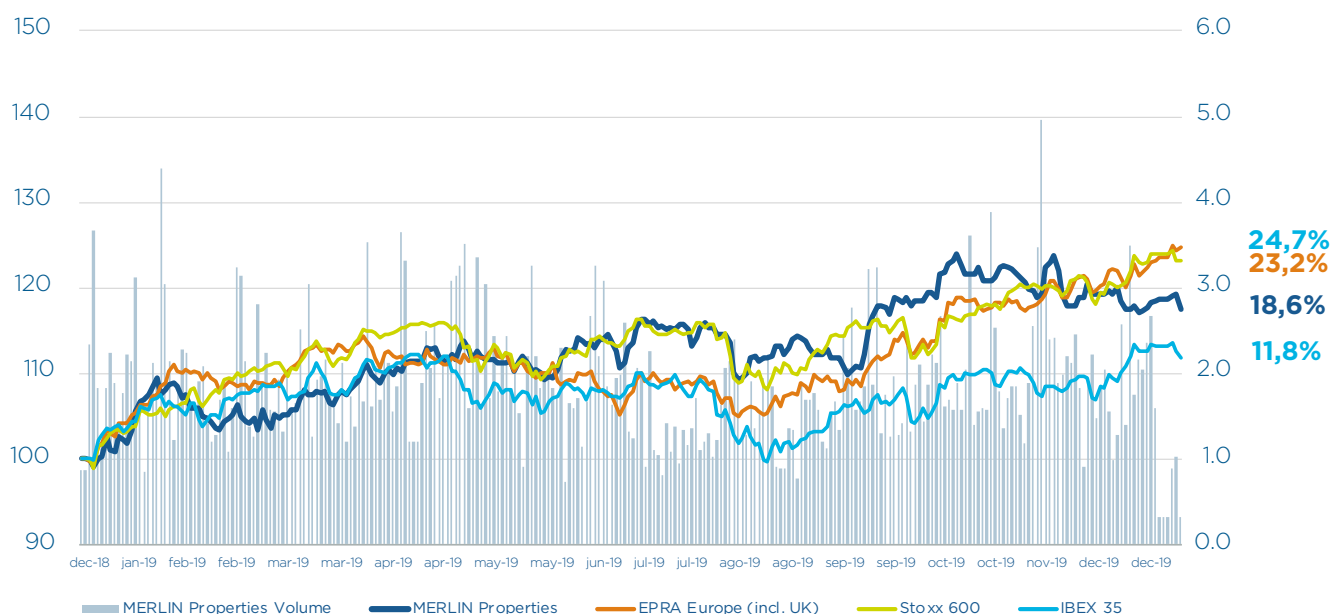
MERLIN en 2019. Más de la mitad de los analistas recomienda comprar acciones de la Compañía, situando su precio objetivo en 14,02€.

Por otra parte, el volumen medio diario negociado durante el ejercicio 2019 ha sido de 23,1 millones de euros. Esta cifra representa el 0,4% de la capitalización bursátil media de 2019, lo que pone de relieve la liquidez de la acción de la Compañía.

En relación al reparto de dividendos, el Consejo de Administración de MERLIN acordó en 2019 la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2019 por un importe de 0,20 euros brutos por acción, el cual fue abonado el mes de octubre del 2019. Además, el equipo gestor de MERLIN va a recomendar un dividendo complementario a cuenta de los beneficios de 2019 de 0,146 euros por acción.

Cotización de MERLIN en 2019. Evolución, comparación con los principales índices

Del 31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2019, recalculado sobre base 100



Comunicación con inversores y analistas

Consolidar una relación de confianza con sus inversores y analistas constituye un eje prioritario para la Compañía. En esta línea, MERLIN realiza continuos esfuerzos para mejorar su visibilidad y posicionamiento ante los inversores, así como ante los medios de comunicación que difunden información sobre sus actividades. Actualmente la Compañía cuenta con los siguientes canales de relación, gestionados por el Departamento de Relación con Inversores.

Canales de relación con Inversores, Analistas y Medios de Comunicación

Contacto directo con el Departamento	<p>MERLIN promueve la comunicación y el dialogo directo y personalizado, a través de los teléfonos y correos electrónicos directos de los responsables del departamento de Relación con Inversores.</p> <p>De esta manera, la Compañía atiende de manera inmediata las consultas de los inversores y de los analistas que cubren la Compañía.</p>
Informes y presentaciones corporativas	<p>Para mantener a sus grupos de interés informados, en particular, analistas e inversores, la Compañía publica en su página web informes actualizados de su desempeño. Desde el año 2018, MERLIN complementa la publicación de informes periódicos detallados con presentaciones ejecutivas en las que se resume la información más relevante, haciendo más accesible la consulta de información corporativa de mayor relevancia y adaptándose a las necesidades informativas actuales de sus inversores y analistas.</p> <p>En el ámbito no financiero, MERLIN publica anualmente de forma voluntaria su Memoria de RSC, que ha obtenido en 2019 por segundo año consecutivo el premio EPRA Gold Award. Esto supone un reconocimiento a los esfuerzos realizados por la Compañía en materia de <i>reporting</i> no financiero.</p>
Junta General de Accionistas	<p>Por segundo año consecutivo, MERLIN ha retransmitido su Junta General de Accionistas en streaming, ofreciendo el voto a distancia para incentivar y facilitar a los accionistas el ejercicio de este derecho. Asimismo, la compañía publica en su página web tanto la retransmisión grabada de la Junta General de Accionistas, como la presentación utilizada en la Junta y otra documentación adicional de interés.</p>
Participación en índices de sostenibilidad	<p>MERLIN ha participado, por segundo año consecutivo, en el índice de sostenibilidad GRESB, que evalúa a las compañías del sector del <i>Real Estate</i> en base a su desempeño social, ambiental y de gobierno, ofreciendo a los inversores información comparable entre entidades del sector.</p> <p>En la edición de 2019 GRESB ha obtenido una puntuación de 82 sobre 100, lo que ha supuesto un incremento de 13 puntos respecto a la anterior edición.</p>
Visitas a los activos de la Compañía	<p>Con el objetivo de conocer de primera mano aspectos clave como la ubicación, ocupación o mantenimiento de los inmuebles, MERLIN organiza visitas a sus principales activos para sus inversores y analistas. De esta forma, se refuerza su percepción sobre la calidad y dinamismo de la cartera.</p> <p>A lo largo de 2019, MERLIN ha organizado un total de 16 visitas a las que han asistido 78 inversores y analistas, entre las que destaca la visita de EPRA.</p>
Capital Markets Day	<p>En 2019 se ha celebrado la segunda edición del <i>Capital Markets Day</i> de MERLIN con el objetivo de ofrecer una visión general del posicionamiento de MERLIN en el sector, la situación y estrategia de la compañía y contribuir igualmente a un mejor entendimiento del portfolio y su equipo gestor. En total, 47 inversores y analistas asistieron al evento.</p>
Conferencias y eventos sectoriales	<p>MERLIN ha continuado teniendo presencia en los eventos y conferencias más importantes del sector inmobiliario, tanto en España como en el ámbito internacional, de entre las que se destaca la asistencia a 23 “Property conferences”, a las que asistieron unos 460 inversores de 345 compañías.</p> <p>Como novedad de este ejercicio cabe destacar la participación de MERLIN en conferencias y mesas redondas alrededor de cuestiones ambientales, sociales y de gobierno (ESG por sus siglas en inglés), por ejemplo en la Conferencia organizada por USGBC, en materia de certificación LEED.</p>
Roadshows	<p>MERLIN ha seguido participando en <i>roadshows</i> para inversores, ampliando este año las plazas en las que ha estado presente, llegando a Copenhague, Helsinki y Sudáfrica. En estos actos, la compañía ha expuesto sus últimos resultados y su estrategia de futuro, acercándose así a nuevos potenciales inversores.</p> <p>Además, MERLIN ha realizado un <i>roadshow</i> editorial en Portugal, con el mismo espíritu de familiarizar a los medios de comunicación con conceptos financieros específicos del sector inmobiliario.</p>

5.2. Empleados

Hitos en 2019	Retos futuros
Acceso a la compra de acciones a través del plan de retribución flexible a todos los empleados de la Compañía.	Ampliación de los beneficios sociales para los empleados.
Integración de la plantilla de LOOM en la Compañía.	Diseño de un portal del empleado con objeto de mejorar la comunicación a nivel interno.
Celebración de la segunda reunión global del Grupo en Madrid.	Fomento de las acciones de RSC entre los empleados de MERLIN.
Refuerzo de la oferta y número de horas de cursos de formación a los empleados.	Creación de un programa de ofertas y descuentos para empleados.
	Oferta de charlas divulgativas relacionadas con los beneficios del seguro de salud de los empleados.

Principales indicadores 2019		
	2019	EVOLUTION 2018-2019
Número de empleados	218	23,9%
% Mujeres en la plantilla	44,5%	+3 puntos porcentuales
Empleados con contrato indefinido	99,6%	+0,2 puntos porcentuales

Aspectos diferenciales de MERLIN en relación con sus empleados

El capital humano constituye un elemento clave y diferenciador de la Compañía. Los profesionales de MERLIN cuentan con un alto nivel de capacitación y preparación según exigen sus funciones y demuestran en su desempeño profesional un destacado nivel de compromiso con la Compañía, realizando su labor con honestidad e integridad. Asimismo, los empleados de MERLIN, y muy en especial su equipo gestor, cuentan con una dilatada experiencia profesional en el sector. A pesar de la heterogeneidad de sus perfiles profesionales y su procedencia, todos los trabajadores comparten la filosofía de la Compañía y están alineados con la consecución de sus objetivos.

26,8

años de experiencia
media del equipo
gestor

Excelencia

MERLIN se compone de un equipo de profesionales de primer nivel, altamente preparados y experimentados en el sector inmobiliario, tanto español como portugués. Este grado de experiencia es especialmente destacado en su equipo gestor.

66M€

GAV/empleado⁽¹⁾

Eficiencia

Los profesionales de MERLIN gestionan un volumen de activos 2,5 veces superior al de otras compañías similares, siendo fiel así a su filosofía de crecimiento y eficiencia.

36,0%

de empleados han
adquirido percibido
acciones de la
compañía

Compromiso

Los profesionales de la Compañía están firmemente comprometidos con el proyecto empresarial, como así demuestra el alto porcentaje de empleados que han optado por percibir parte de su remuneración en acciones de la compañía.

92,2%

de empleados
ha recibido
capacitación

Independencia

La Compañía cuenta con un equipo de profesionales proactivos y responsables a los que se dota de las capacidades e independencia necesarias para la toma de decisiones.

⁽¹⁾ Sin incluir los empleados de LOOM.

Equipo humano en constante crecimiento

Los profesionales de MERLIN constituyen el principal activo de la Compañía. En la actualidad, el equipo humano del Grupo MERLIN está compuesto por un total de 218 empleados, divididos en dos únicas categorías siguiendo con la estrategia de MERLIN de mantener una estructura horizontal.

- Equipo Gestor. Compuesto por 12 empleados (6% del total) bajo la dirección ejecutiva del Consejero Delegado. Cuentan con una notable experiencia en el negocio inmobiliario, además de un conocimiento experto del mercado español y portugués, caracterizados por la búsqueda de la eficiencia operativa y por su historial de creación de valor.
- Resto de profesionales. Compuesto por 206 empleados. Se trata de un equipo de profesionales altamente preparados y experimentados en el sector, comprometidos y alineados con los objetivos corporativos.

		2019		2018		2017	
		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Equipo gestor	<30 años	-	-	-	-	-	-
	30-50 años	4	1	7	1	8	1
	>50 años	7	-	4	-	3	-
Resto de profesionales	<30 años	11	12	4	4	4	5
	30-50 años	71	64	67	54	58	51
	>50 años	28	20	21	14	20	12
TOTAL		218		176		162	

Perfil actual del empleado de MERLIN Properties¹



- Represento el **44%** de la plantilla.
- Represento el **55%** de las contrataciones de 2019.
- Tengo entre **30 y 50 años** (67% de las mujeres).
- Tengo contrato **indefinido** (99%).
- He recibido 11,5² horas de formación en 2019.
- Trabajo en **España** (98% de las mujeres).



- Represento el **56%** de la plantilla.
- Represento el **45%** de las contrataciones de 2019.
- Tengo entre **30 y 50 años** (62% de los hombres).
- Tengo contrato **indefinido** (100 %).
- He recibido 17,0² horas de **formación** en 2019.
- Trabajo en **España** (96% de los hombres).

¹ A 31 de diciembre de 2019, excepto para la media de horas de formación por empleado por año.

² Debido a la incorporación de empleados de LOOM en 2019, y para asegurar una comparación acorde con años anteriores, los números han sido calculados considerando la media de empleados durante 2019.

Diversidad e igualdad de oportunidades

Tal y como recoge el Código de Conducta de la Compañía, MERLIN promueve la igualdad de oportunidades y la no discriminación en todas las fases de su relación laboral con los empleados en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción de profesionales y a las condiciones de trabajo.

Prueba de ello son las mujeres en plantilla, que actualmente representan un 44% de los empleados y están presentes en todas las categorías profesionales, así como en el órgano de Administración, con un 33,3% de mujeres, en línea con las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno y por encima de la media de las compañías del IBEX35.

De forma particular, MERLIN mantiene un destacado compromiso con la integración laboral de personas y colectivos con capacidades diferentes en la compañía, manteniendo en plantilla un total de 5 empleados con discapacidad, más del 2% del capital humano de MERLIN. Todos estos profesionales cuentan con un contrato indefinido, a tiempo parcial y realizan funciones necesarias y valoradas en la Compañía. Estos empleados forman parte de la plantilla de MERLIN desde su origen, lo que demuestra el valor que aportan a la compañía y la necesidad del trabajo que desempeñan para el buen funcionamiento del equipo.

Incorporación de profesionales a la Compañía

MERLIN considera a sus empleados una pieza fundamental en el éxito de su proyecto empresarial, por lo que procura las medidas adecuadas para atraer y retener al mejor talento.

La Compañía orienta la selección de nuevos profesionales a sus capacidades, conocimientos y alineamiento con los valores y objetivos corporativos, garantizando la igualdad de oportunidades y la transparencia de estos procesos.

En su proceso de crecimiento y expansión MERLIN apuesta por integrar el conocimiento y experiencia de los profesionales de las compañías que entran a formar parte de la organización y es por esto que casi todas sus nuevas incorporaciones son empleados con experiencia. En 2019, esto se ha visto reflejado en sus nuevas contrataciones, que han supuesto un incremento del 24% de la plantilla y que han estado vinculadas principalmente a la integración de los profesionales de LOOM, así como a la incorporación de nuevos empleados en Portugal, en línea con el proceso de expansión de la Compañía en este país. De estas nuevas contrataciones, un 55% han sido mujeres, lo que ha supuesto un incremento importante de mujeres en plantilla.

La integración de LOOM, clave en 2019

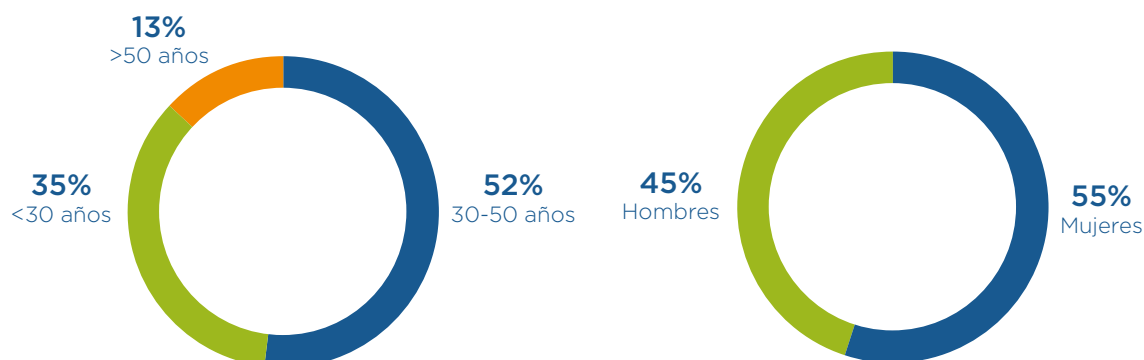
Uno de los mayores hitos de MERLIN en 2019 ha sido la efectiva integración de LOOM en la plantilla. Consciente del valor añadido que esta diversidad y experiencia diferencial del equipo de LOOM podía aportar al capital humano de la compañía, desde MERLIN se apostó por retener a los profesionales, ofreciendo a los empleados de LOOM las mismas condiciones laborales con las que cuentan los profesionales de MERLIN, proporcionando una mayor estabilidad laboral, con el 100% de contratos indefinidos y el acceso a mayores beneficios, como el seguro de salud y de vida, los programas de formación y el plan de retribución flexible.

Asimismo, se han impulsado iniciativas de colaboración e integración de los equipos, a través de visitas a las instalaciones o de la invitación a eventos y actividades en los centros de coworking para extender esta cultura de comunidad y apertura que caracteriza a la filosofía de LOOM.

A pesar del gran reto que suponía la integración de fórmulas de trabajo tan heterogéneas, los profesionales de ambas organizaciones han demostrado su elevada versatilidad y capacidad de adaptación, percibiendo este proceso como una oportunidad de crecimiento y aprendizaje mutuos que ha permitido identificar y aprovechar rápidamente las sinergias actuales y potenciales entre los equipos.



Perfil de las contrataciones de MERLIN en 2019



Complementariamente a lo anterior, MERLIN también apuesta por el talento joven, como demuestra el hecho de que un 35% de sus contrataciones son de profesionales menores de 30 años. En particular, MERLIN promueve la incorporación de estudiantes recién graduados al mercado laboral a través de diferentes convenios de colaboración con entidades educativas de primer nivel.

Este tipo de acuerdos permite identificar nuevo talento joven para su incorporación a la compañía como parte de su plantilla. En total, de los ocho profesionales en prácticas en MERLIN durante 2019, dos de ellos se han incorporado de forma permanente tras la finalización de su periodo de prácticas.

Mecanismos de retención del talento

Una vez la compañía apuesta por incorporar como parte de su plantilla a nuevos profesionales, el objetivo de MERLIN es que éstos se sientan identificados con la filosofía y objetivos de la compañía en el largo plazo. Para ello, MERLIN estudia continuamente cómo motivar y recompensar a sus profesionales por su implicación y compromiso con el proyecto empresarial, principalmente a través de 3 elementos:

1. Una retribución acorde a su desempeño

La retribución es una herramienta clave para atraer y retener al mejor talento. El esquema retributivo de la Compañía prioriza el desempeño sobre cualquier otra variable, para lo que se realiza un seguimiento continuo de la evolución de los trabajadores.

En 2019 se ha continuado con la consolidación del Plan de incentivos a Largo Plazo para los empleados (LTIP). Actualmente, 58 empleados se encuentran acogidos al LTIP. Adicionalmente, en 2019 se ha dado la opción a todos los empleados de, voluntariamente, recibir parte de su remuneración en acciones de la compañía. Como resultado de esta actuación, un 36% de los empleados indefinidos ha adquirido acciones, lo que prueba el elevado compromiso de los profesionales con el proyecto MERLIN.

Adicionalmente, todos los empleados tienen acceso a un seguro médico familiar de reembolso con la misma cobertura independientemente de su categoría profesional y antigüedad en la Compañía.

Asimismo, MERLIN pone a disposición de todos sus empleados mecanismos de retribución flexible, que actualmente son: formación, cheques guardería, tarjeta transporte y tarjeta restaurante.

 **27%** de los empleados actualmente acogidos al Plan de Incentivos a Largo Plazo de la Compañía

2. Un desarrollo profesional constante

La proactividad de los profesionales de MERLIN constituye la clave de su desarrollo. Además, la horizontalidad y juventud de la Compañía permite que cada profesional defina su ritmo y dirección de desarrollo en base a sus capacidades y aspiraciones. A lo largo de su carrera en la Compañía, todos los profesionales tienen la oportunidad de rotar entre distintos puestos y de asumir nuevas responsabilidades.

Asimismo, MERLIN ofrece a sus empleados formación en el puesto de trabajo para reforzar su proceso de desarrollo. En el diseño de sus actividades formativas, la compañía a día de hoy emplea las siguientes fórmulas:

- **Formación externa:** en la que, mediante proveedores externos la Compañía proporciona formación a sus empleados sobre cuestiones consideradas prioritarias para el desempeño de sus funciones. En este tipo de formación, MERLIN principalmente ofrece el Plan de Formación en idiomas, que han disfrutado un total de 78 empleados en 2019. Durante este año, a través de este plan MERLIN ha incrementado las horas de formación en inglés, en respuesta a las demandas de sus empleados y ha ampliado la oferta formativa de idiomas para impartir español a los empleados de las filiales portuguesas, en línea con la expansión de la Compañía en este país. Asimismo en 2019 la Compañía ha proporcionado a 191 de sus empleados un curso en ciberseguridad.
- **Formación interna:** a través de esta modalidad, son los propios empleados de MERLIN los que imparten los cursos de formación al resto de sus compañeros, con apoyo, en su caso, de consultores externos expertos en la materia. De esta forma, la Compañía comparte y refuerza el conocimiento acumulado por su plantilla en su experiencia profesional. Como parte de este programa, por ejemplo, en 2019 un total de 43 empleados han recibido formación en SAP.
- **Formación a medida:** MERLIN da la oportunidad a sus empleados de seleccionar los cursos que más se adapten a sus necesidades específicas. El empleado y/o su responsable identifican una necesidad para un empleado en concreto y se solicita a RRHH. Adicionalmente, todas las nuevas incorporaciones reciben formación en materia de Prevención de Riesgos Laborales.



2.950 h de formación en 2019

3. Una relación directa con los empleados

Uno de los principales motivos por los que MERLIN desea mantener su estructura actual está relacionado con la relación directa con los empleados. No obstante, y a pesar de seguir manteniendo su filosofía, el crecimiento de la compañía hace necesario formalizar y crear ciertos procesos que permitan, por una parte, conocer las inquietudes y opiniones de los profesionales y, por otra, mantener a éstos informados del proyecto profesional.

- En este sentido, en 2019, se lanzó nuevamente la encuesta de satisfacción de empleados, para la cual se puso especial foco en conocer las necesidades de formación de los empleados. Por primera vez participaron los empleados de LOOM y de Portugal, lo que permitió a Merlin captar el clima laboral y la percepción de los nuevos empleados sobre la compañía.

- Asimismo, se celebró en Madrid la segunda reunión anual para todos los empleados del Grupo. Igualmente se organizó en Valdecañas la cuarta reunión de “asset management” en la que participaron 85 empleados entre equipo directivo, asset managers de las distintas carteras y departamentos corporativos, con la finalidad de crear una cultura común entre los distintos equipos, conocer los activos de primera mano y analizar las sinergias existentes entre ellos.
- También, motivado por la integración de LOOM, se ha reforzado la unión de los equipos a través de visitas a los activos de Merlin y LOOM, así como a través de la invitación a eventos de LOOM a los empleados de Merlin.
- Por otro lado, MERLIN ha continuado desarrollando y afianzando los canales habituales de comunicación con los empleados, como las comunicaciones a través de correo electrónico o el resumen de prensa diario, que permite a los profesionales estar informados de forma continua de las noticias más relevantes vinculadas con la compañía y el sector.

Asimismo, en 2019 se han desarrollado nuevos mecanismos de interacción con empleados, con los que seguir reforzando el sentimiento de pertenencia a la compañía.

Por primera vez en 2019 tuvo lugar la actividad: “Día sin cole”. Durante este día, los empleados tuvieron la oportunidad de acudir a las oficinas de Madrid con sus hijos, que disfrutaron además de diferentes actividades, visitando además uno de los huertos urbanos que gestiona la Compañía. En esta actividad participaron 38 niños, de entre tres y catorce años.



Implicación de la Compañía con el entorno

MERLIN es consciente de que sus profesionales valoran formar parte de una organización que sea conocedora de que sus actividades se desarrollan en un entorno no siempre favorable y que emplee las herramientas y medios disponibles para contribuir a su mejora.

En este contexto, la Compañía ha consolidado los programas orientados a reforzar la implicación de MERLIN y sus empleados con la Sociedad.

Plan de responsabilidad social corporativa de MERLIN

A través de su Plan de RSC, un marco en virtud del cual la Compañía se compromete a destinar un porcentaje de sus ingresos (hasta un importe máximo total del 0,1% de las rentas brutas del ejercicio) a proyectos o programas sociales, MERLIN donó cerca de 265.642 €.

De forma complementaria a las aportaciones corporativas, el Plan de RSC contempla que MERLIN duplique las contribuciones a proyectos o programas sociales que realicen empleados, directivos o consejeros de la Sociedad. A través de ese segundo eje del Plan, cuyas contribuciones pueden ser bien económicas o bien mediante horas de voluntariado, se ha colaborado alcanzando un total de alrededor de 150.000 euros.

Como resultado tanto de las donaciones directas como de las aportaciones que duplican lo donado por sus empleados, MERLIN ha apoyado a 61 fundaciones diferentes.



Formación voluntaria por parte de los profesionales de MERLIN

Por tercer año consecutivo, dieciocho profesionales de MERLIN han impartido horas de formación en el Grado Universitario “Intensificación en Planificación y Gestión Inmobiliaria” de la Escuela de Aparejadores de la Universidad Politécnica de Madrid, donando la dotación económica asociada a esta formación a una serie de becas académicas concedidas a los mejores estudiantes del grado.



Con estas acciones MERLIN pretende promover la implicación de sus profesionales en las comunidades en las que están presentes, fomentando el desarrollo de las mismas y apoyando a los colectivos más desfavorecidos.

Entorno de trabajo seguro y saludable

La compañía considera de especial relevancia la promoción de la salud y bienestar de sus empleados en el ejercicio de sus funciones. La mejora en este ámbito propicia además un destacado incremento de la productividad y una reducción de los niveles de absentismo por enfermedad.

De esta forma, dentro de los procedimientos vigentes en la compañía en materia de Prevención de Riesgos Laborales, MERLIN efectúa con carácter anual una evaluación de los puestos de trabajo, analizando factores como el nivel acústico, la iluminación o la humedad. De esta forma, se pueden adoptar las medidas oportunas a tal efecto, en caso de que sea necesario, dando cumplimiento a los requerimientos de la legislación en esta materia.

Además, durante 2019 MERLIN ha sustituido ordenadores portátiles convencionales por unos de tipo “surface”. Se trata de un modelo más ligero, que mejora el “confort” de los empleados en sus desplazamientos fuera de las oficinas de MERLIN.

5.3. Inquilinos y cliente final

Hitos en 2019	Retos futuros
Puesta en marcha del proyecto LOOM.	Lanzamiento de Merlin Hub en el NBA de la A-1, en Madrid.
Incremento de la ocupación en los activos de MERLIN.	Expansión de los espacios de LOOM.
Valoración máxima en la certificación AIS en cuatro centros comerciales y expansión de esta certificación a oficinas.	Creación de nuevos proyectos en materia de sostenibilidad en los centros comerciales, en colaboración con los inquilinos.
Lanzamiento de apps dirigidas a visitantes de centros comerciales e instalación de wifi de alta velocidad en todos los centros.	Mejora de la intranet de relación con inquilinos de centros comerciales.
Instalación de puntos de recogida de pedidos en todos los centros comerciales de España.	

Principales indicadores 2019		
	2019	EVOLUCIÓN 2018-2019
Satisfacción de inquilinos oficinas multi-inquilino	2,97 sobre 4	-0,13 puntos
Ocupación de los activos	95%	+1,6%
Activos con certificaciones de accesibilidad	29	+15 activos

Aspectos diferenciales de MERLIN en relación con sus inquilinos

La relación de MERLIN con sus inquilinos se sustenta en cuatro aspectos diferenciales que son el trabajo conjunto, comunicación constante, soluciones únicas en todos sus portfolios y compromiso con la accesibilidad.

2,95/4
en las encuestas de
satisfacción de centros
comerciales , 2,97 en
oficinas multi-inquilino
y 100% de recomendación
en activos mono-inquilino

Trabajo conjunto

La participación activa de los ocupantes de los activos resulta clave para asegurar los más altos estándares de eficiencia y calidad en los mismos, asegurando mantener un alto nivel de satisfacción.

100%
de las quejas recibidas
han sido solucionadas

Comunicación constante

MERLIN, pone a disposición distintos canales de comunicación con sus inquilinos y clientes finales de cara a mantener una relación fluida y poder valorar la experiencia en sus activos, detectar posibles necesidades o registrar cualquier sugerencia que puedan tener.

100%
de centros comerciales
digitalizados

Soluciones únicas en todos sus portfolios

MERLIN ofrece a sus inquilinos y clientes finales soluciones únicas a través de edificios adaptados a las últimas tendencias e innovaciones del sector, combinando una oferta única de servicios con un diseño innovador y la más avanzada tecnología. De esta forma, MERLIN da respuesta a sus inquilinos actuales y potenciales, convirtiéndose en un referente en todos sus portfolios.

29 activos
con certificación AIS
4 con el máximo nivel
de accesibilidad

Compromiso con la accesibilidad

MERLIN concibe la accesibilidad como un elemento esencial en sus activos. A través de la obtención de la certificación AIS, la Compañía trabaja para la adaptación de sus activos, persiguiendo el máximo nivel de accesibilidad posible.

El éxito del negocio de MERLIN es el resultado de ofrecer la máxima calidad a los inquilinos y, por extensión, al cliente final, asegurando maximizar su experiencia dentro de sus activos. Por ello MERLIN persigue dar respuesta a sus verdaderas necesidades y demandas, ofreciendo soluciones orientadas a la innovación y la digitalización, adaptadas a los cambios que experimenta la sociedad. Para lograr este objetivo, la Compañía apuesta por la internalización de un equipo de leasing management que realiza una gestión integral de los activos a lo largo de todo su ciclo de vida, adaptando continuamente su estrategia de gestión para ofrecer un servicio excelente a inquilinos y clientes finales.

Entendimiento de las expectativas y necesidades de inquilinos y cliente final

Con objeto de conocer las necesidades y expectativas de sus inquilinos sobre sus activos e identificar las áreas de mejora, MERLIN dispone de distintos mecanismos y canales de relación con ellos. Entre ellos destacan, por su continuidad desde los inicios de la actividad de la Compañía, las **encuestas de satisfacción**. En 2019 se han enviado a más de 400 inquilinos de oficinas y 500 de centros comerciales, en las que se ha preguntado por cuestiones tales como el estado de las zonas comunes, la adecuada atención a sus necesidades y el trato proporcionado por el personal de MERLIN.

A través de estas encuestas de satisfacción se han recibido 25 reclamaciones y 55 observaciones, recibiendo la totalidad de las mismas una respuesta adecuada.

En centros comerciales, MERLIN ha continuado desarrollando sus programas para la mejora del grado de relación con inquilinos y visitantes. Por un lado, el **proyecto Excellentia 1.0**, gracias al cual se efectúa un análisis de la visita del cliente final al centro con objeto de establecer una serie de puntos de acción enfocados a mejorar su experiencia. Por otro, **“We are MERLIN”**, enfocado en guiar y acompañar a los inquilinos desde el inicio de su incorporación a los centros, a través de propuestas de acciones y soportes publicitarios que les ayuden a darse a conocer tanto en los propios centros como en redes sociales. En los próximos años se prevé mejorar la intranet de relación con los inquilinos de estos activos, con objeto de reforzar la bidireccionalidad de la plataforma.

Proptech Challenge. la generación de entornos colaborativos que dan respuesta a las expectativas de los usuarios.

MERLIN apuesta por la búsqueda de soluciones tecnológicas e innovadoras, dentro de su labor de mentoring en el ámbito del “Proptech”. En 2019 la Compañía ha afianzado el programa “Proptech Challenge”, que cuenta además con el apoyo del ISDI y la Plataforma “Impact Accelerator”

Gracias a esta iniciativa, MERLIN cuenta con una gran oportunidad para la identificación de oportunidades que poder aplicar en todos sus portfolios, que refuercen la calidad del servicio ofrecido por parte de la Compañía a sus inquilinos y usuarios y que den respuesta a sus necesidades específicas.

Los mejores ejemplos de ello son el proyecto Mayordomo, consistente en la instalación de taquillas digitales (“Smart Points”) para la provisión de servicios de valor añadido a los usuarios, adicionales a la recepción de paquetes, Fillit, para la gestión de alquiler on-line de zonas comunes en centros comerciales, o KeepEyeOnBall capaz de generar una visión virtual de 360º de sus activos.

Los ocupantes de los activos, en el centro de la gestión

Más allá de responder a las necesidades de sus usuarios, MERLIN apuesta por crear activos que optimicen los niveles de confort de sus ocupantes. Para ello es innegable la importancia de crear entornos seguros y saludables, que maximicen el bienestar de los usuarios dando respuesta a las necesidades de confort térmico, visual, acústico y de calidad del aire interior en los activos. En el marco de este compromiso con la salud, la Compañía continúa con su campaña de instalación de desfibriladores en todos los inmuebles de oficinas y ofrece servicios de valor añadido como salas de lactancia en sus centros comerciales, talleres en materia de salud y nutrición y charlas sobre conciliación familiar.

Para asegurar, además, que la integración de la salud y bienestar de los ocupantes está alineada con los estándares más exigentes en estas cuestiones, MERLIN está trabajando en la obtención de la certificación WELL en sus activos. Actualmente la Compañía tiene en marcha 2 procesos de certificación, cuyos requisitos está integrando en los procesos de reforma: los activos de Paseo de la Castellana, 83-85 en Madrid y Monumental en Lisboa. Asimismo, para el año 2020 se prevé comenzar la reforma del activo Pablo Ruiz Picasso en Madrid, en línea con esta certificación.

Una de las dimensiones clave en esa búsqueda del máximo bienestar de los usuarios es la mejora de su experiencia en los activos de la Compañía, para lo que MERLIN trabaja de forma constante en el desarrollo de iniciativas como las siguientes:

Centros Comerciales. Creando nuevas experiencias en usuarios finales.

En sus centros comerciales, MERLIN persigue en todo momento crear experiencias únicas entre sus visitantes, para lo cual las nuevas tecnologías juegan un papel destacado.

En esta línea, en 2019 se han desarrollado, en la mayoría de centros comerciales, una serie **aplicaciones móviles** customizadas, que cuentan con funcionalidades específicas para maximizar la experiencia del usuario en el centro, como, por ejemplo, un mapa interactivo con la ubicación de las tiendas o un sistema que recuerda al usuario la plaza en la que ha estacionado su vehículo.

Estas aplicaciones también contribuyen a reforzar el grado de relación e interacción con el visitante, ofreciendo, por ejemplo, información sobre ofertas y novedades en el centro comercial, segmentadas de acuerdo a sus intereses.

Asimismo, también con objeto de reforzar la experiencia del usuario, se han llevado otras acciones en este sentido, entre las que destacan la instalación de wi-fi de alta velocidad en toda la cartera de centros comerciales, así como la configuración de monitores digitales en los que se puede consultar el directorio de los centros.

Oficinas.

El alquiler de un espacio como servicio de valor añadido.

A través de una gestión activa de sus inmuebles, MERLIN transforma su oferta de alquiler en un servicio que integra funcionalidades innovadoras a disposición de los usuarios. Esto tiene por objeto no solo incrementar su grado de confort, sino también generar un mayor sentimiento de pertenencia a los espacios que ocupan.

En este contexto, MERLIN está desarrollando un nuevo concepto de relación con los usuarios de los activos de oficinas: *MERLIN Hub*. Esta iniciativa, estructurada en torno a cuatro pilares clave: movilidad, sostenibilidad, tecnología y conectividad y comunidad y marca, contará con una aplicación específica para los usuarios de los activos en los que se implante. En 2019 ya se han dado algunos pasos de especial importancia, como, por ejemplo, la realización de encuestas a inquilinos y usuarios de los activos, orientadas a conocer sus necesidades en los ámbitos expuestos, o la creación de planes de transporte de trabajo.

El lanzamiento de *MERLIN Hub* comenzará en la NBA (*New Business Area*) de la A-1 (Madrid Norte), y se prevé que se extienda a otras zonas de Madrid, como Azca o Campo de las Naciones, o a otras ciudades como Barcelona o Lisboa.

Además, MERLIN ha continuado introduciendo nuevos “amenities” en sus activos, como instalaciones multiusos o deportivas.



Activos logísticos.

La adaptación de los activos a las necesidades de sus ocupantes.

En línea con la adaptación de los activos logísticos a las nuevas necesidades de los clientes, especialmente vinculadas con el comercio online, cabe destacar la remodelación de la Nave Pinto II, un almacén convencional de grandes dimensiones convertido en una instalación logística de comercio electrónico de última generación.

Con esta ampliación, MERLIN demuestra su capacidad para ofrecer soluciones que aporten un valor diferencial a sus clientes.



Creación de activos de última generación a todos los niveles

Con la finalidad de mantener su posición de liderazgo y ofrecer un servicio de máxima calidad, MERLIN trabaja activamente para anticiparse a las nuevas tendencias y trasladar a sus activos las últimas novedades de los sectores en los que opera. A día de hoy la Compañía ha desarrollado nuevas fórmulas de espacios, aplicaciones (*apps*) dirigidas a usuarios de los espacios de MERLIN, la omnicanalidad de la cadena de valor y la incorporación de soluciones de innovadoras en los activos.

LOOM.

El buque insignia del “flexispace” en oficinas.

LOOM es la marca de espacios de trabajo flexibles de MERLIN Properties, y constituye uno de los principales gestores a nivel nacional de espacios de trabajo flexible y colaborativo. LOOM está decididamente centrado en las personas, sus necesidades y su experiencia, apostando por la flexibilidad, el tiempo de calidad, la productividad y el sentimiento de satisfacción en el trabajo. Se fundamenta en tres pilares: espacios únicos de trabajo; una comunidad heterogénea compuesta por emprendedores, startups, PYMES y grandes corporaciones; y una programación innovadora que permita el crecimiento personal y profesional de las personas que utilizan sus espacios.

La integración de LOOM refuerza la apuesta de MERLIN por los “flexispaces”. De esta forma, MERLIN orienta su oferta más allá del alquiler tradicional, para incorporar nuevas fórmulas flexibles de contratación de espacios de trabajo, que se adecúen a las necesidades específicas de sus clientes.

Además, en 2019 se ha desarrollado la denominada LOOM App, a través de la cual los clientes pueden reservar online sus puestos de “*flexiworking*”, mejorando de esta forma la calidad del servicio ofrecido en este portfolio.

X- Madrid.

El “no”-centro comercial y la integración de nuevos retailers.

X- Madrid representa un concepto transformador, que tiene como objetivo atraer a un nuevo público joven y dinámico, que no se siente identificado con las formas y espacios de consumo tradicionales. En este sentido, el centro alberga espacios únicos dedicados a actividades extremas (submarinismo, *surf*, escalada), a la restauración “gourmet” o a las últimas tendencias de moda, habiendo conseguido atraer con éxito a “retailers” no presentes hasta el momento en centros de este tipo.

Asimismo, X-Madrid traslada su apuesta por el “flexispace” a la realidad comercial de las tiendas online, ofreciendo un total de 120 espacios para tiendas “pop-ups” y “espacios contenedor”, con modalidades de alquiler flexible y de corto plazo.

La integración de la tecnología en la cadena de valor de la logística.

MERLIN, sigue trabajando para adecuar sus activos logísticos a las últimas necesidades del *e-commerce*, a través de la implementación de los avances tecnológicos más punteros en sus instalaciones, de forma que, a través de su integración vertical, todos los espacios den respuesta de forma ágil y eficaz a los cambios en los hábitos de consumo.

Como ejemplo destacado de éxito, MERLIN ha colaborado con una compañía de “retail” de primer nivel para combinar soluciones “Click&Collect” en tiendas de sus centros comerciales con sus procesos logísticos de entrega de pedidos on-line, cubiertos a través del activo de Cabanillas III.

Compromiso con la accesibilidad

MERLIN continúa priorizando la accesibilidad de sus activos como un factor clave para que los usuarios de sus activos maximicen su experiencia en ellos, independientemente de sus capacidades. Por este motivo, la Compañía inició en 2016 la implementación del Sistema Indicador de Accesibilidad, AIS (anteriormente denominado como Distintivo Indicador del Grado de Accesibilidad, DIGA) en sus centros comerciales.

En el año 2019, MERLIN ha revisado la certificación de todos sus centros comerciales, incorporando, hasta la fecha, mejoras adicionales como reformas en los aseos, instalación de nuevos sistemas de comunicación en las zonas de refugio y nuevas señales de evacuación, en cuatro de sus centros: Arturo Soria, La Fira, Arenas y Vilamarina, con el fin de obtener la máxima calificación AIS en ellos.

Asimismo, la compañía ha extendido sus certificaciones AIS a su portfolio de oficinas.

A cierre de ejercicio, MERLIN contaba con un total de 29 activos certificados, de los cuales 13 son centros comerciales y 16, oficinas.

MERLIN ha lanzado un plan a 5 años en el que se prevé la valoración y certificación en materia de accesibilidad de en torno a un 80% de la cartera de centros comerciales y oficinas.

La respuesta del negocio a esta estrategia de gestión

Gracias a la buena gestión, la integración de soluciones innovadoras y la calidad de los servicios ofrecidos a sus inquilinos, MERLIN ha conseguido alcanzar una tasa global de ocupación del 94,8%, logrando un incremento de 1,8 puntos porcentuales respecto al año pasado. Además, el ratio de retención en el periodo ha sido de un 83,4%.

	Oficinas	Centros Comerciales	Logística	Locales comerciales
Ocupación (%)	92,8%	93,3%	97,7%	100%
Vida media alquileres	3	2,4	4	18,4
Ratio de retención (%)			83,4%	

5.4. Comunidades locales

Hitos en 2019	Retos futuros
<p>Conclusión de la remodelación del Parque de la Solidaridad en Málaga.</p> <p>Realización de más de 300 actividades e iniciativas con las comunidades, incluyendo las organizadas en espacios de LOOM.</p> <p>Establecimiento de un acuerdo de colaboración con la Fundación Juan XXIII Roncalli para el mantenimiento de los Huertos Urbanos.</p>	<p>Ejecución y finalización de la remodelación de la Plaza Ruiz Picasso.</p> <p>Mejora de la accesibilidad de la Torre Chamartín desde las autovías A-1 y M-11.</p>

Principales indicadores 2019		
	2019	EVOLUCIÓN 2018-2019
Valor económico distribuido (M€)	596,5	-0,17%
Compras a proveedores (M€)	102,5	+12,5%
Periodo medio de pago a proveedores (días)	34	-27,7%
Reclamaciones procedentes de la comunidad por cuestiones sociales o ambientales (Nº)	0	-

Aspectos diferenciales de MERLIN en relación con las comunidades locales

Los activos de MERLIN generan en las comunidades de su entorno nuevas oportunidades para el crecimiento y dinamización tanto a nivel social como económico. La Compañía está además orientada al establecimiento de relaciones sólidas y duraderas con estas comunidades, a través de canales de relación que permitan captar sus expectativas y demandas de la Compañía. En un marco de transparencia, MERLIN identifica sus necesidades e intenta dar la debida respuesta a las mismas, impulsando iniciativas y programas de colaboración, compensando cualquier potencial impacto negativo derivado de sus actividades y fomentando, de esta forma, la creación de valor compartido. Todo ello sin olvidar el valor que MERLIN aporta a través de la creación de espacio de calidad en el entorno de sus activos.

Por otra parte, la creación de espacios de calidad constituye otro de los aspectos diferenciales de MERLIN en su relación con las comunidades.

MERLIN identifica las expectativas de la comunidad local a través de los gestores de los activos.

Dialogo y transparencia

Estableciendo una relación fluida y permanente con las comunidades vinculadas a sus activos.

102,5 M€
en compras a proveedores.

Gestión de impactos y creación de valor

Manteniendo un compromiso decidido con la creación de valor compartido con todos sus grupos de interés, mitigando los impactos negativos que se puedan ocasionar en el desarrollo de sus actividades y fomentando los impactos positivos.

2,4 M€
Comprometidos en 2019 para la remodelación de espacios de uso público en 2020.

Espacios de calidad

Regenerando espacios comunes en el entorno de sus activos, que pueden ser utilizados por las comunidades locales, como en el caso del entorno del edificio de oficinas de la Plaza Ruiz Picasso, en Madrid.

Contribución al desarrollo local

MERLIN se compromete a promover el desarrollo de las comunidades donde realiza su actividad, y así lo expresa en su Política de Responsabilidad Social Corporativa. Por una parte, a nivel económico, MERLIN ofrece puestos de trabajo y contribuye al desarrollo económico del área local, a través de la contratación de servicios y la compra de productos necesarios para sus activos. Por otra parte, esta contribución se extiende también, de manera indirecta, al ámbito social, apoyando diferentes iniciativas tanto a través de aportaciones económicas como de la cesión de recursos.

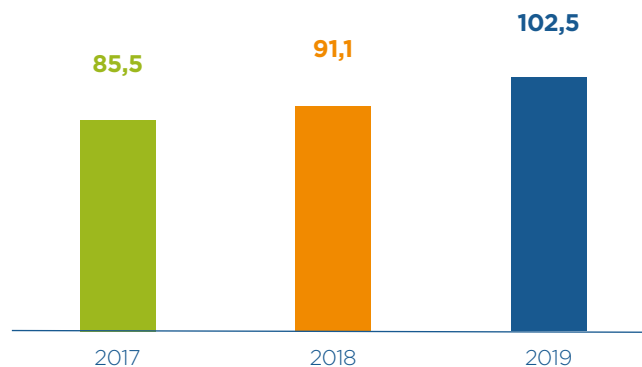
1. Contribución al desarrollo económico

Uno de los ámbitos en los que MERLIN contribuye a un impacto económico positivo en los entornos donde opera es a través de la compra y contratación de productos y servicios. En el proceso de ejecución de compras, MERLIN favorece a proveedores y subcontratistas locales, siempre que éstos cumplan con los estándares sociales y ambientales establecidos por la Compañía, así como con los requisitos establecidos en materia de productos certificados.

Cumpliendo con los requisitos establecidos en los estándares de referencia en materia de construcción sostenible en los que la Compañía se certifica, MERLIN procura la compra de materias primas de producción local, y trabaja con contratistas del entorno en sus desarrollos y remodelaciones, generando, de esta manera, un importante volumen de actividad económica y puestos de trabajo en las comunidades locales.

En el ejercicio 2019, ha aumentado el pago a proveedores de productos y servicios en un 12,5%, ascendiendo a 102,5 M€. Adicionalmente, MERLIN cuenta con procesos internos y una política de plazos de pago a proveedores en línea con lo establecido en la ley de medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales (Ley 15/2010, de 5 de julio). De esta forma, el periodo medio de pago de la Compañía a sus proveedores en 2019 fue de 34 días.

Gasto anual en compras y contrataciones asociadas a los activos de MERLIN (M€)



2. Impulsando el empleo local

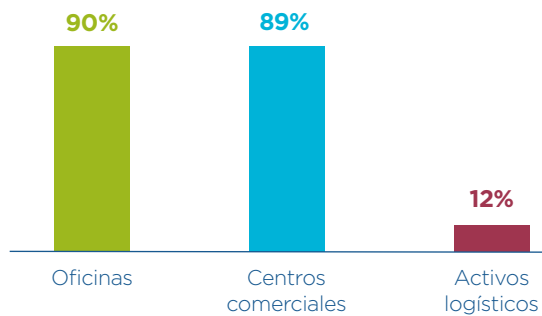
En el caso de MERLIN, la contribución al empleo local se manifiesta no solo a través de la contratación de personal de forma directa, sino también a través de las entidades que ejercen su actividad en sus activos prestando servicios como el mantenimiento, la seguridad, sus servicios de limpieza o la gestión.

Además de la creación de empleo directo en los propios activos de MERLIN, éstos contribuyen también a la generación de actividades y servicios secundarios en el entorno de operación, como, por ejemplo, servicios de restauración o comercios.

3. Creación de valor a través de sus activos

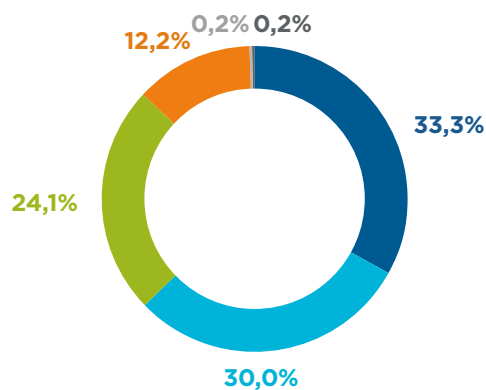
La creación de valor en los activos de MERLIN también se hace patente a través del apoyo a iniciativas y acciones de patrocinio en las comunidades. En el año 2019, la Compañía ha desarrollado programas e iniciativas de participación y desarrollo de la comunidad local en el 59% de su portfolio bajo gestión¹.

Porcentaje de centros donde se han implantado programas de desarrollo, evaluaciones de impacto y participación de la comunidad local²



Las iniciativas y proyectos promovidos por la Compañía se adecúan y dan respuesta a las necesidades e inquietudes específicas de las comunidades locales. En la actualidad, estas iniciativas están organizadas en seis áreas: la mejora de los espacios públicos, la revalorización del entorno, la formación, la acción social, la cultura y desarrollo local y la concienciación.

Distribución de los programas de desarrollo local por tipología



- Actividades de formación
- Actividades de concienciación
- Acción social
- Promoción de la cultura y el desarrollo local
- Revalorización del entorno
- Mejora de espacios de uso público

¹ Se incluye información de las carteras de oficinas, centros comerciales y activos logísticos, excluyendo activos no estratégicos, Barcelona-ZAL Port y activos WIP.

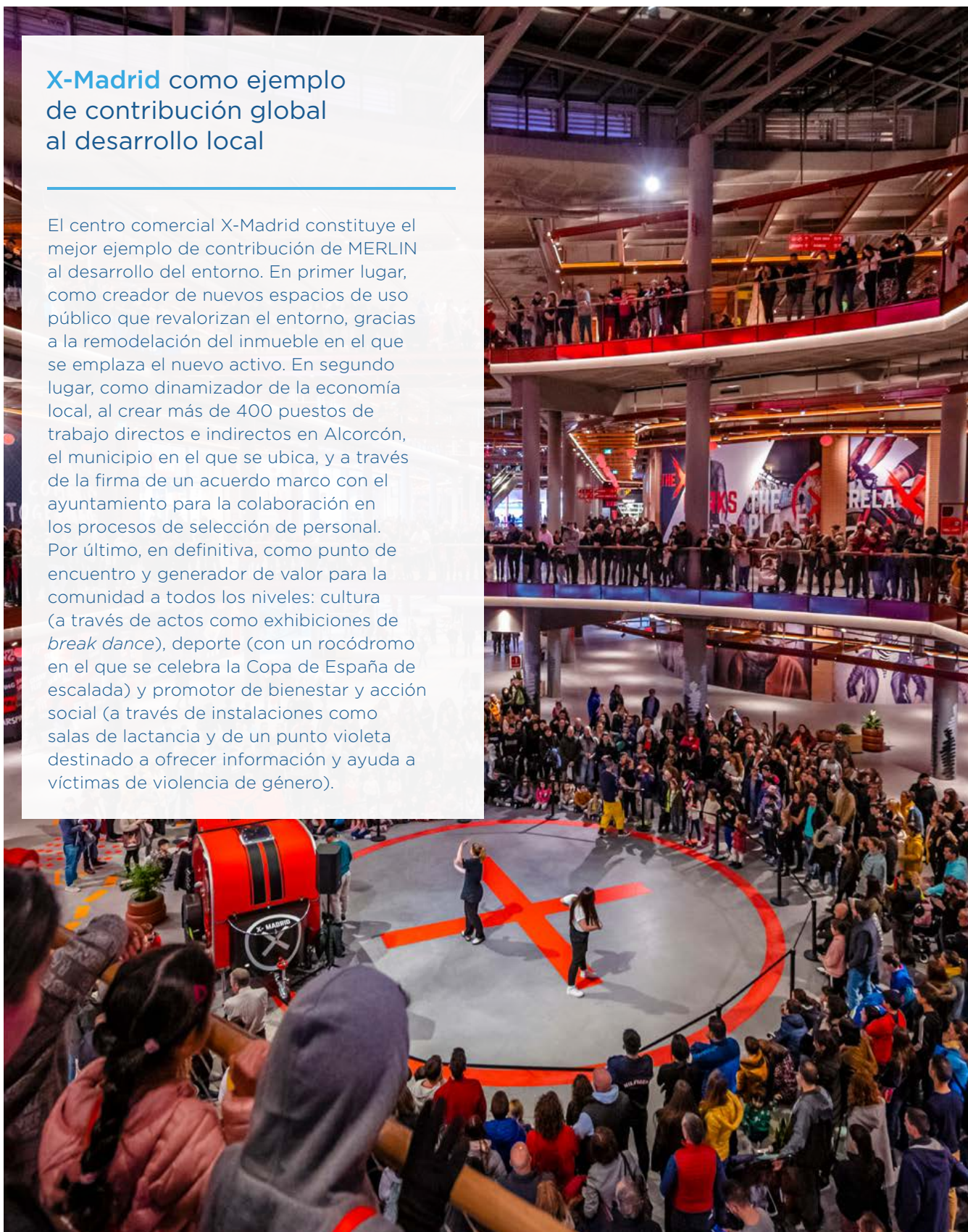
² Porcentaje calculado por superficie de los activos.

Compromiso global de MERLIN con el desarrollo sostenible de las comunidades

Mejora de espacios de uso público	A través de la rehabilitación de los espacios públicos que rodean a los activos de MERLIN, la Compañía aporta un valor añadido a la comunidad, aplicando sus criterios de calidad a los mismos. En este contexto, en 2019 MERLIN ha firmado un acuerdo bilateral con el ayuntamiento de Madrid para la remodelación del espacio que rodea al activo de oficinas de Plaza Ruiz Picasso.
Revalorización del entorno	A través de los trabajos de reposicionamiento, MERLIN revaloriza el entorno de las áreas donde opera, fomentando el desarrollo de nueva actividad económica. Por ejemplo, en el centro comercial de Marineda (La Coruña) se ha implementado un sistema de transporte en la temporada de navidad, que ha facilitado el acceso al centro a diferentes municipios cercanos, revitalizando de esta forma la actividad de dichas localidades.
Actividades de formación	MERLIN, fomenta la celebración de talleres, formaciones, conferencias y eventos vinculados al ámbito de la formación. En 2019, a través de LOOM, se ha mejorado la relación con las comunidades del entorno de las oficinas, realizando casi 200 actividades, de acceso libre, con temáticas diversas como programación, tecnología, salud y bienestar, negocios y emprendimiento y cuestiones relacionadas con la sostenibilidad y el medio ambiente.
Acción social	MERLIN pone a disposición de las comunidades sus recursos humanos y financieros para mejorar las condiciones de vida de personas desfavorecidas y en riesgo de exclusión, a través de la colaboración con ONGs y entidades locales desde todos sus portafolios. En 2019, cabe destacar el proyecto de creación de huertos urbanos en los parques empresariales de Avenida de Europa y Vía Norte en colaboración con la Asociación Juan XXIII Roncalli, dedicada a favorecer la integración de colectivos con discapacidad intelectual. A través de esta iniciativa la Compañía consigue, además de generar un impacto social positivo, dar visibilidad a las posibilidades de incorporación de estos colectivos al mundo laboral.
Promoción de la cultura y el desarrollo local	MERLIN participa en la promoción de actividades culturales mediante la organización de exposiciones y tareas de mecenazgo. En esta línea, MERLIN ha acogido en sus centros comerciales diferentes exposiciones culturales sobre cine y arte, actuaciones corales navideñas y conciertos multitudinarios. Por ejemplo, en Arturo Soria se celebró la exposición de arte inclusivo "Trazos 3", integrada por 80 obras pintadas por personas con discapacidad intelectual.
Actividades de concienciación	Adicionalmente, en los activos de MERLIN se desarrollan diferentes actividades de sensibilización y concienciación. En este sentido, en 2019 la compañía desarrolló una campaña en 12 de sus centros comerciales para concienciar sobre el trastorno del espectro del autismo, difundida además en redes sociales y en las páginas web de los centros.

X-Madrid como ejemplo de contribución global al desarrollo local

El centro comercial X-Madrid constituye el mejor ejemplo de contribución de MERLIN al desarrollo del entorno. En primer lugar, como creador de nuevos espacios de uso público que revalorizan el entorno, gracias a la remodelación del inmueble en el que se emplaza el nuevo activo. En segundo lugar, como dinamizador de la economía local, al crear más de 400 puestos de trabajo directos e indirectos en Alcorcón, el municipio en el que se ubica, y a través de la firma de un acuerdo marco con el ayuntamiento para la colaboración en los procesos de selección de personal. Por último, en definitiva, como punto de encuentro y generador de valor para la comunidad a todos los niveles: cultura (a través de actos como exhibiciones de *break dance*), deporte (con un rocódromo en el que se celebra la Copa de España de escalada) y promotor de bienestar y acción social (a través de instalaciones como salas de lactancia y de un punto violeta destinado a ofrecer información y ayuda a víctimas de violencia de género).





06

Sostenibilidad en la cartera

La sostenibilidad, constituye un factor esencial en la gestión de la cartera de la compañía, a lo largo de todo el ciclo de vida de los activos, incorporando criterios basados en los estándares de construcción sostenible de referencia y la ejecución de inversiones que maximizan el desempeño ambiental de los activos

Hitos en 2019

Continuación del programa de certificación de la cartera, con la obtención de 37 nuevas certificaciones LEED y BREEAM.

Ampliación del Sistema de Gestión Energética ISO 50001 a 20 nuevos activos.

Certificación de 4 nuevos inmuebles de oficinas de acuerdo con la clasificación técnica de edificios de oficinas de la AEO.

Firma de un contrato marco con Endesa para el suministro de electricidad renovable en el 84% de los activos de oficinas multi-inquilino, en términos de SBA.

Extensión de la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos en 30 nuevos activos.

Acceso a nuevas fuentes de financiación que valoran el esfuerzo en sostenibilidad.

Retos futuros

Adquisición de energía 100% renovable en todos los activos multi-inquilino de MERLIN.

Certificación del 99% de activos (en GAV, sin incluir Net leases) bajo certificaciones LEED y BREEAM.

Obtención de la certificación AEO hasta en 37 edificios de oficinas.

Implantación de dispositivos de lectura automática de consumos en el 100% de los activos.

Lanzamiento del proyecto piloto de instalación de 600 kW de paneles solares en la nave de Meco.

Ampliación de la red de puntos de recarga de vehículo eléctrico al 100% de la cartera de oficinas.

Principales indicadores 2019

	2019	EVOLUCIÓN 2018-2019 ¹
Consumo de energía en GJ	476.672 (398.844)	+9% (-1%)
Emisiones de gases de efecto invernadero (tCO ₂ eq)	25.987 (21.511)	-12% (-19%)
Inversión en certificaciones LEED, BREEAM (m€) ²	1.515	-9%
% de la cartera (en GAV) bajo certificación LEED, BREEAM ³	75%	+14 puntos porcentuales

¹ Entre paréntesis, valor expresado en términos Like for Like. La denominación de Like for Like agrupa a aquellos activos que han permanecido en funcionamiento dentro de la cartera de MERLIN en los últimos 3 años (desde el 1 de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2019) sin variaciones relevantes.

² Incluye certificados en LEED, BREEAM y WELL.

³ Excluyendo Net lease, activos no estratégicos, Barcelona Zal Port y portfolio WIP, excepto Castellana 83-85, Pza. Pablo Ruiz Picasso, Arturo Soria 343 y Guadalajara Cabanillas Park I F.

6.1. Integración de la sostenibilidad en el ciclo de vida de los activos de MERLIN Properties

MERLIN apuesta por la integración de la sostenibilidad desde el primer momento en el que un activo entra a formar parte de la cartera de la Compañía impulsando la creación de valor y diferenciación de sus portfolios. MERLIN analiza su punto de partida y, desde ahí, realiza las actuaciones necesarias para mejorar su desempeño ambiental a lo largo del ciclo de vida, en todas las fases que vaya atravesando el activo. Indudablemente, este proceso implica un esfuerzo no sólo por parte de la Compañía sino por parte de todos los agentes implicados en el funcionamiento de los activos, lo que incluye a los gestores y ocupantes de los mismos.

Asimismo, desde 2018, MERLIN monitoriza las mejoras en el desempeño de sus activos en materia de sostenibilidad a raíz de las actuaciones realizadas en los mismos y las mejoras introducidas en sus estructuras, equipos y sistemas, evidenciando avances en su comportamiento y la reducción en el consumo de recursos.

Acceso a nuevas fuentes de financiación a través de la integración de la variable de la sostenibilidad

A través de la incorporación de la sostenibilidad en sus portfolios, MERLIN consigue mejorar su desempeño ambiental, reduciendo al mismo tiempo sus impactos en el entorno. Gracias a estos esfuerzos, MERLIN ha obtenido un préstamo por importe de 1.550 millones de euros, que incorpora un mecanismo de ajuste del coste del interés basado en indicadores de gestión sostenible de los activos:

- Inversión continuada en mejoras de eficiencia energética en toda la cartera.
- Obtención de certificaciones LEED y BREEAM en oficinas, logística y centros comerciales.
- Accesibilidad de los activos, a través de la obtención de la certificación AIS.
- Adquisición de energía eléctrica procedente de fuentes renovables.

Este préstamo brinda la oportunidad a MERLIN de poner en valor los continuos esfuerzos que la Compañía realiza por mejorar el comportamiento ambiental de sus portfolios, al mismo tiempo que la anima a seguir mejorando su desempeño.

Arturo Soria

un retorno real de las medidas de eficiencia energética introducidas

En el marco de las tareas de reposicionamiento del centro comercial y en línea con la implantación del Sistema de Gestión Energética (ISO 50001) en el activo, se han introducido medidas de ahorro energético (MAEs), entre las que destacan la sustitución de las enfriadoras y climatizadoras, la instalación de calderas de gas natural para calefacción más eficientes, con capacidad de calefactar recintos de mayor superficie, la sustitución integral del alumbrado por iluminación LED y la instalación de un sistema de control (BMS), que será evaluado periódicamente para ajustar y mejorar los parámetros de funcionamiento de los sistemas energéticos. Estas acciones permiten una reducción del consumo energético de más del 20%.



La sostenibilidad en el ciclo de vida de los activos de MERLIN



Adquisición de nuevos terrenos o inmuebles

Evaluación de aspectos de sostenibilidad en las nuevas inversiones de terrenos e inmuebles (cumplimiento legal, sanciones, características constructivas, etc).

Adquisición de los terrenos de la futura Torre Adequa

En la adquisición de los terrenos en los que se construirá la Torre Adequa, ubicados en el nuevo barrio de las Tablas, en Madrid, se consideró la sostenibilidad como variable en la toma de decisiones. Muy en particular, se valoró la óptima conectividad del solar, situado junto al eje de la A-1, así como su cercanía al aeropuerto Adolfo-Suárez Madrid-Barajas.



Desarrollos y reposicionamientos integrales

- Incorporación de criterios de sostenibilidad en la fase de diseño.
- Reducción y mitigación de impactos durante la ejecución.
- Introducción de requerimientos ambientales a contratistas.
- Certificación de activos en base a esquemas de construcción sostenible.

Integración de la sostenibilidad en el diseño y desarrollo de la nave de Ribarroja

La entrega en 2019 del activo logístico de Ribarroja en Valencia pone de relieve la importancia de la sostenibilidad en el desarrollo de activos logísticos de última generación. En esta nave, se integran las últimas especificaciones técnicas (particularmente, a través del incremento de las alturas libres, de una reducción de distancias entre muelles de carga y de una mayor profundidad de la playa de maniobras) con destacados criterios de sostenibilidad, incluyendo la colocación de lucernarios de luz natural y la instalación de iluminación LED y de sistemas de sensorización. De esta forma, además de minimizar los impactos ambientales de estos activos, se optimiza su capacidad de almacenamiento, desarrollando una mayor actividad logística con la misma superficie. En 2019, este activo ha obtenido la certificación BREEAM Muy Bueno.





Remodelaciones

- Instalación de equipos y sistemas más eficientes en el consumo de recursos. .
- Certificación de activos en estándares de construcción sostenible.

Innovación tecnológica para la mejora de la eficiencia energética de LOOM Salamanca

En línea con la apuesta de MERLIN por la integración de mejoras tecnológicas que mejoren el comportamiento de los activos, en el espacio de LOOM Salamanca se ha instalado un sistema de control de iluminación y sensorización vanguardista, basado en tecnología PoE (*Power over Ethernet*). El edificio cuenta con contadores de energía distribuidos por los diferentes cuadros eléctricos y conectados a un puesto central de supervisión y control de datos (*BMS Dinámico*), lo que permite conocer la distribución de consumos del edificio en tiempo real. Asimismo, su sistema de sensorización capta el nivel de movimiento, el número de usuarios o la temperatura de las estancias, haciendo posible al puesto central adaptar los niveles de consumo energético a las necesidades de cada momento. Este sistema permite además actuar en caso de que se produzcan consumos anómalos por exceso, efectuando mantenimientos predictivos o, en su caso, corrigiendo posibles fallos en los equipos.

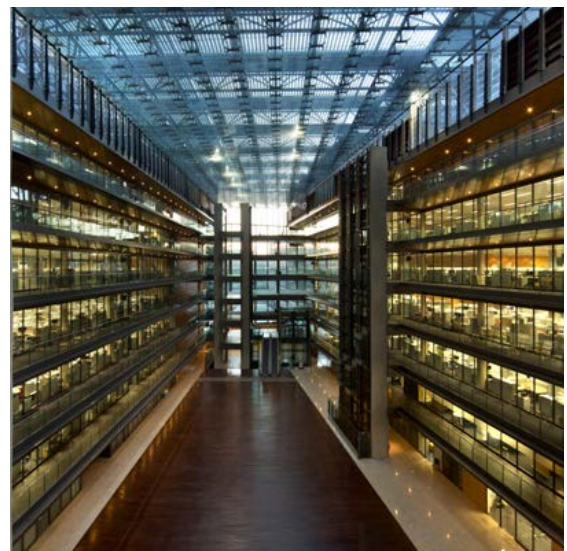


Gestión de los inmuebles en operación

- Monitorización y gestión activa de los consumos.
- Colaboración con inquilinos y operadores (sesiones de formación, Manual de Buenas Prácticas).
- Reducción de impactos negativos (emisiones, generación de residuos).
- Evaluación de proveedores en base a criterios de sostenibilidad.
- Certificación de activos bajo sistemas reconocidos que permitan medir su desempeño.

Instalación de analizadores de red automáticos

En línea con los requerimientos de la norma ISO 50001, MERLIN ha incorporado analizadores de red automáticos en sus activos, con el objetivo de analizar y monitorizar los consumos de electricidad del arrendatario, promoviendo, de esta forma, su ahorro energético, en línea con un mejor desempeño en materia de consumos de electricidad del activo. Se estima que, en un futuro, se podrá llegar a instalar este tipo de sistemas en el 100% de los activos de MERLIN.



En sus esfuerzos para integrar la sostenibilidad desde el inicio del ciclo de vida de sus activos, MERLIN ha continuado avanzando en sus planes de reposicionamiento clave: Landmark I, Flagship y Best II y III, haciendo entrega de 11 proyectos durante el ejercicio de 2019.

Plan de certificaciones de construcción sostenible

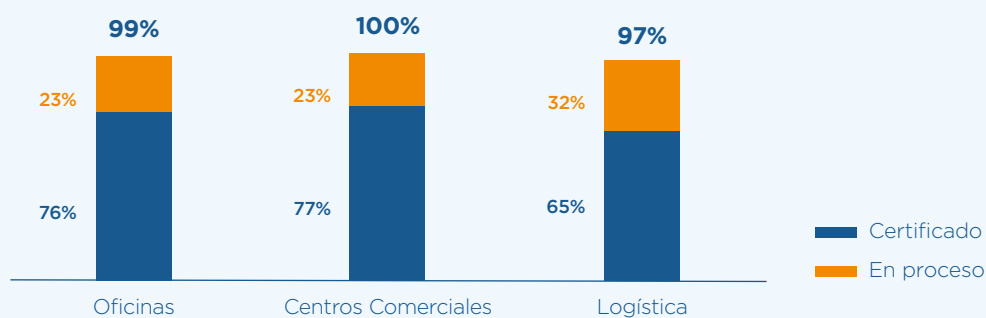
MERLIN ha continuado con la dinámica de certificación de activos en materia de sostenibilidad. La obtención de este tipo de certificaciones permite maximizar la eficiencia en la utilización de recursos y una reducción de los impactos ambientales derivados de los activos, garantizando además el bienestar de sus inquilinos y ocupantes, al mismo tiempo que cada vez en mayor medida, son valoradas por el mercado.

La Compañía continúa con el Plan de certificaciones ya iniciado en el año 2016, con el que persigue certificar el 99% de su portfolio (en términos de GAV y excluyendo Net leases).

Este Plan ha permitido a MERLIN establecer alianzas con inquilinos cada más exigentes en esta materia y avanzar, de forma conjunta, en la creación y reforma de activos para situarlos en una posición de liderazgo en términos de sostenibilidad.

Plan de certificaciones de construcción sostenible (% GAV)¹

Para fomentar el desarrollo de activos basados en criterios sostenibles, en 2016 MERLIN desarrolló un plan alineado con los requisitos establecidos por LEED y BREEAM, los dos certificados más prestigiosos y extendidos internacionalmente en materia de proyectos de construcción sostenible.



En el ejercicio 2019, MERLIN ha obtenido en total 44 certificaciones LEED o BREEAM. De esta manera, el 75% de la cartera de activos de la compañía cuenta con alguno de estos certificados de construcción sostenible.

Con objeto de certificar los activos bajo un determinado esquema de certificación de inmuebles (LEED o BREEAM), la compañía considera criterios tales como la fase en la que se encuentran los activos, las características del inmueble, su grado de ocupación o el tipo de usuarios.

¹ Excluyendo Net lease, activos no estratégicos, Barcelona Zal Port y portfolio WIP, excepto Castellana 83-85, Pza. Pablo Ruiz Picasso, Arturo Soria 343 y Guadalajara Cabanillas Park I F.



Casos de éxito de 2019

Edificio Puerta de las Naciones 1

El edificio de oficinas de Puerta de las Naciones 1, ubicado en un moderno Parque Empresarial junto a la M-40 de Madrid (Ribera del Loira 36-50), y con una superficie de 11.400 metros cuadrados, ha obtenido en el año 2019 la certificación LEED EBOM con nivel Platino.

Entre las medidas más destacadas, en este edificio se han instalado sanitarios para reducción del gasto de agua y se ha implantado el uso de refrigerantes orgánicos-naturales, como el amoníaco, para las máquinas de climatización. Asimismo, se han implantado numerosos cambios en las políticas internas para modificar aspectos relativos a la recogida de residuos o al empleo de materiales consumibles. El edificio está actualmente ocupado por la compañía Roche Farma, que ha prestado en todo momento su colaboración para la consecución de estas medidas. Complementariamente, en materia de confort de los usuarios del activo, se destacan entre otros aspectos las mayores tasas de ventilación, más elevadas de lo requerido por normativa, así como las vistas al exterior desde el puesto de trabajo.



¹ De entre estos nuevos activos con certificación BREEAM, el Centro Comercial Marineda ha obtenido una calificación de Muy Bueno para la Parte 1: Activo y una calificación de "Excelente" para la Parte 2: Gestión del edificio.

² En términos de superficie de los activos y excluyendo Net lease, activos no estratégicos, Barcelona Zal Port y portfolio WIP, excepto Castellana 83-85, Pza. Pablo Ruiz Picasso, Arturo Soria 343 y Guadalajara Cabanillas Park I F.

Marineda

El Centro Comercial Marineda ha obtenido una nueva certificación BREEAM En Uso, obteniendo la calificación de Muy bueno en relación al desempeño del activo y Excelente en relación a la gestión del activo..

En materia de gestión del activo, Marineda conjuga los máximos niveles de confort para sus usuarios con su destacado compromiso con la sostenibilidad. En ese sentido, además de contar con las últimas medidas de eficiencia energética y minimización de consumos de agua, el activo tiene una planta fotovoltaica en su cubierta y un aljibe de captación de agua de lluvia, utilizada principalmente como agua de riego.

La certificación ha valorado muy particularmente la destacada gestión de los residuos generados en el centro, gracias a la cual sus residuos no peligrosos son, en su práctica totalidad, sometidos a valorización.

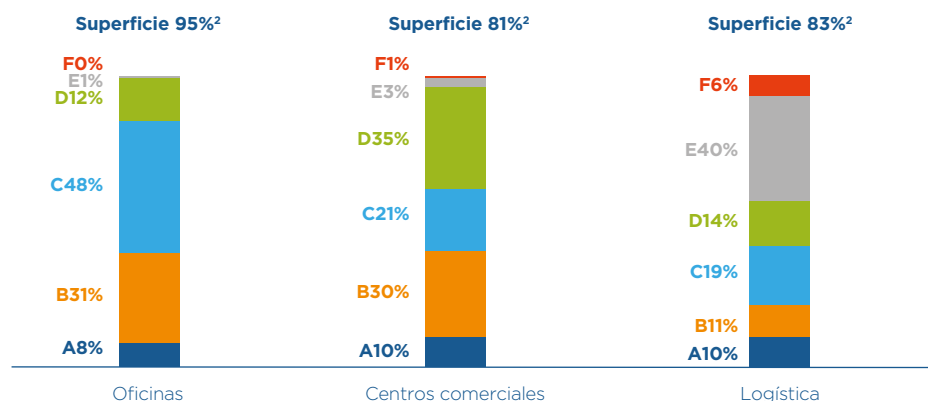


Calificación energética de los activos

En cuanto a las exigencias relativas a la calificación energética de edificios según lo establecido en el Real Decreto 235/2013, durante 2019 los inmuebles con esta calificación suponían el 88% de la cartera. La Compañía sigue avanzando en esta materia de cara a disponer de esta calificación en todo su portfolio en los próximos años.

MERLIN considera que la obtención de esta calificación va más allá del cumplimiento regulatorio, ya que proporciona una información muy útil sobre el grado de desempeño energético de los activos y sus características en materia de consumo de energía. La obtención de la calificación energética permite disponer de una primera fotografía a partir de la cual poner en marcha efectivas estrategias de mejora.

Calificación energética de los activos de MERLIN¹



Asimismo, en 2019, MERLIN ha continuado con la certificación de sus edificios de oficinas bajo el estándar de la AEO, habiendo certificado 4 nuevas oficinas: Torre Chamartín, edificio que ha obtenido la máxima puntuación (A+), Avenida de Burgos 210, PE María de Portugal y Fuente de la Mora que han obtenido calificaciones A, B+ y B respectivamente.

¹ En términos de superficie, excluyendo Net Lease, activos no estratégicos y Barcelona ZAL Port.

² No incluye activos WIP.

De esta forma MERLIN continúa avanzando hacia el objetivo establecido de certificar un total de 37 activos.

En el Anexo I se incluyen las certificaciones de los activos de MERLIN.

Gestión bajo sistemas certificados

MERLIN cuenta con un Sistema de Gestión Medioambiental (SGA) certificado bajo la norma ISO 14001. La compañía sigue avanzando en la integración de nuevos activos bajo su Sistema de Gestión Ambiental, con el objetivo de certificar la totalidad de sus activos de oficinas multi-inquilino, así como el mayor número posible de centros comerciales en los próximos años. A cierre de 2019, la Compañía cuenta con 75 activos bajo la ISO 14001.

Con objeto de controlar y monitorizar adecuadamente el nivel de consumo energético de sus activos, MERLIN continúa incrementando el número de activos con un Sistema de Gestión Energética certificado con la ISO 50001. En la actualidad, 33 activos están certificados bajo este estándar frente a los 13 activos del año anterior, lo que refleja los esfuerzos y el compromiso de la Compañía en este ámbito. Los activos certificados se dividen en 29 oficinas, 3 centros comerciales y un activo logístico. En total, la superficie total certificada asciende a 418.800 m², lo que supone ya un 11,2% del total de la cartera de oficinas, centros comerciales y activos logísticos.

6.2. Desempeño ambiental de la cartera de MERLIN Properties

MERLIN gestiona el impacto ambiental de aquellos activos sobre los que tiene control operacional. En este sentido, controla 123 activos en la cartera de oficinas, 15 centros comerciales y 20 naves logísticas, que suponen en conjunto el 61% de la cartera total (en términos de GAV)¹.

Adicionalmente, a pesar de no tener control operacional, MERLIN, en su esfuerzo por ampliar el perímetro de reporte de forma progresiva, dispone de información sobre el desempeño ambiental de 8 activos de oficinas y 6 activos logísticos.

En relación con la generación de residuos, MERLIN incluye los residuos peligrosos y no peligrosos generados en los activos incluidos en el Sistema de Gestión Ambiental Corporativo ISO 14001 (salvo en los casos en los que esta gestión es asumida por las comunidades de propietarios) y, a lo largo de 2019, ha ampliado su cobertura de activos a otros inmuebles no incluidos en dicho Sistema de Gestión.

Consumo de energía

El consumo de energía reportado incluye las carteras de oficinas, centros comerciales y activos logísticos. Este consumo en su mayor parte corresponde a electricidad procedente de la red y adicionalmente a los combustibles (gasóleo o gas natural) consumidos en algunas oficinas y centros comerciales².

¹ En el Anexo I figura un mayor detalle de los activos incluidos en el reporte sobre desempeño ambiental y de los aspectos considerados para cada uno de estos activos. En el cómputo de número de activos se incluyen los activos de oficinas del portfolio Juno vendido en noviembre de 2019.

² Ninguno de los activos de MERLIN Properties reporta District Heating & Cooling.

El consumo energético de los activos *Like for Like* fue de 398.844 GJ, correspondiendo el 61,8% a oficinas, el 38,0% a centros comerciales y el resto a activos logísticos. En comparación con el año anterior se ha producido un ligero descenso del 0,6%, principalmente originado por la reducción de este tipo de consumos en el portfolio de centros comerciales *Like for Like*.

En la cartera de oficinas, el consumo correspondiente a los activos *Like for Like* fue de 246.651 GJ. Este consumo está constituido en un 70,5% de electricidad, un 26,3% de gas natural y un 3,2% de gasóleo. En comparación con el año anterior, se ha registrado un aumento de consumos de un 3,0% respecto al año anterior, principalmente derivado del incremento de la tasa de ocupación en estos activos, de las mayores temperaturas registradas en el periodo estival, así como de cambios en la operativa de los sistemas de humectación en algunos de los inmuebles.

Por otro lado, en la cartera de centros comerciales *Like for Like*, el consumo fue de 151.674 GJ, lo que supone una reducción del 5,9% respecto al año anterior. La reducción de consumos viene dada principalmente por la optimización de los sistemas de climatización y la sustitución de alumbrado convencional por tipo LED en los centros comerciales de Arturo Soria y Larios, en los que se efectuaron trabajos de reposicionamiento. Los consumos se dividen en consumo eléctrico (89,7 %) y consumo de gas natural (10,3%).

Por último, en lo que respecta a los activos logísticos, el consumo energético *Like for Like* está asociado únicamente al consumo de electricidad, no registrándose en esta cartera consumo de combustibles. Este consumo en 2019 fue de 519 GJ, lo que supone una disminución de un 29,8%, debida principalmente a la sustitución de iluminación convencional por una de tipo LED en el activo de Valencia-Almussafes.

En términos absolutos, el consumo energético de los activos en 2019 ha ascendido a 476.672 GJ, entre oficinas (64,6% del total), centros comerciales (33,0%) y activos logísticos (2,4%). Este aumento en el consumo total supone un incremento del 9,2% respecto a 2018, principalmente derivado del incremento de este tipo de consumo en los activos de oficinas.

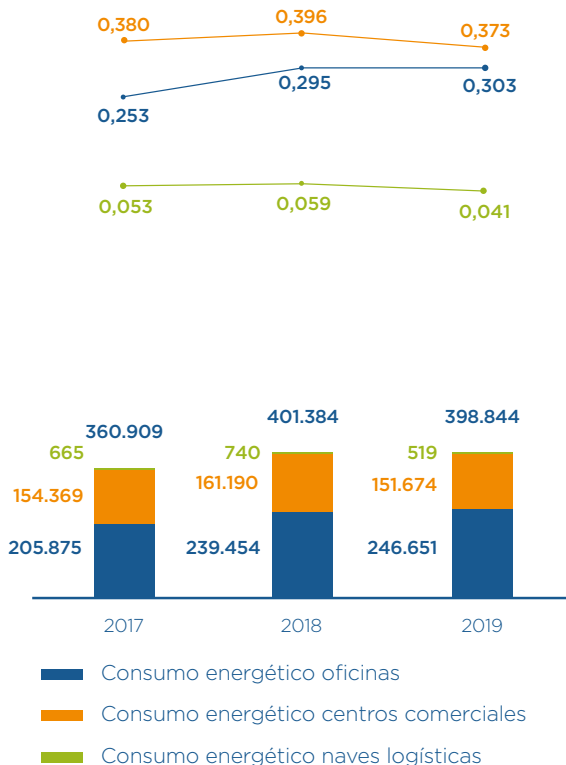
Precisamente en la cartera de oficinas el consumo energético en términos absolutos ascendió a 307.809 GJ, que corresponde en su mayor parte al consumo de electricidad, con un 74,3% del total, mientras que el consumo de gas natural y gasóleo supone un 22,9% y un 2,8%, respectivamente. Respecto al año anterior, el consumo energético se ha incrementado un 12,2%, debido principalmente al aumento de la superficie total de los activos integrados en el perímetro de cálculo de consumos energéticos, combinado con el incremento de las tasas de ocupación registradas en este tipo de activos.

En la cartera de centros comerciales de la Compañía, el consumo energético absoluto fue de 157.118 GJ, que corresponde principalmente a consumo de electricidad (88,5%), siendo el 11,5% restante consumo de gas natural. En comparación con el año anterior, en 2019 se ha registrado una reducción en el consumo de energía de un 2,5%. Esta reducción se debe principalmente a las medidas de eficiencia energética implementadas en el centro comercial de Arturo Soria.

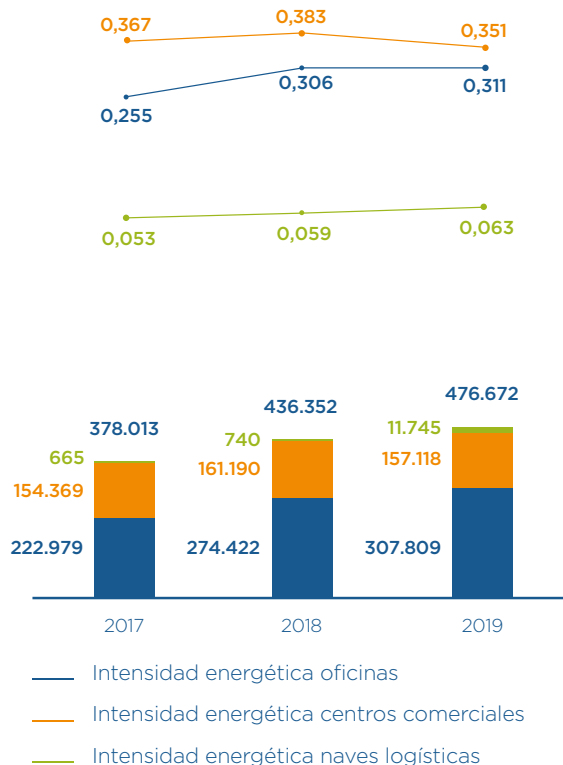
Por último, en relación a la cartera de activos logísticos, se ha registrado un nivel de consumo energético absoluto de 11.745 GJ, en su totalidad de electricidad. Estos suponen un importante incremento con respecto al dato de 2018 (740 GJ) debido a la entrada de nuevos activos logísticos en el perímetro.

CONSUMO DE ENERGÍA DE LOS ACTIVOS DE MERLIN¹

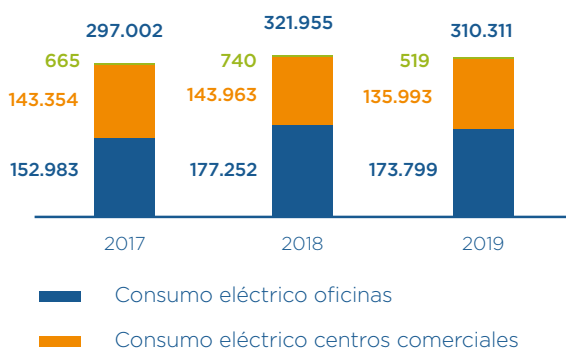
Consumo energético *Like for Like* (GJ)
e intensidad energética² *Like for Like* (GJ/m²)
por línea de negocio



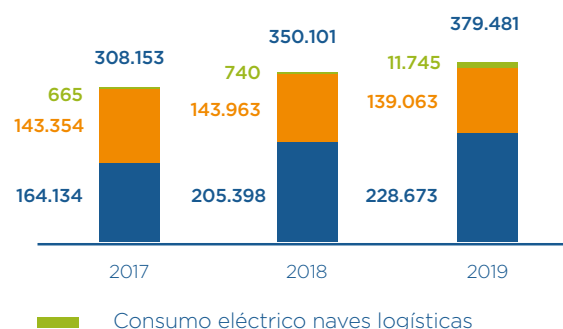
Consumo energético absoluto (GJ)
e intensidad energética² absoluta (GJ/m²)
por línea de negocio



Consumo eléctrico *Like for Like*
por línea de negocio (GJ)



Consumo eléctrico absoluto
por línea de negocio (GJ)

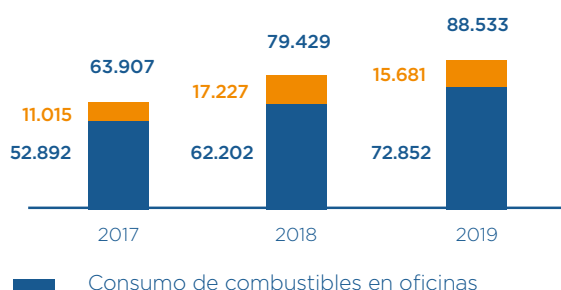


¹ El consumo energético reportado a continuación corresponde a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre su gestión. El detalle de los activos que comprenden este perímetro de reporte puede consultarse en el Anexo I de esta Memoria. Asimismo, el alcance de este consumo incluye zonas comunes y servicios compartidos con inquilinos (por ejemplo, climatización), dependiendo del activo (en el apartado 6.3. figura más información a este respecto).

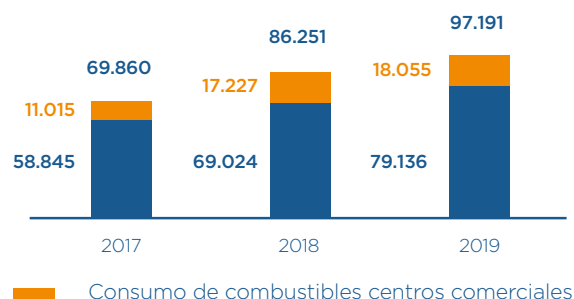
El dato de consumo energético absoluto de 2018 se ha recalculado al ajustar los consumos de electricidad de los activos de oficinas de Al-Andalus, Alvia y Minipark Alcobendas 2, así como los consumos de combustibles en los activos de oficinas de Adequa 2, 5 y 6, Castellana 83-85, Castellana 280, Princesa 3 y 5, Ventura Rodríguez 7 y PE Vía Norte, además de en el activo (centro comercial) de Bonaire. Además, el dato de consumo de combustible de 2017 ha sido recalculado al ajustar el dato para los activos de oficinas de Castellana 83-85, Princesa 3 and 5 y Ventura Rodríguez 7.

² En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

Consumo de combustible *Like for Like* por línea de negocio (GJ)



Consumo de combustible absoluto por línea de negocio (GJ)



Generación de energía solar fotovoltaica en los activos de MERLIN

MERLIN apuesta también por la producción y autoconsumo de energías renovables, a través de la instalación de paneles fotovoltaicos en sus activos.

Además de utilizar la energía producida en estas instalaciones en sus propios activos, parte de esta energía puede volcarse a la red. Esto permite a la compañía mejorar las condiciones de su suministro de electricidad de los activos a través de la suscripción de *Power Purchase Agreements* (PPAs), en los que MERLIN actúa como vendedor de la electricidad excedente.

Actualmente, tres activos de la cartera cuentan con instalación de energía fotovoltaica, lo que supone en su totalidad 2.287 GJ de producción de electricidad renovable y se está realizando una instalación de energía fotovoltaica en el edificio Aguamarina. Adicionalmente se está llevando a cabo un proyecto piloto en la nave logística de Meco, que supondrá la instalación de paneles fotovoltaicos de una potencia de 600 kW. Este proyecto supone un primer paso para, en un futuro, convertir a MERLIN en el mayor promotor de energía autogenerada de su sector. Para llegar a ese objetivo, la Compañía tiene previsto invertir hasta un máximo de 45 millones de euros con el fin de ampliar este tipo de proyectos hasta en el 80% de su cartera logística, alcanzando una capacidad instalada hasta un máximo de 75MW.

Consumo de energía renovable en los activos de MERLIN

En sus esfuerzos para disminuir el impacto medioambiental derivado de sus consumos energéticos, MERLIN ha firmado un contrato marco con Endesa, para el abastecimiento de todos sus edificios de oficinas multi-inquilino con electricidad renovable. Así pues, en el comienzo del segundo semestre del año se incorporaron a este contrato 98 activos, lo que supone un 84% del total de oficinas multi-inquilino, en términos de superficie. Consecuentemente, en torno al 21% de la electricidad consumida en 2019 en los activos de MERLIN sobre los que la Compañía ejerce un control de su gestión ha sido de origen renovable, lo que suponen 79.272 GJ de consumo eléctrico.

El porcentaje de activos de oficinas se irá incrementando a medida que finalicen los contratos actuales suscritos con las comercializadoras de electricidad de este tipo de activos, hasta llegar a cubrir el 100% de los activos de oficinas multi-inquilino.

Consumo de energía en los activos sobre los que MERLIN no tiene control operacional

En términos absolutos, los consumos registrados en los activos sobre los que MERLIN no ejerce un control operacional, fueron en 2019 de 13.072 GJ, divididos entre activos de oficinas (con un 54,1% de dicho consumo) y activos logísticos (con el 45,9% restante).

Particularmente en oficinas, se han registrado 7.068 GJ (0,260 GJ/m², en términos de intensidad energética), repartidos en términos porcentuales entre un 70,5% de consumo de electricidad y un 29,5% de consumo de gas natural. Por otra parte, los consumos de activos logísticos fueron de 6.004 GJ (0,107 GJ/m², en términos de intensidad energética), siendo la totalidad de estos consumos energéticos de electricidad.

En términos del portfolio *Like for Like* (compuesto en este caso por dos activos de oficinas), los consumos han sido de 6.823 GJ, de los cuales 4.762 GJ fueron de electricidad y 2.061 GJ de gas natural.

Consumo eléctrico en la Sede Corporativa de MERLIN y en espacios de LOOM

MERLIN cuenta con dos sedes en Madrid y Barcelona, que integran en torno al 61% y al 6% de la plantilla total del Grupo, respectivamente. MERLIN tiene únicamente control de sus consumos de su Sede Corporativa en Madrid, por lo que solo se reporta información en relación con estas instalaciones. De esta forma, el consumo eléctrico de dicho inmueble, con una superficie total de 1.855 m², ha alcanzado 724 GJ, lo que equivale a una intensidad de eléctrica de 0,39 GJ/m², una reducción del 6% respecto a 2018.

Adicionalmente, a raíz de la integración de LOOM en 2019, MERLIN cuenta con tres edificios que albergan exclusivamente espacios de *flexispace* dentro de la marca LOOM (Fábrica de Tapices, Huertas y Salamanca) y de los que es arrendatario. De estos tres inmuebles, únicamente cuenta con el control de sus consumos de electricidad en Huertas y Salamanca, que suponen una superficie total de 3.119 m² (1.188 m² en el espacio de Huertas y 1.931 m² en el de Salamanca). Los consumos eléctricos registrados en 2019 en dichos inmuebles han sido de 584 GJ; 212 GJ en Huertas (del que se disponen de datos desde el mes de julio de 2019) y 372 GJ en Salamanca (con disponibilidad de datos desde el mes de abril de 2019).

Consumo de agua

En términos *Like for Like*, el consumo de agua en 2019 ha sido de 694.047 m³. Este consumo incluye oficinas (49,5%), centros comerciales (49,9%) y activos logísticos (0,6%) y representa un incremento del 5,1% con respecto a 2018, debido principalmente al incremento de consumos registrados en los centros comerciales de este portfolio.

Con respecto a la cartera de oficinas *Like for Like*, el consumo de agua ha sido de 343.743 m³, lo que supone un ligero incremento del 0,1% con respecto a 2018. Por otra parte, el consumo de agua en el portfolio *Like for Like* de centros comerciales experimentó una subida del 10,8%, alcanzando 346.328 m³ en 2019. Este incremento se asocia a la menor pluviometría del año en localizaciones como la del Centro Comercial de Marineda, que utilizan agua de lluvia para ciertos usos, la ejecución de las obras de reforma que tuvieron lugar en el Centro Comercial Larios Centro, pruebas de regulación de caudal acometidas en el Centro Comercial La Fira y a las mayores temperaturas que se registraron en 2019 respecto al año anterior, que, junto a las menores precipitaciones, probablemente incrementaron las necesidades de riego a nivel general.

El consumo de agua en el portfolio de activos logísticos *Like for Like*, del que únicamente se registran consumos del activo Madrid-Coslada Complex, ha sido de 3.976 m³, lo que supone una reducción del 11,0% respecto al año anterior.

Por otro lado, el consumo de agua en términos absolutos en 2019 ha sido de 830.025 m³. Este consumo corresponde principalmente a las carteras de oficinas (52,8%) y de centros comerciales (42,5%), mientras que los activos logísticos representan el 4,7% del total.

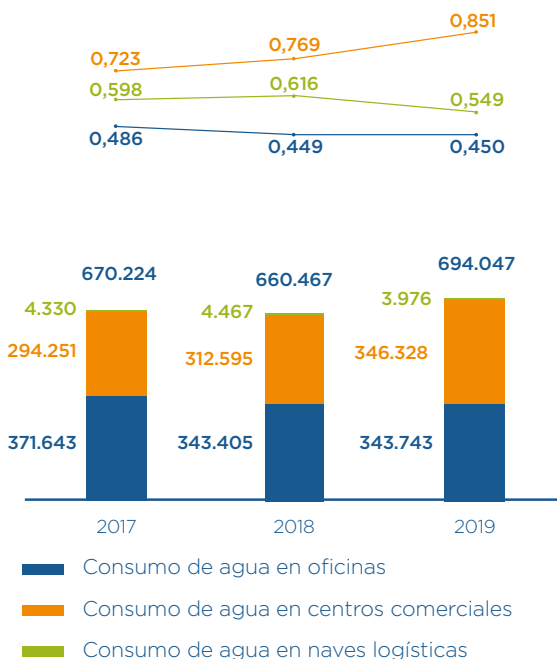
Asimismo, el nivel de consumo global de agua ha registrado un aumento de un 13,9%. Este aumento está repartido entre las carteras de oficinas, centros comerciales y activos logísticos.

En la cartera de oficinas, el consumo de agua ascendió a 438.671 m³, lo que representa un aumento de un 6,5% derivado del aumento de la superficie total de los activos integrados en el perímetro de cálculo, del incremento de ocupación de los activos y, posiblemente, a las mayores necesidades de riego en un año más caluroso y seco de lo habitual. Asimismo, el consumo de agua asociado a los centros comerciales fue de 352.469 m³, lo que supone un incremento del 12,8% en comparación con el año anterior. Las razones de este incremento están vinculadas al incremento de consumos producido en el portfolio *Like for Like*, a lo que se añade la incorporación a finales de año del consumo de agua del centro X-Madrid. Por último, en activos logísticos el consumo de agua fue de 38.885 m³. Esta cantidad supone un importante incremento respecto al año pasado (4.467 m³), como consecuencia de la entrada en este perímetro de cálculo de nuevos activos.

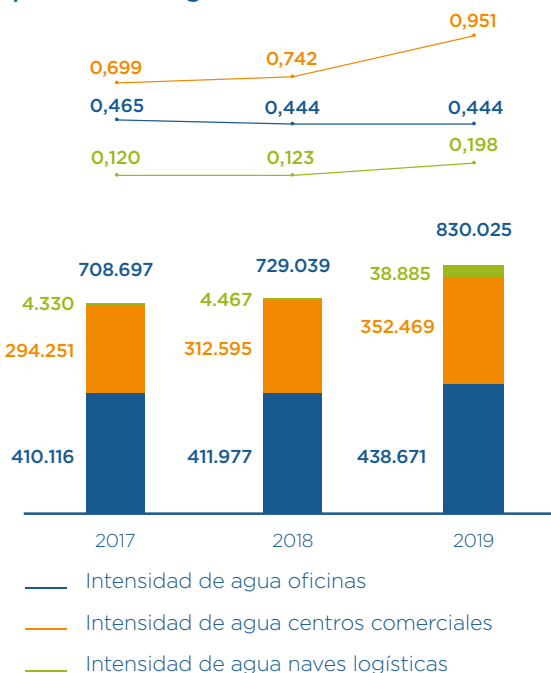
El agua consumida en los activos es suministrada por la red municipal en su totalidad.

CONSUMO DE AGUA EN LOS ACTIVOS DE MERLIN¹

Consumo de agua Like for Like (m³) e intensidad² de consumo de agua Like for Like (m³/m²) por línea de negocio



Consumo de agua absoluto (m³) e intensidad² de consumo de agua absoluta (m³/m²) por línea de negocio



Consumo de agua en los activos sobre los MERLIN no tiene control operacional

En términos absolutos, los activos sobre los que la compañía no ejerce un control operacional registraron unos consumos de agua de 32.543 m³ (0,538 m³/m², en términos de intensidad de consumo de agua) siendo la totalidad de este consumo procedente de activos de la cartera de oficinas. En términos del portfolio *Like for Like*, (que incluye específicamente dos activos de oficinas) los consumos en 2019 fueron de 6.499 m³.

¹ El consumo de agua reportado corresponde a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre su gestión. En el apartado 6.3. y en el Anexo I de esta Memoria se ofrece más información sobre el cálculo efectuado y los activos considerados en el cálculo.

² El dato de 2018 de consumo de agua ha sido recalculado al ajustar los consumos de agua del activo de oficinas Ática 6.

² En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

Emisiones de gases de efecto invernadero

Los consumos de electricidad no renovable y de combustibles en los activos de MERLIN llevan asociada la emisión de gases de efecto invernadero (GEI).

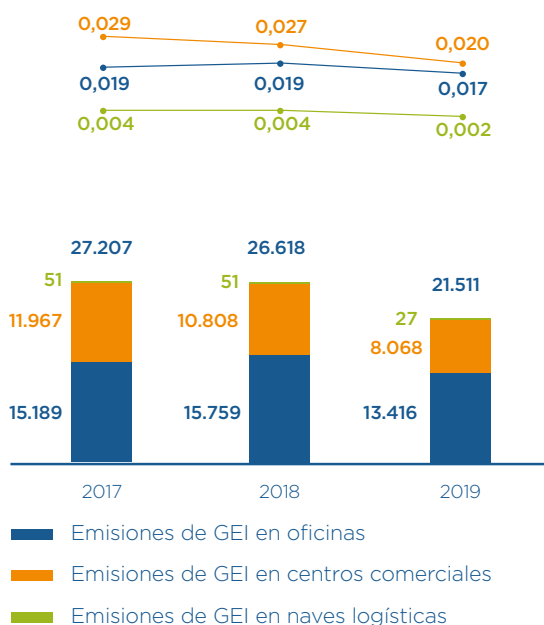
Considerando el portfolio Like for Like, las emisiones han alcanzado 21.511 t de CO₂eq, un 19,2% menos en comparación con 2018. Asimismo, también en términos absolutos, las emisiones directas (Alcance 1)¹, en las que se incluyen las emisiones derivadas del consumo de gasóleo y gas natural en los activos, han ascendido a 5.109 tCO₂eq, mientras que las emisiones indirectas (Alcance 2)² asociadas a la generación de la electricidad consumida en los activos han alcanzado un total de 16.402 tCO₂eq.

Por otra parte, en términos absolutos, el total de emisiones ha alcanzado en 2019 las 25.987 tCO₂eq, un 12,2% inferior respecto al año anterior. Desglosados por alcances, 5.609 tCO₂eq corresponden a las emisiones de Alcance 1 (consumo de combustible), mientras que las 20.378 tCO₂eq restantes corresponden a emisiones de Alcance 2 (consumo de electricidad).

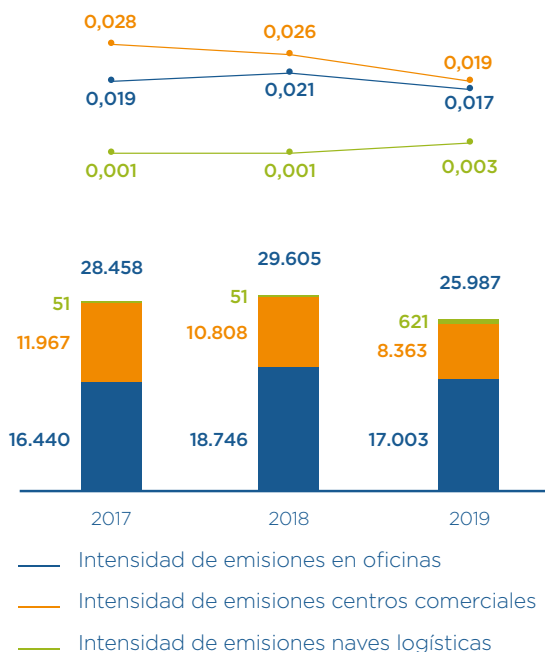
La disminución de las emisiones del portfolio *Like for Like* y en términos absolutos viene dada, fundamentalmente, por la reducción del factor de emisión del mix eléctrico español en 2019 con respecto al año anterior, dentro del proceso de transición energética y de integración de energías renovables en el país.

EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI) DERIVADAS DE LOS ACTIVOS DE MERLIN³

Emisiones de GEI Like for Like (t CO₂eq) e intensidad⁴ de emisiones de GEI Like for Like (t CO₂eq/m²) por línea de negocio



Emisiones de GEI absolutas (t CO₂eq) e intensidad⁴ de emisiones de GEI absolutas (t CO₂eq/m²) por línea de negocio

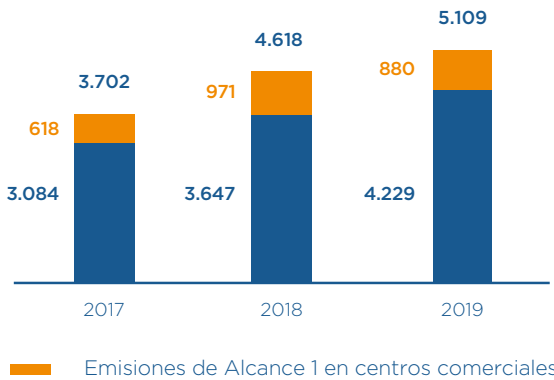
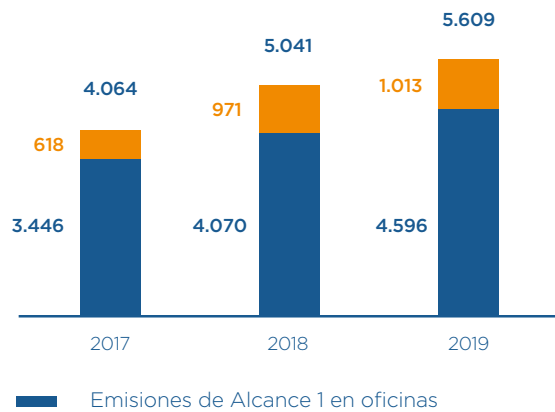
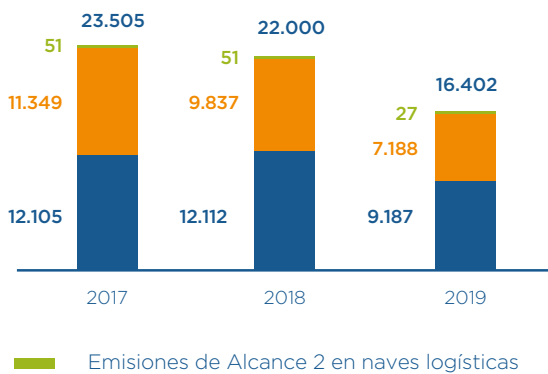
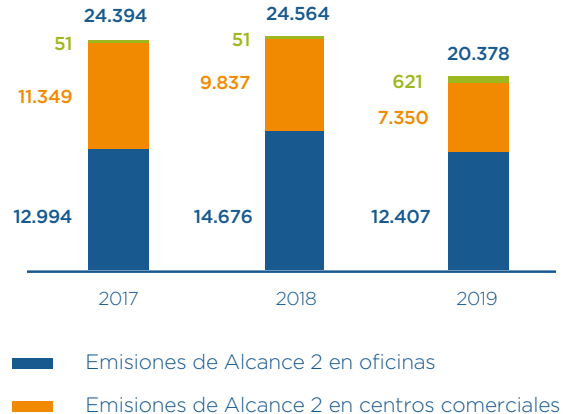


¹ Las emisiones de Alcance 1 se han calculado considerando los factores recomendados por el Ministerio de Transición Ecológica (MITECO) de España.

² Las emisiones de Alcance 2 se han calculado bajo un enfoque de cálculo "Location Based", considerando el factor de emisión del mix eléctrico para los países de España y Portugal. El factor de emisión del mix es un ratio que representa la intensidad de emisiones de CO₂ con respecto a la generación de la electricidad que se consume. Por tanto, se trata de un indicador de la relevancia de las fuentes energéticas bajas en carbono en el conjunto de la producción eléctrica del país.

³ El dato de 2018 de emisiones de GEI absolutas de Alcance 1 y 2 ha sido recalculado considerando los ajustes en los datos de consumo de combustible y electricidad efectuados, de acuerdo con lo indicado en el subapartado de "Consumo de energía".

⁴ En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

Emisiones de GEI Like for Like de Alcance 1 por línea de negocio (t CO₂eq)**Emisiones de GEI absolutas de Alcance 1 por línea de negocio (t CO₂eq)****Emisiones de GEI Like for Like de Alcance 2 por línea de negocio (t CO₂eq)****Emisiones de GEI absolutas de Alcance 2 por línea de negocio (t CO₂eq)**

De forma complementaria, MERLIN lleva a cabo otras acciones para compensar parte de las emisiones producidas en sus activos. En este contexto, como en años anteriores, MERLIN ha adquirido certificados de energía renovable (REC) para compensar parte de las emisiones derivadas del consumo eléctrico de sus inmuebles. De esta forma se asegura que una proporción de la electricidad consumida en sus activos es compensada con la generación de la misma cantidad de energía renovable. En concreto, en el año 2019 se han comprado 130.978,8 GJ de energía renovable por un valor aproximado de 37.192 €. De esta manera, considerando tanto este mecanismo de compensación de emisiones (REC) como también la electricidad verde adquirida durante 2019 y la energía renovable producida en activos de MERLIN y vertida a la red, se estima que la Compañía ha evitado la emisión de 18.285 tCO₂eq¹.

Adicionalmente, en el marco de sus certificaciones LEED y BREEAM, MERLIN contribuye a la conservación y recuperación de los bosques, de la mano de la asociación REFORESTA, revirtiendo así su degradación y mitigando los efectos del cambio climático. La Compañía ha colaborado económicamente con iniciativas de reforestación realizando aportaciones por valor de 25.808 €.

¹ Teniendo en cuenta todos estos factores, las emisiones de GEI de Alcance 2 bajo un enfoque "Market based", que considera la cantidad de electricidad verde o convencional producida, adquirida de la red o compensada, han sido de 12.483 tCO₂eq.

Emisiones de GEI en activos sobre los que MERLIN no tiene control operacional

Adicionalmente, MERLIN reporta como alcance 3 las emisiones de los activos que son de su propiedad, pero en los que no desarrolla una actividad de control de gestión¹. Estas emisiones han sido calculadas a partir de los datos de consumo de electricidad y combustible de este tipo de activos y empleando los mismos factores de emisión que los empleados en el cálculo de emisiones de alcance 1 y 2, según lo referido en el anterior apartado.

De esta forma, en términos absolutos, las emisiones de alcance 3 fueron de 698 tCO₂eq. Por cartera de activos, se emitieron 380 tCO₂eq (lo que se asocia a una intensidad de emisiones de 0,014 tCO₂eq/m²) en activos de oficinas y 317 tCO₂eq (con una intensidad de emisiones de 0,006 tCO₂eq/m²) en activos logísticos.

En términos del portfolio *Like for Like* (constituido, para este tipo de activos, por dos inmuebles de oficinas), las emisiones de alcance 3 fueron de 367 tCO₂eq.

Emisiones de GEI asociadas al consumo eléctrico de las oficinas centrales de MERLIN Properties y de espacios de LOOM

Las emisiones de GEI asociadas al consumo eléctrico en las oficinas centrales de MERLIN ascendieron a 38 tCO₂eq (0,021 tCO₂eq/m²), un 26% menos que en 2018. Además, las emisiones asociadas al consumo eléctrico de los inmuebles arrendados de LOOM (espacios de Huertas y Salamanca) ascendieron a 31 tCO₂eq, durante los meses de registro de consumos de electricidad en estos activos (desde el mes de julio en el espacio de Huertas y desde el mes de abril en Salamanca).

Iniciativas de reducción externa de energía

La movilidad sostenible está cobrando una importancia cada vez mayor en la estrategia medioambiental de MERLIN. Con este propósito, se siguen desarrollando proyectos e iniciativas orientadas a fomentar que clientes y usuarios de los activos de MERLIN reduzcan sus niveles de emisiones en sus actividades de desplazamiento particular, o en el transporte de mercancías, fomentando además la reducción de los niveles de contaminación en las ciudades, problema cada vez más acuciante en estos últimos años.

En esta dirección, MERLIN ha dotado a sus activos de puntos de recarga para coches eléctricos con un total de 423 puntos de carga a cierre de 2019, de los cuales 290 puntos están instalados en oficinas, 58 en centros comerciales y 75 en activos logísticos. Asimismo, durante 2020 se prevé la instalación de 119 puntos de recarga en oficinas, 50 puntos en centros comerciales y 5 puntos en activos logísticos.

Servicios de movilidad sostenible para inquilinos logísticos

Con el objetivo de reducir las emisiones generadas por los desplazamientos producidos en la distribución logística de las grandes ciudades, MERLIN está en proceso de implementación de soluciones de “última milla”. Para ello, MERLIN ha comenzado a habilitar los aparcamientos de activos propios para convertirlos en nodos logísticos de “última milla”, en los cuales efectuar, durante la noche, operaciones logísticas de agrupación y organización de los envíos. De esta forma, a través de los cargadores existentes en sus edificios de oficinas, MERLIN persigue fomentar la distribución al punto final de entrega empleando vehículos eléctricos en los núcleos urbanos, aprovechando la carga nocturna, cuando los cargadores no se encuentran en uso.

El proyecto piloto se ha llevado a cabo en dos edificios de Madrid, Adequa y María de Portugal, ambos ubicados en Las Tablas, con el propósito, en un futuro, de extender dicho proyecto a la almendra central de la capital, así como a otras localizaciones.



¹ Este tipo de emisiones de alcance 3 se corresponden con la categoría 13: “Arrendamientos aguas abajo”, según establece GHG Protocol.

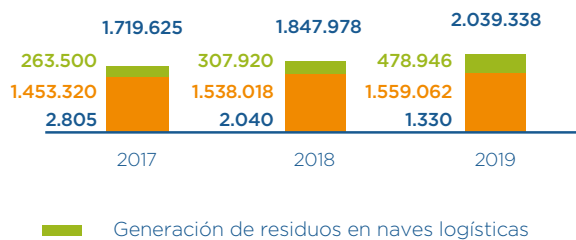
Gestión de residuos

En el marco del Sistema de Gestión Ambiental ISO 14001, MERLIN cuenta con un enfoque sistemático en el manejo de residuos de su cartera, segregando en origen los diferentes residuos en peligrosos y no peligrosos. Dado el tipo de actividad desarrollada por la compañía, los residuos peligrosos generados en los activos son muy limitados.

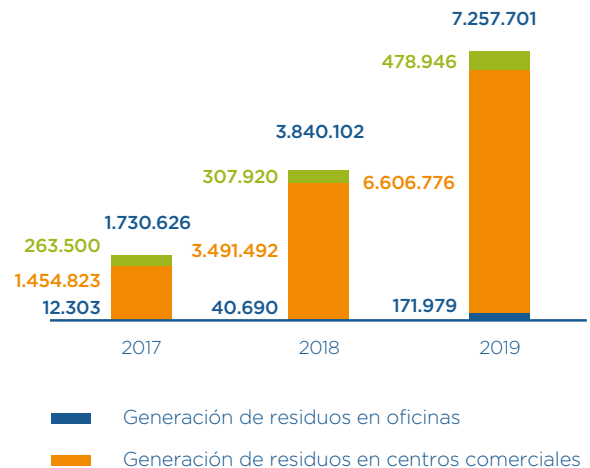
En concreto, la generación de residuos en el portfolio *Like for Like*¹ fue de 2.039 toneladas, generadas principalmente en la cartera de centros comerciales (76,4%), concretamente en el centro comercial de Arenas. Asimismo, dentro de este portfolio se gestionaron residuos en la cartera de activos logísticos (23,5%), correspondientes a la nave de Coslada y, en menor medida, en la de oficinas (0,1%). El aumento respecto al año anterior fue de un 10,4%, derivado principalmente del aumento en la generación de residuos en la nave de Coslada en 2019 tras la instalación de un nuevo inquilino.

Asimismo, la generación absoluta de residuos alcanza las 7.258 toneladas, de las cuales el 91,0% se han producido en centros comerciales, mientras que los activos logísticos y las oficinas representan un 6,6% y un 2,4% respectivamente. En términos absolutos, se ha producido un incremento de un 89,0% en la cantidad de residuos gestionados con respecto al año 2018. Este aumento viene dado por la incorporación de nuevos activos en el perímetro de reporte, especialmente, centros comerciales (Thader, Larios, Artea, El Saler y Vilamarina).

Generación de residuos Like for Like por línea de negocio (Kg generados)

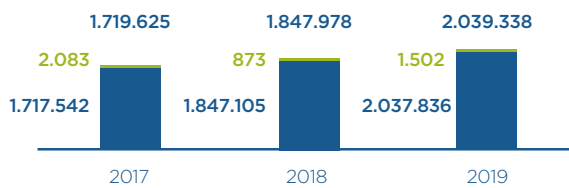


Generación absoluta de residuos por línea de negocio (Kg generados)



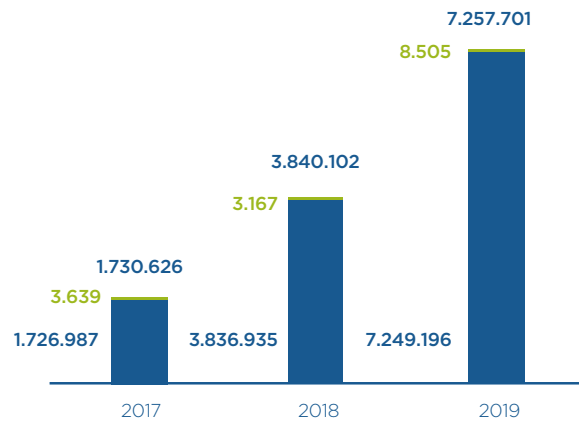
¹ Dentro de la información reportada del portfolio like for like, se incluye únicamente información de aquellos activos para los que se dispone de un histórico de datos de generación de residuos en los últimos tres años.

Generación de residuos Like for Like según naturaleza (Kg generados)



■ Generación de residuos peligrosos

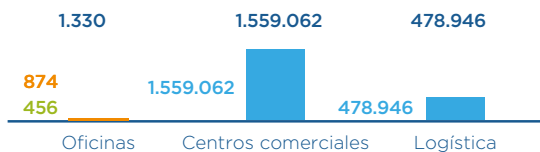
Generación absoluta de residuos según naturaleza (Kg generados)



■ Generación de residuos no peligrosos

Adicionalmente, MERLIN dispone de información acerca del destino final del 50% de los residuos generados en los activos reportados. MERLIN, prevé en los próximos ejercicios proseguir en su enfoque de mejora continua en materia de identificación y gestión de residuos, aspirando a un nivel de residuo cero a vertedero.

Peso total de los residuos Like for Like según tipo de tratamiento (kg generados)



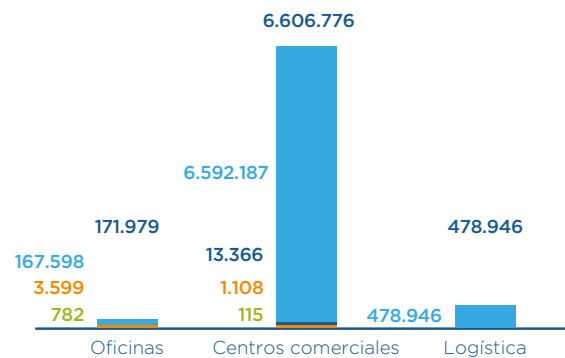
■ Eliminación

■ Recuperación energética

■ Recuperación

■ Reciclaje

Peso total de los residuos absolutos según tipo de tratamiento (kg generados)



En esta dirección, con objeto de contribuir a la reducción del desperdicio alimentario en centros comerciales, MERLIN prevé llevar a cabo en 2020 un Proyecto Piloto en activos de Barcelona con la plataforma "Too Good to Go".

6.3. Reporte del desempeño ambiental de acuerdo a las recomendaciones de las SBPR (Sustainability Best Practice Recommendations) de EPRA

En este apartado, MERLIN reporta sus indicadores ambientales de acuerdo con las Sustainability Best Practice Recommendations on Reporting (SBPR) de EPRA (European Public Real Estate Association) en su tercera versión, del año 2017.

Los indicadores que figuran en este apartado reflejan el desempeño ambiental de los activos, incluyendo los siguientes aspectos: consumo de energía, emisiones de gases de efecto invernadero, consumo de agua y generación de residuos, así como el porcentaje de inmuebles con certificación medioambiental.

Límites de la organización

El reporte de datos ambientales de MERLIN está limitado a los inmuebles en funcionamiento sobre los que la compañía tiene control operacional. Sobre estos activos, MERLIN monitoriza y evalúa su impacto medioambiental, de cara a tomar las medidas pertinentes de monitorización, reducción y, en su caso, compensación de impactos.

De esta forma, se incluyen datos de la cartera de centros comerciales, oficinas y activos logísticos multi-inquilino. En total se han incluido 123 activos en la cartera de oficinas, 15 centros comerciales y 20 naves logísticas, alcanzando el 61% de la cartera en GAV¹.

Adicionalmente, se incluyen en el reporte 14 activos mono-inquilino, entre los que se incluyen 8 oficinas y 6 activos logísticos. En estos activos, MERLIN es el titular de los contratos de suministro energético y del agua y recopila dichos datos de cara a registrar su desempeño ambiental. No obstante, en estos casos, MERLIN no ejerce un control operacional de los activos, ya que las tareas de gestión de los consumos recaen sobre el arrendatario de los mismos.

Cobertura

El alcance de los activos considerados en cada uno de los indicadores varía según el aspecto ambiental, siendo explicitado en todos los indicadores. MERLIN trabaja activamente para recabar todos los datos de relevancia de aquellos inmuebles en los que tiene control operacional.

Estimación de los datos de consumo obtenidos por el propietario

No se realizan estimaciones de los datos.

Límites: reporte del consumo en zonas de propietarios y arrendatarios

Las carteras de MERLIN, según se reporta en este capítulo, se dividen en oficinas, centros comerciales y activos logísticos, existiendo diferencias en cada uno de estos tipos de activo en términos de los contratos de suministro suscritos en cada caso, así como en los límites existentes entre espacios de propietario y de inquilinos. Según se describe en la siguiente tabla, a nivel general, MERLIN asume los siguientes tipos de consumos:

¹ El detalle de estos activos puede consultarse en el Anexo I de esta Memoria.

Oficinas

En sus activos de oficinas bajo gestión (multi-inquilino) MERLIN, como propietario, adquiere:

- **Energía:** iluminación y climatización en zonas comunes (incluyendo, si lo hubiera, el consumo de combustibles). En la mayor parte de los activos, adquiere además la energía de climatización para todo el inmueble; en otros activos, adquiere la energía de todo el inmueble, incluyendo el espacio de inquilinos.
- **Agua:** consumo de todo el inmueble.

Centros comerciales

En los centros comerciales gestionados por MERLIN, como propietario, la Compañía adquiere:

- **Energía:** iluminación y climatización en zonas comunes (incluyendo, si lo hubiera, el consumo de combustibles). En la mayor parte de los activos, adquiere además la energía de climatización para todo el activo.
- **Agua:** el consumo de todo el inmueble.

Activos logísticos

En los activos logísticos bajo gestión de MERLIN, como propietario, adquiere:

- **Energía:** iluminación y climatización en zonas comunes (incluyendo, si lo hubiera, el consumo de combustibles). En ciertos activos, la Compañía adquiere la energía de todo el inmueble, incluyendo el espacio de inquilinos.
- **Agua:** el consumo correspondiente a las zonas comunes.



En los activos mono-inquilino, MERLIN adquiere también los consumos de energía y agua de los que tiene registro, siendo en todo caso el usuario el responsable de la debida gestión de los consumos producidos en el activo.

Por otra parte, MERLIN gestiona los residuos de una parte de los activos, entre los que se incluyen aquellos que están certificados por la ISO 14001. No obstante, se exceptúan del reporte los casos en los que los activos de MERLIN están integrados en comunidades de propietarios, ya que, en dichos casos, la comunidad asume la gestión de los residuos generados.

Los datos del conjunto de la cartera que conforma el alcance de reporte, según figuran en el presente informe, se han calculado a partir de facturas emitidas por los proveedores de servicios de suministro de energía, agua y recogida de residuos. Asimismo, en los casos en los que la compañía adquiere servicios consumidos en el espacio de inquilinos, se ha procedido a efectuar los cálculos pertinentes para disgregar este consumo, tal y como se refleja en las tablas de datos que se reportan en las siguientes páginas. En todo caso, no se contabilizan en el informe aquellos servicios contratados por los usuarios del edificio.

Cálculo de intensidades (base para la normalización)

En términos generales, en cada una de las carteras, la normalización se ha realizado considerando como denominador la superficie de los activos. No obstante, en los casos en los que MERLIN únicamente controla los consumos de las zonas comunes de los activos, se ha efectuado una estimación para considerar en el cálculo específicamente la superficie de zonas comunes, en lugar de la superficie total del activo.

Análisis segmentado (por tipo de propiedad, geografía)

Los datos se han presentado por tipo de propiedad (oficinas, centros comerciales y activos logísticos), según se ha reflejado a lo largo de la presente memoria.

En cuanto a la distribución geográfica, la Compañía cuenta con la mayoría de su portfolio en España, con una pequeña proporción en Portugal. Debido a esto, no se ha contemplado realizar una segmentación de los datos en función de la ubicación de los activos.

Desempeño en oficinas propias e inmuebles arrendados de LOOM

Los datos que hacen referencia a las oficinas de MERLIN figuran de manera separada con respecto al resto de inmuebles en las páginas 96 y 100. Del mismo modo, en una tabla separada figuran los datos de los inmuebles de LOOM arrendados por la compañía: Huertas y Salamanca, en las páginas referidas. No se reportan los consumos del inmueble de Tapices, ni el consumo de agua de los inmuebles de Huertas y Salamanca, al no disponer de datos de éstos.

Desempeño medioambiental de MERLIN Properties

Con respecto al desempeño medioambiental, se hace referencia a los siguientes aspectos, según se ha indicado anteriormente: energía, emisiones de GEI, agua, residuos y certificaciones.

Energía

El consumo energético total reportado en el informe está constituido por consumo eléctrico, procedente de energía renovable y no renovable, y por el consumo de combustibles: gasóleo y gas natural, en los activos de oficinas y de gas natural en centros comerciales.

El consumo de “District Heating & Cooling” no se reporta en la cartera de MERLIN.

Para más información sobre el desempeño energético véase las páginas 81 y 82.

En el presente informe se incluyen cuatro tablas en las que se puede consultar información a este respecto, relativas a los consumos en los activos de la cartera de MERLIN (en inmuebles con control y sin control operacional), a los de las oficinas corporativas de MERLIN Properties y a los de los inmuebles arrendados de LOOM.

El consumo energético de la sede corporativa no incluye el consumo de combustible, por lo que los consumos de la tabla respectiva son solo los de electricidad de la red.



Consumo de energía en las carteras gestionadas por MERLIN Properties (con control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades			Total MERLIN				
				Absoluto		Like for Like		
				2018	2019	2018	2019	Evol.
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh) ¹	Consumo de electricidad	Zonas comunes	25.054.179	27.305.110	23.869.686	23.142.861	-3%
			Espacio de inquilinos	72.195.862	78.105.951	65.561.988	63.054.633	-4%
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%) ²		0,1%	20,9%	0,1%	18,6%	-
		Consumo eléctrico total		97.250.041	105.411.061	89.431.674	86.197.494	-4%
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh) ¹	Combustible	Zonas comunes	5.883.546	6.400.306	5.511.821	5.897.390	7%
			Espacio de inquilinos	18.034.125	20.597.139	16.547.223	18.695.167	13%
		Consumo de combustibles total		23.917.672	26.997.445	22.059.043	24.592.557	11%
Energy-Int	Intensidad de energía ² (kwh/m²)			87,8	81,5	90,5	89,9	-1%
Cobertura (en base al número de activos)				117 de 121	156 de 158	117 de 117	117 de 117	-
% de datos estimados				0%	0%	0%	0%	-

Consumo de energía en las carteras gestionadas por MERLIN Properties (sin control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades		Total MERLIN				
			Absoluto		Like for Like		
			2018	2019	2018	2019	Evol.
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh) ¹	Consumo eléctrico total	1.386.192	3.051.549	1.327.056	1.322.787	0%
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)	-	4,2%	-	8,3%	-
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh) ¹	Consumo de combustibles total	835.429	579.578	811.947	572.625	-29%
Energy-Int	Intensidad de energía (kWh/m²)		102,4	43,6	137,9	122,2	-11%
Cobertura (en base al número de activos)			4 de 83	11 de 101	3 de 3	3 de 3	-
% de datos estimados			0%	0%	0%	0%	-

¹ El reporte de energía solo incluye aquellos consumos de electricidad y combustible que MERLIN ha adquirido como propietario. MERLIN no dispone de información relativa a los consumos contratados directamente por el inquilino.

² Esta proporción incluye la cantidad de electricidad renovable adquirida de la red y autoconsumida. No incluye electricidad renovable generada por la compañía que es exportada a la red.



Oficinas					Centros Comerciales					Activos logísticos				
Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.
16.033.295	17.922.279	14.848.803	14.685.453	-1%	8.815.442	8.483.721	8.815.442	8.313.179	-6%	205.442	899.110	205.442	144.229	-30%
41.021.692	45.597.907	34.387.817	33.592.012	-2%	31.174.170	30.144.787	31.174.170	29.462.621	-5%	0	2.363.258	0	0	-
0,1%	34,7%	0,1%	33,3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57.054.988	63.520.186	49.236.620	48.277.465	-2%	39.989.612	38.628.508	39.989.612	37.775.800	-6%	205.442	3.262.368	205.442	144.229	-30%
4.394.268	4.982.218	4.022.543	4.611.179	15%	1.489.278	1.418.087	1.489.278	1.286.211	-14%	0	0	0	0	-
14.738.118	17.000.054	13.251.215	15.625.586	18%	3.296.007	3.597.085	3.296.007	3.069.581	-7%	0	0	0	0	-
19.132.386	21.982.273	17.273.758	20.236.765	17%	4.785.285	5.015.172	4.785.285	4.355.793	-9%	0	0	0	0	-
84,9	86,4	81,8	84,3	3%	106,26	97,47	110,08	103,58	-6%	16,3	17,5	16,3	11,5	-30%
102 de 103	121 de 123	101 de 101	101 de 101	-	13 de 17	15 de 15	14 de 14	14 de 14	-	2 de 2	20 de 20	2 de 2	2 de 2	-
0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-

Oficinas					Centros Comerciales					Activos logísticos				
Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.
1.386.192	1.383.818	1.327.056	1.322.787	0%	0	0	0	0	-	0	1.667.731	0	0	-
-	9,3%	-	8,3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
835.429	579.578	811.947	572.625	-29%	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-
102,4	72,2	137,9	122,2	-11%	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	29,7	0,0	0,0	-
4 de 37	5 de 23	3 de 3	3 de 3	-	0 de 1	0 de 3	0 de 0	0 de 0		0 de 45	6 de 75	0 de 0	0 de 0	
0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-

Consumo de energía en los inmuebles arrendados de LOOM

Código EPRA		Indicador	Espacios de LOOM		
			2018	2019	Evol.
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Consumo eléctrico total	N/A	162.252	-
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)	N/A	0	-
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh)	Consumo de combustibles total	N/A	N/A	-
		Combustible procedente de fuentes renovables (%)	N/A	N/A	-
Energy-Int	Intensidad energética (kWh/m²)		N/A	52,0	-
% de datos estimados			N/A	0%	-

Consumo de energía en la sede corporativa de MERLIN Properties

Código EPRA		Indicador	Sede corporativa MERLIN		
			2018	2019	Evol.
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Consumo eléctrico total	212.976	201.047	-6%
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)	0%	20%	-
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh)	Consumo de combustibles total	N/A	N/A	-
		Combustible procedente de fuentes renovables (%)	N/A	N/A	-
Energy-Int	Intensidad energética (kWh/m²)		114,8	108,4	-6%
% de datos estimados			0%	0%	-



Emisiones de Gases de Efecto Invernadero

Las emisiones de GEI se calculan a partir de los consumos energéticos: el consumo de combustible (gas natural y gasóleo) y el consumo de energía eléctrica no renovable procedente de la red.

Las emisiones directas derivadas del consumo de combustible en activos bajo el control operacional de MERLIN (Alcance 1) se han obtenido siguiendo las recomendaciones del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO). Además, para las emisiones indirectas asociadas al consumo de electricidad no renovable en activos bajo el control operacional de MERLIN (Alcance 2) se ha considerado un enfoque de cálculo “Location based” para lo cual se han consultado los factores de emisión de los países con activos de MERLIN: España y Portugal. El factor de 2019 para España ha sido consultado a través de información pública de Red Eléctrica de España (REE), mientras que para el factor de Portugal se ha adoptado el dato publicado por la Entidade Reguladora dos Serviços Energéticos (ERSE).

Asimismo, se incluye el reporte de emisiones de Alcance 3 para la categoría 13: “Arrendamientos aguas abajo”, a partir de los datos de consumo de combustible y de electricidad de la cartera de activos sin control operacional.

En el presente informe se incluyen tres tablas en las que se pueden consultar los datos de emisiones asociadas a los activos de la cartera de MERLIN, a las oficinas corporativas de MERLIN Properties y a los inmuebles arrendados de LOOM.

Para información sobre el desempeño de las emisiones de GEI véase las páginas 85 y 86.

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero en las carteras gestionadas por MERLIN Properties (con control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN				
		Absoluto		Like for Like		
		2018	2019	2018	2019	Evol.
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas - Alcance 1 (t CO ₂ eq)	5.041	5.609	4.618	5.109	11%
GHG-IndirAbs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas - Alcance 2 (t CO ₂ eq)	24.564	20.378	22.000	16.402	-25%
-	Emisiones totales - Alcance 1+2 (t CO ₂ eq)	29.606	25.987	26.618	21.511	-19%
GHG-Int	Intensidad de emisiones (t CO ₂ eq/sqm)	0,021	0,016	0,022	0,017	-19%
Cobertura (en base al número de activos)		117 de 121	156 de 158	117 de 117	117 de 117	-
% de datos estimados		0%	0%	0%	0%	-

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero en las carteras gestionadas por MERLIN Properties (sin control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN				
		Absoluto		Like for Like		
		2018	2019	2018	2019	Evol.
-	Emisiones Alcance 3, combustibles (t CO ₂ eq)	170	117	165	116	-30%
-	Emisiones indirectas Alcance 3, electricidad (t CO ₂ eq)	341	581	326	252	-23%
GHG-IndirAbs, GHG-Indir-LfL	Emisiones totales - Alcance 3 (t CO ₂ eq)	511	698	491	367	-25%
GHG-Int	Intensidad de emisiones Alcance 3 (t CO ₂ eq/m ²)	0,024	0,008	0,032	0,024	-25%
Cobertura (en base al número de activos)		4 de 83	11 de 101	3 de 3	3 de 3	-
% de datos estimados		0%	0%	0%	0%	-



Oficinas					Centros Comerciales					Activos logísticos				
Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.
4.070	4.596	3.647	4.229	16%	971	1.013	971	880	-9%	0	0	0	0	-
14.676	12.407	12.112	9.187	-24%	9.837	7.350	9.837	7.188	-27%	51	621	51	27	-46%
18.746	17.003	15.759	13.416	-15%	10.808	8.363	10.808	8.068	-25%	51	621	51	27	-46%
0,021	0,017	0,019	0,017	-15%	0,026	0,019	0,027	0,020	-25%	0,001	0,003	0,004	0,002	-46%
102 de 103	121 de 123	101 de 101	101 de 101	-	13 de 17	15 de 15	14 de 14	14 de 14	-	2 de 2	20 de 20	2 de 2	2 de 2	-
0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-

Offices					Shopping centres					Logistics assets				
Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.
170	117	165	116	-30%	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-
341	263	326	252	-23%	0	0	0	0	-	0	317	0	0	-
511	380	491	367	-25%	0	0	0	0	-	0	317	0	0	-
0,024	0,014	0,032	0,024	-25%	0,000	0,000	0,000	0,000	-	0,000	0,006	0,000	0,000	-
4 de 37	5 de 23	3 de 3	3 de 3	-	0 de 1	0 de 3	0 de 0	0 de 0		0 de 45	6 de 24	0 de 0	0 of 0	
0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero en los inmuebles arrendados de LOOM

Código EPRA	Indicador y unidades	Espacios de LOOM		
		2018	2019	Evol.
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas - Alcance 1 (t CO ₂ eq)	N/A	N/A	-
GHG-IndirAbs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas- Alcance 2 (t CO ₂ eq)	N/A	30,9	-
-	Emisiones totales - Alcance 1+2 (t CO ₂ eq)	N/A	30,9	-
GHG-Int	Intensidad de emisiones (t CO ₂ eq/m ²)	N/A	0,010	-
% de datos estimados		0%	0%	-

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero en la sede corporativa de MERLIN Properties

Código EPRA	Indicador y unidades	Sede corporativa de MERLIN		
		2018	2019	Evol.
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas - Alcance 1 (t CO ₂ eq)	N/A	N/A	-
GHG-Indir Abs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas - Alcance 2 (t CO ₂ eq)	52	38,3	-26%
-	Emisiones totales - Alcance 1+2 (t CO ₂ eq)	52	38,3	-26%
GHG-Int	Intensidad de emisiones (t CO ₂ eq/m ²)	0,028	0,021	-26%
% de datos estimados		0%	0%	-



Agua

La totalidad de los consumos de agua en los activos de MERLIN procede de la red de suministro municipal. Ninguno de los activos dentro del perímetro consume agua procedente de fuentes alternativas.

A continuación se incluyen dos tablas en las que figuran los datos de consumo de agua, separando la cartera de activos en la que MERLIN ejerce su control operacional y, por otra parte, la cartera en la que no ejerce este control.

A este respecto, MERLIN no dispone de los datos de consumo de agua en su sede corporativa, ni en los edificios arrendados de LOOM.

En las páginas 83 y 84 figura más información sobre el desempeño y evolución de la cartera en materia de consumo de agua.

Consumo de agua en las carteras gestionadas por MERLIN Properties (con control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN				
		Absoluto		Like for Like		Evol.
		2018	2019	2018	2019	
Water-Abs, Water-LfL	Consumo de agua en zonas comunes (m³)	216.518	236.272	209.887	215.660	3%
	Consumo de agua en espacio de inquilinos (m³)	479.551	540.165	417.610	430.940	3%
	Consumo de agua en edificio completo (m³) ¹	32.969	53.588	32.969	47.447	44%
	Consumo de agua total (m³)	724.571	830.025	656.000	690.071	5%
Water-Int	Intensidad de consumo de agua (m³/m²)	0,51	0,55	0,56	0,59	5%
Cobertura (en base al número de activos)		114 de 121	137 de 158	115 de 117	115 de 117	-
% de datos estimados		0%	0%	0%	0%	-

Consumo de agua en las carteras no gestionadas por MERLIN Properties (sin control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN				
		Absoluto		Like for Like		Evol.
		2018	2019	2018	2019	
Water-Abs, Water-LfL	Consumo de agua total (m³)	35.549	32.543	7.104	6.499	-9%
Water-Int	Intensidad de consumo de agua (m³/m²)	0,38	0,54	0,46	0,42	-9%
Cobertura (en base al número de activos)		4 de 83	8 de 101	3 de 3	3 de 3	-
% de datos estimados		0%	0%	0%	0%	-

¹ Esta categoría incorpora el consumo de agua del centro comercial Arturo Soria, para el que no se dispone del desglose de información entre zonas comunes y espacios de inquilinos.



Oficinas					Centros Comerciales					Activos logísticos				
Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.
51.806	56.017	45.175	45.144	0%	160.245	166.540	160.245	166.540	4%	4.467	13.716	4.467	3.976	-11%
360.171	382.654	298.230	298.599	0%	119.380	132.341	119.380	132.341	11%	0	25.169	0	0	-
0	0	0	0	-	32.969	53.588	32.969	47.447	44%	0	0	0	0	-
411.977	438.671	343.405	343.743	0%	312.595	352.469	312.595	346.328	11%	0	38.885	0	0	-
0,44	0,44	0,45	0,45	0%	0,74	0,95	0,77	0,85	11%	0,12	0,20	0,62	0,55	-11%
99 de 103	121 de 123	101 de 101	101 de 101	-	13 de 17	15 de 15	14 de 14	14 de 14	-	2 de 2	1 de 20	1 de 2	1 de 2	-
0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-

Offices					Shopping centres					Logistics assets				
Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.
35.549	32.543	7.104	6.499	-9%	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-
0,38	0,54	0,46	0,42	-9%	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-
4 de 37	8 de 23	3 de 3	3 de 3	-	0 de 1	0 de 3	0 de 0	0 de 0	-	0 de 45	0 de 24	0 de 0	0 de 0	-
0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-

Residuos

MERLIN realiza la recogida selectiva de los residuos en los activos que se encuentran dentro del Sistema de Gestión Ambiental corporativo certificado según ISO 14001 (siempre que no formen parte de comunidades de propietarios) y, adicionalmente, en otros activos no incluidos en dicho sistema. Por tanto, en este reporte, se incluyen datos de activos sobre los que MERLIN tiene un control operacional, así como datos de aquellos sobre los que no ejerce este control, por lo que el criterio para determinar la cobertura de activos es, en este caso, el de control financiero.

No se dispone de información acerca de la generación de residuos en la sede corporativa ni en los edificios de LOOM.

En las páginas 88 y 89 figura más información sobre el desempeño y evolución de la cartera en materia de generación y gestión de residuos.

Generación de residuos en activos gestionados por MERLIN

Código EPRA	Indicador	Total MERLIN				
		Absoluto		Like for Like		Evol.
		2018	2019	2018	2019	
Waste-Abs, Waste-LfL	Generación total de residuos no peligrosos (t)	3.840	7.249	1.847	2.038	10%
	Generación total de residuos peligrosos (t) ¹	3,2	8,5	0,9	1,5	72%
	Residuos a eliminación (t)	11,0	13,4	0,0	0,0	-
	Residuos a recuperación energética (t)	2,1	0,9	1,1	0,5	-58%
	Residuos a recuperación (t)	2,7	4,7	0,8	0,9	6%
	Residuos a reciclaje (t)	2.488	7.239	1.846	2.038	10%
Cobertura (en base al número de activos)		50 de 205	104 de 259	10 de 121	10 de 121	-
% de datos estimados		0%	0%	0%	0%	-

¹ El incremento en los residuos peligrosos Like for like se debe a la eliminación de los extintores en el centro comercial de Arenas en 2019.



Oficinas					Centros Comerciales					Activos logísticos				
Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.	2018	2019	2018	2019	Evol.
38	168	1	0,4	-66%	3.492	6.602	1.538	1.558	1%	308	479	308	479	56%
2,3	3,9	0,9	0,9	9%	0,9	4,6	0,0	0,6	3.124% ¹	0,0	0,0	0,0	0,0	-
0,0	0,0	0,0	0,0	-	11,0	13,4	0,0	0,0	-	ND	0,0	0,0	0,0	-
2,0	0,8	1,1	0,5	-58%	0,1	0,1	0,0	0,0	-	ND	0,0	0,0	0,0	-
2,2	3,6	0,8	0,9	6%	0,5	1,1	0,0	0,0	-	ND	0,0	0,0	0,0	-
36	168	0,1	0	-100%	2.452	6.592	1.538	1.559	1%	ND	479	308	479	56%
45 de 140	93 de 146	8 de 105	8 de 105	-	4 de 18	10 de 18	1 de 14	1 de 14	-	1 de 47	1 de 44	1 de 2	1 de 2	-
0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-

Certificaciones

A continuación, se detalla el número y tipología de certificaciones de los activos desglosadas por cada una de las carteras

En particular, en la siguiente tabla se han incluido las certificaciones energéticas bajo el Real Decreto 235/2013, los certificados de construcción sostenible LEED/BREEAM y las certificaciones en Sistemas de Gestión ISO 14001 e ISO 50001.

En relación con el cómputo de certificaciones, se ha considerado como total de activos el conjunto de activos de MERLIN Properties a 31 de diciembre de 2019, independientemente de su control operacional (cobertura absoluta). Asimismo, los porcentajes que figuran en la tabla han sido obtenidos en términos de la superficie de los activos, en términos globales y por cartera.

En las páginas 76, 77 y 78 figura más información sobre el desempeño y evolución de la cartera en materia de certificación.

Certificaciones¹

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN		Oficinas		Centros Comerciales		Activos logísticos	
		Absoluto	Like for Like	Absoluto	Like for Like	Absoluto	Like for Like	Absoluto	Like for Like
	Certificaciones energéticas (% superficie)	88%	98%	95%	100%	81%	93%	83%	100%
	Cobertura (en base al número de activos)	176 de 176	92 de 92	115 de 115	76 de 76	17 de 17	14 de 14	44 de 44	2 de 2
	% de datos estimados	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Certificados de construcción sostenible (% superficie)	70%	88%	73%	86%	84%	95%	61%	58%
Cert-Tot	Cobertura (en base al número de activos)	176 de 176	92 de 92	115 de 115	76 de 76	17 de 17	14 de 14	44 de 44	2 de 2
	% de datos estimados	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Sistemas de Gestión (% superficie)	32%	69%	57%	84%	36%	47%	3%	58%
	Cobertura (en base al número de activos)	176 de 176	92 de 92	115 de 115	76 de 76	17 de 17	14 de 14	44 de 44	2 de 2
	% de datos estimados	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

¹ Los datos reportados no incluyen Net Lease, activos no estratégicos, Barcelona-Zal Port ni WIP. El detalle de todos los activos con algún tipo de certificación se encuentra en el Anexo I.



A photograph of a modern building with a complex facade of glass and concrete, featuring a prominent red-tinted upper section. A large, white, geometric overlay, resembling a stylized star or a series of overlapping triangles, is centered on the image. The number '07' is displayed in a large, blue, sans-serif font within the upper part of this overlay.

07

Impacto del
COVID19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró la crisis sanitaria de COVID-19 pandemia internacional. El Gobierno español declaró el estado de alarma a través del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo de 2020, en todo el territorio nacional para hacer frente a esta crisis. Entre las medidas implementadas por el mencionado Real Decreto se encuentran la limitación de la libertad de movimiento o la interrupción temporal de ciertas actividades comerciales.

Las carteras de MERLIN se vieron afectadas por este Real Decreto de forma muy distinta y a una escala muy diferente. La cartera de oficinas no se vio afectada de manera significativa, todos los edificios permanecieron abiertos, sin incidentes relevantes, más allá de la adopción de medidas y precauciones adecuadas en materia de limpieza, desinfección y filtración del aire. Fue en los centros comerciales donde los inquilinos resultaron más afectados, con un 77% de ellos obligados a cerrar. En cuanto a la cartera de logística, los operadores siguieron activos e incluso experimentaron picos de demanda inusuales. Por último, en la cartera de “net lease”, este Real Decreto no tuvo efectos negativos relevantes.

Teniendo en cuenta que alrededor del 70% de los inquilinos de centros comerciales son franquicias, autónomos y pymes, la Compañía, el 15 de marzo de 2020, tomó la decisión de renunciar a los alquileres de aquellos inquilinos de la cartera de centros comerciales obligados a cerrar, siendo la primera gran empresa en tomar una decisión de estas dimensiones, también con el compromiso de mantener la medida hasta el final del estado de alarma o hasta la apertura de los establecimientos. Esta decisión se extendió a los dos hoteles de su cartera, también obligados a cerrar.

Adicionalmente, en el marco de este plan de acción de contingencia, MERLIN reevaluó los planes de inversión futuros, en particular el plan Landmark para las oficinas, el plan Flagship para centros comerciales y los planes Best II y III para la cartera logística, teniendo en cuenta el contexto actual de prudencia y preservación del capital. MERLIN ha separado los proyectos en ejecución y con altos niveles de alquileres ya comprometidos, de aquellos no iniciados que pueden ser aplazados. Los proyectos en ejecución y generadores de rentas a corto plazo producen a corto plazo contemplan una inversión remanente de 247,7 millones de euros en los próximos cuatro años, de los cuales se espera desembolsar 167,4 millones de euros este año. Los futuros alquileres adicionales atribuibles a estos proyectos (con un 65% de prealquileres) ascienden a 37,3 millones de euros.

La Compañía ha trabajado de manera constante durante varios años para asegurar una posición financiera sólida y robusta para superar estos tiempos difíciles, con un bajo nivel de endeudamiento, una gran diversificación de ingresos, una ocupación muy alta (94,8%) que asegura una generación y acumulación sostenidas de efectivo y una cartera de clientes de primer nivel, con contratos a largo plazo. MERLIN se beneficia de más de 1.100 millones de euros en tesorería, sin vencimientos de deuda hasta abril de 2022. El nivel de endeudamiento es bajo, un 40,6% a cierre de 2019, y existe una holgura muy amplia para el cumplimiento de los covenants financieros. Esta solidez se ha visto refrendada por las dos principales agencias de rating, quienes acaban de reafirmar el rating «investment grade» de la Compañía, BBB en el caso de S&P y Baa2 en el caso de Moody's.

En las primeras semanas de esta situación, la Compañía realizó una estimación inicial del impacto cuantitativo que esta decisión podría tener en sus resultados. Considerando que la cartera de oficinas representa un 45% de los ingresos brutos de alquiler, la cartera de centros comerciales un 21%, la cartera de logística un 16%, la cartera de arrendamientos netos un 15% y el 2% restante se encuentra en los activos

no esenciales, la estimación fue un impacto en los ingresos brutos de alquiler para el 2020 de menos del 10%, incluso suponiendo la extensión del estado de alarma hasta el 31 de julio.

El Consejo de Administración, en su reunión del 8 de abril, decidió aplazar la Junta General de Accionistas al 16 y 17 de junio de 2020.

En la convocatoria se incluirá, entre otros puntos, la propuesta de remuneración de los accionistas correspondiente al año 2019. En octubre de 2019 se repartieron 20 céntimos de euro a cuenta. A la Junta se va a proponer un dividendo complementario por acción de 14,6 céntimos de euro, pagadero en efectivo. Además, se propondrá una delegación al Consejo de Administración para distribuir con cargo a prima de emisión 17,4 céntimos, también en efectivo, cuya ejecución final será decidida por dicho Consejo teniendo en cuenta la evolución del impacto de la pandemia Covid-19 en el negocio.

Además de las medidas mencionadas, el Consejo de Administración ha decidido reducir su remuneración en un 25% y ha acordado con el Consejero Delegado, el Director General Corporativo y todos los miembros de la alta dirección, la iniciativa de renunciar a toda la remuneración variable y/o plan de acciones en el ejercicio 2020.

MERLIN Properties continúa evaluando de cerca, con la debida prudencia, la situación, ha elaborado varios escenarios contingentes en función de la duración de la crisis sanitaria, y actualizará al mercado periódicamente.

Finalmente, es importante señalar que, conscientes del problema sanitario en que nos encontramos, MERLIN Properties ha estado trabajando intensamente en las últimas semanas en la búsqueda de iniciativas que ayuden en la lucha contra el coronavirus.

Destaca la labor realizada para traer a España y poner en marcha 4 robots para la realización de pruebas masivas PCR. Se trata de un proyecto promovido por cinco profesionales de los sectores de la sanidad, la investigación, la tecnología y los asuntos públicos, con fondos aportados por MERLIN Properties junto con donaciones de sus empleados. Los robots han sido instalados en el Instituto de salud Carlos III y los centros sanitarios de La Paz, en Madrid, y Vall d'Hebron y Clinic, en Barcelona. En una segunda fase está previsto que estos robots puedan adaptarse para integrar los sistemas que se van a utilizar para la realización de tests de anticuerpos. A esta iniciativa se han sumado empresas como Manpower Group, Inditex, Apple, Correos, Ikea, LLYC y Telefónica, quienes han aportado los ingenieros, logística, equipamiento e infraestructuras necesarios para la puesta en marcha de los robots. También se han sumado los Ministerios de Hacienda, Interior, Exteriores y Ciencia e Innovación para facilitar la gestión del proyecto.

Además de esto, la Compañía ha desarrollado otras iniciativas complementarias como charlas virtuales abiertas en su cartera de LOOM o la cesión de los alimentos de los Huertos Urbanos al Banco de Alimentos para 200 familias desfavorecidas. Adicionalmente, el 50% de las contribuciones previstas dentro del Plan de RSC se han realizado por adelantado a las fundaciones para afrontar los proyectos más prioritarios en esta situación.





08

**Sobre la
memoria**

8.1. Bases para la elaboración de esta memoria

Perímetro de la información reportada

En la presente memoria de RSC se ha incluido información sobre el desempeño económico, ambiental y social de MERLIN Properties en el año 2019. Asimismo, en aquellos casos en los que se ha considerado relevante, se ha adjuntado información de años anteriores con la intención de mostrar la evolución en el desempeño de la Compañía.

Estándares utilizados

El desarrollo de la Memoria se ha llevado a cabo en conformidad con la opción Esencial (Core) establecida en la guía para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad del Global Reporting Initiative (GRI) en su versión Estándares. Adicionalmente se ha tenido en cuenta el contenido específico para el sector al que pertenece la Compañía incluido en el suplemento sectorial de GRI *“Construction & Real Estate”*.

Principios seguidos en su elaboración

En la guía para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad de Estándares GRI se establecen una serie de principios que se han tenido en cuenta en el desarrollo de la Memoria y que son los siguientes:

- **Participación de los grupos de interés.** La Memoria de RSC de MERLIN Properties 2019 se ha elaborado teniendo presente las expectativas y preocupaciones de los grupos de interés (GdI) en relación al funcionamiento y desempeño de la Compañía. A través de los responsables de MERLIN Properties que mantienen contacto con ellos se han tenido en cuenta estas expectativas, analizándose también los temas de interés aparecidos en los medios de comunicación y considerados en cuestionarios e índices de sostenibilidad dirigidos a inversores tales como el DJSI, EPRA o GRESB.
- **Contexto de la Sostenibilidad en MERLIN Properties.** Se ha llevado a cabo una evaluación sobre cómo las actividades y servicios prestados por la Compañía interactúan con el contexto social, económico y ambiental en el que ejerce su actividad.
- **Materialidad.** Se ha llevado a cabo un análisis de materialidad cuya meta ha sido definir los aspectos más relevantes en el ámbito de la RSC para MERLIN Properties. El proceso seguido en este análisis se expone en las próximas páginas.
- **Exhaustividad.** A partir de la identificación de los aspectos materiales se han diseñado los contenidos de la Memoria con objeto de poder incluir información suficiente sobre ellos de modo que los grupos de interés puedan evaluar y comprender el desempeño económico, ambiental y social de MERLIN Properties en los últimos años.

Principios GRI para el tratamiento y la calidad de la información

Para la elaboración de la presente Memoria se han seguido los principios establecidos por GRI que buscan garantizar la calidad de la información:

- **Equilibrio.** Este principio indica que las memorias de RSC deben ser capaces de reflejar tanto aspectos positivos como negativos en relación al desempeño de la Compañía. Con la aplicación de este principio se ha logrado una visión amplia y objetiva del desempeño global de MERLIN Properties.

- **Comparabilidad.** La Compañía ha recopilado información que ha sido incluida en los contenidos con el fin de que los grupos de interés sean capaces de analizar cómo el desempeño de la Compañía ha ido evolucionando en los últimos años, facilitando su contraste con el de otras organizaciones.
- **Precisión.** Se ha buscado que la información reflejada en la presente Memoria incluya suficiente detalle para satisfacer las expectativas manifestadas por los grupos de interés de la Compañía.
- **Puntualidad.** El objetivo de MERLIN Properties es llevar a cabo anualmente una actualización de los contenidos incluidos en la presente Memoria de RSC, facilitando a sus grupos de interés el acceso periódico a información sobre el desempeño de la Compañía.
- **Claridad.** MERLIN Properties trabaja para hacer llegar la información sobre su desempeño de forma accesible y clara para todos sus grupos de interés.
- **Fiabilidad.** MERLIN Properties ha detallado en la presente Memoria el proceso seguido para su elaboración, garantizando que el contenido reflejado pueda ser sometido a una evaluación externa que permita valorar la calidad y el grado de materialidad de la información incluida.

Análisis de materialidad

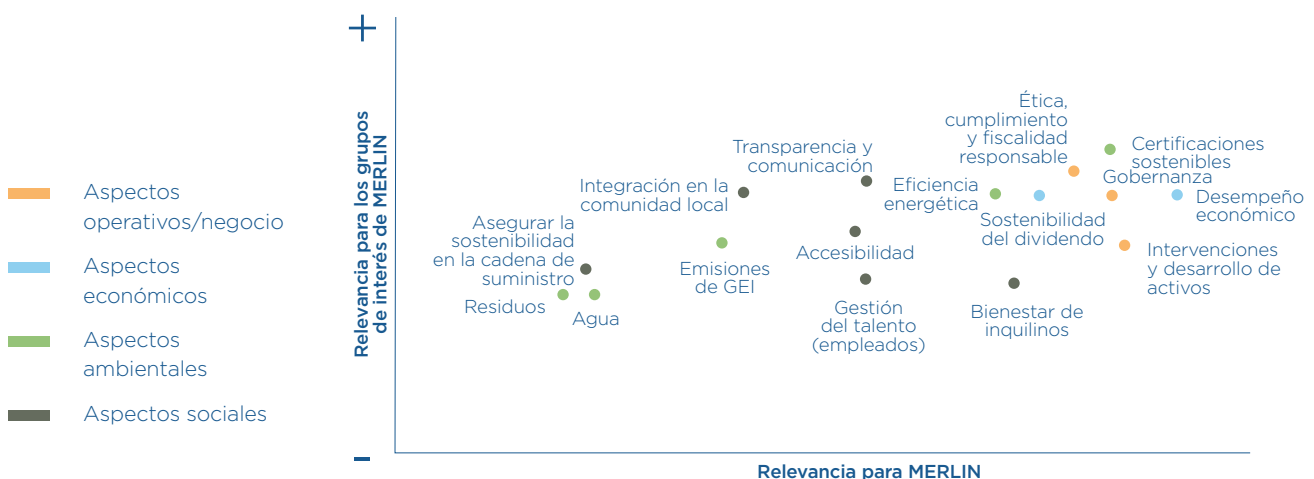
Siguiendo las recomendaciones de la guía Estándares GRI, el presente documento incluye información de los indicadores asociados a aquellos aspectos que han sido determinados como materiales.

Para alcanzar este objetivo se ha elaborado un análisis específico que ha valorado las cuestiones clave en RSC, bien por su influencia sobre las valoraciones y percepciones de los grupos de interés o bien porque tienen un impacto directo sobre el éxito a medio y largo plazo de la estrategia de MERLIN Properties.

En concreto las principales actividades llevadas a cabo para este análisis de materialidad han sido las siguientes:

- **Reuniones** con los responsables y directivos de las áreas clave de la Compañía.
- **Análisis comparativo** de los contenidos tratados en las memorias de RSC/Sostenibilidad de otras compañías del sector de MERLIN Properties.
- **Identificación de requerimientos de inversores** en RSC a partir del análisis de los contenidos/indicadores solicitados por iniciativas como GRESB, EPRA y Dow Jones Sustainability Index (DJSI).
- **Análisis de más de 40 noticias** sobre la Compañía y sobre su sector.

Como resultado de estas acciones se ha elaborado la siguiente matriz de materialidad:



Categoría	Aspecto material	Cobertura del aspecto material	
		Dentro de la organización	Fuera de la organización
Operativo/ Negocio	Gobernanza	•	
	Ética, cumplimiento y fiscalidad responsable	•	•
	Intervención y desarrollo de activos	•	•
Económicos	Desempeño económico	•	
	Sostenibilidad del dividendo	•	•
Medio ambiente	Certificaciones sostenibles	•	•
	Eficiencia energética	•	•
	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero	•	•
	Residuos	•	•
	Agua	•	•
	Bienestar de inquilinos	•	•
Social	Gestión de talento (empleados)	•	
	Accesibilidad	•	•
	Transparencia y comunicación	•	•
	Integración en la comunidad local	•	•
	Asegurar la sostenibilidad en la cadena de suministro	•	•

Tras la identificación de los aspectos materiales (incluyendo su cobertura) se ha realizado la recopilación de información necesaria para la elaboración de la Memoria en base a entrevistas y a la cumplimentación de las fichas por parte de los responsables de las principales áreas de la Compañía.

Una vez recibidos estos datos, y recopilada la información de contexto necesaria para el análisis de materialidad, MERLIN Properties ha elaborado la versión definitiva de esta Memoria. En la tabla de contenido GRI que se ha incluido en la siguiente sección, se indica a los lectores en qué apartados pueden encontrar la información relativa a cada uno de los indicadores que el estándar GRI solicita.

Para aquellos casos en los que no ha sido posible cubrir todos los requisitos de la guía a la hora de reportar un indicador específico se ha puesto de manifiesto este hecho en la mencionada tabla. MERLIN Properties se compromete a mejorar sus sistemas de información con el objetivo de incluir los datos demandados en próximas ediciones de la Memoria.

Datos de contacto

Para cualquier aclaración sobre la información reflejada en la presente Memoria o sobre cualquier aspecto del desempeño en el ámbito de RSC de la Compañía, puede ponerse en contacto con MERLIN Properties en la siguiente dirección: info@merlinproperties.com

8.2. Índice de contenidos GRI

Contenidos básicos generales				
Contenidos básicos generales	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
Perfil de la organización				
102-1		4		Nombre de la organización
102-2		17-25		Actividades, marcas, productos y servicios
102-3		Contraportada		Localización de la sede
102-4		España y Portugal		Localización de las operaciones
102-5		13		Naturaleza de la propiedad y forma jurídica
102-6		17-25		Mercados servidos
102-7		9, 10		Dimensión de la organización
102-8		51		Información sobre empleados y otros trabajadores
102-9		La cadena de suministro de la Compañía está compuesta fundamentalmente por los contratistas encargados de los proyectos así como otros proveedores de servicios en la explotación de los edificios.		Cadena de suministro
102-10		13-15		Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro
102-11		No aplica		Información sobre cómo aborda la compañía el principio de precaución
102-12		MERLIN Properties forma parte de los principales índices de referencia: <ul style="list-style-type: none"> • IBEX 35 • Euro STOXX 600 • FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index • GPR Global Index • GPR-250 Index • MSCI Small Caps 		Iniciativas externas

Contenidos básicos generales

Contenidos básicos generales	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omissiones	Descripción
102-13		<ul style="list-style-type: none"> • Asociación Española de Oficinas. • Asociación Española de Centros Comerciales. • International Council of Shopping Centers. • European Public Real Estate Association. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Miembro del comité de auditoría. ◦ Miembro del comité de relación con inversores. • Confederación Española de Organizaciones Empresariales. 		Relación de las asociaciones de las que la organización es miembro.
Estrategia				
102-14		4-6		Declaración del presidente.
102-15		Sección E del IAGC		Principales impactos, riesgos y oportunidades.
Ética e Integridad				
102-16		34,35		Valores, principios, estándares y normas de comportamiento.
102-17		34-37		Mecanismos de consulta sobre ética.
Gobernanza				
102-18		29		Estructura de gobierno.
102-22	Gov-Board	30, 31. Se puede encontrar más información en relación a este indicador en el IAGC.		Composición del órgano superior de gobierno y sus comités.
102-23		El presidente del órgano superior de gobierno no ocupa un cargo ejecutivo.		Información sobre si la persona que preside el órgano superior ocupa también un puesto ejecutivo.
102-24	Gov-Selecc	Los procesos de nombramiento y selección del órgano superior de gobierno y sus comités están descritos en el IAGC. Adicionalmente, MERLIN dispone de una política de selección del máximo gobierno.		Nombramiento y selección del órgano superior de gobierno.
102-25	Gov-Col	En el artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración recoge los mecanismos establecidos para prevenir y gestionar los posibles conflictos de interés.		Conflictos de interés.

Contenidos básicos generales

Contenidos básicos generales	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
102-26		31		Funciones del órgano superior de gobierno en el establecimiento del propósito, valores y estrategia.
102-28		Los resultados de la evaluación del desempeño del órgano superior de gobierno se encuentran en el IAGC. Para el ejercicio 2019, no se ha estimado necesario contar con un consultor externo para volver a evaluar el funcionamiento del consejo y de sus comisiones, por lo que la Sociedad ha vuelto a realizar el proceso de autoevaluación con los cuestionarios, informes de actividad y de evaluación de cada una de las comisiones e informe de la Comisión de Nombramientos evaluando al Consejo de Administración, el cual ha sido recogido en el correspondiente informe de evaluación. Está previsto contratar un consultor externo para evaluar el funcionamiento del consejo y de sus comisiones para el ejercicio 2020.		Evaluación del desempeño del órgano superior de gobierno.
102-29		31		Identificación y gestión de los impactos económicos, medioambientales y sociales.
102-30		31		Eficacia de los procesos de gestión del riesgo.
102-31		Anualmente se evalúan los riesgos definidos para poder determinar el nivel de actualización de los mismos.		Análisis de los aspectos económicos, medioambientales y sociales.
102-32		Consejo de Administración.		Función del órgano superior de gobierno en el reporte de sostenibilidad.
102-33		Esta información está disponible en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.		Proceso para transmitir las preocupaciones importantes al órgano superior de gobierno.
102-36		32		Procesos mediante los cuales se determina la remuneración
102-37		A través de la Junta General de Accionistas.		Involucración de los grupos de interés en la remuneración

Contenidos básicos generales

Contenidos básicos generales	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
Participación de los grupos de interés				
102-40		43		Lista de grupos de interés.
102-41		El 97% de los empleados de la Compañía están cubiertos por Convenio Colectivo.		Acuerdos de negociación colectiva.
102-42		43		Identificación y selección de grupos de interés.
102-43		43, 113		Enfoques para la participación de los grupos de interés.
102-44		43, 113		Aspectos clave y preocupaciones surgidos.
Prácticas para la elaboración de informes				
102-45		Los estados financieros de la organización incluyen a MERLIN Properties y todas sus sociedades dependientes. En las cuentas anuales incluidas en el informe de gestión se puede encontrar más información. El informe de gestión está disponible a través de www.merlinproperties.es		Entidades que figuran en los estados financieros consolidados.
102-46		113-115		Definición del contenido y cobertura de cada aspecto.
102-47		115		Lista de asuntos materiales
102-48		Algunos consumos de 2018 se han actualizado con los datos de las últimas facturas recibidas.		Reformulación de la información.
102-49		No aplica		Período de reporte.
102-50		2017-2019		Período de reporte
102-51		2018		Fecha del reporte más reciente.
102-52		MERLIN Properties elaborará memorias de forma anual.		Ciclo de reporte.
102-53		115		Punto de contacto para preguntas y dudas sobre el reporte.

Contenidos básicos generales

Contenidos básicos generales	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
102-54		Core		Opción de conformidad con el GRI Standards.
102-55		116-125		Índice de contenido de GRI.
102-56		Se han verificado externamente los indicadores incluidos en el Informe de Revisión Independiente de las páginas 136-137.		Verificación externa.

Contenidos básicos específicos

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omissiones	Descripción
Desempeño económico				
103		45, 46		Enfoque de gestión.
201-1		9, 64. El valor económico directo generado se expresa como renta bruta.		Valor económico directo generado y distribuido.
201-3		MERLIN Properties no dispone de un plan de pensiones, no siendo por lo tanto de aplicación para la Compañía.		Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación.
201-4		MERLIN Properties no ha recibido ayudas económicas significativas otorgadas por entes del gobierno.		Asistencia financiera recibida del gobierno.
Impactos económicos indirectos				
103		66, 67		Enfoque de gestión.
203-1		66, 67	No se dispone de datos desglosados sobre inversores a las que hace referencia este apartado. Se valorará su inclusión en futuras ediciones.	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados.
203-2		66		Impactos económicos indirectos significativos
DESEMPEÑO AMBIENTAL				
Energía				
103		79-83		Enfoque de gestión
302-1	Elec-Abs Elec-LfL DH&C-Abs DH&C-LfL Fuels-Abs Fuels-LfL	79-83		Consumo energético dentro de la organización.
302-2	Elec-Abs Elec-LfL DH&C-Abs DH&C-LfL Fuels-Abs Fuels-LfL	83		Consumo energético fuera de la organización.
302-3		81		Intensidad energética.
G4-CRE1	Energy-Int	81		Intensidad energética de los edificios.
Agua				
103		83, 84		Enfoque de gestión.

Contenidos básicos específicos

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
303-1	Water-Abs Water-LfL	83, 84. El agua consumida procede de las redes de abastecimiento municipales.		Extracción de agua por fuente.
G4-CRE2	Water-Int	84		Intensidad de consumo de agua de los edificios.
Emisiones				
103		85-87		Enfoque de gestión
305-1	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	85, 86		Emisiones directas de GEI (alcance 1).
305-2	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	85-87		Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2).
305-3	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	87		Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3).
305-4		85		Intensidad de las emisiones de GEI.
G4-CRE3	GHG-Int	85		Intensidad de emisiones de gases de efecto invernadero los edificios.
Efluentes y residuos				
103		88, 89		Enfoque de gestión.
306-2	Waste-Abs Waste-LfL	88, 89		Residuos por tipo y método de eliminación.
Cumplimiento ambiental				
103		34, 35		Enfoque de gestión.
307-1*		Merlin Properties no ha recibido ninguna multa o sanción.		Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental.
308-1		Los proveedores de aquellos activos incluidos bajo el alcance de la certificación ISO 14001 que se encargan de la gestión del edificio están sujetos a un proceso de seguimiento del cumplimiento de los criterios/ requisitos ambientales establecidos por MERLIN en el marco de la certificación. Adicionalmente, en todos los activos susceptibles de obtener una certificación LEED/ BREEAM de construcción o reposicionamiento, la selección de los proveedores y contratistas se realiza de forma que se asegure el cumplimiento de los criterios establecidos y valorados por el esquema de certificación.		Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental.

* Multas o sanciones firmes (en término contencioso) significativas (superiores a 50,000 €) derivadas de sanciones e incumplimientos (excluyendo administrativos y fiscales) sobre los que no exista posibilidad de recurso alguna y que sea imputable directamente a conductas o actos realizados por sociedades o empleados de la Corporación con anterioridad al 31 de diciembre de 2019.

Contenidos básicos específicos

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
DESEMPEÑO SOCIAL – PRÁCTICAS LABORALES Y TRABAJO DIGNO				
Empleo				
103		50		Enfoque de gestión.
401-1	Emp-Turnover	50-53. En 2019 ha habido un total de doce bajas. La tasa de rotación voluntaria en 2019 ha sido de 2,3%.		Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal.
401-2		53. El 100% de los empleados tiene acceso a beneficios sociales.		Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales.
401-3		En 2019 ocho empleados (cuatro mujeres y cuatro hombres) se reincorporaron al trabajo tras su permiso de paternidad.		Permiso parental
Salud y seguridad en el trabajo				
103		53		Enfoque de gestión
403-2*	H&S-Emp	<ul style="list-style-type: none"> Tasa frecuencia de accidentes - TFA H: 0 M: 0 Tasa de días perdidos - TDP H: 0 M: 0 Tasa de incidencia de enfermedades profesionales - TDP H: 0 M: 0 Tasa de absentismo laboral - TAL H: 0,008 M: 0,043 Número de muertes por accidente o enfermedad laboral H: 0 M: 0 		Tipos de accidentes y tasas de frecuencia de accidentes, enfermedades profesionales, días perdidos, absentismo y número de muertes por accidente laboral o enfermedad profesional.
G4-CRE6		No aplica.		Porcentaje de la organización operando en cumplimiento verificado con un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido.
Formación y enseñanza				
103		54		Enfoque de gestión.
404-1	Emp-Training	51		Media de horas de formación al año por empleado.
404-2		54		Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición.

* Tasas calculadas de acuerdo a Estándares GRI.

Contenidos básicos específicos

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
404-3	Emp-Dev	Los empleados de MERLIN Properties reciben feedback continuo de sus responsables y tienen una comunicación directa y constructiva que les ayuda a progresar en su desarrollo profesional. Adicionalmente, cada año, todos ellos son evaluados por los responsables de área y la alta dirección. Los resultados de esta evaluación determinan la distribución de la retribución variable.		Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional.
Diversidad e igualdad de oportunidades				
103		52		Enfoque de gestión.
405-1	Diversity-Emp	29, 30, 51		Diversidad en órganos de gobierno y empleado.
DESEMPEÑO SOCIAL - SOCIEDAD				
Comunidades locales				
103		65		Enfoque de gestión
413-1	Comty-Eng	67-69. En todos los activos se ponen en marcha los mecanismos de diálogo y participación contemplados en el enfoque de gestión.		Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo.
413-2		65		Operaciones con impactos negativos significativos – reales y potenciales–en las comunidades locales.
G4-CRE7		Ninguna persona ha tenido que ser desplazada o reasentada.		Número de personas que voluntaria e involuntariamente han sido desplazadas o reasentadas por desarrollo de la compañía, desglosado por proyecto.
Lucha contra la corrupción				
103		35, 36		Enfoque de gestión
205-1		Los Riesgos en general, incluidos los de corrupción, se evalúan a través del Sistema de Gestión de Riesgos de la Compañía.		Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción.
205-2		34		Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción
205-3		No se ha detectado ningún caso de corrupción.		Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas.

Contenidos básicos específicos

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
Competencia desleal				
103		34-36		Enfoque de gestión
206-1		MERLIN Properties no ha recibido ninguna demanda por competencia desleal.		Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia.
Cumplimiento socioeconómico				
103		34-36		Enfoque de gestión
419-1*		Merlin Properties no ha recibido ninguna multa o sanción.		Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico.
DESEMPEÑO SOCIAL - RESPONSABILIDAD SOBRE PRODUCTOS				
Salud y seguridad de los clientes				
103		60		Enfoque de gestión.
416-1		59, 60. MERLIN evalúa los posibles impactos en materia de seguridad y salud de todos sus activos sobre sus ocupantes (inquilinos y visitantes).		Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios.
416-2	H&S-Comp	59, 60. No se ha detectado ningún incidente derivado del incumplimiento de la normativa de seguridad y salud.		Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios.
Etiquetado de los productos y servicios				
103		63, 76-79		Enfoque de gestión.
417-2		No se ha producido ningún incumplimiento de la regulación ni de los códigos voluntarios relacionados con el etiquetado de los productos y servicios.		Casos de incumplimiento relacionados con la información y el etiquetado de productos y servicios.
G4-CRE8	Cert-Tot	63, 76-79		Tipo y número de certificaciones de sostenibilidad, rating y esquemas de etiquetado de nueva construcción, gestión, ocupación y reurbanización.
Privacidad del cliente				
103		33, 36		Enfoque de gestión.
418-1		MERLIN Properties no ha recibido ninguna reclamación por violación de la privacidad o fuga de datos de los clientes.		Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente.

* Multas o sanciones firmes (en término contencioso) significativas (superiores a 50.000 €) derivadas de sanciones e incumplimientos (excluyendo administrativos y fiscales) sobre los que no exista posibilidad de recurso alguna y que sea imputable directamente a conductas o actos realizados por sociedades o empleados de la Corporación con anterioridad al 31 de diciembre de 2019.

8.3. Índice de contenidos EPRA sBPR

Código EPRA	GRI Standard	Descripción	Página o respuesta directa
INDICADORES DESEMPEÑO AMBIENTAL			
Elec-Abs	302-1, 302-2	Consumo eléctrico total	94-96
Elec-LfL	302-1, 302-2	Consumo eléctrico total Like for Like	94, 95
DH&C-Abs	302-1, 302-2	Consumo district heating & cooling total	No Aplica
DH&C-LfL	302-1, 302-2	Consumo district heating & cooling Like for Like	No Aplica
Fuels-Abs	302-1, 302-2	Consumo combustible total	94-96
Fuels-LfL	302-1, 302-2	Consumo combustible Like for Like	94, 95
Energy-Int	CRE1	Intensidad energética en edificios	94-96
GHG-Dir-Abs	305-1	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) directas	98-100
GHG-Indir-Abs	305-2, 305-3	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) indirectas	98-100
GHG-Int	CRE3	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) procedentes del consumo de energía de los edificios	98-100
Water-Abs	303-1	Consumo de agua total	102, 103
Water-LfL	303-1	Consumo de agua Like for Like	102, 103
Water-Int	CRE2	Intensidad consumo de agua en edificios	102, 103
Waste-Abs	306-2	Peso total de residuos por método de tratamiento final	104, 105
Waste-LfL	306-2	Peso like for like de residuos por método de tratamiento final	104, 105
Cert-Tot	CRE8	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	106
Indicadores desempeño social			
Diversity-Emp	405-1	Diversidad de género en empleados	30, 51
Diversity-Pay	405-2	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	No disponible.
Emp-Training	404-1	Media de horas de formación al año por empleado	51, 54

Código EPRA	GRI Standard	Descripción	Página o respuesta directa
Emp-Dev	404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	Los empleados de MERLIN Properties reciben feedback continuo de sus responsables y tienen una comunicación directa y constructiva que les ayuda a progresar en su desarrollo profesional. Adicionalmente, cada año, todos ellos son evaluados por los responsables de área y la alta dirección. Los resultados de esta evaluación determinan la distribución de la retribución variable.
Emp-Turnover	401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	51-53. En 2019 ha habido un total de doce bajas. La tasa de rotación voluntaria en 2019 ha sido de 2,3%.
H&S-Emp*	403-2	Salud y seguridad de los empleados	<ul style="list-style-type: none"> • Tasa frecuencia de accidentes - TFA H: 0 M: 0 • Tasa de días perdidos - TDP H: 0 M: 0 • Tasa de incidencia de enfermedades profesionales - TDP H: 0. M: 0 • Tasa de absentismo laboral - TAL H: 0,008 M: 0,043 • Número de muertes por accidente o enfermedad laboral H: 0. M: 0
H&S-Asset	416-1	Evaluaciones de salud y seguridad de los activos	59, 60. MERLIN evalúa los posibles impactos en materia de seguridad y salud de todos sus activos sobre sus ocupantes (inquilinos y visitantes).
H&S-Comp	416-2	Cumplimiento de las normas de salud y seguridad de los activos	59, 60. No se ha detectado ningún incidente derivado del incumplimiento de la normativa de seguridad y salud.
Comty-Eng	413-1	Participación de la comunidad, evaluaciones de impacto y programas de desarrollo	67, 68. En todos los activos se ponen en marcha los mecanismos de diálogo y participación contemplados en el enfoque de gestión.
Indicadores desempeño gobernanza			
Gov-Board	102-22	Composición del máximo órgano de gobierno	30, 31. Se puede encontrar más información en relación a este indicador en el IAGC.
Gov-Selec	102-24	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno	Los procesos de nombramiento y selección del órgano superior de gobierno y sus comités están descritos en el IAGC.
Gov-Col	102-25	Gestión de los conflictos de interés	En el artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración recoge los mecanismos establecidos para prevenir y gestionar los posibles conflictos de interés. El apartado D "Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo" en su epígrafe D6 recoge asimismo los anteriores mecanismos.

* Tasas calculadas de acuerdo a Estándares GRI.

Anexo I. Detalle del alcance del reporte sobre desempeño ambiental

Nombre del activo	Cartera	Superficie (m²)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m³)	Reporte residuos (kg)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Torre Castellana 259	Oficinas	21.390	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Castellana 280	Oficinas	16.918	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Castellana 278	Oficinas	14.468		Sí*		LEED ORO			Sí
Castellana 93	Oficinas	11.650	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí		Sí
Alcalá 40	Oficinas	9.315							Sí
Príncipe de Vergara 187	Oficinas	10.732				LEED ORO			Sí
Alfonso XI	Oficinas	9.945	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí		Sí
Pedro de Valdivia 10	Oficinas	6.721	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Beatriz de Bobadilla 14 (4 edificios)	Oficinas	17.055	Sí	Sí	Sí	LEED ORO(2)/PLATA(2)	Sí		Sí
Princesa 3	Oficinas	17.810	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí		Sí
Princesa 5	Oficinas	5.693	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí		Sí
Plaza de los Cubos	Oficinas	13.528							
Ventura Rodriguez 7	Oficinas	10.071	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí		Sí
Juan Esplandiu 11 - 13	Oficinas	28.008	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
Eucalipto 33	Oficinas	7.301	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Eucalipto 25	Oficinas	7.368	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Santiago de Compostela 94	Oficinas	13.130	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí		Sí
Parking Princesa ¹	-	-							
Ulises 16 - 18 (2 edificios)	Oficinas	9.576	Sí*	Sí*	Sí	LEED ORO	Sí		Sí
Josefa Valcarcel 48	Oficinas	19.893				LEED ORO			Sí
PE Alvento (2 edificios)	Oficinas	32.928	Sí	Sí	Sí	LEED PLATA	Sí	Sí	Sí
Cristalia	Oficinas	11.712	Sí	Sí		LEED ORO			Sí
Trianon (4 edificios)	Oficinas	18.400	Sí	Sí	Sí	LEED ORO (3)	Sí (3)		Sí

¹ Las áreas por debajo de la superficie (parkings) no se consideran en el cálculo de GLA



Nombre del activo	Cartera	Superficie (m²)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m³)	Reporte residuos (kg)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Ribera del Loira 36 - 50 (4 edificios)	Oficinas	39.150	Sí	Sí	Sí	LEED PLATINO(2)/ORO(2)	Sí (2)	Sí (2)	Sí
Ribera del Loira 60	Oficinas	54.960				LEED ORO			Sí
Partenón 12 - 14	Oficinas	19.609	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Partenón 16 - 18	Oficinas	18.343	Sí	Sí	Sí	LEED PLATA	Sí	Sí	Sí
Arturo Soria 128	Oficinas	3.226	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Torre Chamartín	Oficinas	18.295	Sí	Sí		LEED PLATINO	Sí		Sí
Manoteras 18	Oficinas	7.515	Sí	Sí					Sí
Fuente de la Mora	Oficinas	4.482	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Aquamarina	Oficinas	10.685	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
PE Via Norte (6 edificios)	Oficinas	37.224	Sí	Sí	Sí	LEED ORO (5)	Sí (5)	Sí (5)	Sí
PE María de Portugal (2 edificios)	Oficinas	17.191	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
PE Las Tablas (3 edificios)	Oficinas	27.073	Sí	Sí	Sí		Sí		Sí
Avenida de Burgos 210	Oficinas	6.176	Sí*	Sí*		BREEAM MUY BUENO			Sí
Manuel Pombo Angulo	Oficinas	3.623	Sí	Sí		LEED ORO			Sí
Avenida de Bruselas 24	Oficinas	9.163	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Avenida de Bruselas 26	Oficinas	8.895				LEED PLATA			Sí
Avenida de Bruselas 33	Oficinas	33.718				LEED ORO			Sí
Avenida de Europa 1A	Oficinas	12.606		Sí*	Sí	LEED PLATINO	Sí		Sí
Avenida de Europa 1B	Oficinas	12.605		Sí	Sí	LEED PLATINO	Sí		Sí
María de Portugal T2 (3 edificios)	Oficinas	17.139	Sí	Sí		BREEAM MUY BUENO(1)/BUENO(2)	Sí		Sí
Adequa 1	Oficinas	27.399	Sí	Sí	Sí				Sí
Adequa 3	Oficinas	15.937	Sí	Sí	Sí		Sí	Sí	Sí
Adequa 5	Oficinas	13.790	Sí	Sí	Sí		Sí	Sí	Sí

Nombre del activo	Cartera	Superficie (m ²)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m ³)	Reporte residuos (kg)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Adequa 6	Oficinas	13.789	Sí	Sí	Sí		Sí	Sí	Sí
Francisco Delgado 9A (Vegacincio 1)	Oficinas	5.496	Sí*	Sí*					Sí
Francisco Delgado 9B (Vegacincio 2)	Oficinas	5.400	Sí	Sí	Sí				Sí
Atica 1	Oficinas	7.080	Sí	Sí	Sí	LEED PLATA	Sí	Sí	Sí
Atica 2	Oficinas	5.644	Sí	Sí	Sí		Sí		Sí
Atica 3	Oficinas	5.746	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
Atica 4	Oficinas	4.936	Sí	Sí	Sí	LEED PLATA	Sí	Sí	Sí
Atica 5	Oficinas	9.526	Sí	Sí		LEED ORO	Sí		Sí
Atica 6	Oficinas	3.434	Sí	Sí					Sí
Atica XIX (3 edificios)	Oficinas	15.411	Sí	Sí	Sí	LEED ORO			Sí
Cerro Gamos (5 edificios)	Oficinas	36.105	Sí	Sí	Sí	LEED ORO (2)			Sí
Alvia (3 edificios)	Oficinas	23.567	Sí	Sí	Sí	LEED ORO (1)			Sí
Diagonal 605	Oficinas	13.244	Sí	Sí		LEED ORO	Sí		Sí
Diagonal 514	Oficinas	9.664	Sí	Sí		LEED ORO	Sí		Sí
Diagonal 458	Oficinas	4.174	Sí	Sí		BREEAM CORRECTO			Sí
Balmes 236 - 238	Oficinas	6.187	Sí*	Sí*					
Vilanova 12 - 14	Oficinas	16.494				LEED PLATA			Sí
Gran Vía Cortes Catalanas (E - Forum)	Oficinas	5.190	Sí						Sí
Diagonal 211 (Torre Glòries)	Oficinas	37.614	Sí	Sí			Sí		Sí
Diagonal 199	Oficinas	5.934	Sí*	Sí*		LEED PLATA	Sí		Sí
PE Poble Nou 22 (4 edificios)	Oficinas	31.337	Sí	Sí		LEED ORO	Sí		Sí
WTC6	Oficinas	14.461	Sí	Sí		LEED ORO	Sí		Sí
WTC8	Oficinas	14.597	Sí	Sí		LEED ORO	Sí		Sí

Nombre del activo	Cartera	Superficie (m²)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m³)	Reporte residuos (kg)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
PLZFA	Oficinas	11.411							Sí
PLZFB	Oficinas	10.652	Sí	Sí		BREEAM BUENO			Sí
Sant Cugat I	Oficinas	15.377	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí		Sí
Sant Cugat II	Oficinas	10.008	Sí	Sí	Sí	LEED PLATA	Sí		Sí
Marques de Pombal 3	Oficinas	12.460	Sí	Sí					Sí
Torre Lisboa	Oficinas	13.715				LEED ORO			Sí
Central Office	Oficinas	10.310	Sí	Sí		LEED ORO			Sí
Torre Zen	Oficinas	10.207	Sí	Sí					Sí
Ed. Arts	Oficinas	22.150	Sí	Sí					
Torre Fernando Magallanes	Oficinas	7.837	Sí	Sí					
Lisboa Expo	Oficinas	6.740				LEED ORO			Sí
Nestlé	Oficinas	12.260							
Lerida - Mangraners	Oficinas	3.228							Sí
Zaragoza - Aznar Molina	Oficinas	4.488							Sí
Sevilla - Borbolla	Oficinas	13.037				LEED PLATA			Sí
Granada - Escudo del Carmen	Oficinas	2.041							Sí
Cobertura (superficie)		1.193.367	919.233	953.722	645.510	897.246	686.877	318.670	1.131.405
Cobertura (número de activos)		116	97	99	69	83	67	29	111
Castellana 83 - 85	Oficinas (WIP)	15.254	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí		Sí
Pza Pablo Ruiz Picasso	Oficinas (WIP)	31.576	Sí	Sí	Sí	LEED PLATA	Sí		Sí
Arturo Soria 343	Oficinas (WIP)	6.615	Sí	Sí	Sí	LEED ORO			Sí
Adequa 2	Oficinas (WIP)	3.710	Sí	Sí	Sí				
Adequa 4	Oficinas (WIP)	15.793							
Adequa 7	Oficinas (WIP)	32.108			Sí				Sí

Nombre del activo	Cartera	Superficie (m²)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m³)	Reporte residuos (kg)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Loom 22°Ferretería	Oficinas (WIP)	2.018							
Monumental	Oficinas (WIP)	22.387							Sí
Cobertura (superficie)		129.461	57.155	57.155	89.263	53.445	46.830	0	107.940
Cobertura (número de activos)		7	3	3	4	3	2	0	5
Marineda	Centros comerciales	100.242	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí		Sí
Arturo Soria	Centros comerciales	6.069	Sí	Sí	Sí		Sí	Sí	Sí
Centro Oeste	Centros comerciales	10.876	Sí	Sí		BREEAM BUENO			Sí
Tres Aguas	Centros comerciales	67.691				BREEAM BUENO			
Callao 5	Centros comerciales	11.629	Sí	Sí	Sí	BREEAM CORRECTO			Sí
Larios	Centros comerciales	37.957	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí		Sí
Porto Pi	Centros comerciales	32.963	Sí	Sí		BREEAM BUENO			Sí
Artea	Centros comerciales	25.922	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Arenas	Centros comerciales	31.905	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
Vilamarina	Centros comerciales	32.191	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO			Sí
El Saler	Centros comerciales	28.861	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO			Sí
La Vital	Centros comerciales	20.878	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO			Sí
Bonaire	Centros comerciales	14.455	Sí	Sí					Sí
Almada	Centros comerciales	60.098							Sí

Nombre del activo	Cartera	Superficie (m²)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m³)	Reporte residuos (kg)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Nassica Getafe	Centros comerciales	10.007							
La Fira	Centros comerciales	29.013	Sí	Sí		BREEAM MUY BUENO			
Thader	Centros comerciales	46.990	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO			Sí
Cobertura (superficie)		567.747	429.951	429.951	342.644	477.118	202.095	63.896	461.036
Cobertura (número de activos)		17	14	14	10	13	5	3	14
X - Madrid	Centros comerciales (WIP)	47.170	Sí	Sí					
Cobertura (superficie)		47.170	47.170	47.170	0	0	0	0	0
Cobertura (número de activos)		1	1	1	0	0	0	0	0
Madrid - Coslada	Logístico	28.491				BREEAM CORRECTO			Sí
Madrid - Coslada Complex	Logístico	36.234	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
Madrid - Getafe	Logístico	16.100							Sí
Madrid - Getafe (Los Olivos)	Logístico	11.488							Sí
Madrid - Meco I	Logístico	35.285	Sí*			BREEAM CORRECTO			Sí
Madrid - Pinto I	Logístico	11.099							Sí
Madrid - Pinto II	Logístico	58.990							Sí
Madrid - Getafe (Gavilanes)	Logístico	34.224	Sí			LEED ORO			Sí
Madrid - Meco II	Logístico	59.814				LEED PLATINO			Sí
Madrid - San Fernando I	Logístico	11.179				LEED ORO			Sí
Guadalajara - Alovera	Logístico	38.763				BREEAM BUENO			Sí
Guadalajara - Azuqueca I	Logístico	27.995				BREEAM CORRECTO			Sí
Guadalajara - Cabanillas I	Logístico	70.134				BREEAM BUENO			Sí

Nombre del activo	Cartera	Superficie (m²)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m³)	Reporte residuos (kg)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Guadalajara - Cabanillas II	Logístico	15.078							
Guadalajara - Cabanillas III	Logístico	21.879							
Guadalajara - Cabanillas Park I A	Logístico	38.054	Sí*			LEED ORO			Sí
Guadalajara - Cabanillas Park I B	Logístico	17.917	Sí*			LEED ORO			Sí
Guadalajara - Cabanillas Park I C	Logístico	48.468	Sí*			LEED ORO			Sí
Guadalajara - Cabanillas Park I D	Logístico	47.892	Sí*			LEED ORO			Sí
Guadalajara - Cabanillas Park I E	Logístico	49.793	Sí*			LEED PLATA			Sí
Barcelona - Sant Esteve	Logístico	16.811							
Barcelona - PLZF (9 naves)	Logístico	132.796	Sí						Sí
Zaragoza - Pedrola	Logístico	21.579				BREEAM BUENO			Sí
Zaragoza - Plaza	Logístico	20.764				BREEAM BUENO			Sí
Valencia - Almussafes	Logístico	26.613	Sí						Sí
Valencia - Ribarroja	Logístico	34.992				BREEAM MUY BUENO			Sí
Vitoria - Jundiz I	Logístico	72.717				BREEAM BUENO			Sí
Vitoria - Jundiz II	Logístico	26.774							
Sevilla Zal (12 naves)	Logístico	156.760	Sí						
Cobertura (superficie)		1.146.051	581.404	36.234	36.234	694.295	36.234	36.234	951.381
Cobertura (número de activos)		44	26	1	1	18	1	1	32
Madrid - San Fernando II	Logístico (WIP)	33.423							
Madrid - San Fernando III	Logístico (WIP)	98.942							
Toledo - Seseña	Logístico (WIP)	28.731							Sí
Guadalajara - Azuqueca II	Logístico (WIP)	98.757							Sí
Guadalajara - Azuqueca III	Logístico (WIP)	51.000							

Nombre del activo	Cartera	Superficie (m ²)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m ³)	Reporte residuos (kg)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Guadalajara - Cabanillas Park I F	Logístico (WIP)	20.723				LEED PLATA			Sí
Guadalajara - Cabanillas Park II	Logístico (WIP)	210.678							
Guadalajara - Cabanillas Park Extension	Logístico (WIP)	92.994							
Zaragoza - Plaza II	Logístico (WIP)	11.421							
Valencia	Logístico (WIP)	96.572							
Lisbon Park	Logístico (WIP)	224.864							
Cobertura (superficie)		968.105	0	0	0	20.723	0	0	148.211
Cobertura (número de activos)		15	0	0	0	1	0	0	3
Costa Brava 2 - 4**	Oficinas	16.000	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí		Sí
Muntadas I**	Oficinas	24.380	Sí	Sí		BREEAM BUENO	Sí		Sí
Muntadas II**	Oficinas	3.783	Sí	Sí		BREEAM BUENO	Sí		Sí
Euronova** (8 edificios)	Oficinas	32.665	Sí	Sí	Sí				Sí
Av. De Aragon 334**	Oficinas	3.890	Sí	Sí	Sí				Sí
Plantio 6 G**	Oficinas	1.780	Sí	Sí	Sí				Sí
Plantio 8 F**	Oficinas	1.723	Sí	Sí	Sí				Sí
Plantio 10 E**	Oficinas	1.749	Sí	Sí	Sí				Sí
Plantio 12 D**	Oficinas	1.816	Sí	Sí	Sí				Sí
Minipark Alcobendas 1** (4 edificios)	Oficinas	9.195	Sí	Sí	Sí				Sí
Minipark Alcobendas 2**	Oficinas	3.347	Sí	Sí	Sí				Sí
AI - Andalus**	Oficinas	5.972	Sí	Sí	Sí				Sí
Citypark Cornella** (5 edificios)	Oficinas	12.916	Sí	Sí		BREEAM MUY BUENO			Sí

* MERLIN no ejerce control operacional sobre estos activos, por lo que los datos de consumos están incluidos dentro de la información de desempeño ambiental de la cartera de activos sin control operacional.

** Estos activos pertenecen al portfolio de oficinas vendido el 29 de noviembre de 2019. Se reporta información medioambiental de estos activos hasta el cierre de ejercicio para los consumos de energía y hasta el mes de noviembre para los consumos de agua siguiendo el criterio de facturación. Estos edificios se han incluido en el portfolio Like for Like.

Nota: los números entre paréntesis indican el número de activos bajo la certificación.

Destacados en negrita, activos Like for Like.

Anexo II: Informe de Revisión Independiente



Informe de aseguramiento limitado independiente de los indicadores de responsabilidad social corporativa

A la Dirección de Merlin Properties SOCIMI, S.A.:

Hemos llevado a cabo un encargo de aseguramiento limitado de los indicadores de Responsabilidad Social Corporativa clave (102-8, 102-18, 102-22, 102-24, 102-25, 102-41, 103: Marketing y etiquetado, 201-1, 205-3, 206-1, 302-1, 302-2, 302-3, 303-1, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 306-2, 307-1, 401-1, 401-2, 403-2, 404-1, 405-1, 413-1, 416-1, 416-2, 417-2, 418-1, 419-1, CRE1, CRE2, CRE3, CRE8) contenidos en el "Índice de contenidos GRI" de la Memoria de Responsabilidad Social Corporativa 2019 (en adelante, "los indicadores clave de RSC") de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante "Merlin Properties") correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, preparados conforme a los contenidos propuestos en los Estándares GRI de Global Reporting Initiative (GRI) (en adelante Estándares GRI) y en el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate* de la Guía G4 de GRI (en adelante el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*).

Responsabilidad de la Dirección

La Dirección de Merlin Properties es responsable de la preparación, del contenido y de la presentación de la Memoria de Responsabilidad Social Corporativa según la opción Esencial, de conformidad con los Estándares GRI y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*, así como de la selección de los indicadores clave para su revisión. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que los indicadores de RSC estén libres de incorrección material, debido a fraude o error.

La Dirección de Merlin Properties es también responsable de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación de los indicadores de RSC.

Nuestra Responsabilidad

Nuestra responsabilidad es emitir un informe de aseguramiento limitado basado en los procedimientos que hemos realizado y en las evidencias que hemos obtenido. Hemos realizado nuestro encargo de aseguramiento limitado de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 (Revisada), "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría y de la Revisión de Información Financiera Histórica", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

El alcance de un encargo de aseguramiento limitado es sustancialmente inferior al de un encargo de aseguramiento razonable, y por lo tanto la seguridad proporcionada es también menor.

Los procedimientos que realizamos se basan en nuestro juicio profesional e incluyeron consultas, observación de procesos, inspección de documentación, procedimientos analíticos, y pruebas de revisión por muestreo que, con carácter general, se describen a continuación:

- Reuniones con el personal de las diversas áreas de Merlin Properties involucradas en la elaboración de la Memoria de Responsabilidad Social Corporativa 2019.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

1



- Análisis de los procedimientos utilizados para recopilar y validar los datos e información presentada en los indicadores clave de RSC.
- Análisis de la adaptación de los indicadores clave de RSC de Merlin Properties a lo señalado en los Estándares GRI para la preparación de informes de sostenibilidad y su Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*.
- Comprobación, mediante pruebas de revisión en base a la selección de una muestra y realización de pruebas analíticas y sustantivas de la información cuantitativa y cualitativa de los indicadores clave de RSC de Merlin Properties. Asimismo, hemos comprobado su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información de Merlin Properties.

Nuestra Independencia y Control de Calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA), que se basa en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 1 (NICC 1) y mantiene en consecuencia un exhaustivo sistema de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Conclusión de Aseguramiento Limitado

Como resultado de los procedimientos que hemos realizado y de las evidencias que hemos obtenido, no se ha puesto de manifiesto ningún aspecto que nos haga creer que los indicadores clave de RSC (102-8, 102-18, 102-22, 102-24, 102-25, 102-41, 103: Marketing y etiquetado, 201-1, 205-3, 206-1, 302-1, 302-2, 302-3, 303-1, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 306-2, 307-1, 401-1, 401-2, 403-2, 404-1, 405-1, 413-1, 416-1, 416-2, 417-2, 418-1, 419-1, CRE1, CRE2, CRE3, CRE8) de Merlin Properties correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, contienen errores significativos o no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los Estándares GRI y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*.

Uso y Distribución

Nuestro informe se emite únicamente a la Dirección de Merlin Properties, de acuerdo con los términos de nuestra carta de encargo. No asumimos ninguna responsabilidad frente a terceros distintos de la Dirección de Merlin Properties.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Pablo Bascones Ilundáin

18 de junio de 2020



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