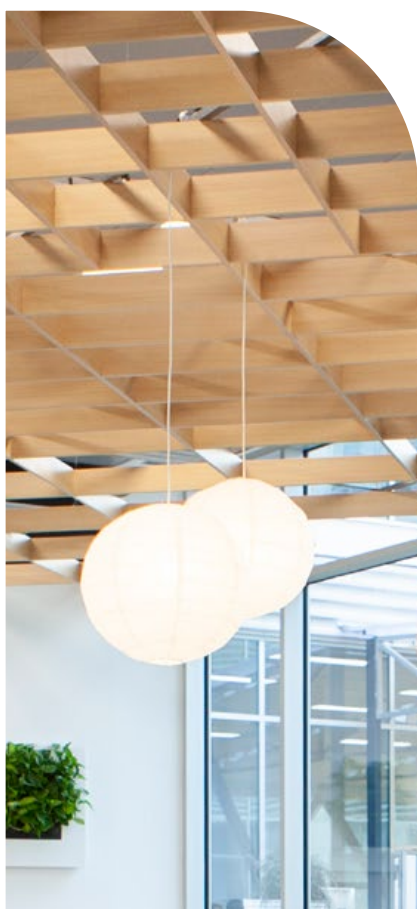




Memoria responsabilidad social corporativa 2020





2020 ha demostrado
las ventajas de la
diversificación y la
resistencia del modelo
de negocio de
MERLIN Properties.





Memoria responsabilidad social corporativa 2020

ANEXO I

Detalle del alcance
del reporte sobre
desempeño ambiental
150

01

Carta del
Vicepresidente
y Consejero
Delegado
04

02

Inmobiliaria líder
en activos
terciarios en la
península ibérica
08

03

Estrategia
de MERLIN
Properties
12

04

Principales hitos
del ejercicio
16

05

Modelo de
gobierno
responsable
30

06

Creación de valor
en los grupos de
interés
50

07

Sostenibilidad
en la cartera
86

08

Sobre
la memoria
132



Ismael Clemente

Carta del Vicepresidente y Consejero Delegado

Querido accionista,

Dadas las circunstancias que se han sucedido desde el comienzo de la situación de pandemia, desde MERLIN Properties (en adelante, “MERLIN” o la “Compañía”) creemos, aún más si cabe, en la importancia de la gestión de la sostenibilidad como motor de creación de valor compartido para la Compañía y sus grupos de interés. Por ello, presentamos a continuación esta Memoria de Responsabilidad Social Corporativa (en adelante, la “Memoria”), en la que hacemos balance de nuestro desempeño a nivel económico, ambiental, social y de gobierno durante 2020 y presentamos nuestros retos de futuro en cada uno de estos ámbitos.

Como en años anteriores, esta Memoria ha sido elaborada conforme al estándar de *reporting* de *Global Reporting Initiative* y a las *Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR)* de EPRA. En base a sus criterios de reporte, esta publicación incorpora información identificada como material para la Compañía, atendiendo a las necesidades de información en materia de sostenibilidad de nuestros grupos de interés y en especial de nuestros inversores, cada vez más conscientes del importante papel que juega la sostenibilidad en la buena marcha de una organización.

Un buen desempeño económico es fundamental para asegurar la generación de valor compartido sostenible en el tiempo. En este sentido, nuestra Compañía ha superado con creces la adversa situación del ejercicio, demostrando la resistencia y solvencia de nuestro modelo de negocio y las ventajas de la diversificación de nuestra cartera, tal y como demuestran las métricas financieras y operativas clave, que se han mantenido en línea con respecto a años anteriores. Esta solidez como SOCIMI líder y diversificada nos ha permitido además llevar a cabo una política de incentivos a nuestros clientes retail, especialmente afectados por los cierres y restricciones de afluencia que han afectado a los centros comerciales.

Dando respuesta a los nuevos retos que enfrenta el sector del Real Estate, en 2020 también hemos puesto en marcha iniciativas innovadoras y sostenibles que dan respuesta a las necesidades de los usuarios y clientes de nuestros activos. Cabe destacar en este sentido la puesta en

marcha de MERLIN Hub Madrid Norte, integrado por 33 activos de oficinas de unos 330.000 m² en la NBA (New Business Area) de la A-1. Esta iniciativa supone la gestión integrada de activos en proximidad, ofreciendo servicios que potencian la calidad de vida y la experiencia de usuario en ámbitos como la movilidad, la innovación y tecnología, la flexibilidad, la sostenibilidad y la creación de comunidad.

Además, en línea con estas nuevas tendencias, desde MERLIN seguimos apostando por el *Flex Space* como un aspecto clave que complementa y refuerza nuestra oferta en el mercado de oficinas, a través de nuestra marca LOOM. Por ello, además de continuar con la apertura de nuevos espacios de LOOM, en 2020 hemos creado un abanico de nuevas soluciones flexibles adaptadas a las necesidades de cada tipo de compañía, tanto a grandes empresas como a emprendedores, PYMES o autónomos. Por otro lado, en 2020 también hemos avanzado en la implementación de soluciones tecnológicas y de digitalización en nuestra cartera de activos, otra de nuestras grandes apuestas. Además de continuar con el desarrollo de nuestras iniciativas surgidas del *Proptech Challenge*, en 2020 hemos certificado nuestras primeras oficinas con el sello *Wired Score*, pionero en verificar la calidad, seguridad y la resistencia digital y de telecomunicaciones de los edificios, convirtiéndonos en la primera empresa española en obtener este tipo de certificación.

En el ámbito medioambiental, uno de los hitos más destacados de 2020 ha sido la puesta en marcha de una iniciativa global para fomentar la producción de energía solar fotovoltaica en las carteras de activos de oficinas, activos logísticos y centros comerciales. En una primera fase, prevemos la instalación de placas fotovoltaicas en 24 activos, en lo que constituye la iniciativa más importante de este tipo que se está desarrollando en España.

Asimismo, en 2020 hemos continuado mejorando el nivel de desempeño medioambiental de nuestros activos, implementando medidas de eficiencia en el consumo de recursos, especialmente en los activos bajo reforma.

Además, en materia de movilidad sostenible, destacamos la puesta en marcha de nuevos proyectos piloto que fomentan la sostenibilidad en la logística de última milla y que redundan, además, en beneficio de la actividad operativa de nuestros clientes.

Específicamente en relación con las certificaciones de construcción sostenible de nuestros activos, aspiramos en los próximos dos años a certificar la práctica totalidad de los activos de las carteras estratégicas de la Compañía (oficinas, activos logísticos y centros comerciales) en los más exigentes estándares internacionales: LEED y BREEAM. Consideramos que esta iniciativa es única a nivel nacional e incluso europeo dentro de nuestro sector, tanto por su gran magnitud (más de 4 millones de metros cuadrados de activos), como también por la diversidad de las tipologías de edificios incluidos. En 2020, hemos continuado incrementando los activos certificados en estos estándares; de este modo, a cierre de año, un 81% de nuestros activos de oficinas, naves logísticas y centros comerciales en términos de GAV (*Gross Asset Value*) contaba con una certificación LEED o BREEAM. Además, en 2020 también hemos aumentado en gran medida nuestras certificaciones en normas de referencia como los Sistemas de Gestión Ambiental ISO 14001 e ISO 50001 y las certificaciones de accesibilidad AIS, y seguiremos en esta dirección en los próximos años.

En lo referente a nuestros ratings de sostenibilidad, en 2020 hemos alcanzado unos destacados niveles de puntuación. En nuestra tercera participación en el cuestionario de GRESB, especializado en empresas del sector SOCIMI, hemos obtenido un total de 78 puntos, una calificación superior a la media a nivel mundial y europeo, así como a la de nuestros “peers”. Además, en 2020 participamos por vez primera en el cuestionario CDP, que evalúa el grado de desempeño y gestión de la organización en materia de cambio climático, obteniendo una calificación de “B”, superior al promedio global y europeo, y también al promedio de nuestro grupo de empresas comparables.

Con objeto de afianzar nuestro posicionamiento en índices de sostenibilidad, prevemos participar próximamente en el cuestionario de referencia internacional DJSI/CSA de S&P.

En el ámbito social, en MERLIN hemos movilizado nuestros recursos desde el primer momento para aportar soluciones ante las difíciles circunstancias que hemos atravesado. Por ello, en 2020, la Compañía, junto con sus consejeros y sus empleados donaron un total de 8 robots para la realización de pruebas masivas de COVID-19, que se han instalado en diferentes centros sanitarios a lo largo de la geografía española. Por otra parte, desde MERLIN hemos llevado también a cabo diversas acciones específicas en beneficio de las comunidades del entorno de nuestros activos, como la donación de alimentos y material escolar por parte de nuestros centros comerciales y de nuestros huertos urbanos de MERLIN Hub Madrid Norte, o la cesión de espacios en nuestros activos logísticos de Sevilla ZAL para el almacenamiento de material sanitario.

En el ámbito de gobierno corporativo, en 2020 hemos seguido trabajando para alcanzar los máximos niveles de solidez de nuestro modelo de gobierno y de nuestro sistema de cumplimiento. Además de la recertificación en la norma de *Compliance* penal UNE 19.601, en 2020 hemos adaptado nuestro modelo de riesgos a las circunstancias del ejercicio, reforzando la actividad de auditoría interna para el control de las áreas de mayor riesgo ante las restricciones derivadas de la situación de pandemia. Adicionalmente, dentro de nuestro compromiso de transparencia en todas nuestras actividades, hemos hecho pública en nuestra página web documentación extensiva del conjunto de políticas en materia de Gobierno Corporativo en vigor.

Somos conscientes de que nuestros grupos de interés reclaman cada vez más un decidido compromiso por parte de la alta dirección para la adecuada gestión de los aspectos “ESG” (medioambientales, sociales y de gobierno).

En esta línea, y como hemos venido demostrando muy particularmente en los últimos años, desde MERLIN apostamos firmemente por la integración de la sostenibilidad en nuestra estrategia y en nuestra toma de decisiones, desde el más alto nivel. De este modo, los máximos órganos de gobierno de la Compañía han venido proporcionando un impulso decisivo para la consecución de los altos niveles de desempeño en sostenibilidad que ha demostrado la Compañía. Para seguir avanzando en esta dirección, hemos planteado como reto a futuro la creación de una Comisión de Sostenibilidad, independiente del resto de Comisiones delegadas del Consejo de Administración, de cara a una supervisión periódica por parte de miembros del consejo de los avances de la Compañía en los distintos planes e iniciativas en esta materia.

De cara al futuro, querríamos también destacar nuestro decidido compromiso por la transformación integral de la zona Azca, el área de negocios más importante de Madrid, a través de la creación en 2020 de la sociedad Renazca. En el marco de esta iniciativa, se ha seleccionado recientemente el proyecto urbanístico, que prevemos ejecutar en los siguientes años.

Como conclusión, querría expresar mi gratitud a todos los directivos y empleados que formamos parte de MERLIN por su alto grado de implicación y compromiso demostrado durante este difícil año 2020, contribuyendo de forma decisiva a seguir posicionando a la Compañía como líder de referencia en el sector. No cabe duda de que su importante labor será clave en los próximos ejercicios, y contribuirá decididamente al desarrollo de nuestros proyectos.





02

Inmobiliaria líder en activos terciarios en la península ibérica

MERLIN Properties Socimi S.A. (en adelante “MERLIN”, “MERLIN Properties”, la “Compañía” o la “Sociedad”) es la **SOCIMI de referencia en el mercado inmobiliario español y una de las compañías cotizadas más importantes de España.**

Cuenta con una cartera de activos robusta y diversificada, constituida principalmente por oficinas, plataformas logísticas de alta calidad y centros comerciales en emplazamientos destacados en España y Portugal.

Desempeño en 2020. Principales magnitudes

MERLIN ha preparado su quinta memoria de RSC conforme a los Estándares del Global Reporting Initiative ("GRI") y siguiendo además las directrices a nivel sectorial establecidas en las Sustainability Best Practice Recommendations de EPRA ("EPRA sBPR")

Con esta memoria, la Compañía continúa con su compromiso de transparencia con sus Grupos de Interés, informando sobre su desempeño en materia de sostenibilidad en sus tres dimensiones: económica, ambiental y social.

2020 ha demostrado las ventajas de la diversificación y la resistencia del modelo de negocio de la Compañía. Las métricas financieras y operativas clave como la ocupación (94,2% -57 pbs vs 2019) y las rentas LfL (+0,4% vs 2019) se han mantenido en línea. La generación de flujo de caja (262,4 millones de euros en FFO, -16,2% vs 2019) se ha visto afectada por las bonificaciones en renta por Covid-19 y los activos vendidos. Asimismo, MERLIN ha seguido aportando valor destacado a la sociedad y a sus Grupos de Interés, como se refleja en sus indicadores de desempeño social y ambiental.

Desempeño económico

365 M€
(-14,1% vs 2019)
EBITDA

7.263 M€
(+0,5% vs 2019)
EPRA NTA

39,9%
(+0,5 p.p. vs 2019)
RATIO DE ENDEUDAMIENTO

Desempeño social

220
(+0,9% vs 2019)
EMPLEADOS

382,0 M€
(-36,0% vs 2019)
VALOR DISTRIBUIDO
A LOS GRUPOS DE INTERÉS⁽¹⁾

2,91 de 4
SATISFACCIÓN
DEL CLIENTE⁽⁴⁾

Desempeño ambiental

148 ACTIVOS
(+25% vs 2019)
CON CERTIFICACIÓN
DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE⁽²⁾

277.900 GJ
(-18,0% vs. 2019)
CONSUMO ENERGÉTICO
EN ACTIVOS *LIKE FOR LIKE*
GESTIONADOS³

358.767 m³
(-39,9% vs 2019)
CONSUMO DE AGUA EN ACTIVOS
LIKE FOR LIKE GESTIONADOS⁽³⁾

78/100
(-4 puntos vs 2019)
PUNTUACIÓN OBTENIDA
EN EL CUESTIONARIO GRESB

14.295 t CO₂eq
(-21,7% vs 2019)
EMISIONES DE GASES DE EFECTO
INVERNADERO EN ACTIVOS
LIKE FOR LIKE GESTIONADOS³

1.492 t
(-26,5% vs 2019)
RESIDUOS GENERADOS
EN ACTIVOS *LIKE FOR LIKE*³

⁽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 2018 hasta el 31 de diciembre de 2020) sin variaciones relevantes.

⁽⁴⁾ Grado de satisfacción en oficinas multi-inquilino.

Cartera de MERLIN Properties

La actual cartera de MERLIN está formada por más de 3 millones de m² de superficie en explotación, distribuidos principalmente en el mercado de oficinas, activos logísticos, centros comerciales y *Net leases*.

Cartera global⁽¹⁾

12.811 M€ (+0,5% vs 2019) VALOR BRUTO DE LOS ACTIVOS (GAV)	187 (-2,1% vs 2019) ACTIVOS	696 NET LEASES	3,3 M de m² (+0,3% vs 2019) SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE (SBA)
503 M€ (-4,3% vs 2019) RENTA BRUTA	5,4 años (-3,6% vs 2019) PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO	94,2% (-0,6 puntos porcentuales vs 2019) TASA DE OCUPACIÓN	

Principales líneas de negocio⁽²⁾



Oficinas

6.322 M€ GAV
122 ACTIVOS
1.192 m de m² SBA
233 M€
RENTAS BRUTAS

Logística

En Stock

1.026 M€ GAV
51 ACTIVOS
1.222 m de m² SBA
59 M€
RENTAS BRUTAS

WIP

558 m€ GAV
11 PROYECTOS
937 m de m² SBA

ZAL PORT
(48,5% de
participación)
51 ACTIVOS
632 m de m² SBA
56 M€ GRI

Centros comerciales

2.207 M€ GAV
14 ACTIVOS
462 m de m² SBA
114 M€
RENTAS BRUTAS

TRES AGUAS
(50% de
participación)
1 ACTIVO
68 m de m² SBA
8 M€ GRI

Net leases

1.846 M€ GAV
696 ACTIVOS
350 m de m² SBA
87 M€
RENTAS BRUTAS

⁽¹⁾ Incluyendo activos en Stock de las carteras estratégicas (oficinas, centros comerciales, logística), Net leases y otros. En el cálculo del GAV se incluyen además WIP y suelos y participaciones minoritarias y en el cálculo del número de activos se incluyen además los activos de oficinas en curso. En el cálculo del SBA se excluyen las unidades vacantes adquiridas en centros comerciales. El dato de renta bruta es previo a la aplicación de los incentivos en clientes *retail*.

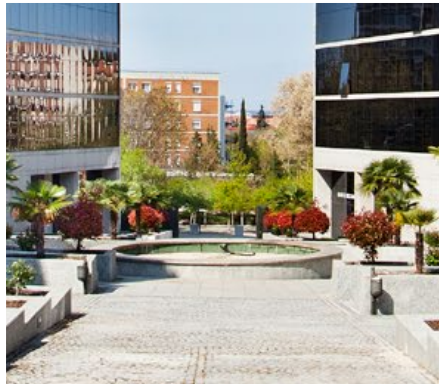
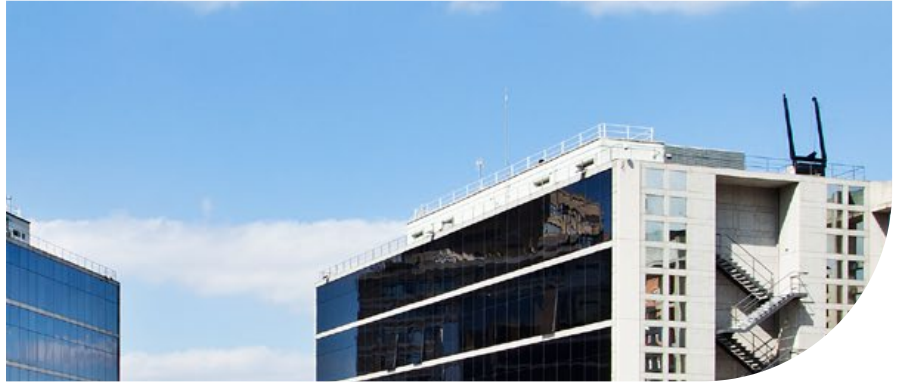
⁽²⁾ Incluye únicamente activos en stock, en las principales líneas de negocio: carteras estratégicas (oficinas, centros comerciales y logística) y *Net leases*.





03

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, tomando como base las mejores prácticas del sector, la Compañía se centra 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 de su 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, obtiene certificaciones que demuestran su compromiso en este ámbito y desarrolla iniciativas orientadas al impulso de la sostenibilidad de su cartera de activos.

1

Core
& core plus
España y
Portugal

2

Mejores
prácticas
en gobierno
corporativo

3

Estructura
de capital
“Grado
inversión”

4

Uno de los
REITs
más eficiente
en costes del
mundo

5

Política de
dividendos,
80% del
AFFO



50%

Oficinas

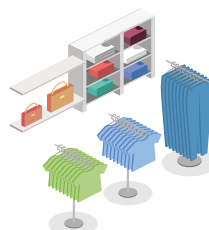
- Espacios *prime* en Madrid, Barcelona y Lisboa



20%

Logística

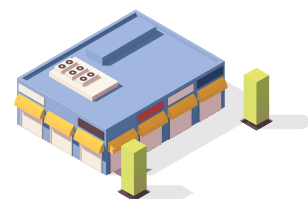
- Huella por toda la Península
- Soluciones integrales para operadores 3PL.



15%

Centros comerciales

- Urbanos o dominantes.
- Escala nacional.



15%

Net leases

- Flujo de caja triple neto.
- Actualización con multiplicador de la inflación.



COVID-19 y estrategia: vinculación con los pilares estratégicos del Grupo

Ante la pandemia de COVID-19, MERLIN ha actuado de una forma proactiva para asegurar la continuidad de su estrategia ante la nueva situación. Esto se refleja en cada uno de sus pilares estratégicos:

1 Core & core plus España y Portugal

MERLIN ha reducido los niveles de CAPEX de sus Planes de Creación de Valor, dando prioridad al reposicionamiento de activos en emplazamientos clave y con atractivos retornos de la inversión.

2 Mejores prácticas en gobierno corporativo

Además de proseguir con la mejora continua de sus procesos en materia de gobierno corporativo, MERLIN ha actualizado y adaptado su sistema de Cumplimiento y su Mapa de Riesgos a las nuevas circunstancias derivadas de la crisis sanitaria.

3 Estructura de capital "Grado inversión"

MERLIN ha estabilizado sus niveles de apalancamiento en la línea de ejercicios anteriores, gracias a las medidas llevadas a cabo para proteger el capital, como la redefinición de sus planes de CAPEX.

4 Uno de los REITs más eficientes en costes del mundo

Además de continuar con unos óptimos gastos de estructura, los consejeros y el equipo directivo de la Compañía han reducido de modo significativo su retribución.

5 Política de dividendos, 80% del AFFO

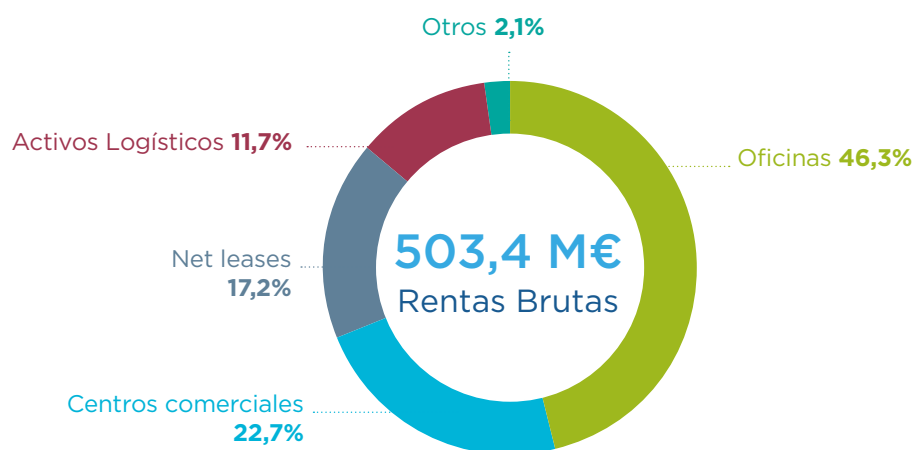
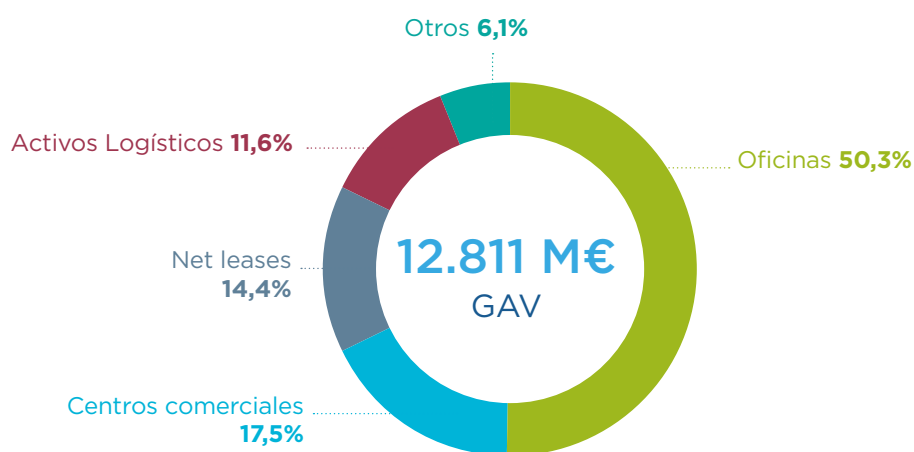
Ajustando los dividendos repartidos en el ejercicio, MERLIN garantiza la creación de valor sostenible para el accionista en los próximos años.

3.1. Líneas de negocio

MERLIN Properties orienta principalmente su actividad en los mercados de oficinas, activos logísticos, centros comerciales y Net Leases.

La cartera de activos, valorada en 12.811 millones de euros⁽¹⁾, incluye 122 edificios de oficinas, 51 naves logísticas (además de 11 proyectos en desarrollo), 15 centros comerciales (incluyendo Tres Aguas), y 696 Net Leases, así como otros activos no estratégicos.

El conjunto de activos en cartera tiene una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de más de 3 millones de m². Además, las rentas brutas anualizadas asociadas a su explotación son de 503 millones de euros.



⁽¹⁾ En términos del valor bruto de los activos (GAV: Gross Asset Value). Se incluyen en el cálculo del GAV total los activos no estratégicos, así como suelo por desarrollar y participaciones minoritarias.



04

Principales hitos del ejercicio

MERLIN ha demostrado su solidez en este ejercicio, dentro de las circunstancias actuales, continuando de forma selectiva con el reposicionamiento de sus activos, en el marco de sus planes de creación de valor, y logrando unos destacados resultados financieros y operativos, tal y como reflejan métricas clave como los niveles de ocupación y las rentas brutas de sus activos

4.1 Introducción

En 2020, MERLIN ha demostrado su resistencia como SOCIMI líder en el mercado español y europeo, lo cual ha quedado reflejado en la positiva evolución de las métricas financieras y operativas clave. En este sentido, las rentas like-for-like (+0,4% vs. 2019) y los niveles de ocupación de los activos (94,2% de ocupación en 2020, -0,6% vs. 2019) se han mantenido en este ejercicio en niveles muy similares en comparación con los del año anterior.

Asimismo, MERLIN ha continuado trabajando en mejorar aún más su propuesta de valor, desarrollando iniciativas innovadoras y de alto calado que aportan un valor diferencial a sus activos.

Alineamiento de los Planes de Creación de Valor al contexto actual

Atendiendo a las circunstancias excepcionales del ejercicio, MERLIN ha ajustado el grado de desarrollo de sus planes de Creación de Valor (Landmark I, Flagship y Best II & III). En consecuencia, la Compañía ha continuado únicamente con aquellos proyectos de reposicionamiento que ya se encontraban en ejecución, o bien han alcanzado unos altos niveles de pre-alquiler, y ha pospuesto aquellos proyectos no iniciados ni comprometidos que pueden ser aplazados.

No obstante, dentro de los condicionantes del ejercicio, en 2020 todos los planes de creación de valor han seguido en progreso, y se han producido entregas de activos dentro de los Planes Landmark I (activos de oficinas) y Best II & Best III (activos logísticos).

Con estos avances, MERLIN continúa potenciando el valor de sus activos e incrementando su atractivo para los inquilinos en 2020 y años próximos.

	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
Plan Flagship	<ul style="list-style-type: none"> • Larios • Arturo Soria • X-Madrid • Tres Aguas 		<ul style="list-style-type: none"> • Saler • Porto Pi 	
Plan Best II	<ul style="list-style-type: none"> • A4-Pinto II B • A2-Cabanillas III • A4-Seseña 	<ul style="list-style-type: none"> • A2-Cabanillas Park I F • A2-San Fernando II 	<ul style="list-style-type: none"> • A2-Cabanillas Park I G, H • A2-Azuqueca 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Lisboa Park (2021/-) • Sevilla ZAL WIP 	

Extensión del vencimiento de bonos corporativos

En 2020, MERLIN ha extendido el plazo de vencimiento de una parte de sus bonos. En concreto, ha emitido un bono a 7 años de 500 millones de euros destinado a la recompra parcial de los bonos con vencimiento 2022 y 2023 y el repago de dos créditos hipotecarios.

Gracias a esta operación, MERLIN afianza su situación financiera a través de su gestión de deuda.

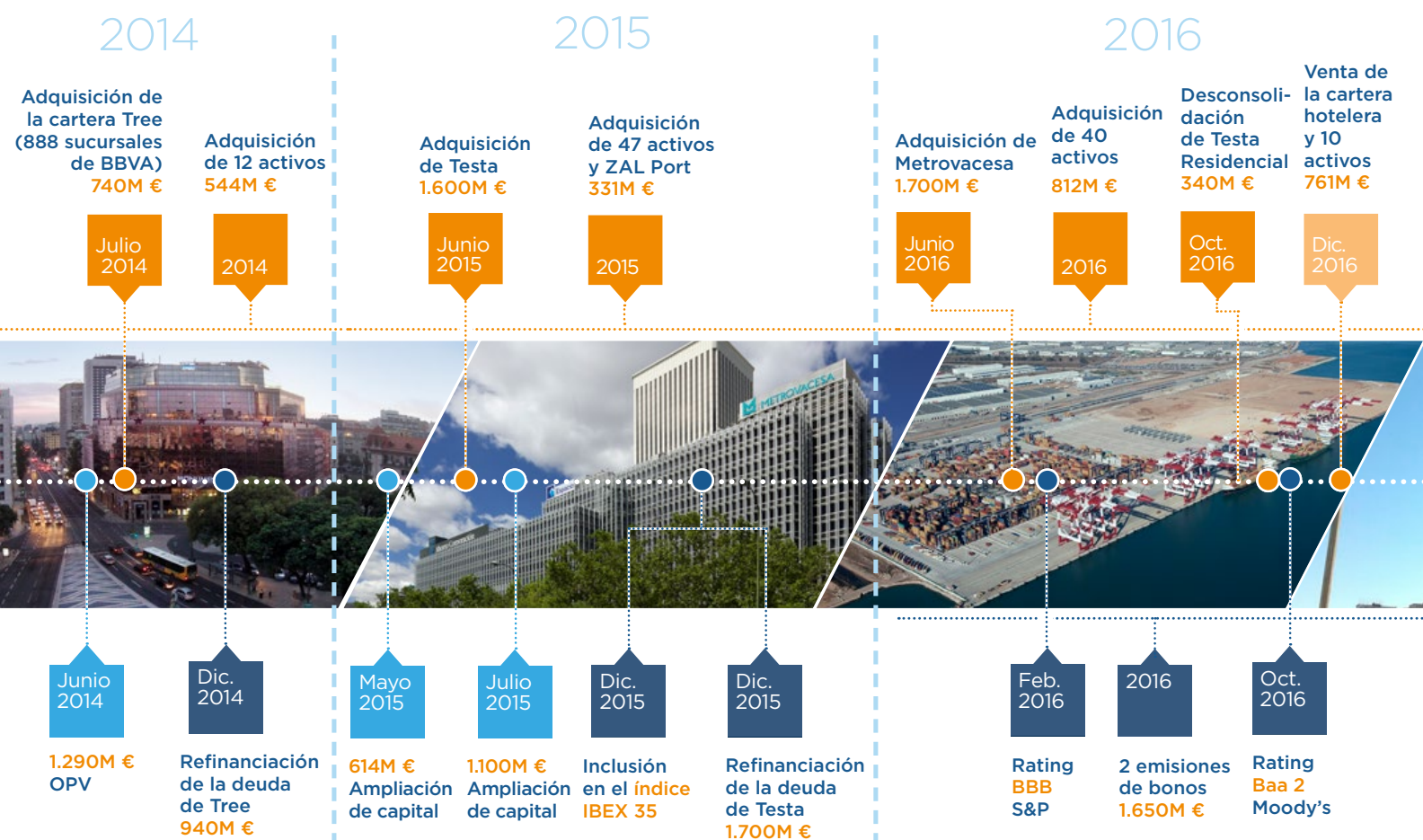
Continuidad en el rating de la deuda

Entre los meses de marzo y mayo de 2020, las agencias de calificación Moody's y Standard & Poor's mantuvieron los investment grades que ya habían publicado con anterioridad al comienzo de la crisis sanitaria (BBB y Baa2, respectivamente), aunque variando en un nivel a la baja la perspectiva de la deuda.

Ante las particularidades del ejercicio, esta continuidad en el rating muestra la solidez de la Compañía para hacer frente a sus compromisos de deuda, manteniendo durante el ejercicio unos niveles de apalancamiento moderados, en línea con años anteriores.

Cotización en Portugal de las acciones de MERLIN

A comienzos de 2020, MERLIN comenzó a cotizar en la Bolsa de Lisboa. Tras su entrada en esta bolsa de valores, MERLIN se convierte en la primera SOCIMI española que cotiza en el mercado regulado de Euronext. La cotización de la acción en Portugal proporciona una mayor visibilidad y reconocimiento de marca entre los inversores y otros Grupos de Interés de este país y, en definitiva, fortalece la apuesta de MERLIN por el mercado luso, en el que sigue manteniendo altas expectativas de crecimiento.



Lanzamiento de MERLIN Hub Madrid Norte

En 2020 la Compañía ha presentado la iniciativa MERLIN Hub Madrid Norte. Se trata de un proyecto pionero que se desarrolla actualmente en la NBA (New Business Area) de la A-1, en 33 activos de oficinas que suponen unos 327.400 m² de superficie en total.

A través de esta iniciativa, MERLIN se sitúa en la vanguardia de las nuevas tendencias del mercado, creando un ecosistema de servicios en activos en proximidad con el principal objetivo de mejorar la experiencia de trabajo de los más de 30.000 usuarios de MERLIN Hub. Con este propósito, se han diseñado una serie de servicios exclusivos, que giran en torno a los cinco pilares estratégicos de la iniciativa: movilidad, innovación y tecnología, flexibilidad, sostenibilidad y creación de comunidad.

MERLIN Hub Madrid Norte cuenta además con corporaciones de primer nivel, para las que esta iniciativa refuerza su captación y retención de talento, al proporcionar entornos de trabajo únicos que potencian los niveles de bienestar y de calidad de vida de sus empleados.

En un futuro, MERLIN Hub Madrid Norte irá de la mano de la actuación urbanística de Madrid Nuevo Norte, con la que compartirá nuevas infraestructuras y servicios. A través de su participación en Distrito Castellana Norte (DCN), MERLIN contribuirá a que el norte de la ciudad de Madrid se convierta en el nuevo centro de negocios por excelencia de la capital, a semejanza de otras áreas de negocio de referencia de las grandes ciudades europeas.



Creación de la sociedad **Renazca**

Con el objeto de impulsar una renovación integral de la zona Azca, corazón del mercado Prime CBD de oficinas de Madrid, y en la que MERLIN cuenta con activos de primer nivel, MERLIN y otro socio del sector (GMP) han creado la sociedad Renazca.

Abierta a la incorporación de otros grandes propietarios de esa zona de Madrid, la iniciativa ha sido diseñada para convertir Azca en un lugar moderno y de generación de oportunidades a nivel social, económico y cultural en los próximos años, todo ello bajo el paraguas de la sostenibilidad, creando un ecosistema urbano de gran biodiversidad formado por especies vegetales autóctonas, recuperando antiguos cauces fluviales que mezclan sistemas de captación y almacenaje de agua de la lluvia para riego y fuentes.

Lanzamiento del **proyecto Sun**

En 2020, MERLIN ha presentado el proyecto Sun, una ambiciosa iniciativa orientada a incrementar el número de instalaciones de generación de energía fotovoltaica en los próximos años. El proyecto aspira a convertir a MERLIN en el mayor promotor de energía autogenerada de su sector.

Durante la primera fase de este proyecto, MERLIN prevé la instalación de placas fotovoltaicas en 24 activos, con una potencia instalada total de 37,1 MWp (megavatios pico). Para llevar a cabo esta primera fase, se prevé una inversión total de unos 26,1 M€.

Este proyecto es transversal al conjunto de las carteras estratégicas de la Compañía: oficinas, centros comerciales y activos logísticos. En concreto, en esta Fase I, se instalarán 264.000m² de placas fotovoltaicas en 11 oficinas, 4 centros comerciales y 9 activos logísticos.

El proyecto contribuirá de forma destacada a la reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) asociadas a la generación de electricidad. Se prevé que el conjunto de estas instalaciones permita evitar en torno a 8.800 toneladas de CO₂ equivalente.

Adquisición de **robots de análisis COVID-19**

En el contexto de excepcionalidad del año 2020, MERLIN, sus empleados y directivos han financiado la adquisición de ocho robots de realización de pruebas masivas Covid-19, aportando una cantidad total de unos 668.000 euros.

Gracias a esta iniciativa, impulsada inicialmente por la Compañía, y que ha contado con el apoyo de otras compañías, MERLIN ha contribuido desde un primer momento a hacer frente a la crisis sanitaria originada a través de una solución tecnológica de alto impacto.

Consolidación en índices y **reporting ESG**

En 2020, MERLIN ha afianzado su posición de referencia en materia de divulgación y desempeño en sostenibilidad. En su tercera participación consecutiva en el índice de sostenibilidad de GRESB, referencia internacional del sector, MERLIN ha obtenido una calificación de 78 puntos, lo que le sitúa por encima de la media global y europea, así como de la media de sus peers. Además, en 2020 MERLIN ha iniciado su participación en el cuestionario de CDP, en el que ha obtenido una B, demostrando su compromiso en materia de Cambio Climático.

En materia de reporting ESG, EPRA ha concedido a la Memoria de RSC de MERLIN el Gold Award por tercer año consecutivo. Con este galardón, EPRA reconoce el nivel de alineamiento del reporte no financiero de la Compañía con sus recomendaciones de reporting.

.....

6.322 M€

GAV

.....

122

ACTIVOS

.....

1.192 m de m²

SBA

.....

233 M€

RENTAS BRUTAS

.....

91,1%

TASA DE OCUPACIÓN

.....

3,0 años

PERIODO MEDIO DE
ARRENDAMIENTO

.....

173

NUEVOS CONTRATOS
Y RENOVACIONES

.....

+3,0%

RELEASE SPREAD

4.2 Oficinas

Dentro del contexto actual, MERLIN ha afianzado de forma destacada su posición de referencia en el mercado de oficinas, manteniendo unos muy positivos resultados en indicadores clave como la tasa de ocupación y el Release Spread, firmando nuevos contratos a largo plazo con clientes de primer nivel.

Asimismo, MERLIN continúa reforzando la alta calidad, versatilidad y dinamismo de su cartera de oficinas, ofreciendo soluciones innovadoras y desarrollando nuevos reposicionamientos de gran valor, en localizaciones estratégicas de las ciudades de Madrid, Barcelona y Lisboa.

A cierre de año, la cartera de oficinas está compuesta por 122 activos, con un volumen total contratado durante 2020 de 248.992 m².



Hitos 2020

• Avances en el Plan Landmark I

Dentro de las actuaciones del Plan Landmark I comenzadas en años anteriores, MERLIN finalizó en 2020 el reposicionamiento de Diagonal 605 en Barcelona. Las obras de este activo han incluido la reubicación y ampliación de la zona de recepción, así como la mejora de los locales situados a pie de calle (de tipo comercial y de restauración), aprovechando, de este modo su situación en el Prime CBD de la ciudad.

Además, en 2020, MERLIN concluyó el reposicionamiento del activo de Marqués de Pombal, situado en Lisboa. La reforma incluyó la reforma de la entrada, zonas comunes y terraza exterior de este activo.

Cabe destacar además que las características de estos reposicionamientos permitieron que los inquilinos continuaran con su actividad habitual en sus propios espacios.

• Apertura de nuevos espacios de LOOM

En 2020, LOOM ha iniciado su proceso de expansión a Barcelona, al inaugurar a principios de año sus dos primeros espacios FlexSpace en esta ciudad: LOOM Glòries y LOOM Cornellà. Además, LOOM ha continuado ampliando su presencia en Madrid, con el nuevo espacio de LOOM Torre Chamartín. De este modo, LOOM cuenta en total con ocho espacios en estas dos ciudades, en las que se distribuyen 1.477 puestos de trabajo flexible.

• Creación de la sociedad Renazca

Con el objeto de impulsar una renovación integral de la zona Azca, corazón del mercado Prime CBD de oficinas de Madrid, y en la que MERLIN cuenta con activos de primer nivel, MERLIN y otro socio del sector (GMP) han creado la sociedad Renazca.

Abierta a la incorporación de otros grandes propietarios de esa zona de Madrid, la iniciativa ha sido diseñada para convertir Azca en un lugar moderno y de generación de oportunidades a nivel social, económico y cultural en los próximos años.

• Inicio de la remodelación de la sede de Nestlé en Lisboa

En 2020 MERLIN ha iniciado el proceso de reforma y ampliación de la sede de Nestlé en Lisboa, lo que permitirá a la compañía contar con superficie adicional para sus divisiones en este inmueble. Gracias a esta actuación en este activo, alquilado a largo plazo a Nestlé, MERLIN da muestra de su compromiso con el mercado de Portugal y afianza además su relación con clientes de primer nivel.

• Incorporación de soluciones tecnológicas en los activos

Además de continuar con la implantación de soluciones de PropTech en sus activos de oficinas, como los Mayordomo Smart Points, y el refuerzo de su nivel de conectividad a internet a través la certificación Wired Score, MERLIN ha seguido desarrollando nuevas soluciones tecnológicas en sus activos de oficinas.

En este sentido, MERLIN ha alcanzado un acuerdo con un proveedor de sistemas de vigilancia para centralizar todas las señales captadas en sus oficinas en la Central Receptora de Alarmas (CRA). De este modo, los sistemas de tecnologías implantados en los activos tienen también una funcionalidad adicional, garantizando la máxima seguridad de sus ocupantes.



COVID-19 y oficinas. Adaptación de los activos a la situación actual

Ante las nuevas circunstancias originadas por la pandemia de Covid-19, MERLIN ha puesto en marcha las mejores prácticas para garantizar la salud y la seguridad de los usuarios y proveedores de los activos de oficinas multi-inquilino. Con objeto de garantizar la máxima adecuación de estas medidas a la situación actual, MERLIN ha obtenido la Certificación de Protocolos frente al COVID-19 de AENOR en un total de 52 activos de oficinas multi-inquilino, convirtiéndose además en la primera SOCIMI en España en obtener dicha certificación. Cabe destacar además que los espacios de LOOM de Madrid han obtenido el Sello de Garantía Madrid, otorgado por la CAM a comercios y locales por sus medidas anti-Covid.

Objetivos futuros

• Continuación del Plan Landmark I

En el marco del Plan Landmark I, MERLIN continúa con el reposicionamiento de aquellos activos ya iniciados en años anteriores y pre-alquilados en su mayor parte.

Además, durante el primer semestre de 2021, MERLIN prevé concluir el reposicionamiento de los activos de Castellana 85 y Monumental. En ambos casos, se trata de edificios de un destacado valor dentro de la cartera de oficinas, situados en áreas de negocios de primer nivel (Prime CBD) de Madrid y Lisboa.

El primero de estos activos, Castellana 85, está emplazado en la zona Azca de Madrid y contará con una superficie de unos 16.500 m². El activo ha sido ya pre-alquilado en su totalidad y será la sede central de Accenture y Elecnor.

En el caso del activo de Monumental, situado en la Plaza de Saldanha de Lisboa, MERLIN ha firmado un contrato de arrendamiento de 10 años con el Banco Portugués de Inversión (BPI), una de las entidades financieras más importantes del país luso. Una vez concluida la reforma, este emplazamiento se convertirá en su sede central en esta capital.

Por otra parte, en 2021 MERLIN prevé iniciar el reposicionamiento en el activo de Plaza Ruiz Picasso. La ejecución de las obras incluirá además la rehabilitación de las zonas públicas colindantes a este activo. A futuro, MERLIN también llevará a cabo el desarrollo de los activos de Adequa 4 y 7.

• Expansión de LOOM a nuevos espacios

En los próximos años, LOOM continuará incrementando su número de espacios, con las futuras aperturas de Ática, en Pozuelo de Alarcón, Madrid, y de Plaza Cataluña 9 y Ferretería 22@, en Barcelona. Dichos espacios se encuentran actualmente en desarrollo. Además, está prevista la ampliación de LOOM Torre Chamartín y LOOM Torre Glóries.

De entre estos futuros LOOM, cobra especial relevancia el correspondiente a Plaza Cataluña 9. Con la reforma de este inmueble modernista histórico, LOOM contará con un espacio en pleno centro de Barcelona, en una de sus localizaciones más representativas, reforzando de este modo su oferta de espacios de FlexSpace a lo largo de esta ciudad.



1.026 M€

GAV

51

ACTIVOS

1.222 m de m²

SBA

59 M€

RENTAS BRUTAS

97,5%

TASA DE OCUPACIÓN

3,4 años

PERIODO MEDIO DE
ARRENDAMIENTO

90%

ACTIVOS LOGÍSTICOS
ADAPTADOS A E-COMMERCE

5

NUEVOS CONTRATOS
Y RENOVACIONES

+6,0%

RELEASE SPREAD

ZAL PORT
(48,5% DE PARTICIPACIÓN)

51

ACTIVOS

632 m de m²

SBA

56 M€

RENTAS BRUTAS

4.4. Activos logísticos

En materia de activos logísticos, MERLIN ha continuado en 2020 con el desarrollo de sus planes de creación de valor, reforzando su posición de liderazgo en el sector a través del desarrollo de nuevos activos de las más altas especificaciones técnicas en localizaciones clave de la península ibérica. La alta calidad los activos y la aceleración el e-commerce derivado de la situación de pandemia han llevado a unos excelentes niveles de ocupación y Release Spread positivo durante el año.

Dentro de esta cartera, MERLIN cuenta con un total de 51 activos en explotación, con una superficie total de unos 1.222.000 m².



Hitos 2020

• Avance en los Planes Best II y III

En 2020, MERLIN ha continuado con sus planes de creación de valor en activos logísticos: Best II y Best III. En relación con el Plan Best II, centrado en el desarrollo de activos en los corredores más importantes en el entorno de Madrid, MERLIN entregó A2 - Cabanillas Park I F en el primer semestre del año y A2 - San Fernando II en el segundo semestre. Con respecto al Plan Best III, orientado a la extensión de activos logísticos en la península ibérica, MERLIN ha afianzado su presencia en dos de los centros logísticos más destacados de España: Sevilla y Zaragoza. En este sentido, MERLIN entregó dos naves en Sevilla ZAL a lo largo de 2020, así como la nave de Zaragoza-Plaza II en el segundo semestre del año. Con estos nuevos activos, MERLIN amplía su huella logística sumando una superficie de unos 1.221.000 m².

• Lanzamiento de soluciones de 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 ha iniciado unos programas piloto, junto con varios operadores logísticos, con objeto de ampliar esta iniciativa en el futuro a toda la cartera. Con este objetivo, los aparcamientos de los inmuebles que posee la Compañía en las grandes ciudades se convierten en bases logísticas de última milla.

• Puesta en marcha del proyecto piloto de energía fotovoltaica en Meco

Durante 2020, en el activo de Meco I entró en pleno funcionamiento el proyecto piloto de generación de electricidad a través de placas fotovoltaicas. Esta instalación cuenta con una potencia de 600 kWp (kilovatios pico), así como conexión a la red para poder verter la energía excedente generada. De este modo, Meco I se convierte en el primer activo logístico de MERLIN en generar electricidad de origen renovable.

• Desarrollo de activos logísticos con las últimas especificaciones técnicas

MERLIN ha seguido incorporando las especificaciones técnicas más avanzadas en su cartera de activos logísticos, respondiendo plenamente a las necesidades de sus operadores, incluyendo sus clientes 3PL (Third Party Logistics), y adaptando sus activos a una gestión del comercio online más eficiente.

Objetivos futuros

• Continuación de los Planes Best II y III

En los próximos años, MERLIN seguirá con el desarrollo de los Planes Best II y Best III, dentro de las circunstancias derivadas de la situación actual.

En relación con el Plan Best II, se prevé la entrega en 2021 de los activos de A2-Cabanillas Park I G y H y de A2-Azuqueca II. Además, continúan como reserva de suelo los activos correspondientes a A2-Cabanillas Park II y A2-Azuqueca III.

Por otra parte, la continuación del Plan Best III en los próximos años supondrá la conclusión de las últimas naves de Sevilla ZAL en 2021, así como la entrega de la primera fase de Lisboa Park (44.973 m²), que comenzará en 2021 y continuará en los años siguientes. De esta forma, MERLIN contará con sus primeros activos logísticos en la capital de Portugal. Además, continúan como reserva de suelo las siguientes fases de Lisboa Park, así como A2-San Fernando III y Valencia.

• Creación de hubs urbanos de última milla

En el futuro, el desarrollo de nuevas soluciones de última milla a gran escala requerirá la creación de hubs urbanos dotados de una serie de características técnicas que permitan optimizar el movimiento de mercancías, como, por ejemplo, una suficiente capacidad y altura para la circulación de vehículos pesados, muelles y zonas de descarga específicamente habilitadas, así como espacios adecuados para instalar equipos automatizados.

Por todo ello, MERLIN prevé crear el primer hub urbano de su cartera durante el proceso de reposicionamiento del activo de oficinas de Plaza Ruiz Picasso, en la zona de Azca. Tras esta actuación, MERLIN planteará expandir esta iniciativa a otros activos.

2.207 M€

GAV

14

ACTIVOS

462 m de m²

SBA

114 M€

RENTAS BRUTAS

93,7%

TASA DE OCUPACIÓN

2,4 años

PERIODO MEDIO DE
ARRENDAMIENTO

64 M

AFLUENCIA

95

NUEVOS CONTRATOS
Y RENOVACIONES

+4,1%

RELEASE SPREAD

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

1

ACTIVO

68 m de m²

SBA

8 M€

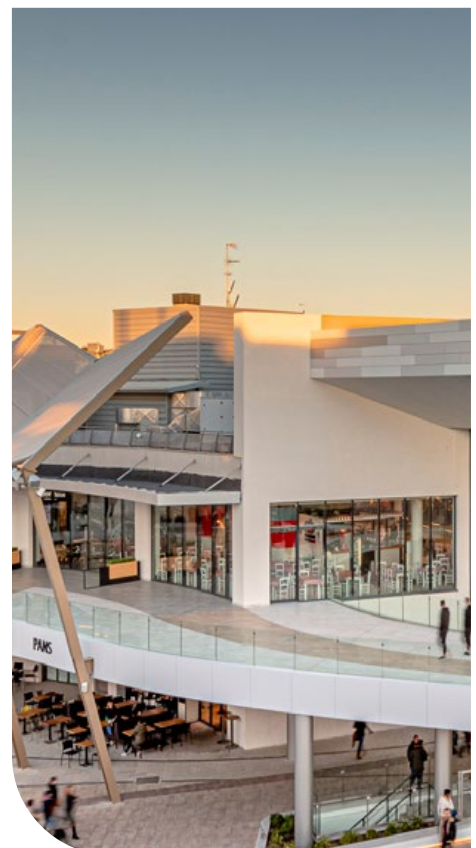
RENTAS BRUTAS

4.3. Centros Comerciales

Los centros comerciales de MERLIN continúan siendo una destacada referencia del sector retail, dado su carácter predominantemente urbano y dominante, en las principales provincias de España y Portugal.

La cartera de centros comerciales de MERLIN está formada por 14 centros comerciales, que tienen una superficie de unos 462.000 metros cuadrados, así como por el centro comercial Tres Aguas, del que MERLIN cuenta con el 50% de la participación.

En relación a esta cartera, cabe destacar además que, como consecuencia de la pandemia de COVID-19, MERLIN lanzó una política comercial de bonificaciones en renta para ayudar a sus inquilinos, protegiendo igualmente la ocupación al extender los vencimientos más allá de diciembre de 2021.



Hitos 2020



COVID-19 y centros comerciales. Lanzamiento de la política comercial y adaptación de los activos a la situación actual

Ante la situación de pandemia, la Compañía ha desarrollado una política comercial que apoya y promueve la continuidad en la actividad de sus inquilinos retail. Esta política establece una bonificación de rentas en línea con el ritmo de ventas de este grupo de inquilinos durante el año 2020. La aplicación de dicha política ha permitido mantener los niveles de ocupación en esta cartera, gracias a la extensión de los vencimientos más allá de diciembre de 2021.

Por otra parte, atendiendo a las características de este tipo de activos, MERLIN ha adoptado las mejores prácticas contra la COVID-19, aplicando acciones de última tecnología en las zonas de paso de estos activos. Asimismo, y del mismo modo que en su cartera de oficinas, MERLIN ha obtenido la Certificación de Protocolos frente al COVID-19 de AENOR en 13 de sus centros comerciales, garantizando externamente la idoneidad de las medidas puestas en marcha.

Además, MERLIN ha continuado operando la totalidad de sus centros comerciales, incluso durante el periodo de estado de alarma del primer semestre del año 2020, al incluir actividades categorizadas como esenciales.

• Ampliación de la presencia de operadores destacados en centros comerciales

En 2020, MERLIN ha seguido sumando nuevos inquilinos en sus centros comerciales. Por ejemplo, cabe destacar en este sentido las nuevas aperturas de Mango en Marineda y Saler, en 2020.

También en X-Madrid en 2020 se ha inaugurado Marepolis, un centro de buceo y apnea que en sus 1.600 m² cuenta con tres piscinas, una de ellas de 20 metros de profundidad. De este modo, X-Madrid, inaugurado en 2019, completa su oferta para la práctica de deportes “extremos”, en línea con el espíritu de este activo. Asimismo, en 2020 el restaurante de cocina “de autor”, La Txulapona, abrió un nuevo espacio en el centro comercial Arturo Soria. Este nuevo establecimiento se divide en dos plantas y tres ambientes diferenciados y tiene una superficie total de unos 490 m². De este modo, el activo de Arturo Soria, recientemente reposicionado, demuestra su gran atractivo para atraer a clientes de primer nivel en el ámbito de la restauración.



Objetivos futuros

• Continuación del Plan Flagship y otras reformas

Continuando con su plan de creación de valor en centros comerciales (Plan Flagship), MERLIN prevé concluir el reposicionamiento de Saler en el segundo trimestre de 2021, el cual incluirá la reforma de la plaza situada junto en la entrada al activo. Esta actuación afianzará la posición de Saler como centro comercial urbano de referencia en la ciudad de Valencia.

Asimismo, MERLIN prevé finalizar el reposicionamiento del centro comercial de Porto Pi, en Palma de Mallorca, también en el segundo trimestre de 2021. De este reposicionamiento, cabe destacar la reforma de la plaza exterior al activo, de titularidad pública, así como la creación de una zona de terrazas exteriores que pondrá en valor la localización de este activo, junto al Mar Mediterráneo.

Además de los aspectos anteriores, MERLIN continuará ejecutando diferentes reformas en sus centros comerciales en zonas estanciales o accesos.

• Oferta de nuevas soluciones flexibles

La start-up Fillit ha comenzado a desarrollar su actividad en España de la mano de MERLIN. Fillit, creada en Irlanda y una de las ganadoras de la última edición del PropTech Challenge, permite el alquiler de espacios en zonas comunes de centros comerciales, durante un periodo que puede ir entre un día y tres meses, con una gestión completamente online, fácil y rápida. En la actualidad, MERLIN y Fillit están desarrollando un proyecto piloto en X-Madrid. En próximos años, la iniciativa se extenderá a los demás centros comerciales de MERLIN.

• Desarrollo de nuevas iniciativas de digitalización

MERLIN continúa en su estrategia para la integración de nuevas soluciones de digitalización de sus activos y, en particular, en sus centros comerciales. En esta dirección, en los próximos años MERLIN espera implementar un proyecto en el que se utilizarán herramientas analíticas de big data.

Gracias a esta iniciativa, MERLIN contará con un conocimiento más detallado del visitante de los centros comerciales, lo que permitirá, entre otros aspectos, aumentar el grado de conocimiento que tienen los inquilinos de sus propios clientes, o configurar comunicaciones y campañas personalizadas al perfil del visitante.

1.846 M€

GAV

696

ACTIVOS

350 m de m²

SBA

87 M€

RENTAS BRUTAS

100%

TASA DE OCUPACIÓN

17,4 años

PERIODO MEDIO DE
ARRENDAMIENTO



4.5. Net leases

MERLIN cuenta con una cartera de Net leases integrada por 663 sucursales alquiladas a BBVA a largo plazo y 33 supermercados en Cataluña alquilados a Caprabo.

Hitos 2020

• Continuación con la venta de sucursales

En 2020, MERLIN ha continuado con su plan de venta selectiva de sucursales, con la desinversión de 19 activos de BBVA por un importe de 25,3 millones de euros. Desde 2016 MERLIN ha vendido un total de 225 sucursales por un importe de en torno a 316 millones de euros.

Objetivos futuros

• Desinversión en activos no estratégicos

En los siguientes años, MERLIN continuará con la estrategia iniciada en 2016 de desinvertir aquellos activos considerados como menos estratégicos dentro de la cartera de sucursales alquiladas a BBVA.



05

Modelo de gobierno responsable

MERLIN Properties ha seguido avanzando en su Sistema de Gobierno Corporativo, garantizando la robustez, integridad y transparencia de su modelo de gobierno. Asimismo, su Sistema de Cumplimiento ha seguido manteniendo su máximo nivel, continuando además con su alto grado de reconocimiento a nivel externo.

Hitos en 2020

Adaptación del Reglamento del Consejo y de sus Comisiones al nuevo Código de Buen Gobierno, así como a la Guía Técnica 1/2019, de la CNMV.

Revisión de algunas de las políticas corporativas, incluida la actualización de la Política de Remuneración de Consejeros.

Publicación en la página web de MERLIN de documentación extensiva del Sistema de Gobierno Corporativo, así como de un resumen de las políticas corporativas.

Actualización del Sistema de Cumplimiento, como consecuencia de la situación de pandemia, así como recertificación del sistema según el estándar UNE 19.601.

Actualización periódica del Mapa de Riesgos atendiendo a las circunstancias de la crisis sanitaria.

Refuerzo de la actividad de auditoría interna para el control de áreas de mayor riesgo ante la situación actual.

Creación de un Consejo Asesor de los consejeros ejecutivos.

Retos futuros

Desarrollo de un Plan de Formación para el Consejo y todas sus Comisiones que garantice la actualización permanente de conocimientos y competencias.

Definición del reglamento de desarrollo del nuevo plan de incentivo a largo plazo (LTIP), así como definición de los criterios cualitativos y cuantitativos para su consecución.

Creación de una Comisión de Sostenibilidad.

Profundización en los riesgos ESG asociados al cambio climático.

Creación de una nueva política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa.

Extensión del Modelo de Prevención de Delitos a Portugal.

Desarrollo del proyecto de digitalización de la función de auditoría interna.

Principales indicadores del año

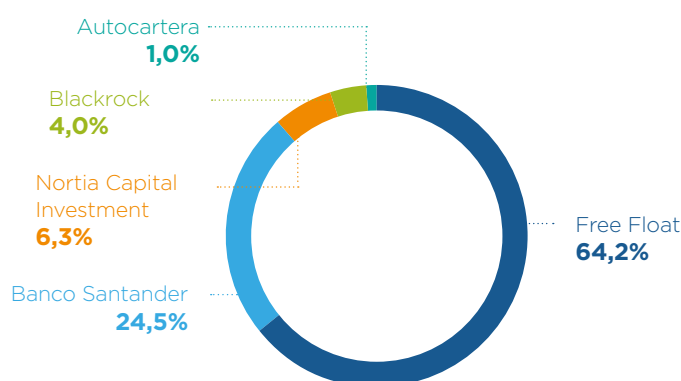
	2020	EVOLUCIÓN 2019-2020
Consejeros independientes	8/14	-9,5 puntos porcentuales
Mujeres en el Consejo de Administración	5/14	+2,4 puntos porcentuales
Denuncias recibidas en el canal ético	0	=
Número de reuniones del Consejo de Administración	16	+3
Asistencia a las reuniones del Consejo de Administración	97,2%	+4,3 puntos porcentuales

5.1. Estructura de capital

A 31 de diciembre de 2020, el capital social de MERLIN está constituido por un total de 469.770.750 acciones ordinarias, de valor nominal de un euro por acción. La totalidad de las acciones ordinarias están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Entre los accionistas significativos, los inversores de origen español suponen un 30,82% del capital. De entre estos inversores nacionales, Banco Santander participa con el 24,55% del capital, mientras que Nortia Capital participa con el 6,27%. Por otra parte, la gestora de inversiones Blackrock, de origen extranjero, cuenta con el 3,99% del capital.

Asimismo, la Compañía mantiene un free float del 65,19%.



5.2. Gobierno Corporativo en MERLIN

5.2.1. Sistema de Gobierno Corporativo

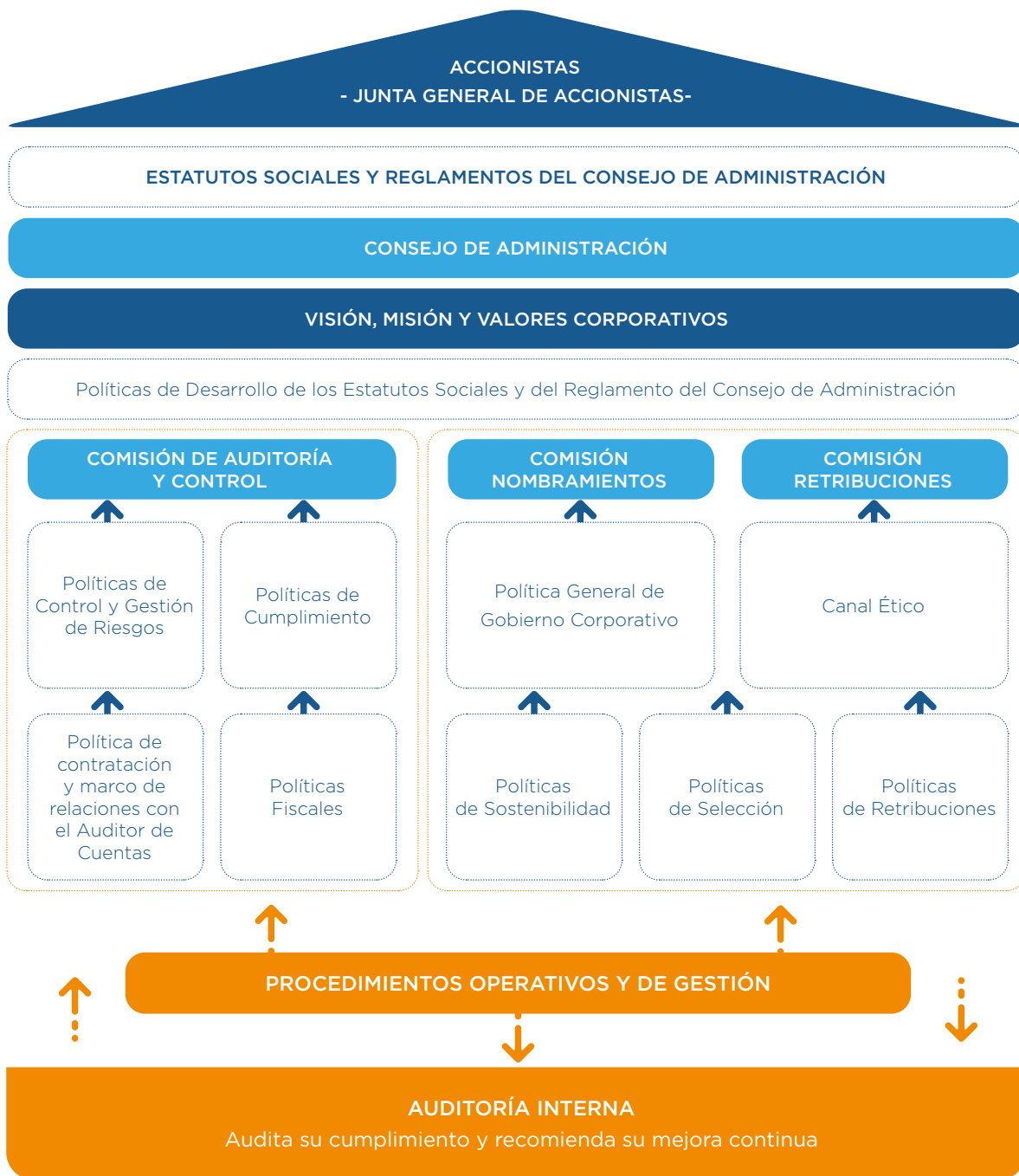
MERLIN se ha dotado de un Sistema de Gobierno Corporativo, integrado por el elenco normativo en la materia, constituido por la Visión, Misión y Valores Corporativos, los Estatutos sociales, los Reglamentos del Consejo de Administración, las Políticas corporativas y los restantes códigos y procedimientos internos, que desarrollan los principios que rigen la actuación de la Sociedad y de todas las sociedades integradas en el Grupo MERLIN.

El contenido de dicho Sistema asume el compromiso de MERLIN con las mejores prácticas de buen gobierno, ética empresarial y responsabilidad social en todos los ámbitos de su actuación. Para ello, la Sociedad toma como referencia el “Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas”, actualizado por la CNMV en junio de 2020, así como las recomendaciones de buen gobierno de reconocimiento y aceptación general en los mercados.

En consonancia con este compromiso, en el ejercicio de 2020 el Consejo de Administración aprobó un nuevo texto refundido del Reglamento del Consejo de Administración, incorporando de manera individual y clara, las funciones que corresponden a la Comisión de Nombramientos y a la Comisión de Retribuciones, y que han venido ejerciendo desde su disgregación en dos Comisiones separadas durante el ejercicio 2019. Además, en 2020 se ha efectuado un análisis para la adaptación del Reglamento del Consejo y de sus Comisiones al nuevo Código de Buen Gobierno 2020, así como a la Guía Técnica 1/2019 de la CNMV respecto a las Comisiones de Nombramientos y de Retribuciones. Dicho análisis ha sido presentado al Consejo de Administración, habiéndose aprobado todas las modificaciones y actualizaciones en el mes de diciembre de 2020.

Asimismo, en 2020, la Sociedad ha reforzado también su Sistema de Gobierno Corporativo a través de la aprobación y actualización de parte de sus políticas. El contenido de estas políticas, al igual que el de los restantes códigos, procedimientos y normas internas de gobierno corporativo, será objeto de revisión en años sucesivos, con objeto de garantizar su adecuación en el marco del sistema de Gobierno Corporativo de la Compañía.

Sistema de gobierno corporativo de MERLIN Properties



De acuerdo con las Guías Técnicas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), la Memoria Anual sobre la actividad de la Comisión de Auditoría y Control, de la Comisión de Nombramientos y de la Comisión de Retribuciones durante el ejercicio 2020 es pública y accesible en la página web corporativa.

www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anales

Consejo

Consejo de Administración

El Consejo de Administración de MERLIN, compuesto en su mayor parte por consejeros independientes, centra su actividad en la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y directrices generales que debe seguir la Compañía. El Consejo es responsable de la estrategia a largo plazo y de monitorizar su implementación, aportando liderazgo y estableciendo los principios a seguir. El Consejo es también responsable del gobierno corporativo de la Compañía.

Comisión de Auditoría y Control

Esta Comisión se constituye como un órgano interno permanente del Consejo de Administración, de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación. Desempeña las funciones relativas 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

Esta Comisión 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. También es responsable de la estructura, tamaño y composición del Consejo de Administración y sus comisiones delegadas, así como de la supervisión del sistema de Gobierno, el sistema de Responsabilidad Corporativa y el cumplimiento del código ético de la Compañía.

Comisión de Retribuciones

La Comisión de retribuciones cuenta con características análogas a la Comisión de Nombramientos, pero con atribuciones diferenciadas, desarrollando sus competencias en materia de retribución de los consejeros y del equipo gestor de la Compañía. En particular, este órgano 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

Este Comité está integrado por el equipo gestor, es responsable del análisis de inversiones, desinversiones y cierres de operaciones para su presentación al Consejo de Administración.

Consejero Delegado

El consejero Delegado, o CEO, es el 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

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

Asimismo, la figura del **Director de Inversiones (CIO: Chief Investment Officer)** tiene un papel clave en las decisiones asociadas a las inversiones de la Compañía a todos los niveles.

Adicionalmente, MERLIN ha creado a finales de 2020 un **Comité especial de asesoramiento** a los consejeros ejecutivos, que está compuesto por ejecutivos clave de la Compañía que continuarán en el desempeño de funciones a través de este comité, y que cuenta además con otros profesionales externos también de dilatada experiencia en sus sectores de actividad.

Publicación en la web de MERLIN de las políticas de Gobierno Corporativo

En su compromiso por la transparencia con sus grupos de interés, MERLIN ha extendido la publicación de documentación sobre su Normativa de Gobierno Corporativo, ampliando además el número de políticas publicadas. Asimismo, MERLIN presenta en su web un resumen del resto de políticas corporativas.

Publicación de Estatutos Sociales y Reglamentos y otra documentación en materia de Gobierno Corporativo en la página web

- Estatutos Sociales
- Reglamento Junta General de Accionistas
- Reglamento del Consejo de Administración
- Código de Conducta
- Reglamento Interno de Conducta del Mercado de Valores
- Reglamento Comisión de Auditoría y Control
- Reglamento Comisión de Nombramientos
- Reglamento Comisión Retribuciones

Publicación de Políticas de Gobierno Corporativo en la página web

- Política General de Gobierno Corporativo
- Política de Cumplimiento Penal
- Política de comunicación y contactos con Accionistas e Inversores
- Política de Remuneraciones
- Política de RSC
- Estrategia Fiscal

Resumen del resto de políticas corporativas, disponible en la página web

- Política de Remuneración de Accionistas
- Política sobre Primas de Asistencias a Juntas
- Política de Operaciones con Acciones Propias
- Política General de Control y Gestión de Riesgos
- Política de Inversiones
- Política de Financiación y Riesgos Financieros
- Política de Compras
- Política de Control Interno
- Política de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo
- Política contra la Corrupción y el Fraude
- Política de Relación con las Administraciones Públicas
- Política de Protección de Datos Personales
- Política Fiscal
- Política de Contratación y Marco de Relaciones con el Auditor de Cuentas
- Política de selección, nombramiento y cese de Consejeros
- Política de relaciones con los Grupos de Interés

Asimismo, tras la mejora integral del Sistema de Gobierno Corporativo acometida en 2019, MERLIN ha continuado reforzando la idoneidad del sistema y, además de la actualización de la Política de Remuneraciones de Consejeros, se han llevado a cabo cambios en otras políticas.

- Se ha actualizado la política de selección, nombramiento y cese de Consejeros, garantizando que las propuestas de nombramientos se fundamentan en un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración.
- Se ha desarrollado una nueva Política de relaciones con los Grupos de Interés, reforzando su compromiso por la transparencia y la creación de valor en relación con dichos Grupos de Interés, manteniendo diversos canales de comunicación a través de los que poder responder a sus inquietudes y necesidades.
- Asimismo, en 2020, MERLIN ha publicado una actualización de su Política de Responsabilidad Social Corporativa, alineando su contenido a las mejores prácticas en este ámbito.



La información sobre la Normativa de Gobierno Corporativo, incluyendo los Estatutos Sociales de la Sociedad, sus Códigos y Reglamentos, así como documentación sobre las Políticas de Gobierno Corporativo, están disponibles en la página web corporativa, dentro de la sección de Gobierno Corporativo

www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo

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

Dentro del Plan de Formación del Consejo de Administración y de las distintas Comisiones que lo componen, a lo largo de 2020 se ha desarrollado un programa de formación específico, que ha incluido las siguientes actividades formativas:

- Prevención de Blanqueo de Capitales y Compliance Penal: se han celebrado diversas jornadas formativas dirigidas en esta materia. Cabe destacar en este sentido una jornada específica de Prevención de Blanqueo de Capitales (PBC) para el Consejo de Administración, en el que se explicaron las principales novedades legislativas en esta materia, en España y Portugal, así como sus principales implicaciones para el Grupo.
- Regulación contable y financiera: junto con la Comisión de Auditoría y Control se llevaron a cabo sesiones formativas sobre las principales novedades legislativas a nivel financiero que afectan al Grupo. En este sentido, MERLIN celebró junto con Garrigues unas jornadas que versaron sobre la regulación del régimen SOCIMI en España, así como con Deloitte respecto a novedades contables y regulatorias y por último, con PwC respecto al Estado de información no financiera.

Adicionalmente a lo anterior, el plan de formación al Consejo y sus Comisiones se ha completado con sesiones informativas de directores del Grupo que han presentado los aspectos más destacados respecto a sus áreas de actuación con objeto de que la Comisión de Auditoría y Control permanezca continuamente informada sobre los riesgos de negocio a los que se enfrenta el Grupo. En este sentido, se celebraron diversas sesiones enfocadas en las líneas de negocio de Logística y LOOM.

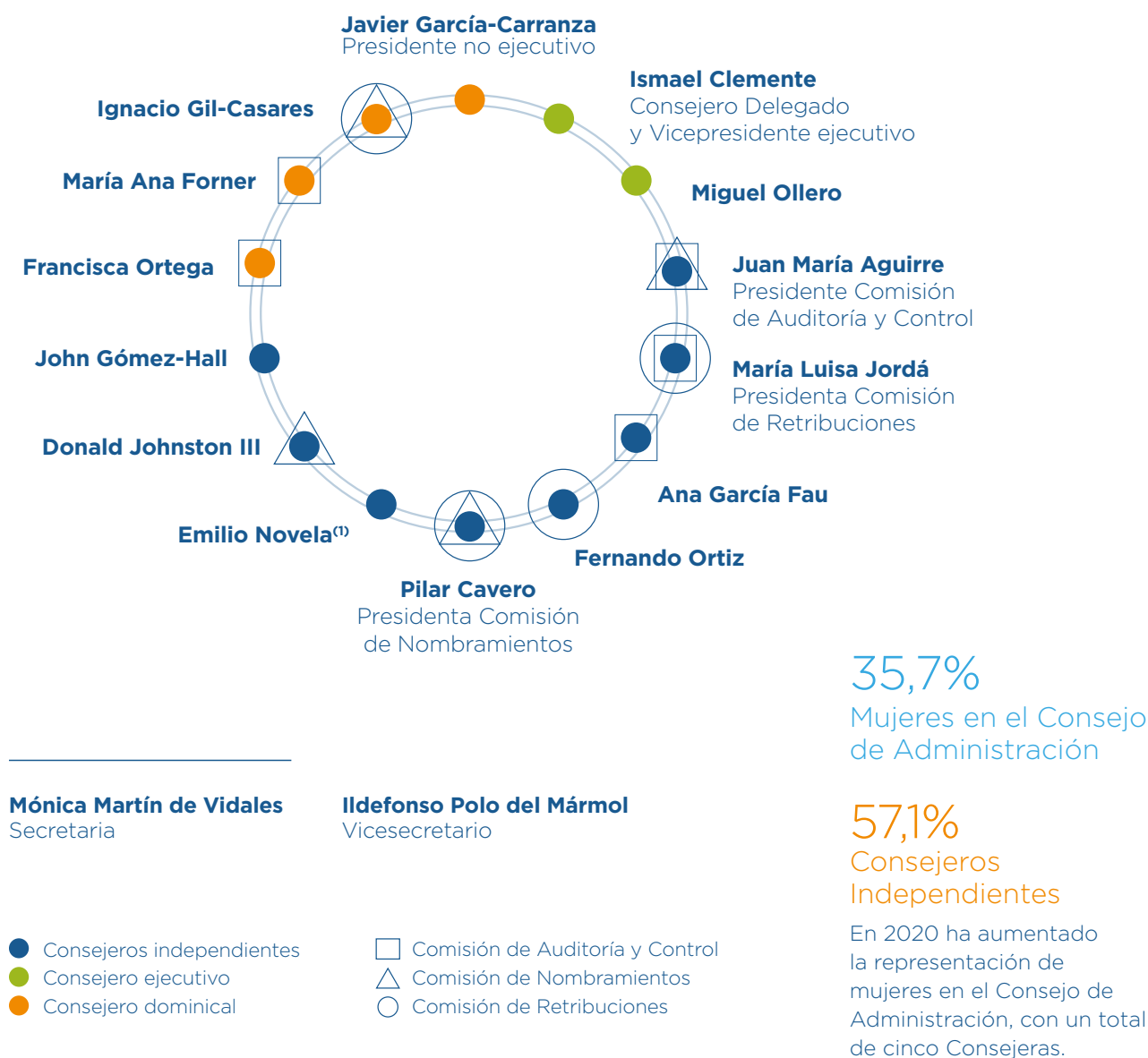
En 2020 también se han seguido desarrollando actividades formativas específicas a nivel del equipo directivo. Durante este año, los profesionales en este nivel de dirección con mayor exposición a riesgos en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales han recibido formación específica en la materia. Por su parte, y reforzando su modelo de control interno integrado, MERLIN ha continuado con su plan de formación en materia de Control Interno y SCIIF a las personas del Grupo con responsabilidades directas en el proceso de venta de activos y de elaboración de la información financiera del Grupo.

Todas estas actividades formativas tendrán continuidad en los próximos años. Asimismo, de cara a 2021, el Consejo de Administración ha puesto en marcha un Plan de Formación coordinado con sus Comisiones.

5.2.2. Funcionamiento del Consejo de Administración y sus Comisiones

Composición del Consejo de Administración y sus Comisiones

A cierre de 2020, el Consejo de Administración está compuesto por 14 miembros. Durante el ejercicio se han producido los nombramientos de dos nuevos consejeros dominicales: Dña. María Ana Forner, en representación de Nortia Capital, y D. Ignacio Gil-Casares, en representación de Banco Santander. Además, cabe destacar la figura del Lead Director, que actúa como coordinador de los consejeros independientes, función que desempeña D. Emilio Novela.



⁽¹⁾ Consejero coordinador

MERLIN cuenta con una Política de selección de consejeros, aprobada por el Consejo de Administración, en aplicación de la Política General de Gobierno Corporativo, que asegura que las propuestas de nombramiento de consejeros de la Sociedad se fundamenten, además de en un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración, en criterios objetivos que adolezcan de cualquier tipo de sesgo.

En este sentido, la Comisión de Nombramientos sigue un criterio de selección de los candidatos al Consejo de Administración totalmente objetivo, en atención a sus cualidades profesionales independientemente del género velando porque los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias de edad y de conocimientos, primando que los cargos recaigan en personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación y compromiso con su función y primando el adecuado equilibrio del Consejo de Administración en su conjunto.

Prueba de los principios de diversidad aplicados es que el Consejo de Administración de la Sociedad cuenta con una heterogeneidad de miembros en lo referente a formación, experiencia y edad y cuenta con un número de mujeres que supera el objetivo recogido en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas para el ejercicio 2020 (la compañía actualmente dispone de un 35,71% de mujeres en el Consejo de Administración).

La variedad de perfiles profesionales de los consejeros asegura que el proceso de toma de decisiones se enriquezca y se aporte puntos de vista plurales al debate de los asuntos de su competencia.

En este sentido, a cierre de 2020, la edad media del Consejo de Administración es de 60 años, siendo el consejero con mayor edad de 86 años y el más joven de 49 años.



Puede encontrar más información sobre la composición del Consejo de Administración en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, disponible en la web corporativa

www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/informes-anuales

así como en la Comisión Nacional del Mercado de Valores www.cnmv.com

Evaluación del Consejo de Administración

Siguiendo las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, la Sociedad cuenta periódicamente con el auxilio de un consultor externo para evaluar el funcionamiento y composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones.

En este sentido, en el ejercicio, 2017 contó con el asesoramiento del consultor independiente Egon Zehnder. Posteriormente, en los ejercicios 2018 y 2019 no se estimó necesario contar con un consultor externo para volver a evaluar el funcionamiento del consejo y de sus comisiones, por lo que la Sociedad realizó un proceso de autoevaluación.

Para el ejercicio 2020, se ha vuelto a contratar a un asesor externo, en este caso, KPMG. El proceso seguido ha consistido en entrevistas personales a cada uno de los miembros de Consejo de Administración y en la evaluación mediante cuestionarios de más de 100 cuestiones relativas a las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, así como de las funciones atribuidas al Consejo y sus Comisiones por la Ley de Sociedades de Capital, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo. Asimismo, esta evaluación

ha puesto también el acento en el análisis de los requerimientos de gobierno corporativo de analistas ESG y en la comparativa de las prácticas seguidas por otras organizaciones consideradas como mejores prácticas del mercado. De este modo, la Compañía garantiza la idoneidad y adecuación del funcionamiento del Consejo y de sus Comisiones delegadas.

La evaluación del Consejo de Administración ha resultado satisfactoria, la valoración media de los consejeros es elevada, expresando su satisfacción en lo que se refiere al desempeño de las responsabilidades del Consejo. No obstante, si bien se han identificado oportunidades de mejora, no ha resultado necesaria la aplicación de medida relevante alguna. Dentro de las oportunidades de mejora se ha iniciado el análisis de la conveniencia y razonabilidad de crear una Comisión de Sostenibilidad independiente del resto de comisiones.

Actividades del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2020, el Consejo de Administración de MERLIN se ha reunido en 16 ocasiones con un 97,2% de asistencia, la Comisión de Auditoría y Control en 14 ocasiones con un 98,6% de asistencia, la Comisión de Nombramientos en 11, con un 100% de asistencia; y la de Retribuciones en 11, con un 100% de asistencia.

Consejo de Administración

- Modificación del Reglamento del Consejo de Administración a los efectos de, entre otros aspectos, incluir en las precisiones derivadas del reglamento propio de la Comisión de Nombramientos y de la Comisión de Retribuciones, adaptar el reglamento a las nuevas recomendaciones de Buen Gobierno Corporativo, de la CNMV y la inclusión de una mejora en la regulación de las funciones del presidente no ejecutivo del Consejo de Administración, adecuando la misma al estándar que se recoge en las normas de gobierno corporativo de las principales sociedades del Ibex 35.
- 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 las nuevas políticas en 2020, en especial, la Política de Remuneraciones del Consejo para el periodo 2020-2022 que ha supuesto un cambio muy significativo respecto a la anterior Política, adecuando la misma a las mejores prácticas y recomendaciones de buen gobierno.

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.
- Revisión de los trabajos de auditoría externa.
- Supervisión de los servicios de valoración externa de activos inmobiliarios.
- Evaluación de posibles operaciones vinculadas, así como de otros aspectos contables y fiscales sobre las operaciones corporativas.
- Supervisión de los trabajos de auditoría interna.
- Control de los trabajos realizados en materia de adaptación a la nueva normativa de Protección de Datos.
- Actualización del Mapa de Riesgos y supervisión del Sistema de Gestión de Riesgos
- Identificación de los riesgos en materia tecnológica y de ciberseguridad a los que hace frente la Compañía.
- Examen de las actividades de los distintos órganos de control (OCI y OCP).
- Revisión del SCIF, así como de las políticas fiscales.
- Impulso de la mejora del Sistema de Gobierno Corporativo.

Comisión de Nombramientos

- Promover la evaluación del consejo, de sus comisiones y de sus cargos.
- Propuesta de nombramiento y de reelección de Consejeros.
- Elaboración de un reglamento propio, separado de la regulación del consejo y demás comisiones, siguiendo las recomendaciones de la Guía Técnica 1/2019 de la CNMV.
- Revisión de los estatutos, reglamentos y demás políticas de la Sociedad, para adaptar los mismos a las nuevas recomendaciones de Buen Gobierno Corporativo, de la CNMV.
- Impulsado la aprobación de las nuevas políticas 2020 (selección y cese consejeros, canal ético, etc.)
- Promover un plan de formación de consejeros para el 2021.
- Revisión del organigrama de la Sociedad y del plan de sucesión de cargos relevantes.
- Aprobación de la Memoria de la Comisión.

Comisión de Retribuciones

- Elaboración de la Política de Remuneraciones del Consejo para el periodo 2020-2022, adecuando la misma a las mejores prácticas y recomendaciones de buen gobierno.
- Análisis del importe de los sueldos fijos y variables (STIP) aplicables al equipo directivo, incluyendo consejeros ejecutivos, así como la propuesta de distribución de la parte del LTIP cuyo pago se generaba con la formulación del 2019.
- Impulsado e informado de las decisiones de renuncias a las retribuciones variables de los consejeros ejecutivos y del equipo de dirección, así como a la reducción de la remuneración del consejo.
- Revisión del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros y de Gobierno Corporativo.
- Elaboración de un reglamento propio, separado de la regulación del consejo y demás comisiones, siguiendo las recomendaciones de la Guía Técnica 1/2019 de la CNMV.
- Aprobación de la Memoria de Actividades de la Comisión.



Creación de nuevos sistemas de comunicación dentro del Consejo de Administración

Creación de nuevos sistemas de comunicación dentro del Consejo de Administración

La Compañía busca habilitar nuevos sistemas y formas de comunicación gracias a las cuales los miembros del Consejo de Administración puedan desarrollar sus funciones de la forma más ágil posible, manteniendo en todo momento la confidencialidad de la información de dichos sistemas, de conformidad con las leyes vigentes en España.

En este sentido, en 2020, la Compañía ha lanzado un Welcome Package, o "Pack de bienvenida", orientado a los consejeros recientemente

incorporados al máximo órgano de Gobierno de la Compañía.

Asimismo, MERLIN cuenta con la herramienta informática: Diligent Board, la cual permite organizar de manera eficiente y segura el trabajo desarrollado a nivel del Consejo, permitiendo compartir fácilmente los documentos a tratar, realizar anotaciones, crear calendarios, iniciar debates y redactar los libros de actas de las reuniones. La herramienta posibilita también la consulta de las políticas y procedimientos vigentes y de los informes anuales del Grupo correspondientes a los últimos ejercicios.

Modelo de retribución

La retribución de los miembros del Consejo de Administración de la Compañía está fundamentada 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.

Con objeto de afianzar la aplicación de estos principios en su modelo de retribución, MERLIN ha aprobado en 2020 una nueva Política de Remuneración de Consejeros, que recoge las mejores prácticas de gobierno corporativo. Esta política establece unos nuevos criterios aplicables al plan de incentivos a corto plazo (STIP), entre los que cabe destacar la redefinición de la evaluación de objetivos, basada en una serie de indicadores tanto de tipo cuantitativo como cualitativo, o la reducción del límite máximo del plan para los consejeros ejecutivos.

En base a esta política, la Comisión de Retribuciones ha de fijar a principios del ejercicio los objetivos aplicables de tipo cuantitativo (evolución de la acción, cumplimiento de los objetivos de FFO, dividendo, presupuesto, overheads o apalancamiento) y cualitativo (evaluación del desempeño, posición obtenida en el índice GRESB o ponderación de factores externos). Con posterioridad, considerando estos criterios, la Comisión de Retribuciones reporta un informe al Consejo de Administración, el cual establece en última instancia la retribución de sus consejeros.

La nueva política de remuneración contempla además otras disposiciones, como la fijación de cláusulas de recuperación de incentivos (instaurando cláusulas malus además de las de tipo clawback), el cálculo de la indemnización por cese de la relación y el límite en la posesión de acciones.



COVID-19 y retribuciones. Ajuste de los gastos estructurales como medio de protección del capital

Como parte de las medidas de protección de capital establecidas por la Compañía, se han adoptado una serie de acciones orientadas a reducir los gastos estructurales a nivel del Consejo y del Equipo Directivo:

- El Consejero Delegado (CEO), el Director General Corporativo y el Equipo Directivo han renunciado a toda retribución variable y al plan correspondiente (STIP) a 2020.
- El Consejo de Administración ha decidido reducir su retribución en un 25%.

Además de preservar el capital, la adopción de esta medida también permite incrementar los beneficios operativos de la Compañía.



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.

5.3. Ética y cumplimiento

En línea con la visión y valores de la compañía, MERLIN mantiene su compromiso con la ética, la transparencia y la creación de valor para sus grupos de interés.

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. Asimismo, dichos principios deben regir las relaciones de la Compañía con sus grupos de interés.

El Código de Conducta forma parte del Pack de Bienvenida para nuevas contrataciones y es obligatoria su firma por parte de cada nuevo trabajador. Asimismo, todos los profesionales reciben formación anualmente en materia del Código de Conducta.

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 de irregularidades de potencial trascendencia financiera, contable o de cualquier otra índole.

Este Canal está disponible para todos los profesionales que desarrollan su función en el conjunto de las sociedades que integran MERLIN y es igualmente público y accesible a cualquier tercero interesado.

Adicionalmente, en los contratos firmados por MERLIN con proveedores y arrendatarios, se incorporan cláusulas que remiten tanto a las políticas de cumplimiento de MERLIN como a su Canal Ético.

Cumplimiento legislativo

Un comportamiento ético e íntegro está indisolublemente ligado a 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, atendiendo a su estructura societaria, su sector y la naturaleza de las actividades que desarrolla.

Cumplimiento de normativa clave para MERLIN

Tras la importante actuación en el modelo de control interno llevada a cabo en 2019, MERLIN ha continuado consolidando todas las estructuras de control interno (Prevención de Delitos, PBC, SCIF, GDPR y lucha contra la corrupción y el fraude).

2020

Se han recibido
0 denuncias a
través del canal
ético

Prevención de Delitos	<p>De acuerdo con la Política de Cumplimiento Penal del Grupo, la Sociedad cuenta con un programa específico y eficaz para la prevención de la comisión de delitos, habiendo instaurado un Modelo de Prevención de Delitos (MPDD).</p> <p>El objetivo de este modelo 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.</p> <p>Asimismo, el Sistema de Gestión de Compliance Penal ha continuado afianzándose en el Grupo, a través tanto de los mecanismos de control continuo implantados, como de las tareas de control y seguimiento efectuadas por el Órgano de Cumplimiento Penal.</p> <p>Como muestra patente de la solidez de su sistema de prevención de delitos, la Compañía ha renovado en 2020 su certificación UNE 19.601, sin que se haya detectado ninguna no conformidad durante el proceso de auditoría. MERLIN sigue siendo la única SOCIMI en España en estar certificada bajo este estándar.</p>
Prevención del blanqueo de capitales (PBC)	<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 el caso de Portugal, la normativa incluye el arrendamiento de inmuebles como actividad sujeta a las medidas de prevención de blanqueo de capitales. En este sentido, MERLIN, además de contar con políticas y un Manual de Prevención de Blanqueo que tiene en cuenta las especificidades normativas de este país, adicionalmente, durante el ejercicio 2020, ha adaptado sus procedimientos de control y de diligencia debida para el cumplimiento estricto de la normativa actualmente vigente.</p>
Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF)	<p>En el ámbito del control financiero (SCIIF), MERLIN cuenta 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, y cuya metodología y procedimientos se encuentran documentados en el Manual del SCIIF.</p> <p>Asimismo, MERLIN cuenta con una herramienta informática que da soporte, entre otras áreas, a los controles del SCIIF, y que permite que la documentación de los controles mediante la aportación de evidencias se realice de una manera centralizada, lo que facilita las labores de supervisión y control sobre la ejecución y documentación de los controles implantados.</p>
Protección de datos personales (GDPR)	<p>En cumplimiento con la legislación vigente, MERLIN vela por la Protección de Datos Personales de sus clientes y proveedores, dentro de sus relaciones contractuales, así como de terceros que acceden a sus activos, tanto de oficinas, centros comerciales y naves logísticas.</p> <p>Con tal fin, en los últimos años la Compañía ha puesto en marcha medidas como la estructura de controles preventivos para garantizar el correcto tratamiento de los datos personales, así como el nombramiento de un DPO (Data Protection Officer) y la aprobación de la Política de Protección de Datos Personales por parte del Consejo de Administración.</p> <p>En la actualidad, MERLIN está efectuando una revisión en profundidad de su Modelo de Protección de Datos, el cual reforzará la solidez en el cumplimiento de 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

MERLIN impone una actuación preventiva y proactiva en la lucha contra la corrupción y soborno en todos los ámbitos de su actividad empresarial, manteniendo un principio de tolerancia cero hacia la comisión de actos ilícitos o delictivos.

A tal efecto, en su Política contra la Corrupción y el Fraude, la Compañía 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. Asimismo, la Política de Relaciones con las Administraciones Públicas establece 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 en este tipo de relaciones.

Adicionalmente al Cumplimiento en los diferentes ámbitos expuestos anteriormente, la Compañía ha continuado desarrollando la monitorización de los riesgos en materia de Prevención de Riesgos Laborales (PRL) de sus contratistas en proyectos de reposicionamiento o desarrollo, máxime durante este ejercicio dada la naturaleza sanitaria de la crisis provocada por el Covid-19. En particular, en 2020 la Compañía ha puesto en marcha un sistema de reporting que recopila información sobre los accidentes laborales registrados en los activos, y que incluye como información el tipo de accidente producido, los días de baja que ha ocasionado, y las medidas correctivas a adoptar.

COVID-19 y cumplimiento. Adaptación del Sistema a la situación del ejercicio



MERLIN ha adaptado su Sistema de Cumplimiento a las nuevas circunstancias sanitarias originadas por la pandemia de COVID-19. Para ello, la Compañía ha tenido en cuenta su eventual responsabilidad subsidiaria en materia de seguridad sanitaria con sus empleados, así como con todos los usuarios de sus activos, bien vinculados a la actividad de sus arrendatarios o bien de sus contratistas.

En consecuencia, MERLIN ha analizado las posibles implicaciones de los riesgos que se han visto acentuados por la crisis sanitaria provocada por la pandemia, evaluando las posibles consecuencias para la Compañía, especialmente en temas de prevención de riesgos laborales y protección de datos personales, implantando los correspondientes controles y procedimientos de control.

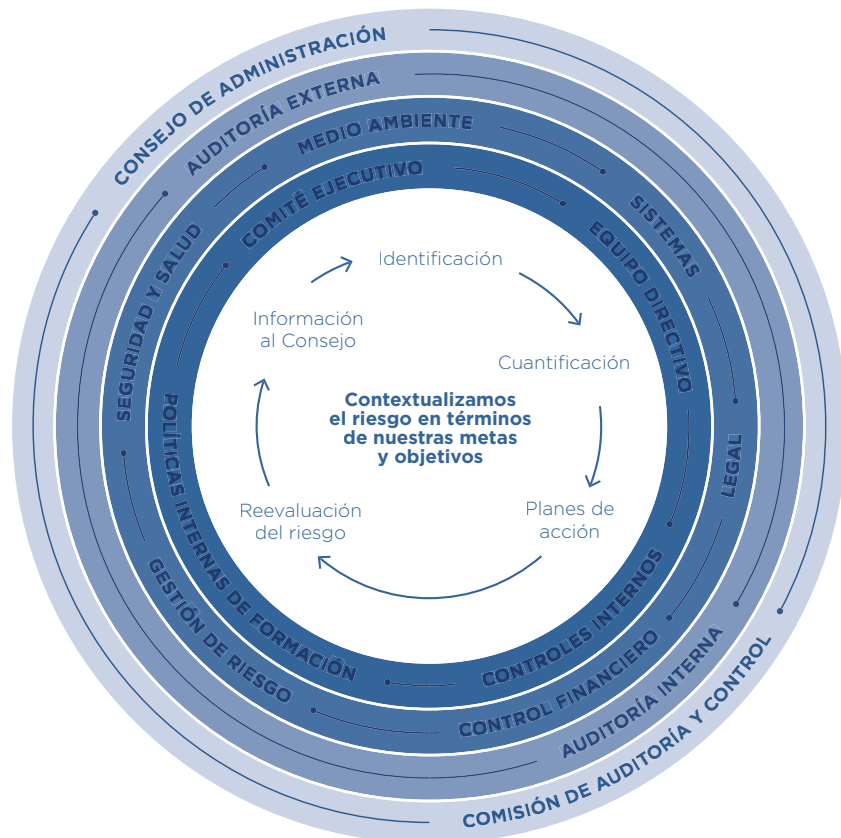
5.4. Gestión del riesgo

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

Modelo de gestión de riesgos de MERLIN



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

Dicha Comisión, dentro de sus competencias, tiene encomendada la supervisión de la eficacia del control interno y de 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.

Asimismo, la Comisión tiene en su cometido supervisar el modelo de gestión de riesgos corporativos. Mediante dicho modelo 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.

Con el apoyo de la dirección de Auditoría Interna, la Comisión efectúa dicha supervisión 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.

Al igual que en ejercicios anteriores, en 2020 se ha realizado una revisión del Mapa de Riesgos. Muy particularmente, y atendiendo a la coyuntura actual, en el desarrollo de dicha revisión se han analizado las posibles consecuencias de la evolución de la crisis sanitaria de Covid-19 en cada uno de los componentes de los riesgos.

Asimismo, durante el ejercicio 2020, el Mapa de Riesgos de MERLIN se ha modificado para incluir de manera expresa una categoría nueva de Riesgos ESG (Enviromental, Social and Governance), en sustitución de la categoría anterior Riesgos de Stakeholders, para remarcar la importancia de esta tipología de riesgos en la dirección y administración de la Sociedad en su compromiso con la sostenibilidad, la responsabilidad social y la gobernanza de acuerdo con los más altos estándares de gobierno corporativo.

Fruto de esta revisión se han identificado un total de 29 riesgos clave, 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 ESG (Enviromental, Social and Governance):** que afectan a los objetivos estratégicos de sostenibilidad, liderazgo y referencia (ser la Socimi de 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 el Grupo para garantizar la sostenibilidad de sus activos, así como las actuaciones dirigidas a sus distintos grupos de interés (clientes, proveedores, sociedad; inversores y accionistas; y organismos reguladores).

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.

Adicionalmente, a lo largo de 2020 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. Durante el ejercicio 2020 y debido a la especial situación provocada por la pandemia del Covid-19, el Mapa de Riesgos se ha actualizado hasta en 3 ocasiones.
- Revisión anual de la Política de Control y Gestión de Riesgos, analizando su cumplimiento, vigencia y conveniencia de su actualización.
- Durante el periodo del estado de alarma, tanto en España como en Portugal, la Comisión de Auditoría y Control supervisó de manera mensual el análisis de los riesgos derivados de la crisis sanitaria, así como de la evolución legislativa y su potencial impacto en MERLIN.
- Análisis del contexto económico e inmobiliario español e identificación de los indicadores tempranos de Riesgos (KRIs).
- Seguimiento semestral de los principales indicadores (KPIs) 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 (Logística y LOOM) junto con su explicación de las tendencias del negocio y los riesgos asociados.
- Análisis de los riesgos que afectan a la Sociedad en materia de riesgos tecnológicos y de ciberseguridad, supervisando los planes de acción del Departamento de TI en esta materia.
- Revisión de los riesgos fiscales, cumplimiento de la Política fiscal y cumplimiento del Régimen SOCIMI.

Impulsando la mejora continua del Sistema de Riesgos del Grupo, en próximos años se prevé integrar en este sistema otros riesgos no financieros de especial relevancia para la Compañía, con especial incidencia en los relacionados con el Cambio Climático. Esta actuación tiene por objetivo dar respuesta a los nuevos requerimientos en materia de evaluación y gestión de riesgos demandados por parte de los inversores, así como por parte de otros Grupos de Interés.

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.

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 con el Código Ético del Instituto Global de Auditores Internos.

El Plan Anual de Actividades 2020 aprobado por la Comisión de Auditoría y Control en 2019, 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, SCIF, Modelo de prevención de delitos y Gestión de Riesgos).

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.

El ejercicio 2020 ha estado marcado por la crisis sanitaria provocada por el Covid. En este contexto, Auditoría Interna ha sido capaz de seguir realizando todas las actividades planificadas, además de los trabajos adicionales que ha supuesto la gestión interna del Covid, donde Auditoría ha jugado un papel de facilitador, asesor y aseguramiento, tanto para la Dirección de la Sociedad, como para los órganos de gobierno (adaptando su plan anual, iniciando su plan de digitalización, auditando las áreas de riesgo y analizando las novedades legislativas)

Además de las actividades desarrolladas por Auditoría Interna, en 2020 MERLIN ha iniciado un proceso de transformación digital de la función, a través del análisis masivo de datos (data analytics). Esta transformación a nivel digital muestra el compromiso de la Compañía por la mejora continua y la adopción de nuevas soluciones que redunden en la eficiencia de la función.

Adicionalmente, cabe destacar que en 2020 todos los miembros de Auditoría Interna están certificados en el estándar de Control Interno COSO, y que la mayoría de sus miembros mantienen las certificaciones CIA (Certified Internal Auditor), CRMA (Certified in Risk Management Assurance) y CFE (Certified Fraud Examiner).

COVID-19 y función de Auditoría Interna. Adaptación de la planificación a la pandemia



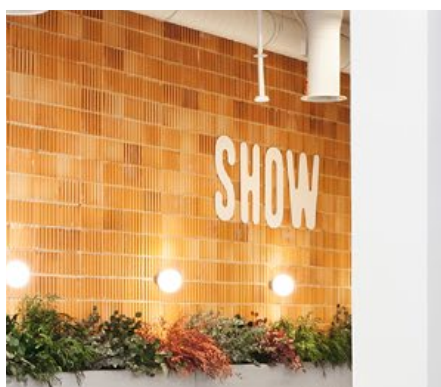
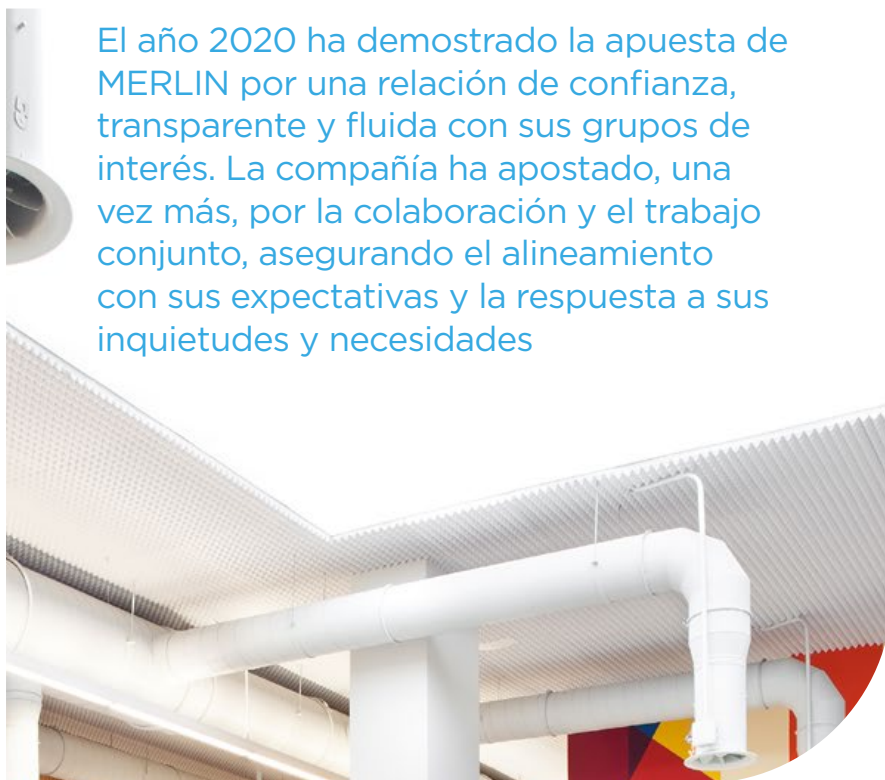
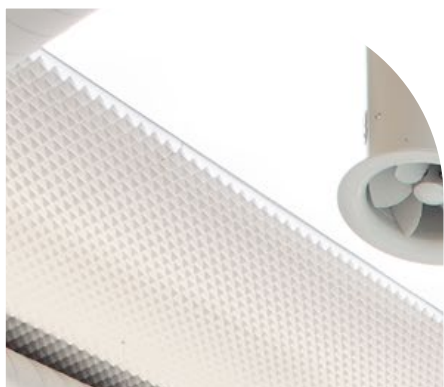
Atendiendo a las circunstancias excepcionales de 2020, la función de Auditoría Interna ha adaptado su planificación de trabajos, con la aprobación de la Comisión de Auditoría y Control, efectuando auditorías mensuales específicas sobre las áreas de mayor riesgo: CAPEX y OPEX; Prevención de Riesgos Laborales (PRL); pagos, cobros y bonificaciones, y reportando mensualmente a la Comisión de Auditoría y Control sobre los resultados de dichos trabajos, durante el periodo más “crítico” para la actividad del negocio (meses de marzo a junio).

Tras este periodo, la función ha retomado el Plan Anual de Actividades 2020 según lo establecido, llegando a cumplir con el 100% de los trabajos planificados, a cierre de año.

06

Creación de valor en los grupos de interés

El año 2020 ha demostrado la apuesta de MERLIN por una relación de confianza, transparente y fluida con sus grupos de interés. La compañía ha apostado, una vez más, por la colaboración y el trabajo conjunto, asegurando el alineamiento con sus expectativas y la respuesta a sus inquietudes y necesidades



MERLIN identifica como sus principales grupos de interés a inversores, empleados, inquilinos y clientes finales y a las comunidades del entorno de sus activos. Adicionalmente, también identifica otros grupos de interés como organismos reguladores, Administraciones Públicas, analistas, proveedores y medios de comunicación, con los cuales la Compañía se relaciona de forma eventual o periódica.

Para asegurar una relación constante y fluida con ellos, MERLIN ha definido canales de comunicación de distinta naturaleza, sobre la base de la relevancia de cada uno de los grupos de interés para la compañía.

Grupos de interés y principales ámbitos de interés en la Compañía

		Canales de comunicación										
Principales grupos de interés	Aspectos de interés en la Compañía	Reuniones presenciales	Conferencias, jornadas, eventos y roadshows	Página web corporativa	Informes periódicos y presentaciones corporativas	Encuestas de satisfacción	Plataforma intranet	Aplicaciones web (apps)	Páginas webs de iniciativas de MERLIN	Contacto telefónico y por correo electrónico	Agencia de comunicación	Canal ético
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.• Adaptación de las condiciones de trabajo ante la Covid-19 (*)	●	●	●	●					●		●
Inquilinos y clientes finales	<ul style="list-style-type: none">• Atención personalizada.• Flexibilidad de la cartera.• Servicios ofrecidos en los activos.• Planes de actuación y medidas frente a la Covid-19 (*)	●	●	●		●	●	●	●	●		●
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...).• Colaboración público-privada.	●								●		●
Medios de comunicación	<ul style="list-style-type: none">• Operaciones y hechos relevantes.	●	●	●	●					●	●	●

Aspectos de interés:

(*) Aspecto vinculado con la situación de pandemia del ejercicio, y tratado en los canales habilitados.

Canales de comunicación:

- Canal con actividad durante el ejercicio.
- Canal con actividad durante el ejercicio, adaptado a la pandemia.
- Canal suspendido como consecuencia de la pandemia.

6.1. Inversores

Hitos en 2020	Objetivos futuros
Aumento en el capital de la inversión de origen español.	Mejora del <i>rating</i> crediticio.
Mantenimiento del <i>rating</i> crediticio durante el ejercicio.	Incremento en el accionariado del inversor minoritario.
Emisión de un bono de 500M€ a 7 años.	Lanzamiento del Plan de Sostenibilidad.
Celebración de la Junta de Accionistas íntegramente en <i>streaming</i> .	
Obtención del galardón EPRA Gold Award por el <i>reporting</i> en materia de sostenibilidad de la Compañía.	
Primera posición en 3 categorías de los premios <i>Institutional Investors</i> , incluyendo mejor equipo de Relación con Inversores.	
Consolidación en el índice GRESB con una puntuación de 78 puntos.	
Obtención de calificación B en el índice CDP.	

Principales indicadores del año		
	2020	EVOLUCIÓN 2019-2020
Cotización de la acción (€)	7,78	-39,2%
Distribuciones a accionistas (M€)	68,5	-70,5%
Número de analistas que cubren la Compañía	23	-11,3%
Volumen medio diario negociado (M€)	26,2	+13,4%

Aspectos diferenciales de MERLIN en la relación con sus inversores

MERLIN mantiene una política de dividendos que garantiza una retribución continuada al accionista, reflejando 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 requeridas a efectos legales.

Asimismo, aspectos como la transparencia, la eficiencia y la predictibilidad en la evolución de la Compañía marcan para sus inversores los aspectos diferenciales de MERLIN.

68,5 M€

distribuidos a
accionistas en 2020

Retribución Sostenible

Este 2020 ha impactado la distribución a accionistas. Frente a una distribución inicial prevista de 149,5 millones de euros (M€), se decidió no distribuir 81 M€, como medida preventiva para preservar capital.

21 nuevos informes,

presentaciones
y “audiocasts”
correspondientes al año
2020 disponibles en la
página web corporativa

Transparencia

MERLIN publica información financiera extensiva y actualizada trimestre a trimestre, dando respuesta periódica a los intereses de accionistas e inversores.

262 M€ de FFO

(“Funds for Operations”)

Eficiencia

Gracias a la óptima gestión de sus activos, MERLIN ha alcanzado unos sólidos niveles de generación de caja, especialmente destacados atendiendo a la situación del ejercicio.

39,9% de nivel de endeudamiento

Solvencia

Durante todo este ejercicio, MERLIN ha demostrado un alto grado de solvencia, aun en un entorno adverso, manteniendo el nivel de endeudamiento en el 39,9%.

Resultados de la Compañía

En 2020, MERLIN ha obtenido unos resultados favorables, dentro de la difícil coyuntura actual, y que demuestran la resistencia y solvencia del proyecto de la Compañía. Cabe destacar en este sentido la evolución del valor de los activos en términos de NAV por acción⁽¹⁾ (0,5% más respecto a 2019), así como el de la renta bruta *like-for-like*⁽²⁾ (0,4% más respecto a 2019), a pesar de la difícil coyuntura.

Con respecto al flujo de caja generado durante el ejercicio, el FFO por acción ha sido de 0,56 euros. Dicho ratio es un 16,2% inferior con respecto a 2019, principalmente como consecuencia de los incentivos concedidos a los inquilinos *retail*, así como por la venta de activos *non-core*. En todo caso, el valor del FFO por acción ha superado en 0,03 euros la indicación actualizada dada al mercado (de 0,53 € por acción) tras el estallido de la pandemia.

Gracias a las medidas de protección de capital adoptadas durante el año, la Compañía ha mantenido un nivel de endeudamiento de 39,9%⁽³⁾, con apenas variación con respecto al de cierre del año anterior. Dicho nivel se considera moderado, incluso en el contexto actual, dado el relevante peso que representa la cartera de *Net Lease*, que ofrece un flujo de caja estable hasta 2040.

Adicionalmente a lo anterior, las iniciativas de deuda llevadas a cabo durante el año son la emisión de un bono a 7 años de 500 millones de euros destinado a la recompra parcial de los bonos con vencimiento 2022 y 2023 por importe de 258,9 millones de euros y el repago de dos créditos hipotecarios por un importe de 174,9 millones. Esto ha permitido reducir el importe de los vencimientos de 2022 y 2023 a la vez que se ha incrementado el vencimiento medio de la deuda manteniendo el mismo nivel de coste medio de la deuda del Grupo.

Otro aspecto destacado en términos de la situación actual es el refuerzo de la posición de liquidez de la Compañía. Incluyendo efectivo, acciones en autocartera, pagos diferidos y líneas de crédito o dispuestas, la compañía dispone de 1.253 millones de euros.

	2020	Variación 20 vs 19
Renta bruta ⁽⁴⁾	503,4	-4,3%
EBITDA ⁽⁵⁾	365,4	-14,1%
Flujo de caja operativo (FFO)	262,4	-16,2%
Endeudamiento (LTV)	39,9%	+0,5 puntos porcentuales
Valor Neto de los Activos (VNA)	7.364	+0,5%

⁽¹⁾ Cálculo en términos de NAV: *Net Asset Value*, o Valor Neto de los Activos, obtenido según las indicaciones de EPRA.

⁽²⁾ Renta bruta *like-for-like* calculada antes de imputar los incentivos de la política comercial.

⁽³⁾ Calculado en términos de LTV: *Loan-to-Value*. Incluye costes de transferencia.

⁽⁴⁾ Renta bruta calculada antes de imputar los incentivos de la política comercial.

⁽⁵⁾ Excluyendo partidas no recurrentes (€ 6,2m) más LTIP devengado (€ 18,2m).

Cotización de la acción y dividendo al accionista

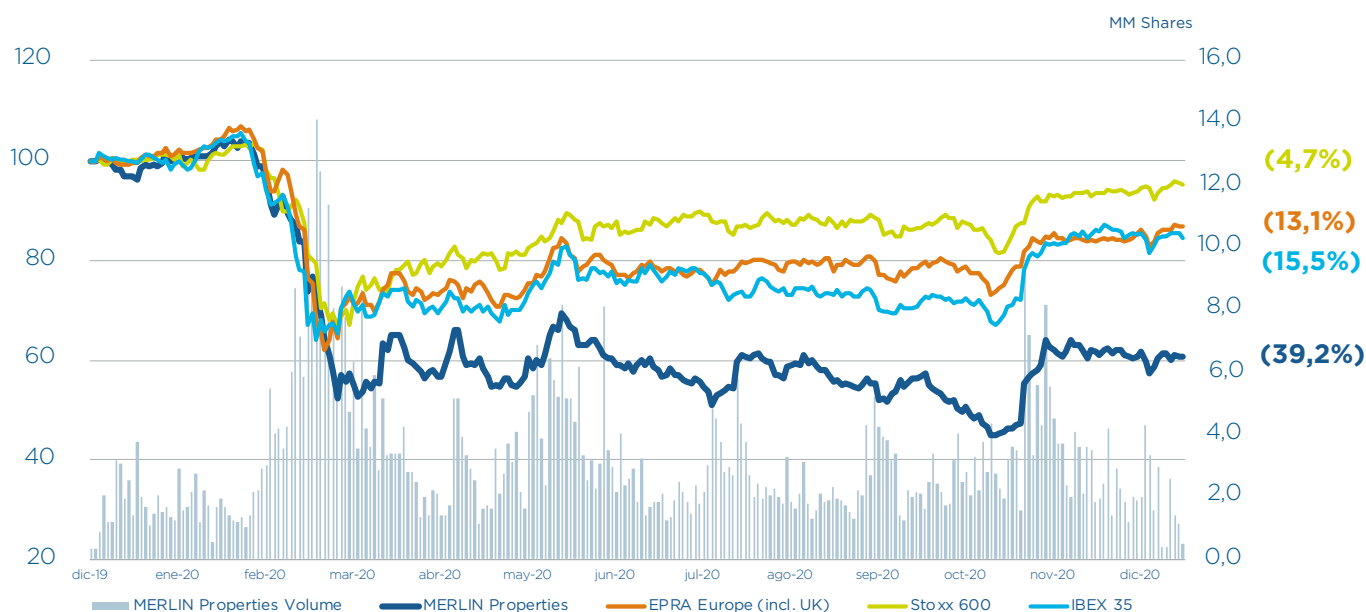
A fecha de 31 de diciembre de 2020, la acción de MERLIN se situaba en los 7,78 euros, lo que supone una bajada de un 39% en comparación con el precio de cierre a 31 de diciembre del año anterior. El volumen diario negociado durante el periodo ha sido de 26,2 millones de euros, lo que refleja la liquidez de la acción durante el ejercicio.

Por otra parte, el precio objetivo de la acción de acuerdo con los 23 analistas que siguen activamente a MERLIN se sitúa, en promedio, en 10,07 por acción.

Consecuentemente, a nivel general los analistas confían en la positiva evolución de MERLIN en Bolsa, recomendando la compra de acciones de la Compañía en la mayoría de sus análisis, incluso durante el periodo “post-covid”.

Evolución de la cotización de MERLIN durante 2020 y de los índices de referencia. Evolución cotización de MERLIN en el periodo vs índices de referencia

Del 31 de diciembre de 2019 al 31 de diciembre de 2020. En base 100.



Fuente: Bloomberg

Con respecto a la retribución y el “retorno” al accionista durante 2020, la Compañía distribuyó a sus accionistas el dividendo final a cargo del ejercicio de 2019, de 0,147 euros por acción, lo que sumado al dividendo de 0,20 euros por acción distribuido a cuenta en octubre de 2019, arroja una distribución correspondiente al ejercicio 2019 de 0,347 euros por acción.

Teniendo en cuenta la excepcionalidad de la situación actual, y con objeto de garantizar la conservación y generación de valor para sus accionistas tanto en este como en futuros ejercicios, la Compañía ha modulado su política de dividendo, ajustando su distribución en 2020. En consecuencia, la Compañía ha dejado en suspenso la devolución de la prima de emisión a cargo del ejercicio de 2019, de 0,174 euros por acción.

Comunicación con inversores y analistas

MERLIN procura mantener el mayor grado de interacción con inversores y analistas, aspirando a que dicha interacción, continuada en el tiempo, permita consolidar una relación de confianza, fundamentada en la proactividad y en el máximo nivel de transparencia en sus comunicaciones. Asimismo, la compañía mantiene una comunicación fluida con los medios de comunicación que difunden información sobre sus actividades.

Con este objetivo, MERLIN ha diseñado una serie de canales de relación específicos que son gestionados por el Departamento de Relación con Inversores y que se recogen en la siguiente tabla.

Debido a la situación actual, en 2020 el uso de alguno de estos canales se ha visto modificado o restringido, lo que no significa que, una vez recuperada la normalidad, MERLIN no continúe haciendo uso de los mismos en su relación con los inversores, analistas y medios de comunicación.

Canales de relación con Inversores, Analistas y Medios de Comunicación

Contacto directo con el Departamento	<p>MERLIN establece una comunicación directa y personalizada a través de los teléfonos y correos electrónicos directos de los responsables del departamento de Relación con Inversores.</p> <p>De esta forma, la Compañía puede atender de manera inmediata las consultas de los inversores y de los analistas que cubren la Compañía.</p>
Informes y presentaciones corporativas	<p>Con objeto de mantener informados a sus analistas e inversores, y en general a todos aquellos grupos de interés que precisen de información de sus actividades, MERLIN publica documentación periódica sobre su actividad y su desempeño.</p> <p>En este sentido, MERLIN complementa la publicación de informes de resultados trimestrales, semestrales y anuales con presentaciones de carácter más ejecutivo y estratégico, en las que la Compañía presenta los principales hitos del periodo y sus objetivos a futuro. Además, MERLIN publica una serie de archivos de audio (<i>audiocasts</i>) en los cuales el Consejero Delegado de la Compañía, D. Ismael Clemente, desarrolla los aspectos más destacados del periodo objeto de la presentación de resultados (trimestral, semestral o anual).</p> <p>El conjunto de esta documentación está orientado a asegurar que los analistas e inversores cuenten con datos y argumentos suficientes en sus valoraciones y decisiones de inversión.</p> <p>Específicamente en el ámbito no financiero, con periodicidad anual MERLIN publica su Memoria de RSC. Cabe destacar que esta Memoria, de carácter voluntario, ha obtenido, por tercer año consecutivo, el galardón EPRA sBPR Gold Award. La calificación <i>Gold</i> supone el máximo reconocimiento que otorga esta asociación sectorial por la publicación de información en materia de sostenibilidad.</p>

Canales de relación con Inversores, Analistas y Medios de Comunicación

Junta General de Accionistas	<p>En 2020 MERLIN celebró su Junta General de Accionistas (JGA) íntegramente en modalidad no presencial, vía streaming en su página web.</p> <p>La posibilidad de voto telemático, ya implantada en años anteriores, se extendió a todos los accionistas, garantizando de este modo el completo ejercicio de este derecho. La grabación de la JGA, así como la presentación desarrollada se encuentran disponibles en la web corporativa.</p>
Participación en índices de sostenibilidad	<p>Por tercer año consecutivo, MERLIN ha participado en el índice de GRESB. A través de su cuestionario, esta entidad evalúa los datos de desempeño en materia ESG (ambiental, social y de gobierno) de las compañías del sector real estate.</p> <p>En la edición de 2020, especialmente retardada por el mayor foco del cuestionario en materia de desempeño ambiental de los activos en cartera MERLIN ha consolidado su posicionamiento en el índice, obteniendo una puntuación de 78 sobre 100, 8 puntos superior al promedio de las compañías que respondieron al cuestionario y 7 puntos superior al de sus <i>peers</i>.</p> <p>Asimismo, en 2020 MERLIN ha participado por primera vez en el cuestionario de CDP (<i>Climate Disclosure Project</i>), poniendo de manifiesto su compromiso en materia de lucha contra el cambio climático, habiendo obtenido una calificación "B".</p>
Conferencias y eventos sectoriales	<p>MERLIN ha continuado con su presencia en los eventos y conferencias más importantes del sector, tanto a nivel nacional como internacional. La gran mayoría de estos actos se han celebrado en la modalidad online, de acuerdo con la situación sanitaria actual.</p> <p>En 2020, MERLIN ha formado parte de un total de 29 conferencias y eventos sectoriales, en su mayoría de tipo virtual, como la primera vConference Rethink, organizada por EPRA, en la que intervino Ismael Clemente. A estas conferencias asistieron unos 521 inversores de 445 compañías.</p> <p>Adicionalmente, a principios de 2020, MERLIN participó en mesas redondas alrededor de cuestiones ambientales, sociales y de gobierno (ESG por sus siglas en inglés), por ejemplo en el "Foro Buen Gobierno" organizado por la CEOE, y en la Iberian REIT Conference de EPRA, donde la compañía ha tenido la oportunidad de explicar y poner en valor su estrategia en materia ESG y las acciones implantadas para su consecución.</p>
Visitas a los activos de la Compañía	<p>MERLIN organiza visitas a sus activos con el objetivo de que sus inversores y analistas conozcan de primera mano aspectos clave como la ubicación, ocupación o mantenimiento de los inmuebles.</p> <p>En 2020, debido a la situación sanitaria, no se han realizado este tipo de visitas. No obstante, este canal continúa siendo un canal muy relevante para la compañía para dar a conocer la cartera a los inversores actuales y potenciales.</p>
Capital Markets Day	<p>A través de los <i>Capital Markets Days</i>, MERLIN proporciona a sus inversores una visión general acerca de su posicionamiento dentro el sector, de su estrategia, de la creación de valor a través de sus activos, así como de los datos financieros y operativos más destacados, permitiendo además afianzar el conocimiento que tienen los inversores del equipo gestor.</p>
Roadshows	<p>Los <i>roadshows</i> dan la posibilidad a la Compañía de exponer su propuesta de valor y su estrategia a futuro en diferentes ciudades europeas, así como en ciudades de otros continentes.</p>

Además de contar con estos canales de comunicación, MERLIN mantiene una continua interacción con diversos medios de comunicación españoles, principalmente de carácter económico o especializados en el sector, formando parte, de modo regular, de mesas redondas con paneles de expertos. A través a esta relación con los medios, MERLIN desarrolla su visión en materias tales como el futuro del sector o las nuevas tendencias del mercado.

6.2. Empleados

Hitos en 2020	Retos futuros
Adaptación de los espacios de trabajo a la situación sanitaria actual.	Ampliación de los beneficios sociales disponibles para los empleados.
Adopción de un protocolo frente al Coronavirus, con la realización periódica de pruebas de detección de la COVID-19.	Ampliación del Portal del Empleado para impulsar los niveles de comunicación e interacción entre la plantilla e incorporar un programa de ofertas y descuentos.
Cambio del sistema informático de gestión de RRHH, unificando la información de la plantilla en un único sistema.	Fomento de las acciones de RSC entre los empleados.
Lanzamiento del Portal del Empleado y de una app vinculada al portal para mejorar la comunicación entre la plantilla.	
Extensión de la oferta de formación en idiomas a todos los empleados.	
Puesta en marcha de la primera charla divulgativa sobre el seguro de salud para los empleados.	

Principales indicadores del año		
	DATO 2020 ⁽¹⁾	EVOLUCIÓN 2019-2020
Número de empleados	220	+0,9%
% Mujeres en la plantilla	44,5%	=
Empleados con contrato indefinido	99,1%	-0,5 puntos porcentuales

⁽¹⁾ Datos a 31 de diciembre de 2020.

Aspectos diferenciales de MERLIN en relación con sus empleados

MERLIN cuenta con un equipo humano altamente capacitado y con una probada experiencia en el sector, con una apuesta creciente por la integración de nuevos perfiles que aporten una visión diferencial y un valor añadido al capital humano de la compañía. De este modo, la compañía se encuentra cada vez más preparada para anticiparse a las tendencias, afrontar los retos futuros y lograr el más alto nivel de excelencia.

Con un alto grado de productividad en desarrollo de sus funciones, todos los profesionales están altamente comprometidos con el proyecto de Compañía y están alineados con la consecución de sus objetivos. Asimismo, MERLIN apuesta por el máximo nivel de desarrollo de sus empleados, aportando capacitación y otras herramientas que redundan en su independencia profesional de cara a la toma de decisiones.

27,8

años de experiencia
media del equipo
gestor

Excelencia

MERLIN se compone de un equipo de profesionales con conocimientos diferenciales, de primer nivel, con un alto grado de capacitación y experiencia, siendo especialmente destacado en el equipo gestor.

65M€

GAV/empleado⁽¹⁾

Productividad

MERLIN se consolida como SOCIMI con el mayor ratio de GAV por empleado de toda Europa, que supone 2,5 veces el promedio europeo, en línea con su filosofía de crecimiento y eficiencia.

3,6%

Tasa de rotación
voluntaria

Retención del talento

MERLIN apuesta por el desarrollo a largo plazo de sus profesionales en la Compañía, procurando que todos sus empleados se sientan plenamente identificados con su filosofía y sus objetivos.

35,3%

de empleados han
optado por percibir
acciones de la
compañía en concepto
de salario en especie

Compromiso

MERLIN cuenta con profesionales altamente comprometidos con su proyecto empresarial, como demuestra por ejemplo el porcentaje destacado de empleados que han optado por percibir parte de su remuneración en acciones de la compañía.

93,6%

de empleados
ha recibido
capacitación

Independencia

El equipo de profesionales de MERLIN destaca por su proactividad y responsabilidad, a los que se dota de las capacidades e independencia necesarias para la toma de decisiones.

⁽¹⁾ Sin incluir los empleados de LOOM.

Un equipo humano sólido y diferencial

En la actualidad, el equipo humano de MERLIN Properties está compuesto por un total de 220 empleados, divididos, de modo general, en dos categorías, en línea con la estrategia de MERLIN de mantener una estructura horizontal en su organización.

- **Equipo Gestor.** Compuesto por 11 empleados (una mujer y 10 hombres y un 5% del total de la plantilla) bajo la dirección ejecutiva del Consejero Delegado. Cuentan con una dilatada experiencia profesional en el sector inmobiliario, así como un conocimiento preciso del mercado, orientado a maximizar la eficiencia operativa y rentabilidad de cada activo.
- **Resto de profesionales.** Compuesto por 209 empleados (97 mujeres y 112 hombres). Está formado por un equipo de profesionales altamente experimentados y capacitados en el sector, particularmente comprometidos con el proyecto de Compañía.

Composición de la plantilla⁽¹⁾

		2020		2019		2018	
		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Equipo gestor	<30 años	-	-	-	-	-	-
	30-50 años	3	1	4	1	7	1
	>50 años	7	-	7	-	4	-
Resto de profesionales	<30 años	9	11	11	12	4	4
	30-50 años	69	66	71	64	67	54
	>50 años	34	20	28	20	21	14
TOTAL		220		218		176	

Perfil actual del empleado de MERLIN Properties⁽²⁾



- Represento el **45%** de la plantilla.
- Represento el **36%** de las contrataciones de 2020.
- Tengo entre **30 y 50 años** (68% de las mujeres).
- Tengo contrato **indefinido** (99%).
- He recibido 21,1 horas de **formación**⁽³⁾ en 2020.
- Trabajo en **España** (98% de las mujeres).



- Represento el **55%** de la plantilla.
- Represento el **64%** de las contrataciones de 2020.
- Tengo entre **30 y 50 años** (59% de los hombres).
- Tengo contrato **indefinido** (99%).
- He recibido 17,9 horas de **formación**⁽³⁾ en 2020.
- Trabajo en **España** (96% de los hombres).

⁽¹⁾ Datos a 31 de diciembre de 2020.

⁽²⁾ Datos a 31 de diciembre de 2020, excepto para las horas de formación promedio por empleado.

⁽³⁾ Las horas de formación promedio se han calculado considerando la media de empleados durante 2020. La cifra de horas de formación promedio en 2020 en términos totales (incluyendo hombres y mujeres) fue de 19,3 horas.

Diversidad e igualdad de oportunidades

De acuerdo con el Código de Conducta de la Compañía, MERLIN promueve la igualdad de oportunidades entre todos sus empleados, en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción de profesionales y a las condiciones de trabajo.

En esta línea, las mujeres en plantilla representan a cierre de año un 45% del total de profesionales, y están presentes en todas las categorías profesionales.

En materia de promoción de la diversidad de otros colectivos, MERLIN mantiene su destacado compromiso por la integración laboral de personas con capacidades diferentes. La Compañía cuenta actualmente con un total de 5 empleados en plantilla de este colectivo, por encima de la proporción del 2% de la plantilla requerido por la legislación actual.

Todos estos profesionales cuentan con un contrato indefinido a tiempo parcial y realizan funciones necesarias y valoradas en la Compañía. Además, estos empleados fueron contratados prácticamente desde el inicio de la actividad de la Compañía, lo que demuestra el valor que siguen aportando y la necesidad de su trabajo para el equipo.

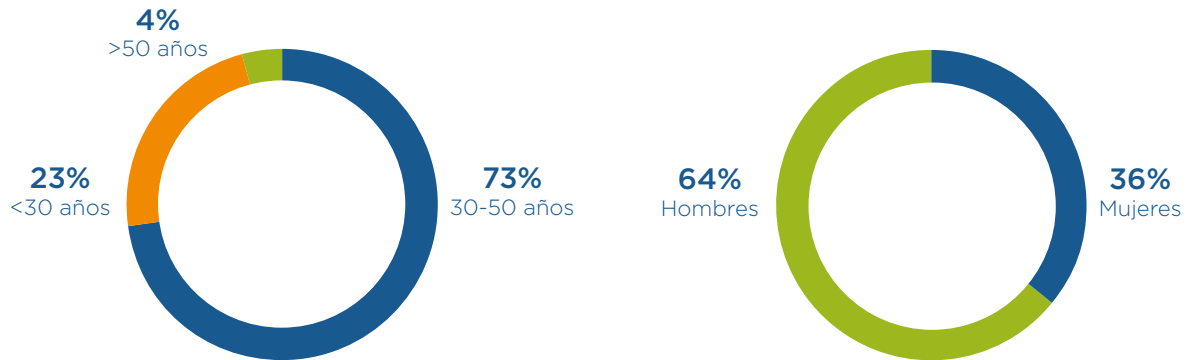
Incorporación de profesionales a la Compañía

MERLIN es consciente del papel crucial de sus empleados en el éxito de su proyecto empresarial. Así pues, la Compañía persigue la incorporación en su plantilla de profesionales de primer nivel, capaces de aportar valor añadido y, cada vez en mayor medida, de aportar una visión diferencial que le permita situarse a la vanguardia de las tendencias del sector.

La Compañía orienta sus procesos de selección de nuevos profesionales a sus conocimientos, experiencia y capacidades, así como a su alineamiento con los valores y objetivos de la Compañía.

A lo largo de 2020, MERLIN ha incorporado a un total de 22 nuevos empleados, lo que representa una tasa de nuevas contrataciones de 10,0%. Si bien la mayoría de estos nuevos empleados cuentan con una destacada experiencia en el sector, MERLIN ha continuado apostando por la incorporación de talento joven, con la contratación con carácter indefinido de tres profesionales menores de 30 años, dos de los cuales eran recién licenciados.

Perfil de las contrataciones de MERLIN en 2020



Mecanismos de retención del talento

MERLIN apuesta por el desarrollo a largo plazo de sus profesionales en la Compañía, procurando que todos sus empleados se sientan plenamente identificados con su filosofía y sus objetivos. A tal efecto, MERLIN emprende una serie de acciones orientadas a motivar y recompensar a sus profesionales por su implicación y compromiso con el proyecto empresarial. Dichas acciones pueden agruparse dentro de tres grandes ámbitos:

1. Una retribución acorde a su desempeño

La retribución constituye un elemento clave para atraer y retener al mejor talento y por ello MERLIN basa esta retribución en el desempeño del empleado en su labor profesional, realizando un seguimiento continuo de la evolución de sus trabajadores.

Esta retribución, además, se complementa con un seguro de vida y accidentes, y con un seguro médico para toda la unidad familiar del empleado. La plantilla también dispone de medidas de retribución flexible en materia de formación, cheques guardería, tarjeta transporte y cheques restaurante, y que permiten a los empleados beneficiarse de ventajas fiscales.

En este marco, al igual que en 2019, se ha dado la posibilidad a los empleados de adquirir acciones de la compañía. Este año, 77 empleados han escogido esta opción de retribución flexible, lo que demuestra el compromiso de la plantilla con el proyecto empresarial de MERLIN.

En relación con la remuneración variable de la plantilla, en 2020 la totalidad de los empleados con contrato indefinido percibieron el bonus devengado en 2019 como consecuencia de su buen desempeño en dicho ejercicio. Además, con respecto al Plan de Incentivos a Largo Plazo (LTIP), éste ha quedado sin efecto en 2020, quedando pendiente de su futura definición en 2021.

2. Un desarrollo profesional constante

MERLIN considera la proactividad en sus profesionales un factor clave para potenciar su desarrollo. En esta línea, la horizontalidad de la estructura organizativa de la Compañía y el dinamismo de la plantilla entre sus diferentes perfiles permite que cada profesional defina su ritmo y dirección de desarrollo en función de sus capacidades y aspiraciones. En este sentido, todos los profesionales tienen la oportunidad de involucrarse en diferentes proyectos transversales y de asumir nuevas responsabilidades a lo largo de su carrera en la Compañía, fomentando el traspaso interdepartamental. En este sentido, en 2020 un total de seis profesionales han cambiado de puesto de trabajo y de departamento dentro del propio Grupo.

En 2020, MERLIN ha continuado apostando por la formación como aspecto fundamental para el desarrollo profesional de sus empleados. Si bien las circunstancias actuales han impedido que gran parte de la formación se desarrolle en modo presencial, las horas de formación impartidas durante 2020 se han incrementado de forma destacada con respecto a 2019 (4.288 horas en 2020, frente a 2.950 horas en 2019).

En líneas generales y de forma similar a años anteriores, las actividades desarrolladas han seguido cubriendo los tres principales ámbitos de actuación: formación en idiomas, interna y a medida.

- **Formación en idiomas:** MERLIN ha ampliado su oferta formativa de idiomas a todos sus empleados, incorporando además la opción de realizar cursos de portugués, idioma cada vez más representativo en la plantilla del Grupo. En 2020, 99 empleados han recibido formación en este ámbito.
- **Formación interna:** MERLIN ha seguido desarrollando en 2020 este tipo de cursos, los cuales son impartidos por los propios empleados de MERLIN, con el apoyo eventual de expertos en las materias impartidas. A este respecto, cabe destacar los cursos realizados de SAP, de herramientas de *Business Intelligence* (*PowerBi*) y de experiencia de usuario en los espacios de LOOM.
- **Formación a medida:** MERLIN ha ofrecido también durante el año 2020 oportunidades de formación externa y a medida, en función de las necesidades concretas de sus profesionales en una determinada área.

Adicionalmente, en respuesta a las circunstancias del ejercicio, el programa de formación ha incluido un curso *online* sobre la COVID-19, de una duración total de tres horas, el cual ha sido completado por 172 empleados.

Finalmente, del mismo modo que en años anteriores, todas las nuevas incorporaciones han recibido formación en materia de Prevención de Riesgos Laborales (PRL).



4.288 h de formación en 2020

3. Una relación directa con los empleados

La horizontalidad del organigrama de la Compañía permite mantener una relación directa entre los empleados y, en particular, entre aquellos situados en distintos niveles de responsabilidad. No obstante, el crecimiento de la Compañía en los últimos años ha hecho también necesario formalizar ciertas actividades y procesos de comunicación como los siguientes:

- En este año 2020 tuvo lugar en Madrid la quinta reunión de *Asset Management*, que contó con la asistencia de 85 empleados, incluyendo miembros del equipo directivo y *Asset Managers* de las distintas carteras y departamentos corporativos. Estas reuniones tienen la finalidad de crear una cultura común entre los distintos equipos, así como conocer los activos de primera mano y las actividades desarrolladas en estos activos, con objeto de analizar posibles sinergias entre portfolios. En el caso de la reunión anual, en la que participan todos los empleados, la situación sanitaria no ha permitido su celebración en 2020, si bien se espera reanudar su celebración en 2021, en la medida en que la situación sanitaria lo permita.
- En 2020 se lanzó el Portal del Empleado, que actualmente contiene información sobre cada uno de los empleados (datos personales, formación, conocimientos y capacidades, fotografías, etc.), lo que resulta especialmente relevante para empleados de localizaciones distintas a la sede corporativa. El portal permite además unificar en único sistema diferentes trámites como la gestión de la nómina o la solicitud de días de vacaciones. Se prevé continuar con su desarrollo en los próximos años, de modo que se convierta en una herramienta potente y eficaz en la gestión de la relación con los empleados.
- Asimismo, en 2020 MERLIN ha continuado afianzando los canales de comunicación periódica con su plantilla. Los empleados reciben regularmente comunicaciones a través de correo electrónico y cuentan además con un resumen de prensa diario y con una suscripción a un medio de comunicación, lo que les permite mantenerse regularmente informados de las noticias más relevantes vinculadas con la Compañía o el sector. Adicionalmente, y como novedad en este año, en 2020 tuvo lugar una charla divulgativa para dar a conocer las ventajas que ofrece el seguro de salud del que disponen los empleados, ofrecida por la firma aseguradora. En esta línea, los empleados también reciben una vez al mes un correo sobre hábitos de vida saludable.

Adicionalmente, MERLIN lleva a cabo otras iniciativas que afianzan su relación con su plantilla. En esta línea, MERLIN ha continuado con su iniciativa de ofrecer oportunidades de trabajo temporal a hijos de empleados, mayores de edad, para efectuar diferentes labores en activos del Grupo.

COVID-19 y empleados. Adaptación de las condiciones de trabajo a la situación actual



Ante la situación de pandemia, la Compañía ha puesto en marcha con carácter excepcional un conjunto de acciones que tienen por objeto preservar la seguridad sanitaria de todos sus empleados.

1. Organización del trabajo durante el periodo de “Estado de Alarma”

La situación sanitaria originada tras el inicio de la pandemia en España supuso la implantación del teletrabajo para toda la plantilla de MERLIN durante el primer periodo del Estado de Alarma (marzo a junio de 2020).

Ante estas circunstancias, y con objeto de que todos los empleados pudieran desempeñar su trabajo desde su domicilio, MERLIN distribuyó entre sus empleados más de 100 ordenadores portátiles nuevos. Cabe destacar además que estos equipos son de tipo surface, un modelo más ligero que el de un portátil estándar, lo que favorece su portabilidad.

Tras la vuelta a la oficina y entendiendo la excepcionalidad de la situación, MERLIN ha dotado a sus empleados de un mayor grado de flexibilidad en los horarios de entrada y salida de las oficinas y ha dado la opción de teletrabajo en caso de que sus circunstancias familiares así lo aconsejen.

2. Adaptación de los puestos de trabajo a la nueva situación

En el contexto de la “nueva normalidad”, MERLIN ha implantado las medidas necesarias enfocadas a que sus profesionales desarrollen su actividad profesional en sus puestos de trabajo de forma totalmente segura.

En esta dirección, se ha procedido a la instalación de mamparas para la separación de puestos, a la intensificación de las tareas de limpieza en las oficinas y a la adquisición de productos como gel hidroalcohólico y mascarillas a disposición de los empleados que los necesiten.

3. Realización de pruebas de detección de COVID-19 a todos los empleados

Desde el retorno a los centros de trabajo, MERLIN ha puesto a disposición de sus empleados la posibilidad de someterse a pruebas regulares de detección de la COVID-19 (tests PCR, de antígenos y serológicos), de forma gratuita. La periodicidad establecida para las pruebas es semanal en la sede en Madrid y mensual para el resto de emplazamientos, de acuerdo con la concentración de empleados en los centros de trabajo.

También los familiares directos de los empleados pueden someterse a pruebas PCR por el mismo precio que el contratado por la Compañía.

Implicación de la Compañía con el entorno

Los profesionales de MERLIN valoran formar parte de una organización que está también comprometida con su entorno social. En esta línea, la Compañía pone en marcha programas que procuran impulsar el desarrollo de las comunidades en las que está presente y en los que sus empleados pueden colaborar activamente.

Continuación del Plan de RSC

En el marco de su Plan de RSC, MERLIN aporta el 0,1% de las rentas brutas anuales a programas o proyectos sociales. Esta contribución económica se divide en dos partes: la primera parte corresponde a aportaciones directas de la propia Compañía y la segunda parte corresponde a aportaciones en las que la Compañía duplica la contribución económica o en horas de voluntariado de sus empleados, directivos y Consejeros.

Considerando ambos conceptos, la Compañía ha donado un total de 248.000 euros en aportaciones directas y 176.000 euros en colaboración con 26 empleados y 3 de sus Consejeros. Estas contribuciones en conjunto han dado apoyo a 62 fundaciones.



Formación voluntaria por parte de los profesionales de MERLIN

Pese a las circunstancias del ejercicio, por cuarto año consecutivo un total de 16 empleados de la Compañía han impartido formación en el Grado Universitario “Intensificación en Planificación y Gestión Inmobiliaria” de la Escuela de Aparejadores de la Universidad Politécnica de Madrid. La actividad de formación incluyó además una charla impartida por el CEO de la Compañía, Ismael Clemente. En total, la dedicación de los profesionales de MERLIN fue de unas 92 horas.

Además, MERLIN ha donado la dotación económica asociada a esta formación a dos becas académicas concedidas a los dos mejores estudiantes de este Grado, de un importe total de 3.000 euros.

92
horas



COVID-19 e implicación de los empleados con el entorno

Además de las iniciativas anteriores, cabe destacar la contribución económica efectuada por la plantilla de MERLIN para la adquisición de robots para la realización de pruebas masivas de detección de la COVID-19.

Además de las aportaciones efectuadas por la propia Compañía, los empleados de MERLIN han aportado unos 334.000 euros en este concepto.

6.3. Inquilinos y cliente final

Hitos en 2020	Retos futuros
Puesta en marcha de la política comercial dirigida a inquilinos <i>retail</i> .	Incremento de servicios en MERLIN Hub Madrid Norte.
Certificación AENOR COVID-19 de 52 activos de oficinas y 13 activos de centros comerciales.	Puesta en marcha de la colaboración con <i>Too Good to Go</i> en centros comerciales, con la participación de inquilinos.
Comienzo de MERLIN Hub Madrid Norte y lanzamiento de la <i>app</i> de MERLIN Hub.	Desarrollo de MERLIN Eventos.
Ampliación de la oferta de servicios de LOOM.	
Mejora de la intranet de relación con inquilinos de centros comerciales.	
Obtención de la certificación AIS en 54 activos de centros comerciales y oficinas.	

Principales indicadores del año		
	2020	EVOLUCIÓN 2019-2020
Grado de satisfacción en oficinas multi-inquilino ⁽¹⁾	2,91 sobre 4	-0,06 puntos
Ocupación de los activos	94,2%	-0,6 puntos porcentuales
Activos con certificaciones de accesibilidad	54	+25 activos

⁽¹⁾ Calculado en términos del Índice de Calidad Medio (ICM) obtenido a partir de las encuestas en oficinas multi-inquilino.

Aspectos diferenciales de MERLIN en relación con sus inquilinos

La relación de MERLIN con sus inquilinos está fundamentada en procurar su máximo nivel de satisfacción. Para ello, trabaja conjuntamente en la adopción de soluciones que den respuesta a sus necesidades específicas, estableciendo asimismo canales de comunicación con carácter continuado. Adicionalmente, la Compañía considera también la accesibilidad de sus activos como otro aspecto esencial en su propuesta de valor.

Todos estos aspectos refuerzan el posicionamiento de MERLIN como SOCIMI diversificada de referencia entre sus inquilinos, así como también entre los usuarios de sus activos.

2,91/4
de puntuación global
en las encuestas de
satisfacción en oficinas
multi-inquilino

Trabajo conjunto

MERLIN apuesta por la implicación activa de los ocupantes de los activos en la optimización de su desempeño y el aprovechamiento de los servicios y funcionalidades de los mismos, persiguiendo así la máxima satisfacción de sus inquilinos.

100%
de activos disponen
de canales de relación
con inquilinos

Comunicación constante

A través de los distintos canales de relación con inquilinos y usuarios, MERLIN recaba información esencial para identificar sus necesidades, solucionar cualquier incidencia y valorar la experiencia en sus activos.

90%
de activos logísticos
adaptados
al *e-commerce*

Soluciones innovadoras en sus activos

MERLIN ofrece a sus inquilinos y usuarios soluciones innovadoras, adoptando las últimas tendencias en sus activos, como FlexSpace en oficinas, pop-up stores en retail y soluciones de última milla en logística.

54 activos
(centros comerciales
y oficinas) con
certificación AIS y 4 con
la máxima calificación

Compromiso con la accesibilidad

A través de la obtención de las certificaciones AIS, MERLIN respalda su compromiso con la máxima accesibilidad de sus activos.

Entendimiento de las expectativas y necesidades de inquilinos y cliente final

El éxito del negocio de MERLIN es el resultado de ofrecer una experiencia de la máxima calidad en sus espacios a sus inquilinos y sus usuarios finales. Con este fin, MERLIN ha establecido distintos canales de comunicación orientados a mantener una relación más fluida con ellos, conocer su opinión sobre el nivel de gestión de los activos e identificar cuáles son sus expectativas y necesidades.

En esta línea, MERLIN envía encuestas de satisfacción a sus inquilinos de oficinas multi-inquilino. En dicha encuesta, los inquilinos evalúan aspectos específicos como el estado de las zonas comunes, información y atención ante posibles incidencias, gestión de cobros de recibos o el trato del personal, así como aspectos de carácter más general, como su satisfacción global del servicio. En 2020 estas encuestas se han enviado a 370 inquilinos⁽¹⁾. Considerando el conjunto de preguntas planteadas, el índice de calidad global (ICM) es de 2,91 sobre 4. Además, a través de dicha encuesta se han registrado un total 18 quejas y 44 observaciones, todas ellas respondidas.

Con respecto a la cartera de centros comerciales, MERLIN ha continuado con los programas de relación ya desarrollados a lo largo de los últimos años para la mejora de la relación con inquilinos y visitantes. Por una parte, **We are MERLIN**, a través del que los inquilinos reciben asesoramiento para mejorar su posicionamiento tanto en los propios centros comerciales como en el mundo online, ayudándoles así a darse a conocer entre sus clientes. Por otra parte, el proyecto **Excellentia 1.0**, mediante el cual MERLIN efectúa un análisis de la interacción del visitante con el centro comercial con objeto de identificar puntos de acción que permitan mejorar su nivel de experiencia.

En los próximos años MERLIN prevé lanzar nuevos programas que potencien la relación con inquilinos y usuarios de sus centros comerciales. En esta línea, se pondrá en marcha un proyecto de *big data*, gracias al cual los inquilinos podrán conocer parámetros clave de sus clientes, lo que les ayudará en gran medida a orientar su propuesta comercial. Adicionalmente, en materia de interacción con el cliente final, la Compañía continuará trabajando en la mejora de las características y funcionalidades de las *apps* de sus centros comerciales, ya en funcionamiento en ocho de los activos de esta cartera.

En relación con su cartera de activos logísticos, MERLIN ha implantado un servicio de *Facility Management* integrado en la totalidad de sus activos logísticos, con el objetivo de garantizar los más altos estándares de servicio y calidad establecidos por la Compañía.

Este servicio permite llevar a cabo un proceso de monitorización y asesoramiento a los inquilinos en materia de mantenimiento de los activos, en los ámbitos técnico y legal y con carácter preventivo o correctivo. Además, gracias a esta iniciativa, se impulsa establecer un marco de colaboración con los inquilinos a través de un *SLA (Service Level Agreement)*, lo que posibilita, por ejemplo, que los tiempos de respuesta se adecúen a la importancia de la incidencia registrada por el inquilino. De cara a agilizar la comunicación bidireccional, los inquilinos pueden compartir información en tiempo real a través de una plataforma informática colaborativa.

⁽¹⁾ La cifra incluye también los inquilinos del activo logístico de Madrid - Coslada Complex, también multi-inquilino.

Intranet de centros comerciales. Un impulso en la interacción con el inquilino.

En 2020, MERLIN ha implantado una nueva versión de su intranet de relación con inquilinos en 14 centros comerciales. Las funcionalidades de esta nueva intranet permiten a los inquilinos centralizar sus gestiones en un único canal *online*, optimizando los recursos destinados a la ejecución de dichas gestiones de una manera eficiente, interactiva, y *paper free*.

Muy particularmente, la intranet permite al inquilino mantener una comunicación directa, fluida y bidireccional con el equipo de gestión de los centros comerciales de MERLIN, pudiendo configurar y hacer seguimiento de sus conversaciones y solicitudes, adjuntar y compartir documentación, o crear grupos de difusión.

La herramienta incluye, entre otros aspectos, un repositorio de documentación con toda la información de relevancia del activo, un apartado dedicado a la creación de promociones para su publicación en la *app* y en la *web* del centro comercial, así como una sección de promociones dedicada a los empleados de los operadores que desarrollan su trabajo en los centros comerciales de MERLIN.

MERLIN aspira a que este nuevo canal de relación impulse el grado de fidelización de sus inquilinos, atendiendo a sus expectativas y demandas y contribuyendo a crear el máximo valor en el desarrollo de sus actividades.



COVID 19 e inquilinos: MERLIN con los inquilinos más afectados por la crisis sanitaria

La situación de pandemia ha afectado de forma muy particular a los inquilinos de centros comerciales (especialmente a aquellos que desarrollan una actividad de carácter “no esencial”), así como a algunos inquilinos de oficinas dedicados a actividades comerciales. Por este motivo, la Compañía ha diseñado una serie de acciones específicas para darles soporte.

1. Política comercial para la bonificación de rentas de inquilinos

Con objeto de preservar la creación de valor conjunto en el corto, medio y largo plazo con sus inquilinos *retail*, durante 2020 MERLIN ha desarrollado una política comercial estructurada en dos fases, en línea con el tipo de restricciones establecidas desde el inicio de la pandemia.

- Fase I: dirigida a todos aquellos inquilinos afectados por el cierre forzoso establecido en la regulación del estado de alarma. En esta fase, que se extendió desde el 15 de marzo hasta la reapertura de los establecimientos que desarrollan actividades no esenciales, la bonificación de la renta fue del 100%, y los inquilinos siguieron sufragando los gastos comunes.

- Fase II: dirigida a todos los inquilinos afectados por algún tipo de suspensión de apertura o, en general, por una limitación significativa para operar. En esta fase, que se extendió desde la reapertura de las actividades no esenciales de los centros hasta el final del año, la bonificación fue parcial, progresiva desde el 60% de julio al 10% de diciembre. Los inquilinos prorrogaron su contrato hasta 2022 y siguieron haciéndose cargo de los gastos comunes.

En términos de rentas brutas, más del 85% del universo elegible se acogió a las medidas de la fase I y más del 90% del universo elegible lo hizo a su vez durante la fase II. Como resultado, la proporción de las facturas devengadas que han sido cobradas o que están vinculadas a la política comercial respecto al total es de un 97,6% en centros comerciales y de un 99,8% en oficinas.

Asimismo, MERLIN ha presentado una tercera fase del plan que cubrirá el primer semestre de 2021, y que establece una bonificación media del 25%, así como una bonificación completa aplicable a los periodos de cierre forzoso que pudieran darse en este periodo del año.

2. Soluciones orientadas a garantizar la continuidad de la actividad

Además de la política comercial desarrollada durante el año, MERLIN ha promovido en todo momento la continuidad en la actividad de sus inquilinos.

En este contexto, los centros comerciales de MERLIN permanecieron abiertos durante todo el periodo de estado de alarma, garantizando de este modo el acceso a aquellos establecimientos que desarrollan una actividad categorizada como “esencial”.

Adicionalmente, la Compañía ha ayudado a sus inquilinos con iniciativas específicas a medida de sus necesidades, como por ejemplo la ampliación de las superficies ocupadas por las terrazas de los locales de restauración en centros comerciales. En esta línea, en el caso concreto del centro comercial Arenas, en Barcelona, MERLIN ha llegado a un acuerdo con la *start-up Revoolt* para utilizar este activo como un *hub* urbano a partir del cual distribuir envíos a la población cercana a través de vehículos “cero emisiones”. De este modo, los inquilinos de este activo cuentan con un canal adicional para poder llegar al consumidor final, aun en periodos de cierre forzoso de su actividad.

Integración de nuevas tendencias en los activos y en su gestión

MERLIN apuesta por seguir desarrollando nuevos servicios en el marco del cambio de paradigma del sector. Bajo esta nueva perspectiva, no se limita a ser únicamente un tenedor o gestor de activos, sino también un gestor integral de necesidades, entendiendo el espacio alquilado como oportunidad para la prestación de servicios que van más allá del concepto tradicional del *real estate*.

En esta línea, en 2020 MERLIN ha continuado con el desarrollo de propuestas innovadoras que abarcan las diferentes necesidades de sus inquilinos.

En este sentido, en **oficinas**, MERLIN está apostando por enriquecer la experiencia de usuario, introduciendo conceptos de hospitalidad en sus activos para mejorar la calidad de vida de los clientes de los edificios. A este objetivo obedece la implantación de *Mayordomo Smart Points*, el sistema de taquillas inteligentes a través del que los usuarios pueden recibir paquetería de manera

cómoda e interactiva, así como realizar otras gestiones como depositar prendas de ropa para su limpieza por parte de servicios de tintorería. En total, 19 activos de oficinas ya disponen de estos puntos *Mayordomo* a cierre de año.

En un entorno digital, MERLIN está enfocado en mejorar la conectividad de sus edificios. En 2020 MERLIN ha certificado sus primeros activos de oficinas con el sello *Wired Score*, un estándar de conectividad *online* que asegura la máxima velocidad de subida y bajada de datos en todos los espacios de las oficinas, incluyendo zonas comunes y exteriores. De este modo, MERLIN se convierte en la primera compañía que ha logrado la certificación *Wired Score* de inmuebles en España.

LOOM.

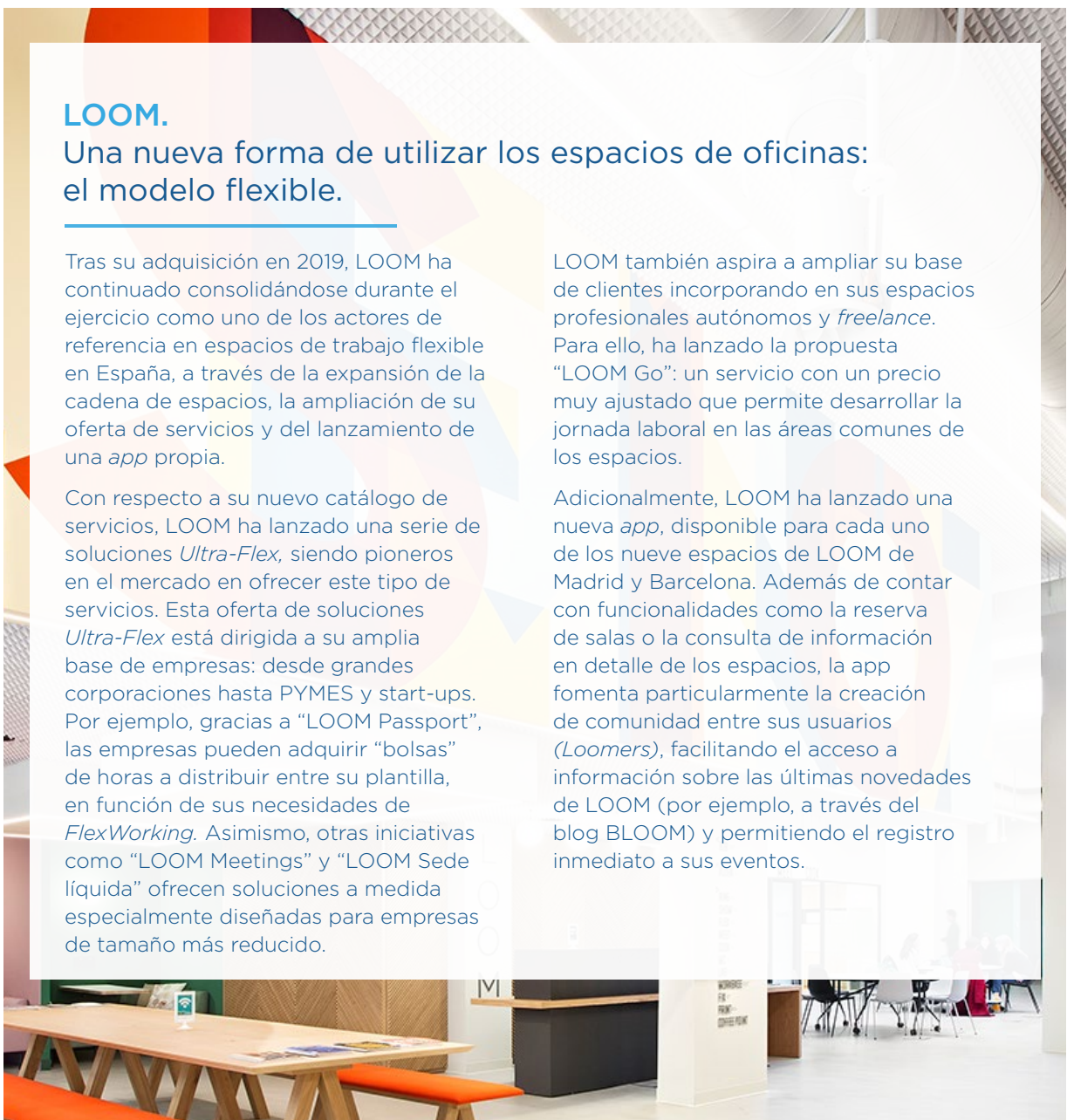
Una nueva forma de utilizar los espacios de oficinas: el modelo flexible.

Tras su adquisición en 2019, LOOM ha continuado consolidándose durante el ejercicio como uno de los actores de referencia en espacios de trabajo flexible en España, a través de la expansión de la cadena de espacios, la ampliación de su oferta de servicios y del lanzamiento de una *app* propia.

Con respecto a su nuevo catálogo de servicios, LOOM ha lanzado una serie de soluciones *Ultra-Flex*, siendo pioneros en el mercado en ofrecer este tipo de servicios. Esta oferta de soluciones *Ultra-Flex* está dirigida a su amplia base de empresas: desde grandes corporaciones hasta PYMES y start-ups. Por ejemplo, gracias a “LOOM Passport”, las empresas pueden adquirir “bolsas” de horas a distribuir entre su plantilla, en función de sus necesidades de *FlexWorking*. Asimismo, otras iniciativas como “LOOM Meetings” y “LOOM Sede líquida” ofrecen soluciones a medida especialmente diseñadas para empresas de tamaño más reducido.

LOOM también aspira a ampliar su base de clientes incorporando en sus espacios profesionales autónomos y *freelance*. Para ello, ha lanzado la propuesta “LOOM Go”: un servicio con un precio muy ajustado que permite desarrollar la jornada laboral en las áreas comunes de los espacios.

Adicionalmente, LOOM ha lanzado una nueva *app*, disponible para cada uno de los nueve espacios de LOOM de Madrid y Barcelona. Además de contar con funcionalidades como la reserva de salas o la consulta de información en detalle de los espacios, la *app* fomenta particularmente la creación de comunidad entre sus usuarios (*Loomers*), facilitando el acceso a información sobre las últimas novedades de LOOM (por ejemplo, a través del blog BLOOM) y permitiendo el registro inmediato a sus eventos.



En relación con sus **centros comerciales**, MERLIN ha continuado apostando por la omnicanalidad, ampliando los puntos *Click&Collect*. A cierre de año, esta cartera contaba con un total de 27 puntos de este tipo. Por otra parte, MERLIN ha puesto en marcha la herramienta de *KeepEyeOnBall*, en el marco del *Proptech Challenge*. Esta herramienta, capaz de generar una visión virtual de 360º de los activos, permite que los inquilinos puedan conocer los activos sin necesidad de realizar una visita y cómo serán los activos en reposicionamiento en el futuro, tras la finalización de estos trabajos.

FILLIT.

Una solución ajustada a las necesidades de pequeños comerciantes.

Fillit, una *start-up* creada en Irlanda que permite la reserva de zonas comunes de espacios comerciales de forma rápida y fácil y completamente *online*, ha iniciado su actividad en España de la mano de MERLIN, a través de un proyecto piloto en X-Madrid.

En colaboración con esta *start-up*, MERLIN ofrece un catálogo de espacios comunes y *pop-ups*, complementando de este modo su oferta de espacios actual en este activo. La modalidad de los alquileres ofrecidos es completamente flexible, al poder contratar el espacio desde un día hasta tres meses. Esta iniciativa también incorpora la opción de pagar con tarjeta

de crédito, algo novedoso en el sector del *Real Estate*.

De este modo, MERLIN busca atraer a nuevos clientes de menor tamaño (PYMES y autónomos), para los que esta iniciativa comporta importantes beneficios, al incrementar su abanico de canales de venta y ganar en visibilidad entre su público objetivo. Asimismo, esta experiencia puede servir a estos clientes de paso previo para la contratación de un alquiler convencional.

Una vez finalizado el proyecto piloto, la Compañía prevé extender esta nueva oferta de espacio al resto de activos de la cartera de centros comerciales.



Por su parte, en **logística**, MERLIN continúa trabajando para incorporar las últimas tecnologías en el ámbito del *e-commerce*, dando respuesta a la necesidad creciente de los inquilinos de que sus sistemas logísticos permitan gestionar de forma coordinada tanto sus canales de distribución convencional como sus canales de comercio *online*.

En esta dirección, MERLIN ha desarrollado el almacén logístico central para Media Markt en España. El proyecto ha consistido en la rehabilitación y ampliación de unas instalaciones ya existentes en la localidad de Pinto que se han transformado en un almacén logístico de unos 60.000 m². Gracias a su diseño, además de constituir el *hub* logístico central de su plataforma *online*, este nuevo almacén permite además a este cliente mejorar la distribución a sus tiendas físicas. Cabe destacar además su emplazamiento estratégico en la zona Sur de Madrid, entre la A-4 y la A-42, y con muy buenas comunicaciones.

Salud y bienestar de los usuarios de los activos

En 2020, MERLIN ha continuado trabajando para optimizar los niveles de salud y bienestar de los usuarios de sus activos. En este sentido, MERLIN ha completado su plan de instalación de desfibriladores de oficinas multi-inquilino, de modo que en 2020 la totalidad de estos activos se encuentran “cardioprotectados”. Asimismo, la Compañía ha seguido evaluando sus activos de cara a asegurar el máximo confort térmico, visual, acústico y de calidad del aire interior de sus usuarios.



COVID-19 e inquilinos: adaptación de las medidas de salud y seguridad en los activos

Dentro de su compromiso por garantizar los máximos niveles de salud de los usuarios de sus activos, MERLIN ha actuado desde el primer momento de la pandemia, adoptando las mejores prácticas disponibles para hacer frente al coronavirus. De este modo, la Compañía se ha convertido en la primera SOCIMI en obtener la Certificación de Protocolos frente al COVID-19 de AENOR. En total, 52 activos de oficinas multi-inquilino y 13 activos de centros comerciales han obtenido dicha certificación, renovada trimestralmente a lo largo del año.

En su cartera de oficinas multi-inquilino y centros comerciales, MERLIN ha adoptado desde el primer momento distintas medidas como el adecuado control de las condiciones de renovación del aire ambiente, la intensificación de las actividades de limpieza, la colocación de señalética específica, la instalación de pantallas de protección, la incorporación de geles hidroalcohólicos en los espacios y el control de aforos en ascensores.

Atendiendo a las particularidades de los centros comerciales, en esta categoría se han implementado medidas específicas aplicadas a zonas “críticas”, particularmente sensibles a la propagación del coronavirus, como dispositivos de filtrado de aire en ascensores y aseos, o sistemas de rayos ultravioleta para desinfectar los pasamanos de las escaleras mecánicas.

Adicionalmente, en el caso particular de LOOM, se ha difundido entre sus usuarios unas “Guías prácticas de vuelta a LOOM”, particularizadas por espacio. En estas guías, se explican las medidas adoptadas en los espacios y se proporcionan indicaciones detalladas dirigidas a los usuarios, para asegurar los mayores niveles de seguridad.

Todas las medidas adoptadas en estos activos están explicadas en detalle en una serie de “protocolos Covid” (uno de carácter genérico y uno específico por cartera) los cuales han sido revisados y validados por parte de AENOR en el proceso de auditoría. Los protocolos son objeto de actualización continua, en la medida en que puedan cambiar sus circunstancias de aplicación a lo largo del año.

Por último, considerando las características particulares de los espacios privativos en centros comerciales, los inquilinos de los centros han recibido un “Plan de Acción y Prevención frente a la COVID-19”. En dicho plan, se contempla un protocolo de actuación específico ante posibles positivos de sus empleados, que incluye el cierre momentáneo y la desinfección del espacio.

Compromiso con la accesibilidad

MERLIN considera esencial garantizar que todos los usuarios y visitantes de sus activos puedan disfrutar plenamente de los servicios que ofrecen, independientemente de sus capacidades. En esta dirección, desde el año 2016 la Compañía ha ido ampliando el número de activos certificados (oficinas y centros comerciales) en base al Sistema Indicador de Accesibilidad, AIS.

En relación con los centros comerciales en cartera, MERLIN ha obtenido dos nuevas certificaciones AIS en X-Madrid y Almada. Con estas certificaciones, un total de 13 activos de la cartera de centros están certificados bajo esta norma. Además, los centros comerciales ya certificados en AIS siguen mejorando sus prestaciones en materia de accesibilidad, lo que implica también una mejora continua de las calificaciones obtenidas en el marco de esta certificación. Cabe destacar además el caso de los centros de Marineda⁽¹⁾, Arturo Soria, Arenas y Vilamarina, que cuentan con la máxima puntuación que otorga AIS (cinco estrellas).

Con respecto a los activos de oficinas, MERLIN ha continuado extendiendo el número de activos certificados, alcanzando a cierre de año un total de 41 activos (25 más que en 2019).

De cara a los próximos años, MERLIN cuenta con un plan que prevé la certificación y valoración en materia de accesibilidad de en torno a un 80% de la cartera de centros comerciales y oficinas.

⁽¹⁾ El Centro Comercial Marineda cuenta con la precalificación AIS con 5 estrellas.

Porto Pi, ejemplo destacado en la implantación de medidas de accesibilidad.

El centro comercial Porto Pi constituye un ejemplo destacado del compromiso de MERLIN con la accesibilidad de los usuarios, por su elevada complejidad técnica, relacionada con la verticalidad de este activo.

Para la mejora de la accesibilidad desde el exterior, se ha efectuado una reforma de la rampa perimetral que conecta la acera pública de una de las avenidas contiguas al centro comercial con la primera planta. Adicionalmente, se ha efectuado una reforma de todas las puertas de los accesos del centro, reemplazando las existentes por puertas automáticas correderas.

En términos de la accesibilidad entre las plantas del centro comercial, se han instalado dos nuevos núcleos de ascensores, en distintas localizaciones, que resuelven la comunicación vertical entre la planta baja y la cuarta planta.

Otras medidas adicionales que mejoran la accesibilidad incluyen la instalación de un punto de información a doble altura y la rehabilitación de los seis núcleos de servicios higiénicos, todos ellos con cabina unisex adaptada.

Una vez finalizado su reposicionamiento, el activo renovará su certificación AIS, de cara a obtener un nivel de calificación en línea con estas nuevas medidas incorporadas.

MERLIN Hub: el ejemplo de la integración de los pilares de MERLIN en la relación con sus inquilinos

MERLIN Hub Madrid Norte ofrece un amplio abanico de servicios que mejoran el día a día de cada uno de los usuarios de los 33 activos de oficinas en la *NBA (New Business Area)* de la A-1. Con esta importante iniciativa, MERLIN responde a las expectativas de sus inquilinos y clientes finales, incorpora las nuevas tendencias en el ámbito del *real estate*, fomenta la salud y el bienestar

de los usuarios y procura además unos adecuados niveles de accesibilidad.

Los servicios ofrecidos giran alrededor de cinco ejes: movilidad, innovación y tecnología, flexibilidad, sostenibilidad y creación de comunidad. Todos los servicios están centralizados y organizados en la nueva *app* de MERLIN Hub.

Movilidad. Oferta de transporte hasta el puesto de trabajo

Gracias a la Oficina de Sostenibilidad y Movilidad (OSM), todas las empresas integradas en MERLIN Hub cuentan con un **Plan de Transporte al Trabajo** especializado. En base a las medidas establecidas en dichos planes, la OSM ha puesto en marcha una serie de iniciativas de movilidad, mejorando de esta forma la eficiencia y sostenibilidad de los desplazamientos de los usuarios.

En esta dirección, en 2020 se han habilitado tres **rutazan** que conectan nodos de transporte del norte de Madrid con oficinas de MERLIN Hub. Cualquier usuario de la comunidad puede acceder a este servicio, descargando un código QR accesible a través de la *app* de MERLIN Hub. Desde que comenzó esta iniciativa, unos 49.000 viajeros han utilizado esta solución.

Innovación y tecnología. La experiencia en el trabajo, de la máxima calidad

MERLIN aspira a que la experiencia del usuario de sus activos a lo largo de su jornada laboral sea la mejor posible. A tal efecto, MERLIN cuenta con un equipo de gestión y **hospitality** en los activos de MERLIN Hub.

Adicionalmente, MERLIN dota a sus activos con las últimas funcionalidades en materia de tecnología e innovación. En este sentido, MERLIN Hub ha obtenido la certificación **Wired Score**, un estándar que asegura la máxima calidad de conexión a internet en los activos de oficinas, incluyendo sus zonas exteriores.

Flexibilidad. Propuesta de espacios de trabajo LOOM

Los espacios de MERLIN Hub también se adaptan a las nuevas tendencias en materia de *FlexSpace*. De este modo, gracias a **LOOM** Torre Chamartín, los usuarios de MERLIN Hub tienen acceso a espacios flexibles LOOM para atender picos de demanda, reuniones puntuales o cualquier otra necesidad de espacio no permanente.

Sostenibilidad. Una apuesta destacada en MERLIN Hub

La sostenibilidad constituye un eje fundamental de MERLIN Hub Madrid Norte. Además de contar con certificaciones ambientales, MERLIN Hub tiene varias instalaciones de placas fotovoltaicas en sus activos.

La sostenibilidad en MERLIN Hub abarca también otros aspectos como la accesibilidad universal a sus edificios. En este ámbito, 12 de sus activos están certificados según la norma AIS.

Creación de comunidad. Usuarios dinámicos y activos

Con el propósito de conectar a todos sus integrantes, MERLIN Hub ha lanzado un variado **catálogo de actividades**, que incluye clases, talleres, concursos y acciones de concienciación social. A través de la app de MERLIN Hub, sus usuarios pueden conocer de primera mano el programa de eventos de cada día.

Adicionalmente, los **huertos urbanos** constituyen una iniciativa destacada y un sello de identidad de MERLIN Hub. Los usuarios disponen de un total de cuatro instalaciones de este tipo, en diferentes emplazamientos (Avenida de Europa, Vía Norte, Torre Chamartín y Aquamarina).

MERLIN Hub también cuenta con instalaciones en sus activos que incrementan el bienestar de sus usuarios, contribuyendo también a la creación de comunidad. En esta línea, en 2020 se ha dotado a las oficinas de Adequa con dos nuevas pistas de pádel.

MERLIN Hub continuará con su desarrollo en los próximos años, avanzando en los diferentes ejes estratégicos de esta iniciativa. En este sentido, en los próximos años se prevé llevar a cabo diversas acciones como, por ejemplo, la instalación de parkings de bicicletas y patinetes eléctricos, la integración de una plataforma MaaS (mobility as a service) en la app de MERLIN Hub y la inauguración de un nuevo huerto urbano.



La respuesta del negocio a esta estrategia de gestión

La confianza y la fidelidad de los inquilinos con MERLIN durante este año 2020 se ha visto reflejada en unas cifras de ocupación, Periodo Medio de Alquiler (PMA) y ratio de retención que, tanto a nivel global como en cada tipo de activo, son en general similares a las del año 2019. Concretamente, la tasa global de ocupación a cierre de año ha sido del 94,2%, solo 6 décimas por debajo de la ocupación en el cierre de 2019 y el periodo medio de arrendamiento (PMA) de 2020 se ha situado en 5,4 años. A continuación se presentan los datos de ocupación y PMA desglosados por cartera.

	Oficinas	Centros Comerciales	Logística	Net Leases
Ocupación (%)	91,1%	93,7%	97,5%	100%
PMA (Wault)	3,0	2,4	3,4	17,4

Asimismo, gracias a su orientación decidida al cliente, a la innovación de su oferta de servicios y a la versatilidad y flexibilidad de las soluciones ofrecidas en sus carteras, MERLIN está capacitada para dar solución a aquellos inquilinos con necesidades en oficinas, centros comerciales y logística, dando un servicio “todo en uno”. Actualmente unos 483.538 metros cuadrados de activos de oficinas, centros comerciales y activos logísticos están ocupados por inquilinos multi-cartera⁽¹⁾. Esto prueba las ventajas de la diversificación del modelo de negocio de MERLIN Properites.

Como caso destacado de éxito en 2020 en este sentido, MERLIN ha hecho entrega de una nave “llave en mano” próxima a los 100.000 m² al Grupo Carrefour, el cual se convertirá en su *hub* nacional de producto de baja rotación. Desde esta nave se distribuirán los pedidos al resto de almacenes, a sus más de 1.200 tiendas y a sus centros de servicio *online*. En 2020 MERLIN también ha aportado valor a este cliente en su cartera de centros comerciales a través del reposicionamiento de Saler y Porto Pi, activos de los que Grupo Carrefour es además co-propietario.

⁽¹⁾ La cifra no incluye activos de Barcelona Zal Port, sobre los que MERLIN tiene una participación minoritaria.

6.4. Comunidades locales

Hitos en 2020	Retos futuros
Puesta en marcha de iniciativas de acción social ante la situación de pandemia por el COVID-19 para las comunidades del entorno de centros comerciales.	Ejecución y finalización de la remodelación de la Plaza Ruiz Picasso.
Donación de 8 robots para la realización de pruebas masivas de COVID-19.	Mejora de la accesibilidad de la Torre Chamartín desde las autovías A-1 y M-11.
Lanzamiento de Renazca, con el objetivo de redinamizar la zona Azca de Madrid para vecinos y visitantes.	Ejecución del proyecto de carril bus en la Avenida de Burgos, en el entorno de MERLIN Hub Madrid Norte.
Inauguración de dos nuevos huertos urbanos en activos de MERLIN Hub Madrid Norte.	

Principales indicadores del año		
	2020	EVOLUCIÓN 2019-2020
Valor económico distribuido (M€)	382,0	-36,0%
Compras a proveedores (M€)	96,2	-6,1%
Periodo medio de pago a proveedores (días)	31	-8,8%
Reclamaciones procedentes de la comunidad por cuestiones sociales o ambientales (Nº)	0	=

Aspectos diferenciales de MERLIN en relación con las comunidades locales

MERLIN establece relaciones sólidas y duraderas con las comunidades locales en el entorno de sus activos, estableciendo diferentes canales de comunicación en un marco de transparencia y bidireccionalidad. A través de estos canales, MERLIN identifica sus necesidades y expectativas, 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.

Asimismo, MERLIN continúa colaborando, junto con los agentes locales, en la revalorización de los espacios públicos del entorno de sus activos. De esta forma, MERLIN refuerza el valor aportado por la actividad desarrollada en estos activos, generando en las comunidades de su entorno nuevas oportunidades para su crecimiento y dinamización tanto a nivel social como económico.

Más de
24.000 descargas
de las *apps* de relación
con usuarios en centros
comerciales.

Dialogo y transparencia

MERLIN establece una relación fluida y permanente con las comunidades vinculadas a sus activos, desarrollando continuamente canales que maximicen esta relación.

96,2 M€
en compras a proveedores.

Gestión de impactos y creación de valor

En base a su compromiso decidido con la creación de valor compartido, MERLIN trabaja para maximizar los impactos positivos derivados de sus actividades y minimizar los negativos.

1,4 M€
destinados en 2020 a la
remodelación de espacios
de uso público.

Espacios de calidad

Al destinar recursos propios para la regeneración de espacios comunes en el entorno de sus activos, MERLIN favorece el desarrollo y dinamización de las comunidades próximas a sus activos.

Contribución al desarrollo local

MERLIN se compromete con el desarrollo de la economía de las comunidades en las que opera e impulsa la creación de puestos de trabajo, gracias a la demanda de productos y servicios generada en sus activos.

Asimismo, a través de sus activos la compañía contribuye con iniciativas y actividades de distinta naturaleza que redundan en el desarrollo local.

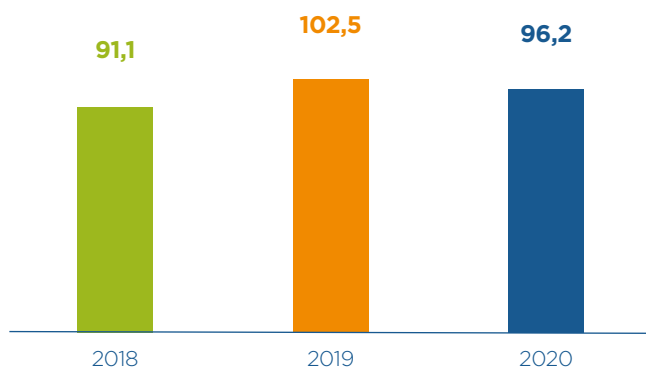
1. Impulsando el desarrollo económico

Uno de los ámbitos en los que MERLIN contribuye en mayor medida a generar impactos positivos en el entorno, es en el marco de su relación con proveedores y el fomento de la adquisición de productos y servicios.

En sus compras, MERLIN favorece a aquellos proveedores locales que cumplan con los estándares sociales y medioambientales estipulados por la Compañía. Además, en el caso particular de los desarrollos y remodelaciones de sus activos, siguiendo los estándares de referencia en materia de construcción sostenible en los que la Compañía se certifica, MERLIN procura la compra de materias primas de proximidad, y trabaja con contratistas de carácter local, lo que supone un beneficio adicional en la economía de la zona.

A nivel global, en el ejercicio 2020 el pago a proveedores de productos y servicios ha sido de 96,2 millones de euros, con un periodo medio de pago a proveedores de 31 días, 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).

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



2. Impulsando el empleo local

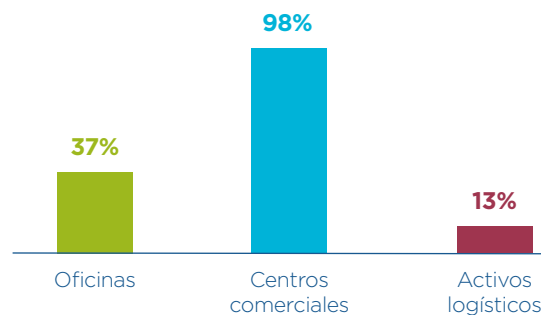
Gracias a su actividad, los activos son fuente de generación directa de oportunidades económicas y de puestos de trabajo. La contribución al empleo local se manifiesta no solo a través de la contratación de personal de forma directa, sino también a través de las compañías que ejercen su actividad en sus activos, como es el caso de la contratación de servicios de gestión y mantenimiento. Además, los activos contribuyen también a la generación de actividades y servicios secundarios en el entorno, como, por ejemplo, servicios de restauración o comercios.

En particular, en su cartera de centros comerciales, MERLIN ha mantenido operativos todos sus centros a lo largo de todo el año, incluso durante el periodo de estado de alarma, contribuyendo de este modo a la preservación de empleo local a pesar de la situación económica del ejercicio.

3. Creando valor a través de sus activos

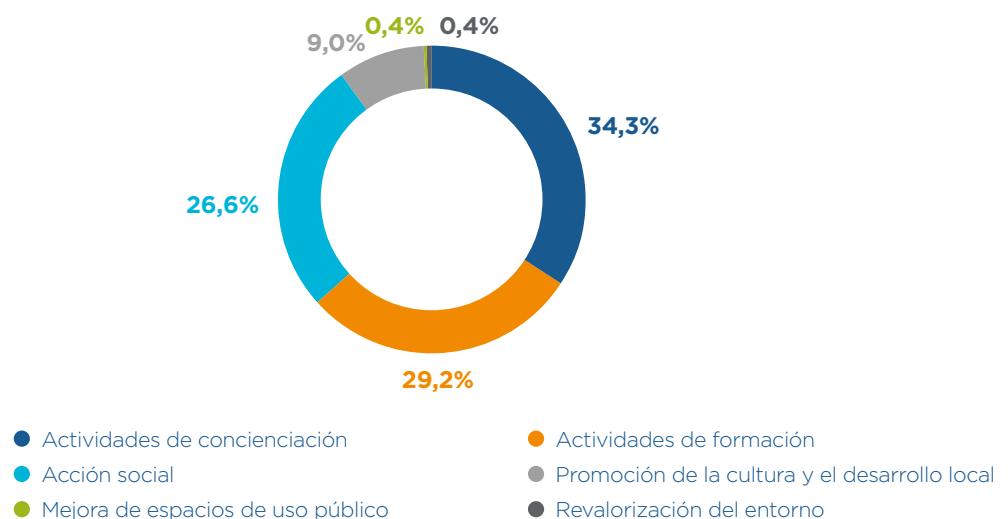
Adicionalmente, MERLIN crea también valor para la sociedad en sus propios activos a través del apoyo a diversas iniciativas y actividades que redundan en el desarrollo de las comunidades del entorno en distintas dimensiones. En 2020, la Compañía ha llevado a cabo programas en este ámbito en el 38% de su cartera⁽¹⁾.

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



Las iniciativas están organizadas en torno a 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



⁽¹⁾ Incluyendo oficinas, centros comerciales y activos logísticos, excluyendo Barcelona-ZAL Port y activos WIP.

Creación de valor a través de los activos de MERLIN

Mejora de espacios de uso público	<p>MERLIN considera la rehabilitación de espacios públicos como un aspecto fundamental en la creación de valor, tanto para los activos colindantes y sus usuarios como para las comunidades del entorno.</p> <p>En el contexto del proceso de reposicionamiento que actualmente se está desarrollando en el centro comercial de Porto Pi, en Palma de Mallorca, MERLIN ha firmado un convenio con el Ayuntamiento para la reforma de la plaza anexa al centro comercial, adaptando de esta forma los espacios exteriores, de titularidad pública a la nueva realidad de este activo.</p>
Revalorización del entorno	<p>A través de sus procesos de reforma y reposicionamiento, así como con iniciativas de alto impacto como Renazca o MERLIN Hub, la Compañía potencia la revalorización del entorno de sus activos.</p> <p>Dentro del contexto de MERLIN Hub Madrid Norte, en 2020 el equipo responsable de las obras ha firmado el acta de replanteo para la conectividad de Torre Chamartín con las autovías próximas. Esta actuación permitirá hacer el tráfico más fluido, al mejorar los accesos al área en el que se emplaza este activo.</p> <p>Además, en próximos años, MERLIN prevé la creación de un carril bus a lo largo de la Avenida de Burgos, que facilitará la conexión con los activos de oficinas de MERLIN Hub Madrid Norte, mejorando el nivel de tráfico en la zona.</p>
Actividades de formación	<p>Adecuándose a las circunstancias del ejercicio, MERLIN ha seguido albergando talleres, conferencias y otros eventos vinculados al ámbito de la formación en sus activos.</p> <p>En esta línea, LOOM ha celebrado un total de 45 actividades presenciales (la mayoría previas a la pandemia) y 37 sesiones online. Estas actividades de formación, abiertas al público, han estado principalmente dirigidas al fomento del crecimiento personal y profesional de sus participantes, así como a la divulgación en diversos ámbitos, principalmente vinculados al mundo empresarial y del emprendimiento.</p>
Acción social	<p>MERLIN continúa trabajando para mejorar, desde sus activos, las condiciones de vida de personas y colectivos desfavorecidos y en riesgo de exclusión.</p> <p>La Compañía ha continuado su colaboración con la Fundación Juan XXIII Roncalli para el mantenimiento de sus huertos urbanos, cooperando además en el diseño e instalación de los dos nuevos huertos inaugurados en Aquamarina y Torre Chamartín. Gracias a ello, la Fundación ha seguido promoviendo la inclusión social y laboral de sus operarios con discapacidad intelectual durante este año.</p>
Promoción de la cultura y el desarrollo local	<p>MERLIN ha continuado promoviendo la celebración de diversas actividades de tipo cultural y de desarrollo local en sus activos.</p> <p>Por ejemplo, en el centro comercial Marineda tuvo lugar la exposición <i>Mulheres na ciencia</i>. Esta iniciativa tiene como propósito visibilizar y acercar a la sociedad las contribuciones que las mujeres a la ciencia y a la tecnología.</p>
Actividades de concienciación	<p>Adicionalmente, en los activos de MERLIN se desarrollan actividades de sensibilización y concienciación sobre temáticas de gran incidencia social. Por ejemplo, en Saler, en colaboración con la Asociación Familiares Alzheimer Valencia (AFAV), colaboró en el Día del Alzheimer con la campaña "Un pòsit por el Alzheimer". La iniciativa, que tuvo una destacada repercusión en redes sociales, incluyó además una exposición de fotografías en este centro comercial.</p>

En próximos años, MERLIN seguirá trabajando en el desarrollo de iniciativas que potencien la generación de valor compartido con las comunidades. Entre estas acciones a futuro destaca el impulso al desarrollo urbanístico de la zona Azca, un área de negocios clave de la ciudad de Madrid, y en la que MERLIN tiene importantes activos de oficinas.

En esta dirección, la Compañía, junto con otra empresa del sector inmobiliario también con presencia en esta área de la capital, ha creado la sociedad empresarial **Renazca**. Esta nueva sociedad ha firmado un protocolo de colaboración público-privada con el Ayuntamiento de Madrid, en el marco del cual se ha puesto en marcha un concurso de ideas en el que participarán despachos de arquitectos de primer nivel internacional.

De cara a difundir el propósito y las líneas principales del proyecto, **Renazca** ha lanzado la página web: renazca.org. A través de la sección *Inspira Azca*, la comunidad del entorno puede participar aportando sus propias sugerencias, haciendo de esta iniciativa un proceso colaborativo, donde la opinión de los todos los agentes se tiene en cuenta.



COVID-19 y comunidades locales: acción social adaptada al contexto actual

Dando respuesta a la situación económica y social originada por la pandemia, MERLIN ha impulsado distintas iniciativas encaminadas a paliar, en la medida de lo posible, los efectos negativos que ésta está teniendo en la sociedad y, muy particularmente, en los colectivos más vulnerables.

1. Contribución a la sociedad desde la Compañía

MERLIN, en colaboración con sus empleados y directivos, ha participado en la adquisición de 8 robots para la realización de pruebas masivas de Covid-19. Se trata de dispositivos con una capacidad de procesamiento de hasta 2.400 pruebas PCR diarias. Entre otras características, los robots son de *software* abierto, adaptables a cualquier protocolo y con la posibilidad de ser reprogramados para la realización de pruebas de anticuerpos.

La iniciativa, promovida por cinco profesionales de los sectores de la sanidad, la investigación, la tecnología y los asuntos públicos, ha contado con el apoyo de otros financiadores como Santander, Línea Directa o Endesa, así como con la colaboración de distintas empresas de primer nivel, que han aportado soluciones específicas de su área de actividad para la puesta en marcha de los robots. Asimismo, también los Ministerios de Hacienda, Interior, Exteriores y Ciencia e Innovación han cooperado activamente, de cara a facilitar la gestión del proyecto.

Los robots fueron instalados en un primer momento en los siguientes centros sanitarios: Hospital Universitario La Paz de Madrid, Hospital Universitario Vall d'Hebron y Hospital Clínic de Barcelona, así como en el Instituto de salud Carlos III. Con posterioridad, se instalaron también estos dispositivos en los siguientes centros sanitarios: Hospital la Fe de Valencia, Hospital Universitario Cruces (Baracaldo, Vizcaya), Hospital Universitario de Badajoz y Hospital San Pedro de Alcántara (Cáceres). La aportación económica global aportada por MERLIN, sus empleados y Consejeros ha sido de unos 668.000 euros: 334.000 aportados por parte de la Compañía y 334.000 euros aportados por sus empleados y Consejeros.

2. Contribución a las comunidades del entorno de los activos

MERLIN ha llevado a cabo diversas iniciativas en sus activos, que han tenido en cuenta las circunstancias excepcionales que han enfrentado las comunidades del entorno de sus activos a raíz de la situación de pandemia.

En este contexto, en el ámbito de sus centros comerciales, MERLIN ha donado cerca de 65 toneladas de alimentos y productos de primera necesidad para familias necesitadas del entorno de estos activos, a través de asociaciones con presencia a nivel local como el Banco de Alimentos, Cruz Roja y Cáritas. Parte de los productos han sido adquiridos por MERLIN a inquilinos de establecimientos de restauración, ayudándoles de este modo a afrontar económicamente el cierre de sus locales.

Además, en colaboración con diversas asociaciones, MERLIN ha donado *kits* escolares a cerca de 1.500 niños de familias desfavorecidas para ayudarles al seguimiento virtual de la actividad académica. Estos *kits* incluyen *tablets*, ordenadores, material escolar y tarjetas regalo para establecimientos de los centros comerciales. Para incentivar también la actividad física de los menores, X-Madrid concedió 28 becas para asistir a campamentos de verano de una semana de duración, organizados por la Compañía en las propias instalaciones del centro.

Asimismo, para preservar la salud de las personas pertenecientes a grupos de riesgo ante la COVID-19, el centro comercial Saler impulsó la iniciativa #Yolohagoporti, a través de la cual se hicieron llegar alimentos y productos primera necesidad a domicilios de personas de estos grupos de riesgo, con la ayuda de voluntarios locales.

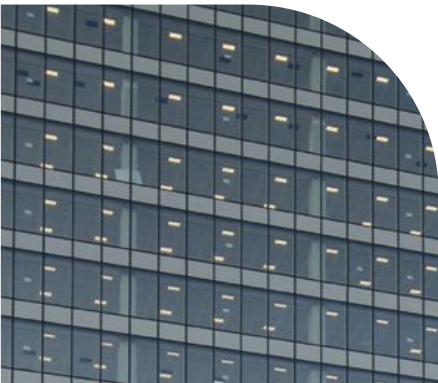
Además de las iniciativas anteriores, durante el periodo de estado de alarma los centros comerciales publicaron diversos contenidos de entretenimiento familiar en sus redes sociales de acceso libre, fomentando de este modo el movimiento #quedateencasa durante el periodo más crítico de la pandemia.

En activos de oficinas y logísticos también se han desarrollado acciones de apoyo a las comunidades locales. En este sentido, en su cartera de oficinas, MERLIN ha colaborado con el Banco de Alimentos para donar una parte de la producción de sus Huertos Urbanos a 200 familias en riesgo de exclusión. Además, en relación con su cartera de logística, MERLIN ha cedido parte de sus espacios de Sevilla ZAL (2.098 metros cuadrados) para el almacenaje de material sanitario y mascarillas durante un periodo de unos tres meses.

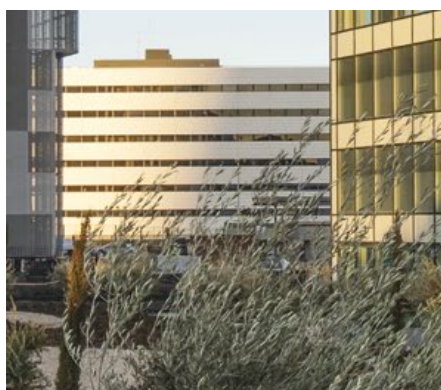
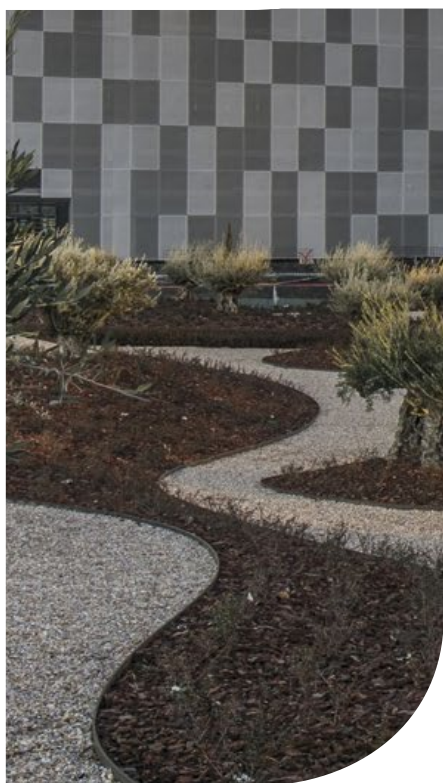




07

Sostenibilidad en la cartera



En 2020 MERLIN ha seguido apostando por la sostenibilidad como elemento diferenciador de sus activos, clave para la maximización de su desempeño. En esta línea, la Compañía ha continuado avanzando progresivamente en todos los planes ya iniciados en años anteriores para incluir la sostenibilidad de forma transversal en sus activos.



Hitos en 2020

Adquisición de energía eléctrica renovable en el 93% de los activos de oficinas multi-inquilino.

Puesta en operación del proyecto piloto de generación de energía fotovoltaica en el activo logístico de Meco I.

Ampliación del Sistema Integrado de Gestión de Energía ISO 50001 en 31 nuevos activos.

Instalación de 148 nuevos puntos de recarga para vehículos eléctricos.

Obtención de certificaciones LEED y BREEAM en el 81% de los activos (en GAV, sin incluir Net leases).

Certificación de 14 nuevos inmuebles de oficinas de acuerdo con el modelo AEO.

Retos futuros

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

Desarrollo de la primera fase de proyecto de generación de energía fotovoltaica: Project Sun en un total de 24 activos.

Puesta en marcha de diversas iniciativas de movilidad sostenible en activos de MERLIN Hub Madrid Norte.

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

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.

Principales indicadores del año

	Datos en términos Like for Like ⁽¹⁾		Datos en términos absolutos	
	Dato 2020	Evolución 2019-2020	Dato 2020	Evolución 2019-2020
Consumo de energía en GJ	277.900	(18,0%)	388.595	(19,3%)
Emisiones de gases de efecto invernadero (tCO ₂ eq)	14.295	(21,7%)	19.600	(25,0%)
Captación de agua (m ³)	358.767	(39,9%)	495.673	(40,3%)
Residuos (ton)	1.492	(26,5%)	4.996	(31,2%)
% de la cartera (en GAV) bajo certificación LEED, BREEAM ⁽²⁾	-(3)	-(3)	81%	+6 puntos porcentuales

⁽¹⁾ 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 2018 hasta el 31 de diciembre de 2020) sin variaciones relevantes.

⁽²⁾ Considerando únicamente los activos de las carteras de oficinas, centros comerciales y logística en explotación, así como los activos WIP siguientes: Castellana 85, Plaza Pablo Ruiz Picasso, Arturo Soria 343, A2-Azuqueca II y A2-Cabanillas Park I G. No incluye los activos de Barcelona ZAL Port, los activos de la cartera Net Lease, otros activos no estratégicos, ni el resto de activos WIP.

⁽³⁾ Dadas las características de este indicador, únicamente se reporta en términos absolutos.

7.1. Estrategia de sostenibilidad de MERLIN Properties

MERLIN considera la sostenibilidad (en sus tres ámbitos “ESG”: medioambiental, social y de gobierno) como un aspecto clave en su estrategia de Compañía. Teniendo en cuenta su actividad como Compañía diversificada líder en la Península Ibérica, define cuatro pilares estratégicos a partir de los cuales se articula su estrategia de sostenibilidad:

- **Activos sostenibles:** con objeto de garantizar los máximos niveles de sostenibilidad durante la operación de sus activos, MERLIN promueve la implementación de medidas de ahorro energético (MAEs) en sus activos y la instalación de placas fotovoltaicas para la generación de energía renovable (para autoconsumo o vertido a la red). La Compañía aspira además a suministrarse de energía eléctrica 100% renovable en el conjunto de sus activos.
- **Construcción sostenible:** las reformas integrales efectuadas en activos de MERLIN en el marco de sus planes de creación de valor integran la sostenibilidad como aspecto clave, especialmente en materia de consumo de energía.
- **Movilidad sostenible:** a través de iniciativas específicas en sus principales categorías de activos, MERLIN procura promover un modelo de movilidad urbana moderno y bajo en emisiones, que fomente el empleo de vehículos eléctricos y alternativas de movilidad “cero emisiones”.
- **Puntuaciones (*scoring*):** MERLIN cuenta con una elevada proporción de activos certificados en materia de construcción sostenible (LEED y BREEAM), en Sistemas de Gestión Ambiental (ISO 14001 y 50001), obteniendo además otras certificaciones de especial relevancia en el sector (AIS, AEO). Asimismo, demuestra su alto nivel de desempeño ESG gracias a las altas puntuaciones obtenidas en índices de referencia como GRESB o CDP y al reconocimiento por parte de EPRA de su Memoria de sostenibilidad.





Al hilo de esta estrategia de sostenibilidad, la Compañía ha lanzado una ambiciosa iniciativa para lograr el objetivo de **“emisiones netas cero”**. Para MERLIN, este objetivo no solo supone reducir los niveles de emisiones de GEI atribuibles de forma directa a la Compañía, sino también promover la disminución de las emisiones de GEI de sus inquilinos y usuarios. De este modo, MERLIN se compromete con los inquilinos a asegurar los máximos niveles de sostenibilidad y eficiencia en los activos que ocupan.

Cabe destacar además que, en 2020, MERLIN ya ha alcanzado un primer hito en este sentido, obteniendo unos niveles de emisiones de GEI de alcance 2 iguales a cero (bajo un enfoque de cálculo *market-based*).

7.2. Implementación de acciones de sostenibilidad en el ciclo de vida de los activos de MERLIN Properties

MERLIN apuesta por la integración de la sostenibilidad en todas las fases del activo, impulsando de este modo la creación de valor y diferenciación de sus carteras.

Para ello, necesita de la participación de todos los actores involucrados en el funcionamiento de sus activos a lo largo de su ciclo de vida.

Asimismo, MERLIN hace un seguimiento regular de las medidas de eficiencia puestas en marcha, de la energía de origen renovable adquirida en el año, así como de las certificaciones obtenidas en sus activos en materia medioambiental y de accesibilidad durante el ejercicio. Estas acciones permiten además hacer seguimiento de los KPIs vinculados al préstamo sostenible que la Compañía suscribió en 2019 y que ha continuado en 2020, así como en los años siguientes.

1. Adquisición de nuevos terrenos o inmuebles

MERLIN evalúa aspectos de sostenibilidad en sus nuevas inversiones de terrenos e inmuebles, considerando criterios en materia de cumplimiento legal y sanciones, características constructivas y movilidad sostenible, entre otros.

Particularmente en materia de movilidad, gracias a su localización, la compañía prioriza aquellos activos de oficinas y centros comerciales que cuenten con conexión a distintos medios de transporte público urbano e interurbano.

2. Desarrollos y reposicionamientos integrales

En el propio diseño de sus desarrollos y reposicionamientos, MERLIN incluye criterios de sostenibilidad que refuerzan el incremento de valor generado en estos proyectos, reduce y mitiga los impactos negativos derivados de la ejecución de las obras, establece criterios de sostenibilidad a cumplir por parte de sus contratistas y orienta los desarrollos y reposicionamientos para la certificación de sus activos en base a esquemas de construcción sostenible.

3. Remodelaciones

En las remodelaciones de sus activos MERLIN instala equipos y sistemas eficientes en el consumo de recursos y persigue, al igual que en los trabajos de reposicionamiento integral, la certificación de sus activos en estándares de construcción sostenible.

La colaboración de MERLIN con sus inquilinos y proveedores, aspecto clave para la mejora de la gestión de sus activos

Con objeto de asegurar la efectiva integración de la sostenibilidad en sus activos, a lo largo de su ciclo de vida y en toda la cadena de valor, MERLIN incorpora en sus nuevos contratos con proveedores e inquilinos una cláusula dirigida a establecer una línea de colaboración conjunta en materia de sostenibilidad. De cara a fomentar esta colaboración, la Compañía también da entrega de un Manual de Buenas Prácticas.

Adicionalmente y yendo un paso más allá en su compromiso con la sostenibilidad, en 2020 MERLIN ha comenzado a trabajar en un nuevo enfoque con sus proveedores para desarrollar conjuntamente nuevas soluciones que potencien los niveles de desempeño ambiental de sus activos.

4. Gestión de los inmuebles en operación

En la operación de sus activos, MERLIN desarrolla diversas medidas para la monitorización y gestión activa de los consumos, colabora con inquilinos y operadores, reduce los impactos negativos en materia de sostenibilidad del activo, evalúa a sus proveedores en base a criterios de sostenibilidad y certifica sus activos bajo sistemas reconocidos que permiten medir y mejorar su desempeño en materia de sostenibilidad.

Procedimientos para la gestión de los inmuebles

De cara a una óptima gestión y control de los aspectos ambientales, MERLIN cuenta con un sistema de gestión ambiental (SGA) certificado según la norma ISO 14001. A cierre de año, la Compañía disponía de un total de 85 activos incluidos en este sistema de gestión (repartidos entre 77 activos de oficinas, 6 centros comerciales y 2 activos logísticos), lo que corresponde a una superficie de 1.144.590 m², un 36% con respecto al conjunto de las carteras estratégicas, en términos de superficie. MERLIN trabajará en los próximos años para incluir bajo este sistema a la totalidad de sus activos sobre los que ejerce control operacional (activos multi-inquilino).

Asimismo, dentro del compromiso de la Compañía por asegurar el máximo desempeño de sus activos en materia de consumo energético, MERLIN apuesta por la certificación de los mismos bajo el estándar ISO 50001. El número de activos certificados incluye un total de 64 (58 activos de oficinas, 5 centros comerciales y un activo logístico), 31 más que en 2019, sumando una superficie total de 793.462 m², lo que supone un 25% de la superficie total de las carteras indicadas⁽¹⁾.

Adicionalmente a la implementación de estos sistemas de gestión, y ante la situación excepcional del ejercicio, MERLIN ha obtenido la certificación AENOR "Protocolo frente al COVID-19" en un total de 52 activos de oficinas y 13 centros comerciales. De este modo, MERLIN gestiona sus activos garantizando los máximos niveles de sostenibilidad, preservando el medioambiente y maximizando además los niveles de salud y seguridad de los ocupantes de los activos.

Acciones desarrolladas en los activos

Considerando que actualmente MERLIN se encuentra centrada en maximizar el desempeño de sus activos en fase de operación, es en esta fase del ciclo de vida en la que la Compañía está impulsando el mayor número de medidas en materia de sostenibilidad, entre las cuales cabe destacar las siguientes:

- Con objeto de reducir el impacto de emisiones de CO₂ que se produce en sus edificios, MERLIN continúa con la instalación de placas fotovoltaicas en nuevos activos. En 2020, se ha puesto en operación el proyecto piloto de Madrid Meco I. Con una capacidad de generación de 0,60 MWp, la instalación está habilitada tanto para proporcionar electricidad al propio activo (autoconsumo) como también para verter a la red la electricidad excedente.

De cara a los próximos años, MERLIN ha lanzado una ambiciosa iniciativa **(Proyecto Sun)** que tiene por objeto posicionar a la Compañía como el mayor promotor de energía autogenerada de su sector, mediante la instalación de

⁽¹⁾ En el Anexo I de esta Memoria se incluye un listado de todos los activos certificados en ISO 14001 y 50001.

placas fotovoltaicas en activos de sus carteras estratégicas (oficinas, centros comerciales y activos logísticos). En una primera fase, la Compañía prevé una inversión de 26,1 millones de euros para dotar de este tipo de instalaciones a un total de 24 activos, alcanzando una potencia instalada de 37,1 MWp (megavatios pico). De este modo, la Compañía mitigará en mayor medida las emisiones de GEI generadas por la actividad de sus propios activos.

- Enfocado en la minimización y reducción de impactos en materia de generación de residuos, MERLIN desarrolla acciones en materia de **economía circular**. Por ejemplo, los aparatos de climatización que son reemplazados en los activos (bombas de calor y máquinas VRV) se utilizan como fuente de repuestos en otros edificios. Gracias a esta acción, los componentes de estos dispositivos que no han llegado al fin de su vida útil tienen un segundo uso en los propios activos, lo que permite reducir las cantidades de residuos generadas por la sustitución de equipos.
- Asimismo, MERLIN ha continuado en 2020 con la instalación de **puntos de recarga** para vehículos eléctricos. En total, a cierre de año, los activos de MERLIN cuentan con 649 puntos de este tipo, 148 más con respecto al año anterior. Los puntos de recarga están repartidos entre la cartera de oficinas (393 puntos), centros comerciales (102 puntos) y activos logísticos (154 puntos).
- Adicionalmente, MERLIN continúa ampliando sus certificaciones de activos bajo sistemas reconocidos que permitan evaluar su grado de desempeño. En esta dirección, en 2020, el centro comercial **Marineda City** ha obtenido la certificación **“Residuo Cero”** de AENOR. Esta certificación, la primera de este tipo obtenida en un activo de la Compañía, pone en valor el destacado nivel de gestión de las distintas fracciones de residuos en este centro comercial. En concreto, aproximadamente el 99,9% de los residuos generados en sus instalaciones han sido reciclados o valorizados.

Castellana 85: aportando valor a través de la sostenibilidad en todas las fases del ciclo de vida de un activo

Castellana 85 constituye un ejemplo de la integración de la sostenibilidad en todo el ciclo de vida de un activo, desde su adquisición. El activo está emplazado en plena zona Azca, el área de negocios mejor conectada de la capital, muy cercano a varias estaciones de metro y tren y colindante con el Paseo de la Castellana, arteria principal de la capital, lo que fomenta la movilidad sostenible entre sus usuarios.

En 2020, Castellana 85 ha iniciado un proceso de reforma integral. La mejora de su grado de sostenibilidad, y en particular de su eficiencia energética, ha tenido un papel fundamental en la selección de los sistemas, de primer nivel con los que contará el activo tras finalizar su reposicionamiento.



Con objeto de reducir su consumo de energía de climatización, el edificio incorporará una “fachada activa”, compuesta de una cámara doble con ventilación por la que circula el aire procedente del interior y que, después de distribuido y recuperado, se expulsa al exterior. Esta solución proporciona una regulación natural de la temperatura en el interior del edificio, tanto en invierno como en verano. Además, el edificio contará con un sistema VRV aerotérmico híbrido, más eficiente energéticamente respecto a otro tipo de sistemas gracias al empleo de gas refrigerante en la distribución de frío y calor, así como a su carácter modular, que da la posibilidad de poner en marcha solo una parte de los equipos, adecuándose de este modo a las necesidades de climatización de cada momento.

Con respecto al tipo de iluminación con el que contará el activo, se ha diseñado la implantación de un sistema *PoE (Power over Ethernet)*. Gracias a dicho sistema, las luminarias se comunican directamente con la red de comunicaciones del edificio, lo que facilita la monitorización y gestión del consumo energético, así como la integración de otros parámetros relativos a la climatización, ocupación o a las tareas de *facility management*.

Por otra parte, el activo se ha dotado con una serie de medidas de ahorro de consumo de agua como, por ejemplo, la instalación de grifería de bajo consumo y de cisternas de doble descarga. Asimismo, en el proceso

de reposicionamiento se han integrado aspectos de economía circular gracias a la colaboración como contratista de **Construcúa**, empresa pionera en materia de construcción sostenible.

De cara a mejorar la gestión de las necesidades de iluminación de sus ocupantes durante la fase de operación del activo, Castellana 85 incorporará sistemas informáticos innovadores como el *software* de control *Envision Manager*, orientado a la optimización de los consumos de iluminación del edificio, o la aplicación móvil de **Signify**, a través de la cual el usuario puede crear entornos de trabajo personales que se anticipen, respondan y se adapten a sus necesidades específicas. De este modo, la tecnología empleada en la explotación del activo permitirá alcanzar los más altos niveles de confort y asegurar la máxima eficiencia energética del activo.

Se estima que las medidas de eficiencia implantadas en el activo de Castellana 85 contribuirán a los siguientes ahorros de consumos anuales de energía y agua⁽¹⁾:

- Una reducción de 2.500 MWh anuales, lo que equivale aproximadamente a las emisiones de CO₂ anuales de unos **280 vehículos**.
- Una reducción de unos 1,5 millones de litros anuales, lo que equivale a aproximadamente el **volumen de media piscina olímpica**.



⁽¹⁾ Cálculo efectuado en relación con su “edificio de referencia”, según se establece en el estándar de certificación LEED.

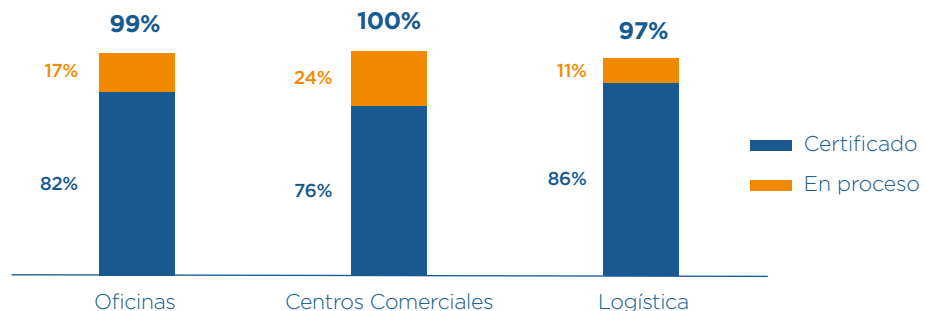
Certificaciones obtenidas en los activos de MERLIN

Además de maximizar el desempeño ambiental de los activos, las **certificaciones de construcción sostenible** suponen una importante palanca de generación de valor, dando respuesta al creciente interés, por parte de los inquilinos, de contar con espacios que cumplan los máximos estándares en sostenibilidad. La obtención de estas certificaciones exige dotar a los activos de las más avanzadas medidas en materia de eficiencia y tecnología, lo que redunda a su vez en beneficio de todos sus usuarios.

Adicionalmente la obtención de certificaciones de construcción sostenible es uno de los principales indicadores del préstamo sostenible que suscribió MERLIN en 2019.

La compañía continúa con el plan de certificaciones ya iniciado en el año 2016, que tiene por objeto la certificación del 99% de sus oficinas, el 100% de centros comerciales y el 97% de sus activos logísticos, en términos de GAV⁽¹⁾, en los próximos años, y que presenta un elevado grado de avance a cierre de 2020. De este modo, MERLIN se sitúa en una posición de liderazgo en este ámbito, que continuará afianzando en los próximos ejercicios.

A cierre del año, el 81%⁽²⁾ de la cartera de activos estratégicos de la compañía está certificado de acuerdo con alguno de los dos estándares de referencia en materia de construcción sostenible: LEED y BREEAM, divididos de la siguiente forma:



En el ejercicio 2020, MERLIN ha obtenido un total de 43 certificaciones LEED o BREEAM.



Platino

1 nuevo activo



Oro

9 nuevos activos



Plata

3 nuevos activos



Muy Bueno

5 nuevos activos



Bueno

17 nuevos activos



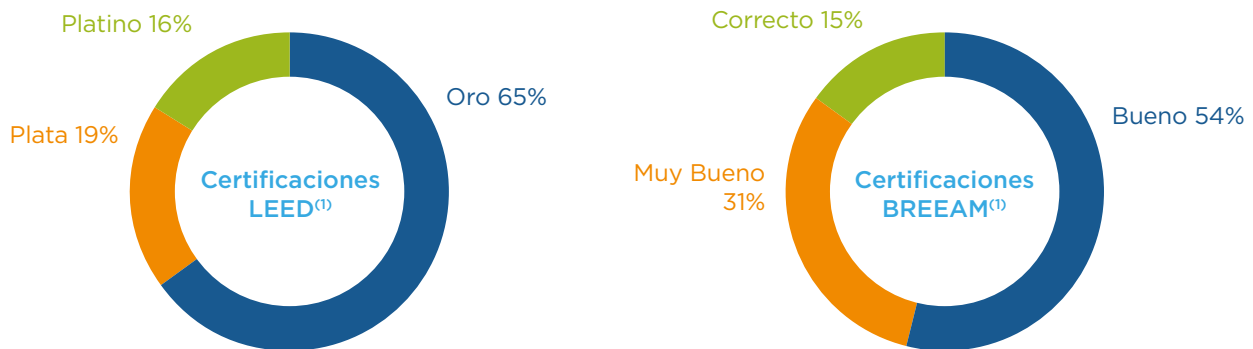
Correcto

8 nuevos activos

Con estas nuevas certificaciones, el estado actual de la cartera en materia de certificaciones de construcción sostenible es el siguiente:

⁽¹⁾ Cálculo efectuado en relación con su "edificio de referencia", según se establece en el estándar de certificación LEED.

⁽²⁾ En términos de GAV (Valor Bruto de los Activos), considerando únicamente los activos de las carteras de oficinas, centros comerciales y logística en explotación (incluyendo Avenida de Burgos 210), así como los activos WIP siguientes: Castellana 85, Plaza Pablo Ruiz Picasso, Arturo Soria 343, A2-Azuqueca II y A2-Cabanillas Park I G. No incluye los activos de Barcelona ZAL Port, los activos de la cartera Net Lease, otros activos no estratégicos, ni el resto de activos WIP.



Cabe destacar además que durante 2020, MERLIN ha invertido en materia de certificación sostenible una cantidad total de en torno a 824.000 euros⁽²⁾.

Casos de éxito de 2020

Activo logístico de A2 - Azuqueca II

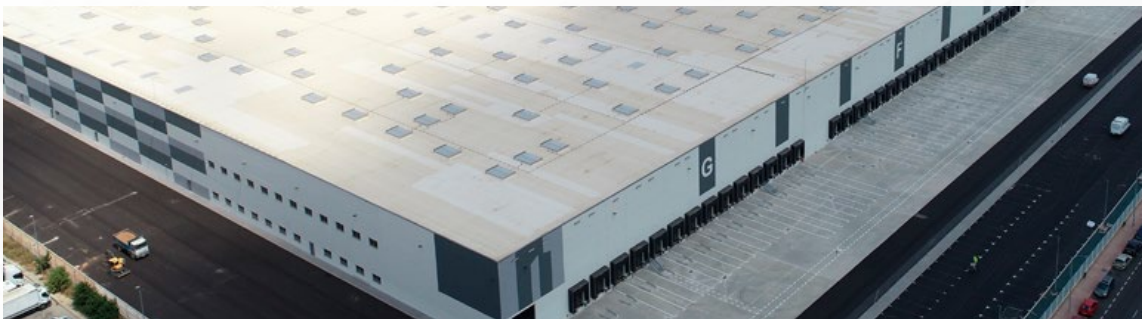
El activo de A2-Azuqueca II se ha convertido en la segunda nave logística del mundo en obtener una certificación LEED Platino de acuerdo con el sistema de calificación: *BD+C (Building Design + Construction)*, en su versión v4. Este activo está localizado en el eje logístico de la A-2, en las inmediaciones de Madrid, y su entrega será efectiva en 2021, en el marco del Plan de creación de valor Best II.

En relación a la organización de las obras de construcción del activo, la certificación LEED ha valorado muy particularmente la buena gestión de los residuos generados. En

particular, más del 75% de los residuos de obra han sido sometidos a procesos de reutilización o reciclaje.

Asimismo, el activo destaca por sus medidas de optimización energética, la instalación de placas fotovoltaicas en su cubierta y la implantación de sistemas de iluminación LED de potencia reducida y alta eficiencia energética. Gracias al conjunto de estas medidas, se estima que este activo requerirá un suministro de energía de la red un 55% menor respecto a una nave "tipo".

El activo se encuentra actualmente en proceso de certificación LEED según la última versión v4.1.



⁽¹⁾ En términos de superficie, considerando únicamente los activos de las carteras de oficinas, centros comerciales y logística en explotación, así como los activos WIP: Castellana 85, Plaza Pablo Ruiz Picasso, Arturo Soria 343, A2-Azuqueca II y A2-Cabanillas Park I G. No incluye los activos de Barcelona ZAL Port, los activos de la cartera Net Lease, otros activos no estratégicos, ni el resto de activos WIP.

⁽²⁾ Incluye inversiones destinadas a la obtención de certificaciones en LEED, BREEAM y WELL. Se ha producido una reducción del 46% respecto al año pasado en esta cantidad, debida al ajuste de los niveles de CAPEX y OPEX, atendiendo a las circunstancias del ejercicio 2020.

Centro Comercial Saler

El centro comercial Saler, situado en la ciudad de Valencia, ha sido certificado en BREEAM En-Use con una calificación de “Muy Bueno” en la Parte 1. Este activo, que se encuentra actualmente en proceso de reposicionamiento, ha conseguido mejorar su calificación anterior de “Bueno”, alcanzando en 2020 la máxima calificación otorgada bajo este esquema. De este modo, son un total de cuatro los centros comerciales certificados en BREEAM En-Use que cuentan con una clasificación de “Muy Bueno”.

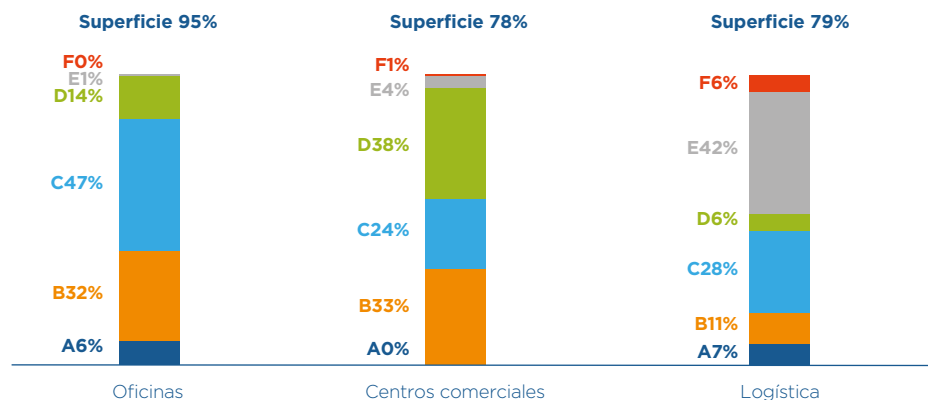
La certificación destaca muy particularmente las medidas adoptadas en materia de gestión de residuos, destinadas a minimizar los residuos generados y obtener las máximas tasas de reutilización y reciclaje y ha valorado muy positivamente el fomento de la movilidad sostenible gracias a los puntos de recarga para vehículos eléctricos instalados en el activo.



En materia de **calificaciones energéticas**, MERLIN ha continuado avanzando en la obtención de este tipo de calificaciones en sus edificios, de acuerdo con el Real Decreto 235/2013. En 2020, los activos con esta calificación suponían el 85% del total de activos de las carteras estratégicas de la Compañía (oficinas, centros comerciales y activos logísticos). De acuerdo con las previsiones de MERLIN, la totalidad de los activos de estas carteras contará con una calificación energética en los próximos tres años.

En todo caso, más allá del cumplimiento regulatorio, MERLIN considera que las calificaciones energéticas obtenidas proporcionan información de gran utilidad sobre el nivel de desempeño energético de sus activos en sus diferentes componentes (climatización, iluminación y agua caliente sanitaria), sirviendo de base para poder implementar a futuro medidas de eficiencia en alguno de estos aspectos.

Calificación energética de los activos de MERLIN (% en superficie)⁽¹⁾



⁽¹⁾ En términos de superficie, considerando únicamente los activos de las carteras de oficinas, centros comerciales y logística en explotación, así como los activos WIP: Castellana 85, Plaza Pablo Ruiz Picasso, Arturo Soria 343, A2-Azuqueca II y A2-Cabanillas Park I G. No incluye los activos de Barcelona ZAL Port, los activos de la cartera Net Lease, otros activos no estratégicos, ni el resto de activos WIP.

Además, en 2020, MERLIN ha continuado ampliando el número de activos certificados bajo el estándar AEO para la clasificación técnica de edificios de oficinas. Esta certificación, otorgada por la Asociación Española de Oficinas, proporciona un *rating* inmobiliario a partir de la evaluación de parámetros de índole técnica, como las características arquitectónicas, instalaciones, dotaciones y correcto mantenimiento del inmueble.

En este año 2020, 19 nuevos activos de oficinas han obtenido esta certificación. De entre estos activos, las oficinas de Juan Esplandiú 11-13, Sant Cugat I y II y Triánón han obtenido una calificación B. De este modo, a cierre de año, son un total de 24 los activos certificados bajo este sistema.

Adicionalmente a las certificaciones anteriores, MERLIN ha continuado ampliando el número de activos certificados AIS, con un total de 41 activos de oficinas y 13 centros comerciales certificados.

7.3. Desempeño ambiental de la cartera de MERLIN Properties

7.3.1 Introducción

En línea con las mejores prácticas del mercado en materia de sostenibilidad, MERLIN sigue las Directrices de EPRA (*European Public Real Estate Association*) establecidas en su guía: *Sustainability Best Practice Recommendations on Reporting (sBPR)*, en su tercera y última versión correspondiente al año 2017. De este modo, la Compañía asegura evaluar de una manera sistemática y consistente en el tiempo el desempeño ambiental de sus activos, asegurando además que los resultados obtenidos sean comparables a los reportados por otras compañías del sector.

La Guía EPRA sBPR toma como punto de partida las últimas directrices que establece GRI (*Global Reporting Initiative*) en sus Estándares GRI. Dichos estándares constituyen el estándar de reporting en materia de sostenibilidad más importante a nivel mundial; no obstante, al estar dirigidos a un amplio abanico de compañías, tienen un carácter genérico y amplio, que no llega en ciertos casos a cubrir las particularidades específicas del sector del Real Estate. En consecuencia, la Guía EPRA sBPR proporciona criterios de reporte muy específicos que concretan los requisitos establecidos por los Estándares GRI.

En todo caso, la información medioambiental de este capítulo responde de manera conjunta, tanto a la Guía EPRA sBPR, como a los Estándares GRI. Asimismo, y siguiendo las recomendaciones de dicha Guía, en el capítulo “7.5. Reporte del desempeño ambiental, según las tablas de la Guía sBPR (*Sustainability Best Practice Recommendations*) de EPRA”, se incluyen una serie de tablas en las que se desglosan de forma completa los datos de desempeño ambiental de la cartera.

La información de este capítulo está además verificada por una auditora externa de acuerdo con los criterios establecidos por los Estándares GRI (para más información, ver la tabla con el “Índice de contenidos GRI” que figura en el capítulo 8.3. de esta Memoria).

7.3.2 Conceptos clave

Siguiendo las recomendaciones de la Guía EPRA sBPR, para el cálculo de la información de desempeño ambiental de MERLIN, se consideran como perímetro reportado únicamente aquellos activos que se encuentran en explotación durante el periodo de reporte de la Memoria.

En particular, y atendiendo a su importancia estratégica en el conjunto de activos de la Compañía, se incluye información de desempeño ambiental de las carteras de oficinas, centros comerciales y activos logísticos, en este orden, atendiendo a la superficie reportada en cada cartera, y excluyendo del cómputo los activos que cuentan con una participación minoritaria⁽¹⁾. De forma separada, se incluye además información de desempeño ambiental de sus propias oficinas, así como de inmuebles arrendados por la Compañía que corresponden a espacios de LOOM.

Asimismo, tomando como base la Guía EPRA sBPR, MERLIN da respuesta a una serie de indicadores o KPIs en materia medioambiental (integrados en los EPRA Sustainability Performance Measures). Estos KPIs abarcan información en materia de consumo de energía, emisiones de GEI o Gases de Efecto Invernadero, captación de agua y generación de residuos. La definición completa de los mencionados KPIs figura en detalle en el capítulo 8.4. “Índice de contenidos EPRA sBPR” de esta Memoria.

Estos KPIs se dividen en dos tipos: **KPIs en términos totales o absolutos** y **KPIs en términos *Like for Like***. Los KPIs absolutos están calculados en términos totales de la cartera de activos, mientras que los KPIs *Like for Like* están calculados considerando únicamente los activos que hayan estado en explotación de forma continua durante los últimos tres años.

Asimismo, una parte de los KPIs vienen dados en términos de intensidad de consumo de energía, de emisiones de GEI y de consumos de agua. Dichos KPIs se calculan como ratio o cociente entre el valor absoluto o *Like for Like* de consumos o emisiones de GEI y la superficie sobre la que se reporta los consumos o emisiones de GEI reportadas.

A lo largo de este capítulo se incluye además información sobre la cobertura de cada KPI. La cobertura se define como la proporción de activos en los que hay disponibilidad de información para el cálculo de cada KPI, y se expresan en esta Memoria tanto en términos de número de activos como de superficie de los activos.

Asimismo, para una mejor gestión del desempeño en materia de eficiencia de consumo de energía, captación de agua y huella de carbono en sus activos, MERLIN divide los datos de este tipo de KPIs según el tipo de inmueble que se trate:

- Datos de activos sobre los que la Compañía ejerce control operacional. Se trata a nivel general de activos “multi-inquilino” en los que la Compañía evalúa de forma continua su impacto medioambiental, de cara a tomar las medidas pertinentes de monitorización y reducción de impactos ambientales.
- Datos de activos sobre los que la Compañía no ejerce control operacional. En estos activos, de tipo “mono-inquilino”, MERLIN es el titular de los contratos de suministro de energía y agua y recopila dichos datos de cara a registrar el desempeño ambiental de estos activos. No obstante, las tareas de gestión de los consumos recaen sobre el arrendatario del activo.

⁽¹⁾ En el perímetro se excluyen los activos de Barcelona ZAL Port, ya que constituyen una participación minoritaria.

- Datos de desempeño de las oficinas de la propia Compañía y de los espacios de LOOM arrendados por la Compañía (en estos inmuebles únicamente se dispone de información sobre consumos de energía y emisiones de GEI).

Cada uno de los apartados relativos al consumo de energía y emisiones de GEI y captación de agua que figuran a continuación están estructurados siguiendo cada uno de los puntos anteriores.

En el caso de los KPIs relativos a la cantidad de residuos generados, MERLIN efectúa la recogida de estos residuos en los activos incluidos en su Sistema de Gestión Ambiental (SGA) Corporativo ISO 14001 (excepto en los casos en los que dicha gestión sea asumida por las comunidades de propietarios), así como en otros activos que no están dentro de dicho SGA. Por tanto, MERLIN reporta estos KPIs en términos del conjunto de activos en los que es responsable de la gestión de residuos.

A nivel general, los KPIs reportados se han calculado a partir de facturas emitidas por los proveedores de servicios de suministro de energía, agua y recogida de residuos, así como a partir de los partes de recargas de gases refrigerantes. No se han realizado estimaciones de los datos. Además, en los casos de activos que estén constituidos como comunidad de propietarios, se ha aplicado el coeficiente de propiedad a los datos de consumos de energía y agua. En estos casos, la superficie considerada en los cálculos representa la parte proporcional al coeficiente de propiedad de MERLIN en el activo.

7.3.3 Consumo de energía

La información que se desglosa a continuación corresponde al cómputo de los consumos de electricidad, combustibles (gas natural y gasoil) y calefacción y refrigeración urbana (*District Heating & Cooling*) registrados en activos bajo control operacional, en activos sin control operacional, en la sede de MERLIN en Madrid y en los espacios de LOOM de Huertas y Salamanca. Se detalla a continuación además la cobertura en el reporte de esta información.

Consumo de energía en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional

Con respecto al conjunto de activos bajo gestión ("multi-inquilino"), la Compañía dispone de información de consumos de energía, en términos *Like for Like*, en 75 activos de oficinas, 11 centros comerciales y 2 naves logísticas, y en términos absolutos, en 89 activos de oficinas, 13 centros comerciales y 26 naves logísticas⁽¹⁾.

Se incluye a continuación una tabla en la que se indica la cobertura en superficie de la información sobre consumo de energía.

Consumo de energía en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional

	Cartera <i>Like for Like</i>		Cartera absoluta
	Sup. reportada	Sup. reportada	% cobertura (superficie) ⁽²⁾
Oficinas	674.158 m ²	866.087 m ²	71%
Centros comerciales	330.136 m ²	444.932 m ²	84%
Naves logísticas	33.860 m ²	186.999 m ²	14%
Total	1.038.154 m²	1.498.018 m²	48%

⁽¹⁾ En el Anexo I figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

⁽²⁾ Cobertura calculada sobre el conjunto de activos en explotación de las tres carteras: oficinas, centros comerciales y naves logísticas (sin incluir Barcelona Zal Port).

En este conjunto de activos en explotación, MERLIN ejerce control operacional y tiene capacidad para controlar y evaluar sus niveles de consumos de energía.

Desglosado por país, la superficie cubierta en términos absolutos en materia de consumos de energía es de 1.435.053 m² en España y de 62.965 m² en Portugal. En términos de la cartera *Like for Like*, todos los activos que lo componen tienen su localización en España.

En relación con los datos de consumos de energía de los activos, la información de origen depende del tipo de activo, así como del tipo de fuente de energía. En el caso de la electricidad, se distinguen los siguientes casos:

- Activos en los que MERLIN tiene control de la totalidad de electricidad empleada en todo el edificio, incluyendo la utilizada tanto en zonas comunes como en zonas del inquilino (o privativas). En estos casos, para el cálculo de la cobertura se computa como superficie la correspondiente al activo.
- Activos en los que MERLIN tiene control de la electricidad empleada en la iluminación de las zonas comunes, así como de la electricidad empleada en los sistemas de climatización de todo el activo. En estos casos también se computa como superficie la correspondiente al activo.
- Activos en los que MERLIN únicamente tiene control de la electricidad consumida en las zonas comunes. En estos casos, para el cálculo de la cobertura se computa como superficie la correspondiente a las zonas comunes.

Además, en el caso del combustible y *District Heating & Cooling*, se dispone de información del consumo de energía en el conjunto del activo.

Con respecto a los datos de desempeño, tanto en términos del portfolio *Like for Like* como del portfolio absoluto, la mayor proporción del consumo energético corresponde a electricidad procedente de la red y, en una proporción más reducida, al consumo de combustibles (gasóleo o gas natural) en parte de las oficinas y centros comerciales dentro de la cobertura reportada. En una menor proporción, se incluye además el consumo de calefacción y refrigeración urbana (*District Heating & Cooling*) en dos activos de oficinas de Barcelona: Torre Glòries y P.E. Poble Nou 22@, conectados a la red de Districlima, y para los que se dispone de datos de consumos correspondientes a los años 2019 y 2020.

El consumo energético de los activos *Like for Like* (localizados en su totalidad en España) en 2020, en los que MERLIN ejerce control operacional, ha sido de 277.900 GJ, correspondiendo el 63,7% del total al portfolio de oficinas, el 35,6% al de centros comerciales y el resto (0,7%) a activos logísticos. Desglosado por tipo de fuente de energía, 221.187 GJ correspondieron a electricidad (79,7% del total), 47.879 GJ a gas natural (17,2%), 7.342 GJ a Gasóleo C (2,6%) y 1.492 GJ a *District Heating & Cooling* (0,5%).

Como consecuencia de la situación de pandemia por COVID-19, en 2020 se ha producido un descenso de consumo de energía del 18,0% con respecto al año 2019. Si bien todos los activos en explotación han permanecido abiertos y accesibles a los inquilinos durante todo el periodo, el descenso de la afluencia en los activos ha originado una reducción relevante en estos consumos. Otro factor a considerar en esta reducción es la continuación en 2020 de la puesta en marcha de medidas de

eficiencia energética (MAEs) en los activos. Por otro lado, cabe destacar que dicha reducción ha sido menos acusada como consecuencia de la puesta en marcha de medidas para aumentar el uso de aire exterior en los sistemas de climatización, en el marco de los protocolos de actuación frente a la COVID-19 aprobados por MERLIN en sus portfolios de oficinas y centros comerciales.

En la cartera de oficinas *Like for Like*, el consumo correspondiente a este grupo de activos ha sido de 176.927 GJ, un 13,0% inferior en comparación con el año 2019. Este consumo de energía está repartido entre un 74,1% de electricidad, un 21,0% de gas natural, un 4,1% de gasóleo C y un 0,8% de *District Heating & Cooling*.

En la cartera de centros comerciales *Like for Like*, el consumo ha sido de 98.966 GJ, lo que supone una reducción del 26,7% respecto al año anterior. El consumo de energía en este portfolio está compuesto por consumo de electricidad (89,1% del total) y de gas natural (10,9% restante).

En la cartera de activos logísticos *Like for Like* el consumo energético ha sido de 2.007 GJ en 2020, (en su totalidad, consumos de electricidad), frente a los 519 GJ de 2019. Este incremento se debe a la distinta contabilización de consumos de energía en el activo de Valencia-Almussafes entre 2019 y 2020, ya que los datos de consumo de energía de 2020 corresponden a todo el activo, mientras que los datos de consumo de energía de 2019 únicamente se corresponden con sus zonas comunes.

Por otra parte, el consumo energético en términos absolutos en 2020, en activos en los que MERLIN ejerce control operacional, fue de 388.595 GJ, dividido entre un 63,7% correspondiente al portfolio de oficinas, un 31,4% al de centros comerciales y un 4,9% al de logística. Desglosado por tipo de fuente de energía, 310.313 GJ correspondieron a electricidad (79,8% del total), 62.946 GJ a gas natural (16,2%), 7.994 GJ a *District Heating & Cooling* (2,1%) y 7.342 GJ a Gasóleo C (1,9%). Disgregado por país, los consumos de energía de activos en España en 2020, en términos absolutos, han sido de 371.797 GJ (95,5% del total), mientras que los consumos de Portugal en 2020 han sido de 17.305 GJ (4,5% del total).

El descenso del consumo de energía respecto a 2019 en términos absolutos, ha sido del 19,3%, principalmente como consecuencia de la situación de pandemia por COVID-19, de la venta de activos no estratégicos, que estaban incluidos en el perímetro de 2019 y que no se han considerado en el perímetro de 2020 y también de las medidas de ahorro energético (MAEs) puestas en marcha por la Compañía. Los niveles de reducciones de consumos han sido similares para el caso de la electricidad y de los combustibles; en cambio, los consumos de *District Heating & Cooling* han aumentado un 58,1% como consecuencia del incremento de consumos en Torre Glòries, activo que concluyó su proceso de reposicionamiento en 2019.

En la cartera de oficinas, el consumo energético en términos absolutos en 2020 ha sido de 247.214 GJ. El consumo de electricidad supuso un 75,3% del total, el consumo de gas natural, un 18,5%, el de *District Heating & Cooling*, un 3,2% y el de Gasóleo C, un 3,0%. En comparación con el año 2019, el consumo energético ha disminuido un 21,0%. Además de los factores explicados anteriormente, influye también en este descenso la venta de los activos del portfolio Juno en noviembre de 2019.

En la cartera de centros comerciales, el consumo energético en términos absolutos en 2020 ha sido de 122.171 GJ. El consumo de electricidad supuso un 86,0% del total de los consumos, y el consumo de gas natural, el 14,0% restante. En esta cartera

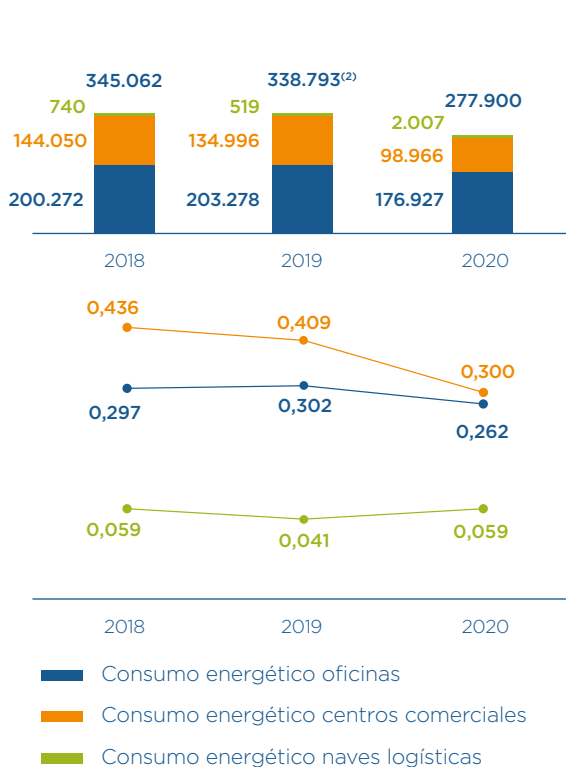
se ha producido un descenso de los consumos del 22,2%. Además de los factores indicados anteriormente, esta reducción se debe además a la contribución en febrero de los activos de Thader, La Fira y Nassica a Silicius Socimi, los cuales no se han considerado dentro del perímetro de activos de reporte en 2020.

En la cartera de activos logísticos, el consumo energético en términos absolutos en 2020 ha sido de 19.210 GJ (en su totalidad, consumos de electricidad). El consumo de energía en 2020 ha sido un 63,6% superior respecto a 2019, como consecuencia principalmente de la incorporación de nuevos activos en el perímetro de reporte en este portfolio.

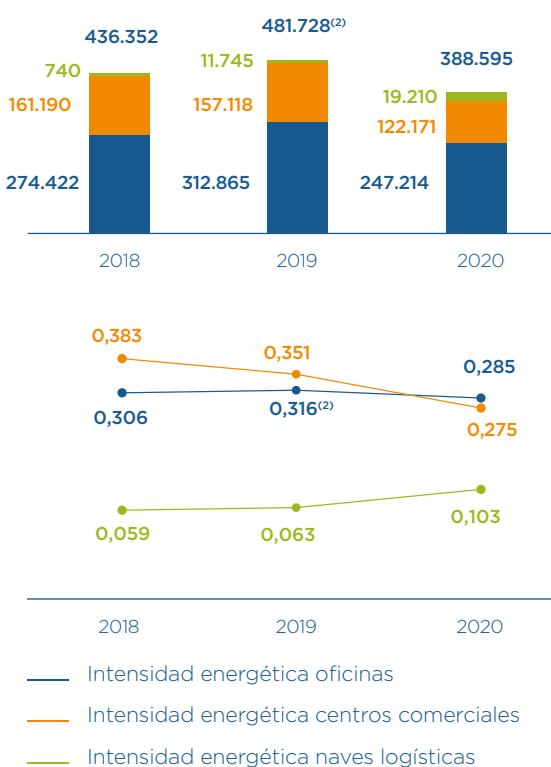
Por último, con respecto a la intensidad energética, en el portfolio *Like for Like* ha sido de 0,268 GJ/m², un 18,0% inferior respecto a 2019, y en el portfolio absoluto, de 0,259 GJ/m², un 17,1% inferior respecto a 2019.

KPIs - CONSUMO DE ENERGÍA DE ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL¹

Consumo energético *Like for Like* por línea de negocio (GJ) e intensidad energética *Like for Like*⁽¹⁾ (GJ/m²) por línea de negocio



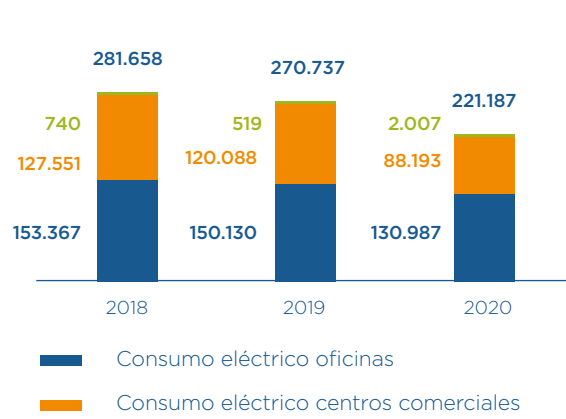
Consumo energético absoluto por línea de negocio (GJ) e intensidad energética absoluta⁽¹⁾ (GJ/m²) por línea de negocio



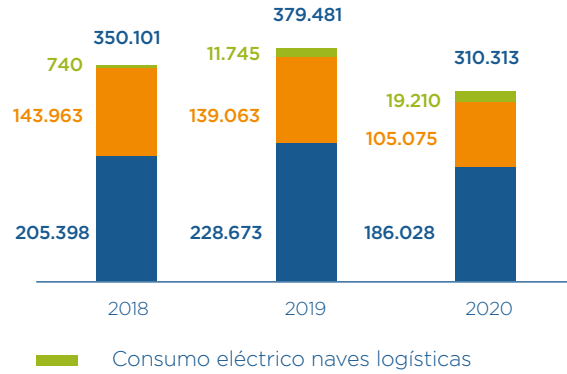
⁽¹⁾ En el cálculo de la intensidad se ha considerado la superficie total de los activos, excepto en aquellos casos en los que MERLIN únicamente tiene el control de gestión de los consumos en las zonas comunes, en cuyo caso solo se ha considerado la superficie de dichas zonas comunes.

⁽²⁾ El dato de consumo energético absoluto de 2019 se ha recalculado para incluir los consumos de *District Heating & Cooling* correspondientes a ese año en los activos de oficinas: Torre Glòries y Lluís 283 (Poble Nou 22@). No se dispone de información de consumos de este tipo para el año 2018.

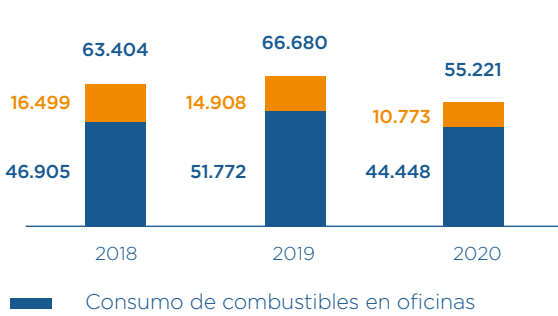
Consumo eléctrico *Like for Like* por línea de negocio (GJ)



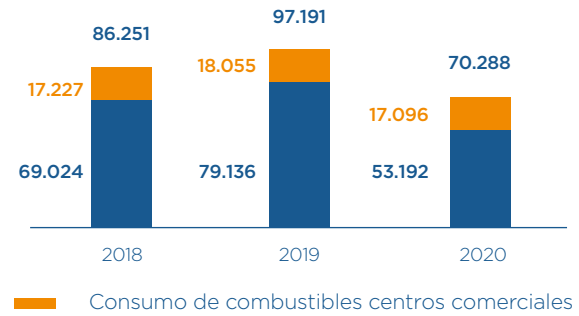
Consumo eléctrico absoluto por línea de negocio (GJ)



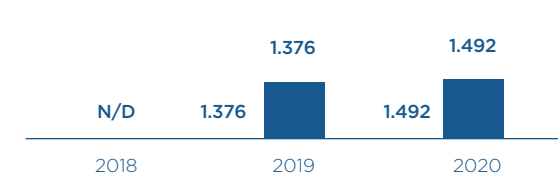
Consumo de combustible *Like for Like* por línea de negocio (GJ)



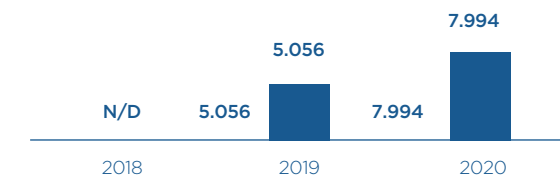
Consumo de combustible absoluto por línea de negocio (GJ)



Consumo de *District Heating & Cooling* *Like for Like* por línea de negocio (GJ)



Consumo de *District Heating & Cooling* absoluto por línea de negocio (GJ)



Por otra parte, MERLIN ha seguido en 2020 con su apuesta por la energía renovable, continuando con la generación de energía fotovoltaica en sus activos y ampliando el número de activos que se suministran con energía renovable con garantía de origen.

En este sentido, con respecto a la producción de energía renovable en activos bajo control operacional, en 2020 se generaron un total de 1.946 GJ, repartidos entre los activos de Coslada-Complex y Vía Norte. En el primero de estos activos (Coslada-Complex) se generaron para autoconsumo en zonas privativas un total de 1.814 GJ. En el caso de Vía Norte, la instalación fotovoltaica de este activo generó un total de 132 GJ de electricidad, la cual fue vertida a la red. De cara a los próximos años, gracias a su iniciativa Project Sun, la Compañía ampliará el número de instalaciones de generación fotovoltaica en activos bajo control operacional.

Asimismo, MERLIN ha continuado incrementando la proporción de electricidad de origen renovable que adquiere a comercializadoras de energía verde, dentro de su control operacional. Para ello, la Compañía ha suscrito contratos con Endesa, Iberdrola y EDP que garantizan el suministro de energía renovable por parte de estas comercializadoras en 2020⁽¹⁾. De esta forma, el consumo de electricidad procedente de comercializadoras de electricidad de origen renovable ha sido de 271.055 GJ, lo cual supone un 87,3% del consumo energético interno de electricidad.

El consumo de electricidad restante (39.258 GJ, un 12,7% del total de consumo de electricidad) corresponde al consumo de electricidad procedente de comercializadoras de electricidad convencional. No obstante, este consumo de electricidad está respaldado en su totalidad por certificados de energía renovable (REC), adquiridos por la Compañía en el marco de sus certificados LEED y BREEAM. Gracias a este mecanismo de compra de energía verde, en 2020 la Compañía ha adquirido un total de 60.541 GJ, por un valor aproximado de 28.730 €. De este modo, contabilizando esta cantidad de energía renovable, el 100% de la energía eléctrica consumida por la Compañía es energía de tipo renovable.

Por otra parte, con respecto a las demás fuentes de energía empleadas en los activos, el consumo de energía procedente del sistema de calefacción y refrigeración urbana (Districlima) es en parte renovable, y en parte no renovable. En particular, considerando la información proporcionada por Districlima, se calcula un consumo de *District Heating & Cooling* de origen renovable de 6.736 GJ, y un consumo no renovable de 1.259 GJ⁽²⁾. Por otra parte, el consumo de energía a partir de combustibles es en su totalidad no renovable, ya que los combustibles utilizados son de origen fósil (gas natural y gasoil).

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

Con respecto al conjunto de activos sobre los que la Compañía no ejerce control operacional ("mono-inquilino"), la Compañía dispone de información de consumos de energía, en términos *Like for Like*, en 3 activos de oficinas, y en términos absolutos, en 5 activos de oficinas y 4 naves logísticas⁽³⁾ (todos emplazados en España). Se incluye a continuación una tabla en la que se indica la cobertura en superficie de la información sobre consumo de energía.

⁽¹⁾ En el caso de la electricidad suministrada por Iberdrola en España, se computa como energía renovable la suministrada a partir del segundo trimestre de 2020 por la comercializadora.

⁽²⁾ Energía de origen renovable y no renovable estimada a partir del factor de emisión proporcionado por Districlima, considerando un porcentaje de pérdidas de la red del 10%, y una eficiencia de la caldera de gas natural de apoyo del 90%.

⁽³⁾ En el Anexo I figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

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

	Cartera <i>Like for Like</i>		Cartera absoluta
	Sup. reportada	Sup. reportada	% cobertura (superficie) ⁽¹⁾
Oficinas	15.510 m ²	24.629 m ²	2%
Centros comerciales	0 m ²	0 m ²	0%
Naves logísticas	0 m ²	170.865 m ²	13%
Total	15.510 m²	195.494 m²	6%

En términos absolutos, en 2020 el consumo de energía registrado en este grupo de activos ha sido de 10.862 GJ divididos entre activos de oficinas (un 55,6% de dicho consumo) y activos logísticos (el 44,4% restante). Los consumos de electricidad han supuesto 9.126 GJ (84,0% del total), mientras que los de gas natural han supuesto la cantidad restante, de 1.736 GJ (16,0% del total). Este nivel de consumo supone una disminución del 16,9% respecto a 2019.

En el portfolio de oficinas, en 2020 se han registrado 6.036 GJ (0,233 GJ/m², en términos de intensidad energética), repartidos en términos porcentuales entre un 71,2% de consumo de electricidad y un 28,8% de consumo de gas natural. Por otra parte, los consumos de energía de activos logísticos (en su totalidad, consumos de electricidad) fueron de 4.826 GJ (0,028 GJ/m², en términos de intensidad energética).

En términos del portfolio *Like for Like* (compuesto en este caso por dos activos de oficinas), los consumos han sido de 5.238 GJ, de los cuales 3.669 GJ fueron de electricidad y 1.569 GJ de gas natural. Este nivel de consumo *Like for Like* es un 23,2% inferior respecto a 2019.

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

MERLIN cuenta con sedes en Madrid, Barcelona y Lisboa, que integran en torno al 65%, al 6% y al 3% de la plantilla total del Grupo, respectivamente. Por su representatividad, se reportan a continuación los consumos energéticos de su Sede Corporativa en Madrid, que cuenta con una superficie total de 1.855 m². El consumo eléctrico de dicho inmueble en 2020 ha sido de 663 GJ, lo que equivale a una intensidad de consumo eléctrico de 0,357 GJ/m², y supone una reducción del 8,4% respecto a 2019, sin que se produzcan consumos de combustible en este inmueble.

Adicionalmente, a raíz de la integración de LOOM en 2019, la Compañía cuenta con tres edificios que albergan exclusivamente espacios de FlexSpace dentro de la marca LOOM (Fábrica de Tapices, Huertas y Salamanca) y de los que es arrendatario. De estos tres inmuebles, la Compañía únicamente cuenta con el control de sus consumos de electricidad en Huertas y Salamanca, que suman una superficie total de 3.119 m² (1.188 m² en el espacio de Huertas y 1.931 m² en el de Salamanca).

⁽¹⁾ Cobertura calculada sobre el conjunto de activos en explotación de las tres carteras: oficinas, centros comerciales y naves logísticas (sin incluir Barcelona Zal Port).

Los consumos eléctricos registrados en 2020 en dichos inmuebles han sido de 1.363 GJ, 359 GJ en Huertas y 1.004 GJ en Salamanca, lo que supone además una intensidad de consumo de 0,437 GJ/m². Estos datos correspondientes a 2020 son superiores a los reportados en 2019 (584 GJ en total), ya que los datos de 2019 incluyen consumos de únicamente una parte de dicho año (a partir del mes de julio de 2019 en el caso de LOOM Huertas y de abril en el caso de LOOM Salamanca). No se producen consumos de combustible en estos espacios.

7.3.4. Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)

La información que se desglosa a continuación corresponde al cómputo de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) asociadas a los consumos de electricidad, combustibles (gas natural y gasoil) y calefacción y refrigeración urbana (*District Heating & Cooling*), y a las recargas de gases refrigerantes en los sistemas de refrigeración registradas en activos bajo control operacional, en activos sin control operacional, en la sede de MERLIN en Madrid y en los espacios de LOOM de Huertas y Salamanca.

La cobertura de esta información coincide con la indicada en el apartado anterior “7.3.3. Consumo de energía”.

Emisiones de GEI en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional

Tomando en primer lugar como referencia un enfoque de cálculo *location-based*⁽¹⁾ y considerando el portfolio *Like for Like*, la suma de las emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 ha sido de 14.295 t de CO₂eq, un 21,7% menos en comparación con 2019. También en términos absolutos, las emisiones directas (Alcance 1), en las que se incluyen las emisiones derivadas del consumo de gasóleo y gas natural en los activos, así como las recargas de gases refrigerantes, han sido de 5.406 tCO₂eq, mientras que las emisiones indirectas (Alcance 2) asociadas a la generación de la electricidad consumida en los activos, así como al consumo de *District Heating & Cooling*, han sido de 8.889 tCO₂eq.

Por portfolios, las emisiones de Alcances 1 y 2 de los activos de oficinas *Like for Like* han sido de 3.851 tCO₂eq y 5.287 tCO₂eq respectivamente, el de los centros comerciales *Like for Like*, de 1.551 tCO₂eq y 3.522 tCO₂eq, y el de activos logísticos *Like for Like*, 4 tCO₂eq y 80 tCO₂eq.

Por otra parte, también bajo un enfoque de cálculo *location-based*, la suma de las emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 en términos absolutos ha sido de 19.600 tCO₂eq, un 25,0% menos respecto al año anterior. Desglosados por alcances, 6.414 tCO₂eq corresponden a las emisiones de Alcance 1 (consumo de combustibles y recargas de gases refrigerantes), mientras que las 13.186 tCO₂eq restantes corresponden a emisiones de Alcance 2 (consumo de electricidad y de *District Heating & Cooling*). Por tipos de activos, las emisiones de Alcances 1 y 2 de los activos de oficinas (en términos absolutos) han sido de 4.511 tCO₂eq y 8.223 tCO₂eq respectivamente, el de los centros comerciales, de 1.899 tCO₂eq y 4.196 tCO₂eq, y el de activos logísticos *Like for Like*, 4 tCO₂eq y 767 tCO₂eq.

⁽¹⁾ Las emisiones de Alcance 1 se han calculado considerando los factores recomendados por el Ministerio de Transición Ecológica (MITECO) de España. Asimismo, las emisiones de Alcance 2 *location-based* correspondientes al consumo de electricidad se han calculado considerando el factor de emisión del mix eléctrico para los países de España y Portugal. El factor de emisión del mix eléctrico 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.

Las emisiones de alcance 2 *location-based* correspondientes al consumo de *District Heating* se han obtenido a partir del factor de emisión facilitado por Districlima, y las emisiones correspondientes al consumo de *District Cooling* se han obtenido considerando el factor de emisión del mix eléctrico español y un porcentaje de pérdidas de la red del 10%.

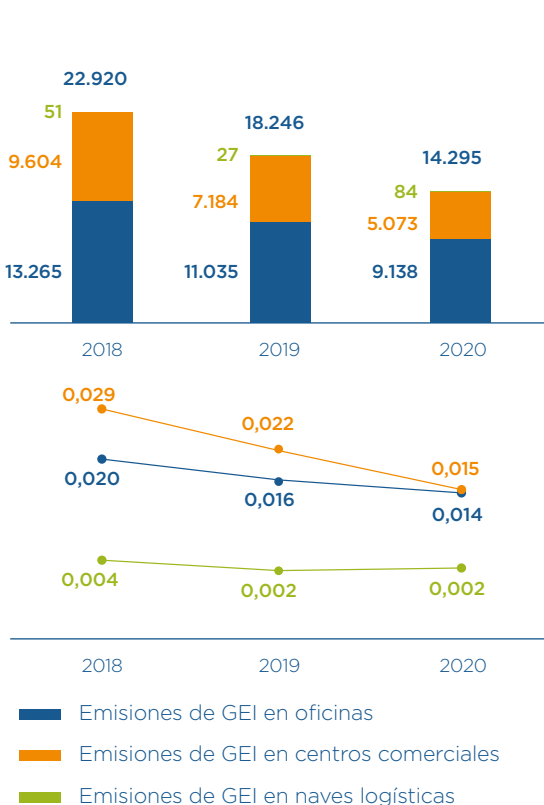
Además, desglosadas por países, en términos absolutos, las emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 en España han sido de 18.375 tCO₂eq (6.376 tCO₂eq en Alcance 1, y 11.999 tCO₂eq en Alcance 2), mientras que las emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 en Portugal han sido de 1.226 tCO₂eq (38 tCO₂eq en Alcance 1, y 1.187 tCO₂eq en Alcance 2).

En relación a la intensidad de emisiones de GEI, el valor en términos del portfolio *Like for Like* ha sido de 0,014 kgCO₂eq/m² (un 21,7% inferior respecto a 2019), y el valor en términos absolutos ha sido de 0,013 kgCO₂eq/m² (un 22,9% inferior respecto a 2019).

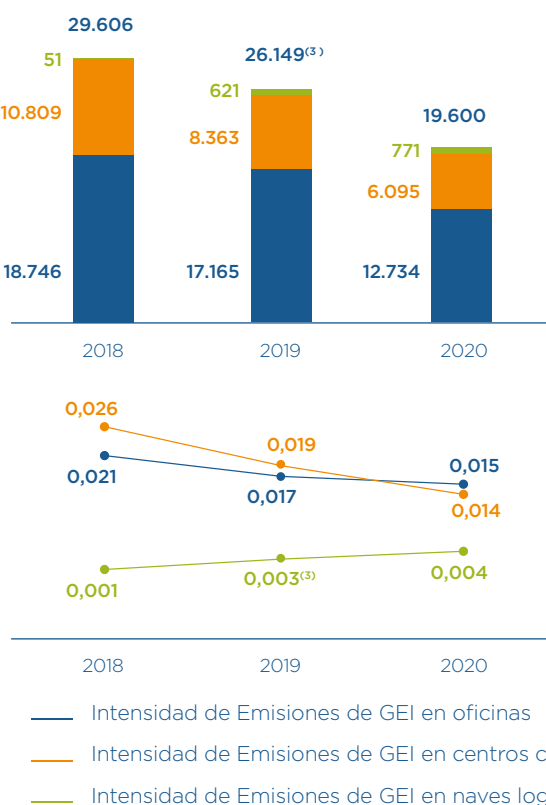
La disminución de las emisiones de GEI totales de Alcance 1 y de Alcance 2 *location-based* tanto del portfolio *Like for Like* como del portfolio global (emisiones de GEI absolutas) es consecuencia principalmente de la reducción de los niveles de afluencia en los activos de oficinas y centros comerciales a raíz de la situación de pandemia por COVID-19, de la reducción del factor de emisión del mix eléctrico español en 2020 con respecto a 2019, dentro del proceso de transición energética y de integración de energías renovables en el país, y también de las medidas de ahorro energético (MAEs) puestas en marcha por la Compañía. Asimismo, se registra un aumento de las emisiones de Alcance 1 como consecuencia de la incorporación en 2020 de información sobre recargas de gases refrigerantes en los activos, las cuales no se habían considerado en años anteriores.

KPIs - EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI) EN LOS ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL¹

Emisiones de GEI *Like for Like* (t CO₂eq) e intensidad⁽²⁾ de emisiones de GEI *Like for Like* (t CO₂eq/m²) por línea de negocio



Emisiones de GEI absolutas (t CO₂eq) e intensidad⁽²⁾ de emisiones de GEI absolutas (t CO₂eq/m²) por línea de negocio

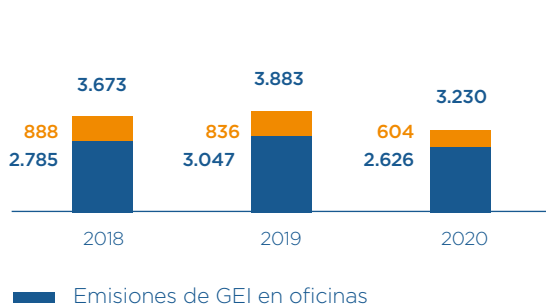


⁽¹⁾ Las emisiones de GEI de Alcances 1 y 2 reportadas a continuación se corresponden a los activos sobre los que MERLIN ejerce control sobre su gestión.

⁽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.

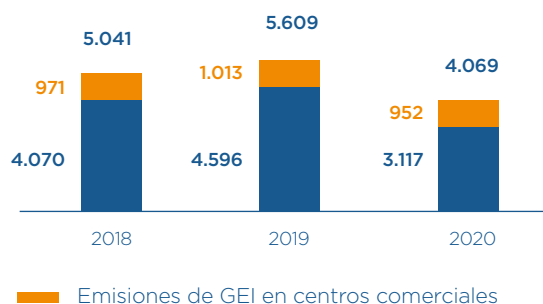
⁽³⁾ El dato de consumo energético absoluto de 2019 se ha recalculado para incluir los consumos de *District Heating & Cooling* correspondientes a ese año en los activos de oficinas: Torre Glòries y Lluís 283 (Poble Nou 22@). No se dispone de información de consumos de este tipo para el año 2018.

Emisiones de GEI *Like for Like* de Alcance 1 (consumo de combustible) por línea de negocio (tCO₂eq)



■ Emisiones de GEI en oficinas

Emisiones de GEI absolutas de Alcance 1 (consumo de combustible) por línea de negocio (tCO₂eq)



■ Emisiones de GEI en centros comerciales

Emisiones de GEI *Like for Like* de Alcance 1 (gases refrigerantes) por línea de negocio (tCO₂eq)



■ Emisiones de GEI en oficinas

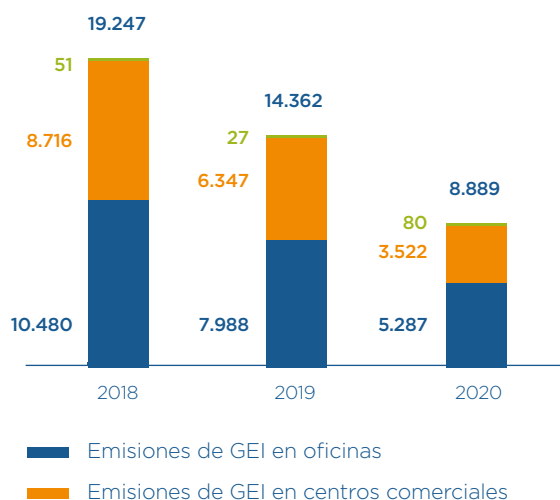
■ Emisiones de GEI en centros comerciales

Emisiones de GEI absolutas de Alcance 1 (gases refrigerantes) por línea de negocio (tCO₂eq)



■ Emisiones de GEI en naves logísticas

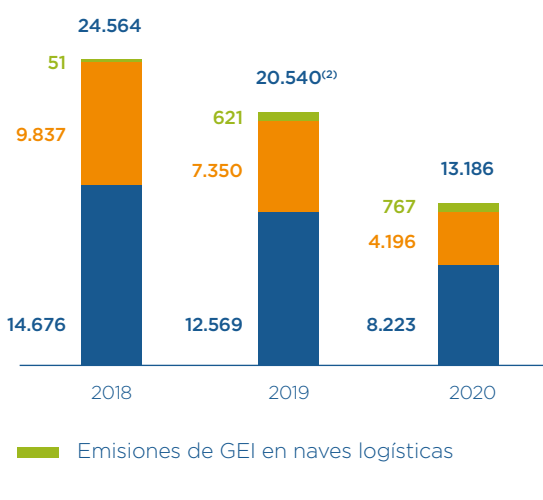
Emisiones de GEI *Like for Like* de Alcance 2 por línea de negocio (tCO₂eq)



■ Emisiones de GEI en oficinas

■ Emisiones de GEI en centros comerciales

Emisiones de GEI absolutas de Alcance 2 por línea de negocio (tCO₂eq)



■ Emisiones de GEI en naves logísticas

⁽¹⁾ El dato de emisiones de GEI en 2020 incluye información sobre las recargas de gases refrigerantes que se han producido en los activos en este año. No se dispone de este tipo de información para los años 2018 y 2019.

⁽²⁾ El dato de emisiones de GEI absolutas de 2019 en el Alcance 2 se ha recalculado para incluir las emisiones derivadas de los consumos de *District Heating & Cooling* correspondientes a ese año en los activos de oficinas: Torre Glòries y Lluís 283 (Poble Nou 22@). No se dispone de información de consumos de este tipo para el año 2018.

Por otra parte, considerando un enfoque de cálculo *market-based*, las emisiones de GEI de Alcance 2 en 2020 derivadas del consumo de electricidad, tanto en términos del portfolio *Like for Like* como en términos absolutos, han sido iguales a cero. Este nivel de “cero emisiones” se ha logrado gracias a la energía eléctrica de origen renovable adquirida por la Compañía a sus comercializadoras de electricidad y que consume en sus activos, así como a los certificados de energía renovable (REC) adquiridos por la Compañía en el marco de sus certificaciones LEED y BREEAM.

También en el contexto de sus certificaciones LEED y BREEAM, MERLIN contribuye además 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. En 2020, la Compañía ha colaborado económicamente con iniciativas de reforestación realizando aportaciones por valor de 8.855 €.

De cara a contabilizar el conjunto de sus emisiones de GEI asociadas al consumo de energía, y adicionalmente a las emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 ya indicadas, MERLIN también calcula sus emisiones de Alcance 3 en la categoría 3. Esta categoría computa las emisiones de GEI de los combustibles consumidos por la Compañía que se producen “aguas arriba” (previas a su combustión), así como las emisiones de GEI asociadas a las pérdidas de electricidad por su transporte y distribución y a las emisiones de GEI “aguas arriba” de los combustibles empleados en la generación de electricidad. Considerando los conceptos anteriores, se obtiene una cantidad de emisiones de GEI para esta categoría de 2.130 tonCO₂eq en términos del portfolio absoluto, y de 1.518 tonCO₂eq en términos del portfolio *Like for Like*.

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

MERLIN calcula en su Alcance 3, dentro de la categoría 13: “Arrendamientos aguas abajo”, las emisiones de los activos de los que es propietario, pero en los que no desarrolla una actividad de control de gestión. Estas emisiones se han calculado a partir de los datos de consumo de electricidad y combustibles de este tipo de activos y de recargas de gases refrigerantes, y empleando los mismos factores de emisión que los empleados en el cálculo de emisiones de alcance 1 y 2, según lo indicado en el apartado anterior.

De este modo, en términos absolutos, las emisiones de alcance 3 en esta categoría han sido de 478 tCO₂eq. Por portfolio, se obtienen unas emisiones 285 tCO₂eq en activos de oficinas (lo que supone una intensidad de emisiones de 0,012 tCO₂eq/m²) y 193 tCO₂eq en activos logísticos (lo que implica una intensidad de emisiones de 0,001 tCO₂eq/m²). En comparación con 2019, las emisiones en esta categoría se han reducido en un 32,1%.

En términos del portfolio *Like for Like* (constituido, para este tipo de activos, por dos inmuebles de oficinas), las emisiones de alcance 3 en 2020 han sido de 235 tCO₂eq, lo que supone una reducción de las emisiones de GEI respecto a 2019 de un 36,0%.

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

MERLIN calcula además la categoría 8 de Alcance 3: “Arrendamientos aguas arriba”, contabilizando las emisiones de GEI de aquellos activos de los que es arrendatario. En esta categoría se integran las emisiones de GEI asociadas al consumo eléctrico en las oficinas centrales de la Compañía en Madrid (sede corporativa), así como las emisiones de GEI de los espacios de LOOM Huertas y LOOM Salamanca. En conjunto, las emisiones de GEI en 2020 en esta categoría han sido de 80 tCO₂eq (0,016 t CO₂eq/m²), divididas entre las correspondientes a la sede corporativa (26 tCO₂eq, 0,014 t CO₂eq/m²) y a los espacios de LOOM (54 tCO₂eq, 0,017 t CO₂eq/m²).

Las emisiones de GEI correspondientes a 2020 son superiores a las emisiones de GEI reportadas en 2019 (69 tCO₂eq en total), ya que en los espacios de LOOM solo se dispone de información de consumos de energía de una parte de 2019.

7.3.5. Captación de agua

Captación de agua en los activos sobre los que MERLIN ejerce control operacional

Con respecto al conjunto de activos bajo gestión (“multi-inquilino”), la Compañía dispone de información en materia de captación de agua, en términos *Like for Like*, en 74 activos de oficinas, 11 centros comerciales y 1 nave logística, y en términos absolutos, en 89 activos de oficinas, 13 centros comerciales y 23 naves logísticas⁽¹⁾. Se incluye a continuación una tabla en la que se indica la cobertura en superficie de la información sobre captación de agua.

Cobertura en agua – activos bajo control operacional

	Cartera <i>Like for Like</i>	Cartera absoluta	
	Sup. total	Sup. total	% cobertura (superficie) ⁽²⁾
Oficinas	668.938 m ²	848.610 m ²	69%
Centros comerciales	241.242 m ²	288.347 m ²	55%
Naves logísticas	7.247 m ²	186.983 m ²	14%
Total	917.427 m²	1.323.939 m²	43%

Desglosado por país, la superficie cubierta en el portfolio absoluto en materia de captación de agua es de 1.260.974 m² en España y de 62.965 m² en Portugal. En términos de la cartera *Like for Like*, todos los activos que lo componen tienen su localización en España.

En relación a la información de origen de la que dispone la Compañía, los datos correspondientes a los activos de oficinas y centros comerciales corresponden a nivel general a la captación de agua en todo el activo. Por otra parte, los datos de los activos logísticos se corresponden en algunos casos únicamente a sus zonas comunes y en otros casos al activo en su conjunto.

⁽¹⁾ En el Anexo I figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

⁽²⁾ Cobertura calculada sobre el conjunto de activos en explotación de las tres carteras: oficinas, centros comerciales y naves logísticas (sin incluir Barcelona Zal Port).

Con respecto a los datos de desempeño, en términos *Like for Like*, el volumen de captación de agua en 2020 en activos en los que MERLIN ejerce control operacional ha sido de 358.767 m³, repartido entre consumos en el portfolio de oficinas (50,8%), centros comerciales (48,1%) y activos logísticos (1,1%), y representa un descenso del 39,9% con respecto a 2019, debido principalmente a la reducción de la afluencia en los portfolios de oficinas y centros comerciales como consecuencia de la situación de pandemia por COVID-19.

Con respecto a la cartera de oficinas *Like for Like*, la captación de agua en 2020 ha sido de 182.172 m³, un 37,1% inferior con respecto a 2019. Asimismo, la captación de agua en el portfolio *Like for Like* de centros comerciales ha sido de 172.502 m³, un 43,1% inferior con respecto a 2019. Por otra parte, la captación de agua en la cartera de activos logísticos *Like for Like* ha sido de 4.093 m³, un 2,9% superior en comparación con 2019.

En términos absolutos, en 2020 el volumen de captación de agua en activos en los que MERLIN ejerce control operacional ha sido de 495.673 m³, dividido entre consumos del portfolio de oficinas (48,7%), de centros comerciales (45,2%) y de logística (6,1%). El volumen de agua captada en términos absolutos ha descendido además un 40,3% con respecto a 2019. Dividido por país, el volumen de agua captada en España ha sido de 484.028 m³ (97,7% del total) y en Portugal, de 11.645 m³ (2,3% del total).

Con relación a la cartera de oficinas, la captación de agua en 2020 en términos absolutos ha sido de 241.057 m³, un 45,0% menos con respecto a 2019. Asimismo, el Captación de agua de red en centros comerciales ha sido de 224.209 m³, un 36,4% menos con respecto a 2019. Con relación a la cartera de oficinas, la captación de agua en 2020 en términos absolutos ha sido de 241.057 m³, un 45,0% menos con respecto a 2019. Asimismo, el Captación de agua de red en centros comerciales ha sido de 224.209 m³, un 36,4% menos con respecto a 2019. Con respecto a los consumos de agua de red de los activos logísticos, estos han sido en 2020 de 30.407 m³, un 21,8% menos que en 2019. La razón de esta disminución es la salida del perímetro de consumos de agua del activo de A4-Getafe (Gavilanes).

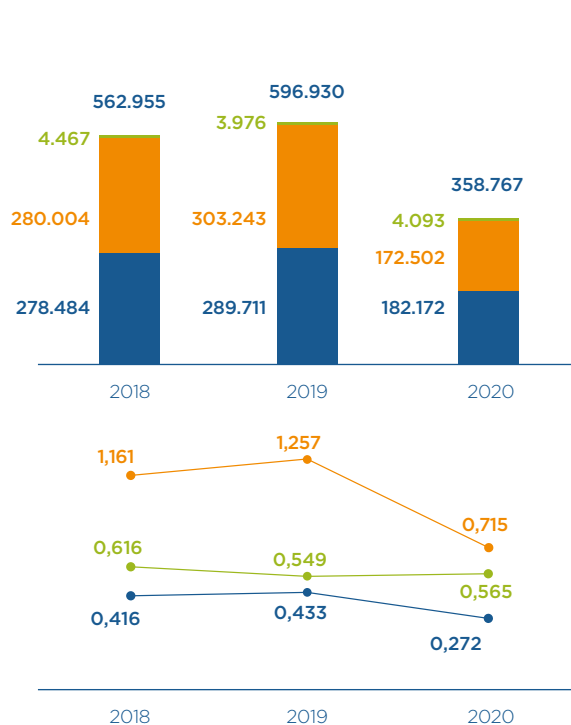
El agua captada en los activos es suministrada por la red municipal en su práctica totalidad, representando un volumen total en términos absolutos de 482.573 m³ (97,4% del total de agua captada). En el caso particular del centro comercial Marineda, localizado en La Coruña, parte del agua captada procede de un aljibe de pluviales. Atendiendo a la pluviometría del año 2020 en esta zona y a la superficie de captación del aljibe⁽¹⁾, se estima un volumen de agua captada y utilizada en este activo de unos 13.100 m³ (2,6% del total del agua captada).

Por último, con respecto a la intensidad de captación de agua, en el portfolio *Like for Like* ha sido de 0,391 m³/m², un 39,9% inferior respecto a 2019, y en el portfolio absoluto, de 0,374 m³/m², un 31,6% inferior respecto a 2019.

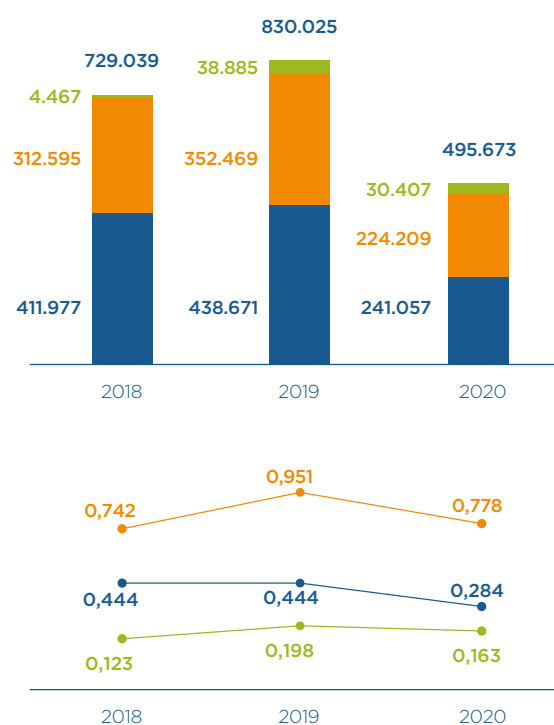
⁽¹⁾ Estimación realizada considerando la pluviometría anual registrada en La Coruña en 2020, de acuerdo con los datos facilitados por Meteogalicia, y considerando una superficie de captación de unos 16.000 m². Se ha supuesto además un porcentaje de pérdidas de un 10%.

KPIs - CAPTACIÓN DE AGUA DE LOS ACTIVOS DE MERLIN BAJO CONTROL OPERACIONAL¹

Agua captada *Like for Like* (m³) e intensidad² de agua captada *Like for Like* (m³/m²) por línea de negocio



Agua captada en términos absolutos (m³) e intensidad de agua captada en términos absolutos² (m³/m²) por línea de negocio



■ Agua captada en oficinas

■ Agua captada en centros comerciales

■ Agua captada en naves logísticas

— Intensidad de agua captada oficinas

— Intensidad de agua captada centros comerciales

— Intensidad de agua captada naves logísticas

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

Con respecto al conjunto de activos sobre los que la Compañía no ejerce control operacional ("mono-inquilino"), la Compañía dispone de información de consumos de captación de agua, en términos *Like for Like*, en 3 activos de oficinas, y en términos absolutos, en 7 activos de oficinas⁽²⁾ (todos emplazados en España). Se incluye a continuación una tabla en la que se indica la cobertura en superficie de la información sobre captación de agua.

Cobertura en agua – activos sin control operacional

	Cartera <i>Like for Like</i>		Cartera absoluta	
	Sup. total		Sup. total	% cobertura (superficie) ⁽³⁾
Oficinas	15.510 m ²		51.703 m ²	4%
Centros comerciales	0 m ²		0 m ²	0%
Naves logísticas	0 m ²		0 m ²	0%
Total	15.510 m²		51.703 m²	2%

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ En el Anexo I figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

⁽³⁾ Cobertura calculada sobre el conjunto de activos en explotación de las tres carteras: oficinas, centros comerciales y naves logísticas (sin incluir Barcelona Zal Port).

En términos absolutos, en los activos sobre los que la compañía no ejerce un control operacional se ha registrado en 2020 un Captación de agua de red de 19.645 m³ (0,380 m³/m², en términos de intensidad de Captación de agua) siendo la totalidad de este consumo procedente de activos de la cartera de oficinas. El consumo de 2020 es un 40,4% inferior al de 2019, derivado principalmente de la caída del número de personas que acudieron a estos activos, de tipo monoinquilino, tras el inicio de la pandemia de COVID-19.

En términos del portfolio Like for Like, (que incluye específicamente dos activos de oficinas) los consumos en 2020 han sido de 2.753 m³, un 57,6% menos respecto a 2019.

7.3.6. 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 reducidos en términos de peso, en comparación con los residuos no peligrosos.

En materia de gestión de residuos, la Compañía dispone de información, en términos Like for Like, en 34 activos de oficinas, 2 centros comerciales y 1 nave logística, y en términos absolutos, en 85 activos de oficinas, 11 centros comerciales y 1 nave logística⁽¹⁾ (todos emplazados en España). Se incluye a continuación una tabla en la que se indica la cobertura en superficie de la información sobre gestión de residuos.

Cobertura en gestión de residuos

	Cartera Like for Like	Cartera absoluta	
	Sup. total	Sup. total	% cobertura (superficie)⁽²⁾
Oficinas	317.846 m ²	825.022 m ²	67%
Centros comerciales	37.974 m ²	356.073 m ²	67%
Naves logísticas	36.234 m ²	36.234 m ²	3%
Total	392.054 m²	1.217.329 m²	39%

Con respecto a los datos relativos a la generación de residuos en el portfolio Like for Like, en 2020 ésta ha sido igual a 1.492 toneladas, originadas en la cartera de centros comerciales (49,4%) y naves logísticas (48,5%), así como en menor medida en la cartera de oficinas (2,1%). El descenso de un 26,5% respecto al año 2019 se debe principalmente a la reducción del nivel de actividad en el portfolio de centros comerciales.

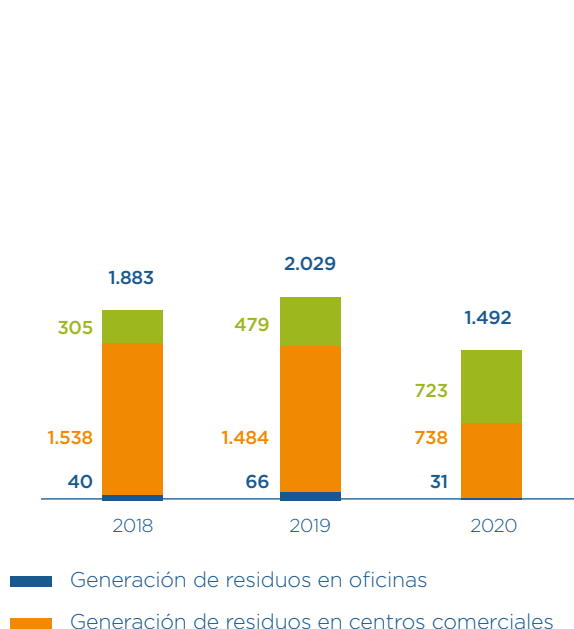
Con respecto a la generación absoluta de residuos, en 2020 esta ha sido de 4.996 toneladas, principalmente correspondientes a centros comerciales (83,5%), así como en naves logísticas (14,5%) y en oficinas (2,0%). En términos absolutos se ha producido una reducción en la generación de residuos de un 31,2% en comparación con 2019, principalmente como consecuencia de la reducción registrada en los datos de los centros comerciales, así como a la salida del perímetro en 2020 de los activos traspasados a Silicius que registraron datos en 2019 (Thader y La Fira).

⁽¹⁾ En el Anexo I figura el listado de los activos incluidos en el reporte de este tipo de información de desempeño ambiental.

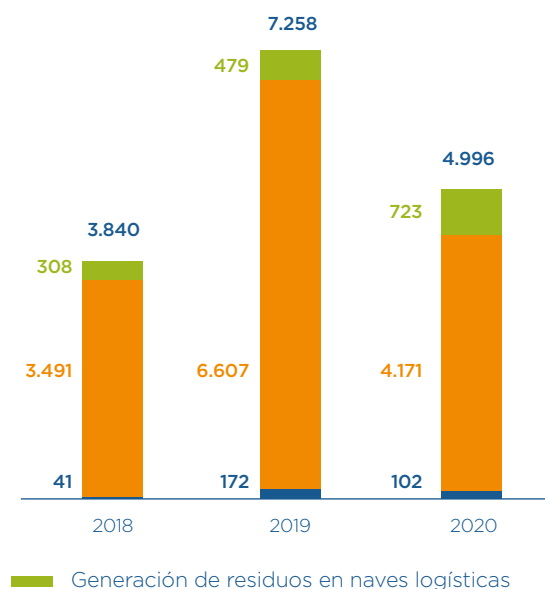
⁽²⁾ Cobertura calculada sobre el conjunto de activos en explotación de las tres carteras: oficinas, centros comerciales y naves logísticas (sin incluir Barcelona Zai Port).

KPIS – RESIDUOS GENERADOS EN LOS ACTIVOS Y GESTIONADOS POR MERLIN

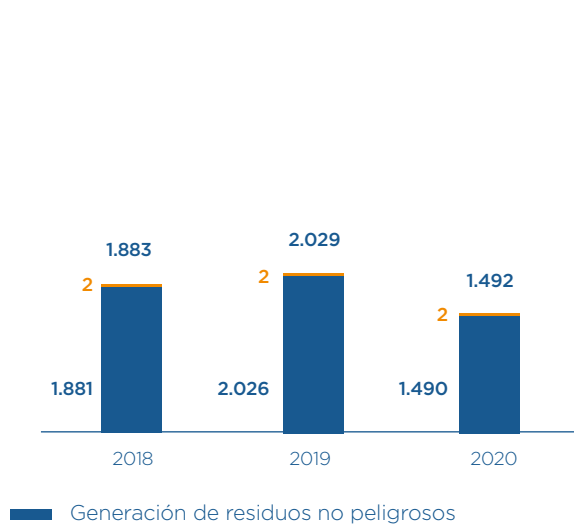
Generación de residuos *Like for Like* por línea de negocio (toneladas generadas)



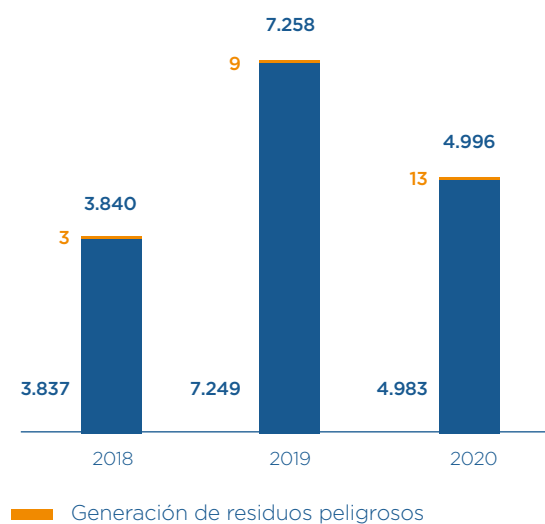
Generación de residuos absolutos por línea de negocio (toneladas generadas)



Generación de residuos *Like for Like* según su naturaleza (toneladas generadas)

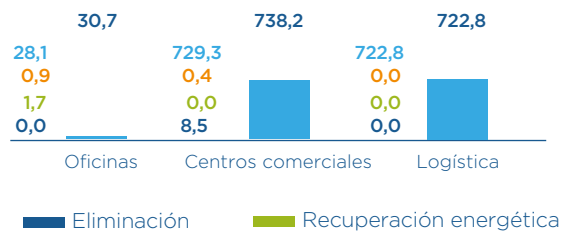


Generación de residuos absolutos según su naturaleza (toneladas generadas)

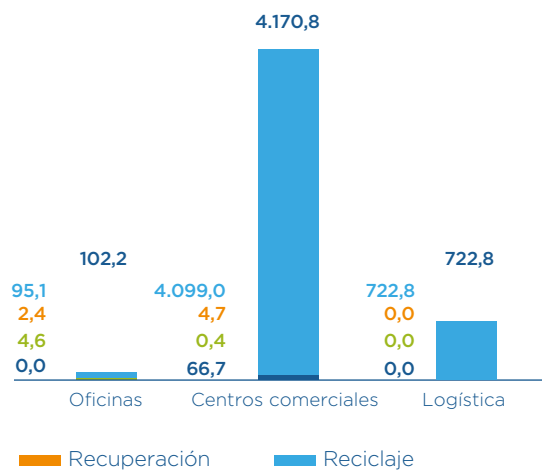


Adicionalmente, MERLIN dispone de información acerca del destino final del 55% de los residuos generados en los activos reportados. La Compañía prevé en los próximos ejercicios proseguir en su enfoque de mejora continua en materia de identificación y gestión de residuos, aspirando además a maximizar la cantidad de residuos destinados a recuperación y reciclaje y a alcanzar en el futuro el objetivo de residuo cero a vertedero.

Peso total de los residuos *Like for Like* según el tipo de tratamiento (toneladas generadas)



Peso total de los residuos absolutos según el tipo de tratamiento (toneladas generadas)



En el ámbito de la gestión de residuos, y con objeto de contribuir a la reducción del desperdicio alimentario en centros comerciales, la Compañía prevé llevar a cabo brevemente un proyecto piloto con la plataforma Too Good to Go



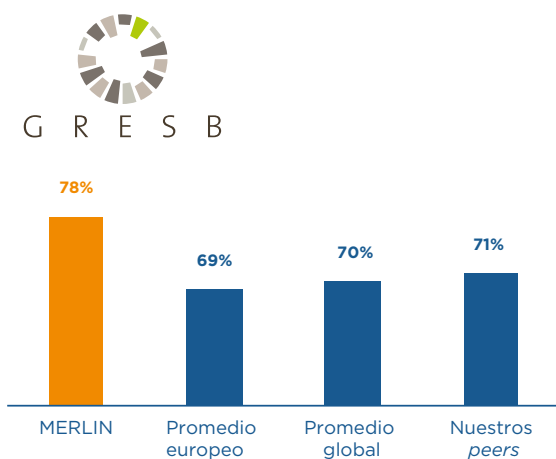
7.4. Ratings de sostenibilidad

En el año 2020, el alto nivel de desempeño de MERLIN en materia de sostenibilidad se ha visto respaldado con unas destacadas puntuaciones en los índices ESG de referencia: GRESB y CDP. En ambos casos, el *scoring* obtenido proporciona a los inversores un Benchmark sobre el que comparar el nivel de desempeño ESG de MERLIN en comparación con el resto de empresas del sector y con el “universo” de empresas que forman parte de estos índices.

Por una parte, MERLIN ha participado por tercer año consecutivo en el cuestionario de GRESB, el cual está dirigido específicamente a empresas del sector REIT. En base a dicho cuestionario, GRESB proporciona una puntuación que permite evaluar y comparar el nivel de desempeño ESG de una empresa del sector.

MERLIN ha obtenido en este cuestionario una puntuación global de 78 puntos sobre 100. Esta puntuación es 9 puntos superior con respecto al promedio REIT europeos y 8 puntos superior con respecto al promedio de REIT mundiales. Con respecto a sus *peers* (compañías categorizadas como comparables a la Compañía), MERLIN ha obtenido una puntuación 7 puntos superior al promedio de su grupo de *peers*, o empresas comparables.

Por otra parte, MERLIN ha participado en su primer año en el cuestionario de CDP. Este cuestionario permite evaluar el grado de compromiso de las compañías de diferentes sectores en materia de lucha contra el cambio climático. La calificación obtenida en CDP en 2020 por parte de MERLIN es “B”, superior tanto a la media global, a la media de Europa y a la media del grupo de *peers* asignado por CDP (*Financial Services*).



Scoring
de MERLIN



Scoring promedio



Servicios
Financieros



Europa



Promedio
global

Asimismo, cabe destacar que en materia de reporting ESG, EPRA ha concedido a la Memoria de RSC de MERLIN el *Gold Award* por tercer año consecutivo, premiando el nivel de alineamiento de la Memoria con sus recomendaciones de *reporting*.

MERLIN aspira a continuar afianzando su posicionamiento en los índices ESG más destacados. En esta dirección, la Compañía ha adaptado la presente Memoria al *ESG Disclosure Score* de *Bloomberg*, reportando información adicional que responde a los indicadores que define *Bloomberg* en este índice. Asimismo, la Compañía ha establecido como objetivo en los próximos años participar en el cuestionario *DJSI/CSA* de *S&P*.

7.5. Reporte del desempeño ambiental según las tablas de la Guía sBPR (*Sustainability Best Practice Recommendations*) de EPRA

Siguiendo las indicaciones de la Guía sBPR (Sustainability Best Practice Recommendations) de EPRA, se incluyen a continuación una serie de tablas en las que se reportan los KPIs medioambientales de activos de MERLIN, establecidos por EPRA en dicha Guía (*EPRA Sustainability Performance Measures*). Las tablas reflejan el desempeño ambiental en los siguientes ámbitos: consumo de energía, emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), Captación de agua y generación de residuos, así como el porcentaje de inmuebles con certificación medioambiental.

En el caso de la información de consumos de energía, emisiones de GEI y agua, la información de desempeño de los activos viene separada en activos bajo control operacional (“multi-inquilino”) y activos sin control operacional (“mono-inquilino”). Además, en el caso de los consumos de energía y emisiones de GEI se reporta información de forma separada sobre la sede Corporativa de Madrid y los espacios de LOOM de Huertas y Salamanca, arrendados por la Compañía.

Asimismo, atendiendo a las recomendaciones de la mencionada guía, en los casos en los que la compañía adquiere servicios consumidos en el espacio de inquilinos de activos bajo control operacional (en los casos de consumo de energía, emisiones de GEI y captación de agua), 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 estas tablas los datos correspondientes a servicios contratados por los inquilinos.

Energía

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

Para más información sobre el desempeño energético véase las páginas 99 a 106.

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 de MERLIN Properties (con control operacional)⁽¹⁾

Código EPRA	Indicador y unidades			Total MERLIN				
				Absoluto		Like for Like		Evol.
				2019	2020	2019	2020	
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Consumo de electricidad	Zonas comunes	27.305.110	21.424.226	20.734.382	16.492.315	-20%
			Espacio de inquilinos	78.105.952	64.773.920	54.470.272	44.948.623	-17%
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%) ⁽²⁾		21%	87%	21%	82%	-
		Consumo eléctrico total		105.411.062	86.198.146	75.204.654	61.440.937	-18%
DH&C-Abs, DH&C-LfL	District Heating & Cooling (kWh)	District Heating & Cooling (DH&C)	Zonas comunes	168.527	266.482	45.875	49.738	8%
			Espacio de inquilinos	1.235.865	1.954.205	336.417	364.749	8%
		(DH&C) procedente de fuentes renovables (%)		99%	61%	99%	61%	-
		Consumo de DH&C total		1.404.392	2.220.687	382.292	414.487	8%
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh)	Combustible	Zonas comunes	3.239.693	2.342.934	2.222.645	1.840.704	-17%
			Espacio de inquilinos	23.757.751	17.181.513	16.299.398	13.498.500	-17%
		Combustible procedente de fuentes renovables (%)		0%	0%	0%	0%	-
		Consumo de combustibles total		26.997.444	19.524.446	18.522.043	15.339.204	-17%
Energy-Int	Intensidad de energía (kwh/m²)			86,9	72,1	90,7	74,4	-18%
Cobertura (en base al número de activos)				156 de 158	128 de 129	88 de 88	88 de 88	
% de datos estimados				0%	0%	0%	0%	-

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

Código EPRA	Indicador y unidades		Total MERLIN				
			Absoluto		Like for Like		Evol.
			2019	2020	2019	2020	
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Consumo eléctrico total	3.051.549	2.534.920	1.322.787	1.019.046	-23%
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)	4%	96%	8%	100%	-
DH&C-Abs, DH&C-LfL	District Heating & Cooling (kWh)	Consumo de District Heating & Cooling (DH&C) total	0	0	0	0	-
		(DH&C) procedente de fuentes renovables (%)	0%	0%	0%	0%	-
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible (kWh)	Consumo de combustibles total	579.578	482.366	572.625	435.957	-
		Combustible procedente de fuentes renovables (%)	0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Intensidad de energía (kWh/m²)		43,6	15,4	122,2	93,8	-23%
Cobertura (en base al número de activos)			11 de 99	9 de 54	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. Se ha redefinido la asignación de consumos de combustibles entre zonas comunes y espacios de inquilinos respecto a la Memoria de RSC de 2019, con objeto de reflejar de una forma más precisa este reparto de consumos.

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

⁽³⁾ El aumento de los consumos de energía Like for Like en activos logísticos se debe a que los datos de consumos de Valencia-Almussafes de 2020 corresponden a todo el activo, mientras que los datos de consumo de energía de 2019 únicamente se corresponden con sus zonas comunes.



Oficinas					Centros Comerciales					Activos logísticos				
Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.
17.922.279	14.297.660	13.160.587	10.849.650	-18%	8.483.721	6.454.967	7.429.566	5.517.099	-26%	899.110	671.599	144.229	125.566	-13%
45.597.907	37.376.820	28.542.102	25.535.579	-11%	30.144.787	22.732.526	25.928.170	18.981.055	-27%	2.363.258	4.664.574	0	431.988	-
35%	92%	38%	85%	-	0%	77%	0%	77%	-	0%	100%	0%	100%	-
63.520.186	51.674.480	41.702.689	36.385.228	-13%	38.628.508	29.187.493	33.357.736	24.498.155	-27%	3.262.368	5.336.173	144.229	557.554	287% ⁽³⁾
168.527	266.482	45.875	49.738	8%	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-
1.235.865	1.954.205	336.417	364.749	8%	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-
99%	61%	99%	61%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.404.392	2.220.687	382.292	414.487	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-
2.637.873	1.773.069	1.725.725	1.481.616	-14%	601.821	569.864	496.920	359.088	-28%	0	0	0	0	-
19.344.399	13.002.507	12.655.316	10.865.187	-14%	4.413.351	4.179.005	3.644.081	2.633.313	-28%	0	0	0	0	-
0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-
21.982.272	14.775.577	14.381.041	12.346.803	-14%	5.015.172	4.748.870	4.141.001	2.992.401	-28%	0	0	0	0	-
87,8	79,3	83,8	72,9	-13%	97,5	76,4	113,6	83,3	-27%	32,1	28,5	11,5	16,5	44% ⁽³⁾
121 de 121	89 de 89	75 de 75	75 de 75		15 de 17	13 de 14	11 de 11	11 de 11		20 de 20	26 de 26	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		
2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.
1.383.818	1.194.252	1.322.787	1.019.046	-23%	0	0	0	0	-	1.667.731	1.340.668	0	0	-
9%	100%	8%	100%	-	0%	0%	0%	0%	-	0%	93%	0%	0%	-
0	0	0	0	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-
0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-
579.578	482.366	572.625	435.957	-24%	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-
0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-
72,2	68,1	122,2	93,8	-23%	0,0	0,0	0,0	0,0	-	29,7	7,8	0,0	0,0	-
5 de 23	5 de 26	3 de 3	3 de 3		0 de 1	0 de 1	0 de 0	0 de 0		6 de 75	4 de 27	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		
			2019	2020	Evol.
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Consumo eléctrico total	162.252	378.738	133% ⁽¹⁾
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)	0%	100%	-
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)		52,0	121,4	133% ⁽¹⁾
% de datos estimados			0%	0%	-

Consumo de energía en la sede corporativa de MERLIN Properties

Código EPRA		Indicador	Sede corporativa MERLIN		
			2019	2020	Evol.
Elect-Abs, Elect-LfL	Electricidad (kWh)	Consumo eléctrico total	201.047	184.086	-8%
		Electricidad procedente de fuentes renovables (%)	0%	100%	-
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)		108,4	99,2	-8%
% de datos estimados			0%	0%	-

⁽¹⁾ El aumento del consumo de energía se debe a que los datos de 2019 incluyen consumos de únicamente una parte de dicho año (a partir del mes de julio de 2019 en el caso de LOOM Huertas y de abril en el caso de LOOM Salamanca).



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), el consumo de *District Heating* y *District Cooling*, y el consumo de energía eléctrica 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 en activos bajo el control operacional de MERLIN (Alcance 2) se ha considerado el enfoque de cálculo "*Location-based*". Para este cálculo se han consultado los factores de emisión de los países con activos de MERLIN: España y Portugal. El factor de 2020 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 el *Observatorio da Energia*, respaldado por el Ministerio de Medio Ambiente y Acción Climática de Portugal.

Asimismo, se incluye el reporte de emisiones de Alcance 3 para la categoría 13: "Arrendamientos aguas abajo", a partir de los datos de emisiones de GEI de la cartera de activos sin control operacional. Para el caso de las emisiones de GEI derivadas de la generación de electricidad, se han adoptado también los enfoques *location-based* y *market-based*.

Por último, se incluye el reporte de emisiones de Alcance 3 para la categoría 8: "Arrendamientos aguas arriba", considerando también los dos enfoques de cálculo *location-based* y *market-based*.

Para información sobre el desempeño de las emisiones de GEI véase las páginas 106 a 110.

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

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN				
		Absoluto		Like for Like		Evol.
		2019	2020	2019	2020	
-	Emisiones directas -Alcance 1, gases refrigerantes (t CO ₂ eq)	N/D	2.345	N/D	2.176	-
-	Emisiones directas - Alcance 1, combustibles (t CO ₂ eq)	5.609	4.069	3.883	3.230	-17%
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas -Alcance 1 (t CO ₂ eq)	5.609	6.414	3.883	5.406	39% ⁽¹⁾
GHG-IndirAbs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas- Alcance 2 (t CO ₂ eq) - Location based	20.540	13.186	14.362	8.889	-38%
-	Emisiones totales - Alcance 1+2 - Location based (t CO ₂ eq)	26.149	19.600	18.246	14.295	-22%
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES - Location based (t CO ₂ eq/m ²)	0,017	0,013	0,018	0,014	-22%
Cobertura (en base al número de activos)		156 de 158	128 de 129	88 de 88	88 de 88	-
% de datos estimados		0%	0%	0%	0%	-

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

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN				
		Absoluto		Like for Like		Evol.
		2019	2020	2019	2020	
-	Emisiones - Alcance 3, gases refrigerantes (t CO ₂ eq)	0	16	0	0	-
-	Emisiones - Alcance 3, combustibles (t CO ₂ eq)	117	97	116	88	-24%
-	Emisiones indirectas - Alcance 3, electricidad - Location based (t CO ₂ eq)	580	365	252	146	-42%
GHG-IndirAbs,- GHG-Indir-LfL	Emisiones totales - Alcance 3 - Location based (t CO ₂ eq)	697	478	367	235	-36%
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES - Alcance 3 - Location based (t CO ₂ eq/m ²)	0,008	0,002	0,024	0,015	-36%
Cobertura (en base al número de activos)		11 de 99	9 de 54	3 de 3	3 de 3	
% de datos estimados		0%	0%	0%	0%	-

⁽¹⁾ El aumento de las emisiones de GEI de Alcance 1 Like for Like se debe a que los datos de 2020 incluyen las recargas de gases refrigerantes que se han producido en los activos en este año y, además, a que no se dispone de este tipo de información para el año 2019.

⁽²⁾ El aumento de las emisiones de GEI Like for Like en activos logísticos se debe a que los datos de consumos de energía de Valencia-Almussafes de 2020 corresponden a todo el activo, mientras que los datos de consumo de energía de 2019 únicamente se corresponden con sus zonas comunes".



Oficinas					Centros Comerciales					Activos logísticos				
Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.
N/D	1.394	N/D	1.225	-	N/D	947	N/D	947	-	N/D	4	N/D	4	-
4.596	3.117	3.047	2.626	-14%	1.013	952	836	604	-28%	0	0	0	0	-
4.596	4.511	3.047	3.851	26% ⁽¹⁾	1.013	1.899	836	1.551	85% ⁽¹⁾	0	4	0	4	-
12.569	8.223	7.988	5.287	-34%	7.350	4.196	6.347	3.522	-45%	621	767	27	80	192% ⁽²⁾
17.165	12.734	11.035	9.138	-17%	8.363	6.095	7.184	5.073	-29%	621	771	27	84	207% ⁽²⁾
0,017	0,015	0,016	0,014	-17%	0,019	0,014	0,022	0,015	-29%	0,003	0,000	0,002	0,002	14%
121 de 121	89 de 89	75 de 75	75 de 75	-	15 de 17	13 de 14	11 de 11	11 de 11	-	20 de 20	26 de 26	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		
2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.
0	16	0	0	-	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-
117	97	116	88	-24%	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-
263	172	252	146	-42%	0	0	0	0	-	317	193	0	0	-
380	285	367	235	-36%	0	0	0	0	-	317	193	0	0	-
0,014	0,012	0,024	0,015	-36%	0,000	0,000	0,000	0,000	-	0,006	0,001	0,000	0,000	-
5 de 23	5 de 26	3 de 3	3 de 3		0 de 1	0 de 1	0 de 0	0 de 0		6 de 75	4 de 27	0 de 0	0 de 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		
		2019	2020	Evol.
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas - Alcance 3 (t CO ₂ eq)	N/A	N/A	-
GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas - Alcance 3 (t CO ₂ eq)	38,3	54,4	42%
-	Emisiones totales - Alcance 3 (t CO ₂ eq)	38,3	54,4	42% ⁽¹⁾
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES (t CO ₂ eq/m ²)	0,012	0,017	42%
% 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		
		2019	2020	Evol.
GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas - Alcance 3 (t CO ₂ eq)	N/A	N/A	-
GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas - Alcance 3 (t CO ₂ eq)	30,9	26,5	-14%
-	Emisiones totales - Alcance 3 (t CO ₂ eq)	30,9	26,5	-14%
GHG-Int	INTENSIDAD DE EMISIONES (t CO ₂ eq/m ²)	0,017	0,014	-14%
% de datos estimados		0%	0%	-

⁽¹⁾ El aumento de las emisiones de GEI se debe a que los datos de consumos de energía 2019 incluyen consumos de únicamente una parte de dicho año (a partir del mes de julio de 2019 en el caso de LOOM Huertas y de abril en el caso de LOOM Salamanca).



Agua

La gran mayoría del agua captada en los activos de MERLIN procede de la red de suministro municipal con una pequeña proporción del agua captada en el aljibe de C.C. Marineda.

A continuación se incluyen dos tablas en las que figuran los datos de agua captada, 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 agua en su sede corporativa, ni en los edificios arrendados de LOOM.

En las páginas 110 a 113 figura más información sobre el desempeño y evolución de la cartera en materia de captación de agua.

Captación de agua en las carteras de MERLIN Properties (con control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN				
		Absoluto		Like for Like		Evol.
		2019	2020	2019	2020	
Water-Abs, Water-LfL	Consumo de agua en zonas comunes (m ³)	236.273	144.672	203.438	115.568	-43%
	Consumo de agua en espacio de inquilinos (m ³)	540.164	306.552	368.189	223.397	-39%
	Consumo de agua en edificio completo (m ³) ⁽¹⁾	53.588	44.450	25.303	19.801	-22%
	Consumo de agua total (m ³)	830.025	495.673	596.930	358.767	-40%
Water-Int	Intensidad de consumo de agua (m ³ /m ²)	0,510	0,374	0,651	0,391	-40%
Cobertura (en base al número de activos)		9 de 54	125 de 126	86 de 88	86 de 88	
% de datos estimados		0%	0%	0%	0%	-

Captación de agua en las carteras de MERLIN Properties (sin control operacional)

Código EPRA	Indicador y unidades	Total MERLIN				
		Absoluto		Like for Like		Evol.
		2019	2020	2019	2020	
Water-Abs, Water-LfL	Captación de agua total (m ³)	32.543	19.645	6.499	2.753	-58%
Water-Int	Intensidad de Captación de agua (m ³ /m ²)	0,540	0,380	0,419	0,177	-58%
Cobertura (en base al número de activos)		11 de 50	7 de 7	3 de 3	3 de 3	
% de datos estimados		0%	0%	0%	0%	-

⁽¹⁾ Esta categoría incorpora el Captación de agua del centro comercial Arturo Soria Plaza y Tres Aguas, para los 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		
2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.
56.017	29.249	38.343	22.106	-42%	166.540	103.550	161.119	89.369	-45%	13.716	11.873	3.976	4.093	3%
382.654	211.809	251.368	160.066	-36%	132.341	76.208	116.821	63.331	-46%	25.169	18.535	0	0	-
0	0	0	0	0	53.588	44.450	25.303	19.801	-22%	0	0	0	0	-
438.671	241.058	289.711	182.172	-37%	352.469	224.208	303.243	172.501	-43%	38.885	30.408	3.976	4.093	3%
0,440	0,284	0,433	0,272	-37%	0,950	0,778	1,257	0,715	-43%	0,200	0,163	0,549	0,565	3%
121 de 123	89 de 89	74 de 75	74 de 75		15 de 15	13 de 14	11 de 11	11 de 11		20 de 20	23 de 23	1 de 2	1 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		
2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.
32.543	19.645	6.499	2.753	-58%	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-
0,540	0,380	0,419	0,177	-58%	0,000	0,000	0,000	0,000	-	0,000	0,000	0,000	0,000	-
5 de 23	7 de 7	3 de 3	3 de 3		0 de 3	0 de 1	0 de 0	0 de 0		6 de 24	0 de 0	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 113 a 115 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.
		2019	2020	2019	2020	
Waste-Abs, Waste-LfL	Generación total de residuos no peligrosos (t)	7.249,0	4.982,8	2.026,3	1.490,1	-26%
	Generación total de residuos peligrosos (t)	8,5	13,0	2,2	1,6	-28%
	Residuos a eliminación (t)	13,4	66,7	13,2	8,5	-35%
	Residuos a recuperación energética (t)	0,9	5,0	0,7	1,7	140%
	Residuos a recuperación (t)	4,7	7,2	2,1	1,3	-37%
	Residuos a reciclaje (t)	7.239,0	4.916,9	2.012,6	1.480,2	-26%
Cobertura (en base al número de activos)		104 de 208	97 de 183	37 de 91	37 de 91	
% de datos estimados		0%	0%	0%	0%	-



Oficinas					Centros Comerciales					Activos logísticos				
Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like			Absoluto		Like for Like		
2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.	2019	2020	2019	2020	Evol.
168,0	98,9	64,7	29,6	-54%	6.602,0	4.161,0	1.483,0	737,7	-50%	479,0	722,8	478,6	722,8	51%
3,9	3,2	1,7	1,1	-38%	4,6	9,8	0,5	0,5	3%	0,0	0,0	0,0	0,0	-
0,0	0,0	0,0	0,0	-	13,4	66,7	13,2	8,5	-35%	0,0	0,0	0,0	0,0	-
0,8	4,6	0,7	1,7	144%	0,1	0,4	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	-
3,6	2,4	1,6	0,9	-43%	1,1	4,7	0,5	0,4	-18%	0,0	0,0	0,0	0,0	-
168,0	95,1	64,1	28,1	-56%	6.592,0	4.099,0	1.469,8	729,3	-50%	479,0	722,8	478,6	722,8	51%
93 de 146	85 de 115	34 de 78	34 de 78		10 de 18	11 de 15	2 de 11	2 de 11		1 de 44	1 de 53	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.

Los datos de porcentaje de activos con certificaciones se han calculado en términos de superficie, considerando únicamente los activos de las carteras de oficinas, centros comerciales y logística en explotación, así como los activos WIP: Castellana 85, Plaza Pablo Ruiz Picasso, Arturo Soria 343, A2-Azuqueca II y A2-Cabanillas Park I G. No se incluyen en los cálculos los activos de Barcelona ZAL Port, los activos de la cartera Net Lease, otros activos no estratégicos, ni el resto de activos WIP.

En las páginas 90 a 97 figura más información sobre el desempeño y evolución de la cartera en materia de certificación.

Certificaciones

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)	84%	100%	95%	100%	78%	100%	77%	100%
	Cobertura (en base al número de activos)	183 de 183	91 de 91	115 de 115	78 de 78	15 de 15	11 de 11	53 de 53	2 de 2
	% de datos estimados	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Certificados de construcción sostenible (% superficie)	80% ⁽¹⁾	89%	81% ⁽¹⁾	88%	77% ⁽¹⁾	96%	81% ⁽¹⁾	58%
Cert-Tot	Cobertura (en base al número de activos)	183 de 183	91 de 91	115 de 115	78 de 78	15 de 15	11 de 11	53 de 53	2 de 2
	% de datos estimados	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Sistemas de Gestión (% superficie)	36%	79%	66%	90%	47%	59%	5%	58%
	Cobertura (en base al número de activos)	183 de 183	91 de 91	115 de 115	78 de 78	15 de 15	11 de 11	53 de 53	2 de 2
	% de datos estimados	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

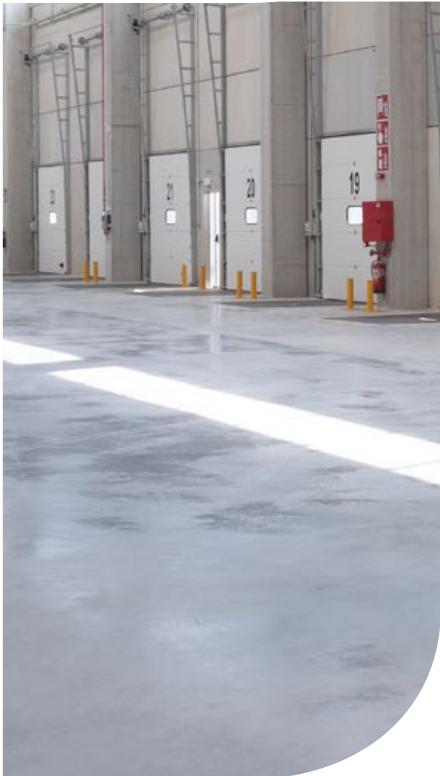
⁽¹⁾ El dato de porcentaje de activos con certificados de construcción sostenible a nivel total y por cartera viene dado en términos de superficie. En el apartado 7.2. de esta Memoria se reporta también el dato de la cartera absoluta en términos de GAV.





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 2020. 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 2020 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/CSA, 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 DJSI/CSA.
- **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	•	•
Social	Bienestar de inquilinos	•	•
	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. Información de relevancia en materia de sostenibilidad de MERLIN Properties

Contenido	Respuesta
Aspecto: Medio ambiente	
<i>Scope of disclosure</i>	El alcance de activos de los que se reporta información sobre sus consumos de energía, emisiones de GEI, consumos de agua y residuos se detalla en el Anexo I de esta Memoria.
Emisiones de GEI por unidad de producción	El ratio de emisiones de GEI en términos de superficie, en el conjunto de activos en explotación en los que MERLIN ejerce control operacional, es de 0,013 tCO ₂ e/m ² .
Consumo de energía por unidad de producción	El ratio de consumo de energía en términos de superficie, en el conjunto de activos en explotación en los que MERLIN ejerce control operacional, es de 0,259 GJ/m ² .
Número y cantidad de multas medioambientales de carácter significativo	No se han registrado multas de índole medioambiental durante 2020.
Políticas en materia de consumo de energía, agua, emisiones de GEI y residuos	De acuerdo a su política de Responsabilidad Social Corporativa, MERLIN se compromete a maximizar la eficiencia y calidad de sus inmuebles a través de la gestión activa de los mismos, optimizando la cantidad de energía, agua y otros recursos necesarios para su funcionamiento y fomentando una gestión responsable de los residuos generados.
Aspecto: Sociedad	
Política de reclamaciones y aseguramiento de la calidad.	A los efectos de captar expectativas y necesidades de los Grupos de Interés, y ofrecer la máxima transparencia, MERLIN lleva a cabo diversos canales de comunicación, como las encuestas de satisfacción dirigidas a sus inquilinos. En el marco de dichas encuestas, se recopilan las posibles quejas y reclamaciones que puedan tener los inquilinos, lo que permite responder a sus inquietudes y necesidades.
Política de protección de datos de clientes	MERLIN cuenta con una Política de Protección de Datos Personales, la cual garantiza que el tratamiento de datos personales se realiza 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).
Donaciones a Fundaciones y otro tipo de donaciones	La suma de la cantidad económica aportada por la Compañía a Fundaciones y la aportada a la adquisición de robots COVID ha sido de 758.000 euros.
Porcentaje de mujeres directivas y en mandos intermedios	El porcentaje de empleados mujeres del equipo gestor es del 9%. El porcentaje de mandos intermedios que son mujeres es del 19% (10 de 52).
Política anti-soborno	MERLIN dispone de una Política contra la corrupción y el fraude, que tiene como objetivo establecer los principios básicos por los que se rige el Grupo para imponer una actuación preventiva y proactiva en la lucha contra la corrupción y el fraude en todos los ámbitos de su actividad empresarial.
Tasa de frecuencia de accidentes con baja asociada a los empleados	La tasa entre los empleados de MERLIN es 1,8 en hombres y 0 en mujeres (calculado con los criterios de cálculo de OSHA).
Tasa total de frecuencia de accidentes asociada a los empleados	La tasa entre los empleados de MERLIN es 1,8 en hombres y 0 en mujeres (calculado bajo los criterios de la OSHA).
Número de proveedores	El número de proveedores en 2020 ha sido de 2.637.

Contenido	Respuesta
Porcentaje de activos con conexión a transporte público ⁽¹⁾	El porcentaje de activos que cuentan con conexión cercana a transporte público es de un 97%.
Aspecto: Gobernanza	
Años del auditor	Las Cuentas Anuales Consolidadas de MERLIN están auditadas por parte del mismo auditor financiero durante los últimos 7 años (desde la auditoría correspondiente al año 2014).
Número de Consejeros y de Consejeros independientes en el Comité de Auditoría	El Comité de Auditoría está compuesto por 5 Consejeros, 3 de los cuales son independientes.
Número de Consejeros ejecutivos y no ejecutivos	El Consejo de Administración está compuesto de 2 Consejeros ejecutivos y 12 Consejeros no ejecutivos (Consejeros independientes y dominicales).
Número de Consejeros y de Consejeros independientes en el Comité de Remuneraciones	El Comité de Remuneraciones está compuesto por 4 Consejeros, 3 de los cuales son independientes.
Número de mujeres ejecutivas	El equipo gestor está compuesto por una mujer y 10 hombres (de un total de 11).
Número de mujeres Consejeras	El Consejo de Administración está compuesto por 5 mujeres y 9 hombres (de un total de 14 miembros).
Número de Consejeros y de Consejeros independientes en el Comité de Nombramientos	El Comité de Nombramientos está compuesto por 4 Consejeros, 3 de los cuales son independientes.
Contenidos considerados no materiales para la Compañía	
Emisiones de partículas, SO ₂ y NO _x	El principal combustible consumido por MERLIN es el gas natural, un gas que apenas emite SO ₂ y partículas en su combustión. Las posibles emisiones de este tipo de contaminantes se deben al consumo de gasoil, un combustible apenas utilizado por MERLIN. Por otra parte, las emisiones de NO _x se consideran también como apenas representativas, ya que las calderas en las que se consumen estos combustibles son de tipo residencial.
Porcentaje de materia prima que procede de fuentes sostenibles	La cantidad de materiales adquiridos por MERLIN es reducido, ya que los procesos de reforma de los activos los lleva a cabo empresas subcontratadas.
Política frente a la explotación infantil	Debido a la ubicación de los activos de MERLIN (España y Portugal) y el tipo de actividades desarrolladas por la Compañía, no se considera que existan riesgos en materia de trabajo infantil.
Gestión de la cadena de suministro a nivel social	Debido a la ubicación de los activos de MERLIN (España y Portugal) y el tipo de actividades desarrolladas por la Compañía, no se considera que existan riesgos significativos en materia social que recomienden una gestión en este sentido.

⁽¹⁾ Porcentaje obtenido en términos de superficie, considerando aquellos activos que se encuentren a menos de 500 metros de una parada o estación de transporte público. Incluye únicamente los activos de las carteras de oficinas y centros comerciales en explotación, así como el activo WIP: Arturo Soria 343.

8.3. Índice de contenidos GRI

Contenidos generales				
Contenidos básicos generales	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
Perfil de la organización				
102-1		8.		Nombre de la organización
102-2		16-29.		Actividades, marcas, productos y servicios
102-3		Contraportada		Localización de la sede
102-4		España y Portugal		Localización de las operaciones
102-5		8.		Naturaleza de la propiedad y forma jurídica
102-6		15-29.		Mercados servidos
102-7		15.		Dimensión de la organización
102-8		58-66.		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		16-29.		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 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		42-45.		Valores, principios, estándares y normas de comportamiento
102-17		43.		Mecanismos de consulta sobre ética
Gobernanza				
102-18		32-34.		Estructura de gobierno
102-22	Gov-Board	34, 37.		Composición del órgano superior de gobierno y sus comités
102-23		37.		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		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
102-26		34.		Funciones del órgano superior de gobierno en el establecimiento del propósito, valores y estrategia

Contenidos generales

Contenidos básicos generales	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
102-28		38-39		Evaluación del desempeño del órgano superior de gobierno
102-29		45-49		Identificación y gestión de los impactos económicos, medioambientales y sociales
102-30		45-49		Eficacia de los procesos de gestión del riesgo
102-31		45-49		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		41		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
Participación de los grupos de interés				
102-40		51		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		133-135		Identificación y selección de grupos de interés
102-43		133-135		Enfoques para la participación de los grupos de interés
102-44		134-135		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		134-135		Definición del contenido y cobertura de cada aspecto
102-47		134-135		Lista de asuntos materiales

Contenidos generales

Contenidos básicos generales	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
102-48		Se han reportado datos de consumos de <i>District Heating</i> y <i>District Cooling</i> de 2019, que no se reportaron en la Memoria anterior.		Reformulación de la información
102-49		No aplica		Cambios en el reporte
102-50		2018-2020		Período de reporte
102-51		2019		Fecha del reporte más reciente
102-52		MERLIN Properties elaborará memorias de forma anual		Ciclo de reporte
102-53		135		Punto de contacto para preguntas y dudas sobre el reporte
102-54		Core		Opción de conformidad con el GRI Standards
102-55		138-147		Índice de contenido de GRI
102-56		Se han verificado externamente los indicadores incluidos en el Informe de Revisión Independiente de las páginas 158 y 159		Verificación externa

Contenidos temáticos

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
DESEMPEÑO ECONÓMICO				
Desempeño económico				
103		80-81		Enfoque de gestión.
201-1		10, 79-81. 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		82-85		Enfoque de gestión.
203-1		80	No se dispone de datos desglosados sobre inversiones a las que hace referencia este apartado. Se valorará su inclusión en futuras ediciones.	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados.
203-2		79-85		Impactos económicos indirectos significativos.
Fiscalidad				
207-1		Referido en el apéndice a esta tabla.		Enfoque fiscal.
207-2		Referido en el apéndice a esta tabla.		Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos.
207-3		Referido en el apéndice a esta tabla.		Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal.
207-4		Referido en el apéndice a esta tabla.		Presentación de informes país por país.
DESEMPEÑO AMBIENTAL				
Energía				
103		99-106		Enfoque de gestión.
302-1	Elec-Abs Elec-LfL DH&C-Abs DH&C-LfL Fuels-Abs Fuels-LfL	99-104		Consumo energético dentro de la organización.

Contenidos temáticos

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
302-2	Elec-Abs Elec-LfL DH&C-Abs DH&C-LfL Fuels-Abs Fuels-LfL	104-105		Consumo energético fuera de la organización
302-3		102		Intensidad energética.
G4-CRE1	Energy-Int	102		Intensidad energética de las edificaciones.
Agua				
103		110-112		Enfoque de gestión.
303-1		93-111		Interacciones con el agua como recurso compartido.
303-2		Los vertidos de agua de los activos llegan a la red de saneamiento municipal, y son asimilables a vertidos domésticos.		Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua.
303-3	Water-Abs Water-LfL	110-112. El agua captada procede de las redes de abastecimiento municipales. Asimismo, parte del agua captada en el activo (centro comercial) de Marineda procede de un aljibe.		Extracción de agua.
G4-CRE2	Water-Int	111-112		Intensidad de consumo de agua de las edificaciones.
Emisiones				
103		106-110		Enfoque de gestión.
305-1	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	106-108		Emisiones directas de GEI (alcance 1).
305-2	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	106-109		Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2).
305-3	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	109-110		Emisiones indirectas de GEI (alcance 3).
305-4		107		Intensidad de las emisiones de GEI.
G4-CRE3	GHG-Int	107		Intensidad de emisiones de gases de efecto invernadero de las edificaciones.
Efluentes y residuos				
103		113-115		Enfoque de gestión.
306-2	Waste-Abs Waste-LfL	113-115		Residuos por tipo y método de eliminación.
Cumplimiento ambiental				
103		90		Enfoque de gestión.
307-1*		MERLIN Properties no ha recibido ninguna multa o sanción.		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 2020.

Contenidos temáticos

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
DESEMPEÑO SOCIAL				
Empleo				
103		59-62		Enfoque de gestión.
401-1	Emp-Turnover	61-62. En 2020 ha habido un total de 21 bajas. La tasa de rotación voluntaria en 2020 ha sido de 3,6%.		Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal.
401-2		62. 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 2020 9 empleados (3 mujeres y 6 hombres) se reincorporaron al trabajo tras su permiso de paternidad.		Permiso parental.
Salud y seguridad en el trabajo				
103		45, 64-65		Enfoque de gestión.
403-1		64-65		Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo.
403-2		Dado el tipo de trabajo efectuado por los empleados de MERLIN, no se considera relevante desarrollar una identificación y evaluación de este tipo de riesgos.		Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes.
403-3		64		Servicios de salud ocupacional.
403-4		Aún no se han formado los comités de seguridad y salud.		Participación de los trabajadores, consulta y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo.
403-5		64		Formación de los trabajadores en materia de salud y seguridad en el trabajo.
403-6		64-65		Promoción de la salud de los trabajadores.
403-7		45		Prevención y mitigación de los impactos sobre la salud y la seguridad en el trabajo directamente relacionados con las relaciones comerciales.

Contenidos temáticos

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
403-9	H&S-Emp	136. Se informa además de los siguientes ratios: • Tasa de Días Perdidos - TDP H: 0,063. M: 0 • Tasa de incidencia de enfermedades profesionales - H: 0. M: 0 • Tasa de absentismo laboral - TAL H: 0,017 M: 0,021 • Número de muertes por accidente o enfermedad laboral H: 0. M: 0		Lesiones relacionadas con el trabajo.
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		63		Enfoque de gestión
404-1	Emp-Training	60		Media de horas de formación al año por empleado.
404-2		63		Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición.
404-3	Emp-Dev	Todos los empleados reciben evaluaciones una vez al año.		Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional.
Diversidad e igualdad de oportunidades				
103		59-61		Enfoque de gestión.
405-1	Diversity-Emp	37, 60		Diversidad en órganos de gobierno y empleado.
DESEMPEÑO SOCIAL - SOCIEDAD				
Comunidades locales				
103		80-85		Enfoque de gestión
413-1	Comty-Eng	82-85 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		82-85		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.

Contenidos temáticos

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
Lucha contra la corrupción				
103		43-45		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		43		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.
Competencia desleal				
103		42-45		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		42-45		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		74-75		Enfoque de gestión.
416-1		74-75. 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	43 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		68, 75, 91, 94-97		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.

* 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 2020.

Contenidos temáticos

Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	EPRA Sustainability Performance Measures	Página o respuesta directa	Omisiones	Descripción
G4-CRE8	Cert-Tot	68, 75, 91, 94-97		Tipo y número de certificaciones de sostenibilidad, rating y esquemas de etiquetado de nueva construcción, gestión, ocupación y reurbanización.
Privacidad del cliente				
103		136		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.

APÉNDICE: INDICADORES EN MATERIA DE FISCALIDAD

Indicador 207-1: Enfoque fiscal

- a)
- i. La Estrategia fiscal de MERLIN es pública y se puede encontrar en el siguiente enlace: <https://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/normativa-de-gobierno-corporativo/>
 - ii. La estrategia fiscal de MERLIN es aprobada por el Consejo de Administración a través de la Comisión de Auditoría y Control, quien la revisa anualmente.
 - iii. y iv. Indicado en el punto "2. Principios que rigen el cumplimiento de las obligaciones tributarias." de la Estrategia Fiscal.

Indicador 207-2: Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos

- a)
- i. El consejo de Administración de MERLIN es el responsable del cumplimiento de la estrategia fiscal.
 - ii. Indicado con mayor detalle en la Estrategia fiscal.
 - iii. y iv. Indicado en el punto "3. Seguimiento y control" de la estrategia fiscal.
- b) Cualquier inquietud relacionada con conductas no éticas es canalizada a través del canal ético.
- c) La verificación de los contenidos en materia fiscal se realiza a través de auditorías externas y SDCIF fiscales.

Indicador 207-3: Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal

- a)
- i y ii. Indicados en la Estrategia fiscal.
 - iii. El director fiscal de MERLIN está a disposición de los grupos de interés para recoger cualquier inquietud en materia fiscal.

Indicador 207-4: Presentación de informes país por país

- a) En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha realizado su actividad en España y Portugal.
- b)
- i. Referido en las páginas 95-96 del "ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2020" de las Cuentas anuales consolidadas.
 - ii. Referido en la página 94 y siguientes del "ANEXO I - Empresas del Grupo y asociadas 2020" de las Cuentas anuales consolidadas.
 - iii. Desglosado en el punto "5. Gestión de personal" de las Cuentas anuales consolidadas.
 - iv. Referido en la página 39 de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo.
 - v. España: 113.237.937 €, Portugal: 18.562.479 €, Total: 131.800.416 €.
 - vi. España: 35.286.537 €, Portugal: 20.325.579 €, Total: 55.612.115 €.
 - vii. España: 11.061.827.360 €, Portugal: 1.084.626.127 €, Total: 12.146.453.487 €.
 - viii. España: 664.752 €, Portugal: 1.717.518 €, Total: 2.382.270 €.
 - ix. España: -745.513 €, Portugal: -1.554.364 €, Total: -2.299.877 €.
 - x. La diferencia entre el importe resultante de la aplicación del tipo de gravamen sobre el resultado contable y el impuesto sobre sociedades devengado viene dado por los ajustes extracontables realizados a dicho resultado contable, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, así como por la aplicación de Bases Imponibles Negativas y deducciones pendientes de compensación.
- c) 2020

8.4. Índice de contenidos EPRA sBPR

Código EPRA	GRI Standard	Descripción	Página o respuesta directa
INDICADORES DESEMPEÑO AMBIENTAL			
Elec-Abs	302-1	Consumo eléctrico total.	118-120
Elec-LfL	302-1	Consumo eléctrico total <i>Like for Like</i> .	118-119
DH&C-Abs	302-1	Consumo district heating & cooling total.	118-120
DH&C-LfL	302-1	Consumo district heating & cooling <i>Like for Like</i> .	118-119
Fuels-Abs	302-1	Consumo combustible total.	118-119
Fuels-LfL	302-1	Consumo combustible <i>Like for Like</i> .	118-119
Energy-Int	CRE1	Intensidad energética en edificios.	118-120
GHG-Dir-Abs	305-1	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) directas.	122-124
GHG-Indir-Abs	305-2	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) indirectas.	122-124
GHG-Int	CRE3	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) procedentes del consumo de energía de los edificios.	122-124
Water-Abs	303-1	Consumo de agua total.	126-127
Water-LfL	303-1	Consumo de agua <i>Like for Like</i> .	126-127
Water-Int	CRE2	Intensidad consumo de agua en edificios.	126-127
Waste-Abs	306-2	Peso total de residuos por método de tratamiento final.	128-129
Waste-LfL	306-2	Peso <i>Like for Like</i> de residuos por método de tratamiento final.	128-129
Cert-Tot	CRE8	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad.	130
Indicadores desempeño social			
Diversity-Emp	405-1	Diversidad de género en empleados.	60
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.	60

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.	62-63. En 2020 ha habido un total de 21 bajas. La tasa de rotación voluntaria en 2019 ha sido de 3,6%.
H&S-Emp	403-2	Salud y seguridad de los empleados.	136. Se informa además de los siguientes ratios: • Tasa de indidencia de enfermedades profesionales - TDP H: 0. M: 0 • Tasa de absentismo laboral - TAL H: 0,017 M: 0,021 • 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.	74-75. 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.	43. 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.	82-85. 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.	34-37. 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.

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	16.803	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	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	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	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 Esplandiú 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	Sí
Parking Princesa	-	-							
Ulises 16-18 (2 edificios)	Oficinas	9.576	Sí*	Sí*	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Josefa Valcarcel 48	Oficinas	19.893				LEED ORO			Sí
Alvento (2 edificios)	Oficinas	32.928	Sí	Sí	Sí	LEED PLATA	Sí	Sí	Sí
Cristalia	Oficinas	11.712	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí		Sí
Trianon (2 edificios)	Oficinas	18.400	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	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
Ribera del Loira 36-50 (4 edificios)	Oficinas	39.150	Sí	Sí	Sí	LEED PLATINO(1) ORO(3)	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	Sí	LEED PLATINO	Sí	Sí	Sí
Manoteras 18	Oficinas	7.515	Sí	Sí	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
Vía Norte (6 edificios)	Oficinas	37.224	Sí	Sí	Sí	LEED ORO (5)	Sí (5)	Sí (5)	Sí
María de Portugal 9-13 (2 edificios)	Oficinas	17.191	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Las Tablas (3 edificios)	Oficinas	27.184	Sí	Sí	Sí		Sí	Sí	Sí
Manuel Pombo Angulo 20	Oficinas	3.623	Sí*	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	10.495		Sí*	Sí	LEED PLATINO	Sí		Sí
María de Portugal T2 (3 edificios)	Oficinas	17.139	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO(1) BUENO(2)	Sí	Sí	Sí
Adequa 1	Oficinas	27.426	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	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				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	LEED ORO	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	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
Atica 6	Oficinas	3.434	Sí	Sí					Sí
Atica XIX (3 edificios)	Oficinas	15.411	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí		Sí
Cerro Gamos 1 (5 edificios)	Oficinas	36.105	Sí	Sí	Sí	LEED ORO (4) LEED PLATA (1)			Sí
Alvia (3 edificios)	Oficinas	23.567	Sí	Sí	Sí	LEED ORO (1) BREEAM BUENO (1)	Sí (2)		Sí
Diagonal 605	Oficinas	13.793	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí		Sí
Diagonal 514	Oficinas	9.664	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí		Sí
Diagonal 458	Oficinas	4.174	Sí	Sí	Sí	BREEAM CORRECTO			Sí
Balmes 236-238	Oficinas	6.187							
Vilanova 12-14	Oficinas	16.494				LEED PLATA			Sí
Gran Vía Cortes Catalanas 385	Oficinas	5.190	Sí						Sí
Diagonal 211 (Torre Glòries)	Oficinas	37.614	Sí	Sí	Sí		Sí	Sí	Sí
Diagonal 199	Oficinas	5.934	Sí*	Sí*	Sí	LEED PLATA	Sí	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
Llull 283 (Poble Nou 22@) (4 edificios)	Oficinas	31.337	Sí	Sí	Sí	LEED ORO	Sí	Sí	Sí
WTC6	Oficinas	14.461	Sí	Sí		LEED ORO	Sí		Sí
WTC8	Oficinas	14.597	Sí	Sí		LEED ORO	Sí		Sí
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFA)	Oficinas	11.411							Sí
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFB)	Oficinas	10.652	Sí	Sí		BREEAM BUENO			Sí
Sant Cugat I	Oficinas	15.377	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Sant Cugat II	Oficinas	10.008	Sí	Sí	Sí	LEED PLATA	Sí	Sí	Sí
Marques de Pombal 3	Oficinas	12.461	Sí	Sí		LEED ORO			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
Art	Oficinas	22.150	Sí	Sí					
TFM	Oficinas	7.837	Sí	Sí					
Lisbon 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	2.040							Sí
Cobertura (superficie)		1.185.653	907.443	939.822	819.245	947.653	771.516	576.695	1.123.691
Cobertura (número de activos)		113	93	95	85	88	74	57	108

Nombre del activo	Cartera	Superficie (m²)	Reporte energía (GJ)	Reporte Agua (m³)	Reporte residuos (kg)	Certificación construcción sostenible	ISO 14001	ISO 50001	Calificación energética
Avenida de Burgos 210	Oficinas (WIP)	7.376							
Castellana 85	Oficinas (WIP)	16.474				LEED ORO	Sí		Sí
Plaza Pablo Ruiz Picasso	Oficinas (WIP)	31.576	Sí	Sí		LEED PLATA	Sí	Sí	Sí
Arturo Soria 343	Oficinas (WIP)	6.615				LEED ORO			Sí
Adequa 2	Oficinas (WIP)	3.710	Sí	Sí	Sí		Sí		
Adequa 4	Oficinas (WIP)	15.793							
Adequa 7	Oficinas (WIP)	32.109							
Plaza de Cataluña 9	Oficinas (WIP)	3.048							
Loom 22@ Ferreteria	Oficinas (WIP)	2.018							
Monumental	Oficinas (WIP)	25.385							Sí
Cobertura (superficie)		136.728	35.286	35.286	3.710	54.665	51.760	31.576	80.050
Cobertura (número de activos)		9	2	2	1	3	2	1	4
Marineda	Centros comerciales	100.242	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO (Parte 1) EXCELENTE (Parte 2)	Sí		Sí
Arturo Soria	Centros comerciales	6.069	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Centro Oeste	Centros comerciales	10.876	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO			Sí
Tres Aguas	Centros comerciales	67.691	Sí	Sí		BREEAM MUY BUENO			
X-Madrid	Centros comerciales	47.105	Sí	Sí	Sí		Sí	Sí	
Callao 5	Centros comerciales	11.629				BREEAM CORRECTO			Sí
Larios	Centros comerciales	37.956	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO	Sí	Sí	Sí
Porto Pi	Centros comerciales	32.795	Sí	Sí		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
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
Saler	Centros comerciales	29.360	Sí	Sí	Sí	BREEAM MUY BUENO			Sí
La Vital	Centros comerciales	20.878	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO			Sí
Bonaire	Centros comerciales	14.455	Sí	Sí	Sí				Sí
Almada	Centros comerciales	60.098							Sí
Cobertura (superficie)		529.172	457.445	457.445	356.959	407.514	249.199	148.957	414.376
Cobertura (número de activos)		15	13	13	11	12	6	5	13
A2-Coslada	Logístico	28.491				BREEAM CORRECTO			Sí
A2-Coslada Complex	Logístico	36.234	Sí	Sí	Sí	BREEAM BUENO	Sí	Sí	Sí
A4-Getafe (Cla)	Logístico	16.100	Sí*						Sí
A4-Getafe (Los Olivos)	Logístico	11.488							Sí
A2-Meco I	Logístico	35.285	Sí*			BREEAM CORRECTO			Sí
A4-Pinto I	Logístico	11.099				BREEAM BUENO			Sí
A4-Pinto II	Logístico	58.990							Sí
A4-Getafe (Gavilanes)	Logístico	39.591	Sí			LEED ORO	Sí		Sí
A2-Meco II	Logístico	59.814				LEED PLATINO			Sí
A2-San Fernando I	Logístico	11.179				LEED ORO			Sí
Toledo-Seseña	Logístico	28.731	Sí	Sí					
A2-Alovera	Logístico	38.763				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
A2-Azuqueca I	Logístico	27.995				BREEAM CORRECTO			Sí
A2-Cabanillas I	Logístico	70.134				BREEAM BUENO			Sí
A2-Cabanillas II	Logístico	15.078							
A2-Cabanillas III	Logístico	21.879				LEED ORO			
A2-Cabanillas Park I A	Logístico	38.054				LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I B	Logístico	17.917				LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I C	Logístico	48.468				LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I D	Logístico	47.892				LEED ORO			Sí
A2-Cabanillas Park I E	Logístico	49.793				LEED PLATA			Sí
A2-Cabanillas Park I F	Logístico	20.723	Sí*			LEED PLATA			Sí
Barcelona-Sant Esteve	Logístico	16.811							Sí
Barcelona-PLZF (9 naves)	Logístico	131.624	Sí	Sí		BREEAM BUENO			Sí
Zaragoza-Pedrola	Logístico	21.579				BREEAM BUENO			Sí
Zaragoza-Plaza	Logístico	20.764				BREEAM BUENO			Sí
Zaragoza-Plaza II	Logístico	11.421				LEED ORO			
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	124.725	Sí	Sí		BREEAM CORRECTO (8) BREEAM BUENO (2) LEED PLATA (2)			
Cobertura (superficie)		1.221.718	416.994	321.089	36.234	1.021.133	75.825	36.234	993.110
Cobertura (número de activos)		51	24	23	1	43	2	1	34



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
A2-San Fernando II	Logístico (WIP)	33.592	Sí						
A2-Azuqueca II	Logístico (WIP)	98.757	Sí*			LEED PLATINO			Sí
A2-Cabanillas Park II	Logístico (WIP)	47.403							
A2-Cabanillas Park I G	Logístico (WIP)	92.994				LEED ORO			
Sevilla Zal WIP	Logístico (WIP)	29.174							
Lisboa Park	Logístico (WIP)	44.973							
Cobertura (superficie)		346.893	132.349	0	0	121.220	0	0	98.757
Cobertura (número de activos)		11	2	0	0	2	0	0	1

* 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.

Notas: no se incluye en el cómputo de superficie el activo de oficinas de Los activos de Avenida de Burgos 210. Los centros comerciales traspasados en el mes de febrero de 2020 dentro de la operación de Silicius; Nassica Getafe, La Fira y Thader, se consideran fuera de perímetro. Los activos logísticos incluidos en la tabla incluyen naves en explotación y en desarrollo, sin incluir reservas de suelo.

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, 303-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 306-2, 307-1, 401-1, 401-2, 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9, 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 2020 (en adelante, "los indicadores clave de RSC") de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante "Merlin Properties") correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020, 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 2020.

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290



- 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, 303-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 306-2, 307-1, 401-1, 401-2, 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9, 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 2020, 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

27 de abril de 2021



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