

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

Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes  
al periodo de seis meses terminado el 30  
de junio de 2020 elaborados conforme a las  
Normas Internacionales de Información  
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión  
Europea, junto con el Informe de Revisión  
Limitada

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de  
Merlin Properties SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

### **Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

#### *Introducción*

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (en adelante "el Grupo"), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2020, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

#### *Alcance de la revisión*

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

#### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

#### *Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Asimismo, llamamos la atención sobre el contenido de la Nota 2.10 de las notas explicativas adjuntas, en la que se describen los efectos actualmente conocidos, que la situación de crisis del Covid-19 ha tenido en las operaciones del periodo, las principales actuaciones llevadas a cabo por los Administradores y la Dirección del Grupo con objeto de mitigar los impactos futuros, así como el escenario de incertidumbre sobre el que se han realizado las valoraciones de los activos del Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

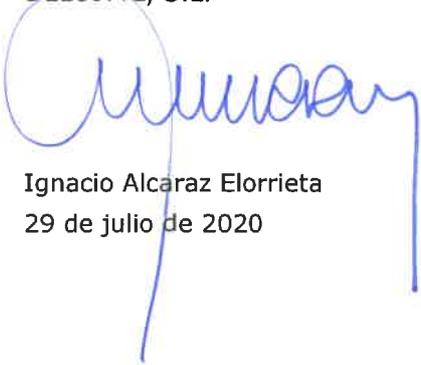
### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

#### *Párrafo sobre otras cuestiones*

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Merlin Properties SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de Octubre y desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.



Ignacio Alcaraz Elorrieta  
29 de julio de 2020

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo  
de seis meses terminado el 30 de junio de 2020  
elaborados conforme a las Normas Internacionales  
de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la  
Unión Europea

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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020**

(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2020	31/12/2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>	Nota 9		
Otros activos intangibles	Nota 5	843	797	Capital suscrito		469.771	469.771
Inmovilizaciones materiales	Nota 5	19.403	11.683	Prima de emisión		3.813.409	3.813.409
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	12.118.977	12.169.157	Reservas		2.504.119	2.094.275
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 7	428.374	346.973	Otras aportaciones de socios		540	540
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 8	442.104	376.622	Ajustes por cambios de valor		(100.548)	(83.135)
Derivados		104.033	124.684	Acciones propias		(55.687)	(56.860)
Otros activos financieros		338.071	251.938	Dividendo a cuenta		-	(92.939)
Activos por impuesto diferido		87.752	87.778	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		70.944	563.639
<b>Total activo no corriente</b>		<b>13.097.453</b>	<b>12.993.010</b>	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		<b>6.702.548</b>	<b>6.708.700</b>
				Intereses minoritarios			
				<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>6.702.548</b>	<b>6.708.700</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 10	3.827.688	3.723.414
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 10	2.557.550	1.817.788
				Otros pasivos financieros	Nota 11	128.532	120.464
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 11	686.111	687.654
				Provisiones	Nota 11	34.061	33.708
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>7.233.942</b>	<b>6.383.028</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
				Provisiones	Nota 11	-	778
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 10	27.911	34.631
Existencias		279	221	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 10	17.473	18.326
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 8	35.648	30.263	Otros pasivos financieros corrientes	Nota 11	76.602	6.576
Otros activos financieros corrientes	Nota 8	110.993	7.723	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12	71.083	144.732
Otros activos corrientes		15.650	20.498	Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes	Nota 12	4.669	1.113
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		896.651	254.016	Otros pasivos corrientes	Nota 11	22.446	7.847
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.059.221</b>	<b>312.721</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>220.184</b>	<b>214.003</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>14.156.674</b>	<b>13.305.731</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>14.156.674</b>	<b>13.305.731</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2020

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

**CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL  
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2020	30/06/2019
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 4 y 13.a	223.927	254.403
Otros ingresos de explotación		1.390	1.430
Gastos de personal	Nota 13.c	(21.339)	(38.252)
Otros gastos de explotación	Nota 13.b	(32.333)	(30.836)
Resultado por enajenación de inmovilizado	Nota 3	(14.159)	36
Dotación a la amortización	Nota 5	(734)	(856)
Exceso de provisiones		(368)	(313)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 6	31.962	159.469
Diferencia negativa en combinación de negocios		-	(2.865)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>188.346</b>	<b>342.216</b>
<b>Variación del valor razonable de instrumentos financieros-</b>		<b>(39.889)</b>	<b>(21.408)</b>
<i>Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Derivado Implícito</i>	Nota 8	(18.907)	(2.576)
<i>Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Otros</i>		(20.982)	(18.832)
Ingresos financieros		1.574	39
Gastos financieros		(71.873)	(50.318)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(10)	64
Participación en resultados por puesta en equivalencia	Nota 7	(8.346)	2.523
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>69.802</b>	<b>273.116</b>
Impuesto sobre Sociedades		1.142	(11.111)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>70.944</b>	<b>262.005</b>
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		70.944	262.005
Atribuible a intereses minoritarios		-	-
<b>RESULTADO POR ACCIÓN (en euros):</b>		<b>0,15</b>	<b>0,57</b>
<b>RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):</b>		<b>0,15</b>	<b>0,57</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros):</b>		<b>0,15</b>	<b>0,56</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS  
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2020	30/06/2019
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS (I)</b>		<b>70.944</b>	<b>262.005</b>
<b>OTRO RESULTADO GLOBAL:</b>			
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-			
Por cobertura de flujos de efectivo		(22.433)	(52.658)
Diferencias de conversión			
<b>OTRO RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>(22.433)</b>	<b>(52.658)</b>
Transferencias a la cuenta de resultados			
Por instrumentos de cobertura		5.020	5.035
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS (III)</b>		<b>5.020</b>	<b>5.035</b>
<b>RESULTADO GLOBAL TOTAL (I+II+III)</b>		<b>53.531</b>	<b>214.382</b>
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		53.531	214.382
Atribuible a intereses minoritarios		-	-

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas, forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE  
SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

(Miles de euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	Acciones propias	Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante	Total patrimonio neto
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>469.771</b>	<b>3.858.624</b>	<b>1.416.773</b>	<b>540</b>	<b>854.878</b>	<b>(93.522)</b>	<b>(36.906)</b>	<b>(68.322)</b>	<b>6.401.836</b>	<b>6.401.836</b>
Resultado global consolidado	-	-	-	-	262.005	-	(47.623)	-	214.382	<b>214.382</b>
Distribución del resultado ejercicio 2018	-	-	761.356	-	(854.878)	93.522	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios-										
Distribución de dividendos	-	(45.215)	(94.193)	-	-	-	-	-	(139.408)	<b>(139.408)</b>
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	(633)	(633)	<b>(633)</b>
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	16.027	-	-	-	-	-	16.027	<b>16.027</b>
Entrega de acciones stock plan 2016	-	-	(21.682)	-	-	-	-	12.089	(9.593)	<b>(9.593)</b>
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>469.771</b>	<b>3.813.409</b>	<b>2.078.281</b>	<b>540</b>	<b>262.005</b>	<b>-</b>	<b>(84.529)</b>	<b>(56.866)</b>	<b>6.482.611</b>	<b>6.482.611</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>469.771</b>	<b>3.813.409</b>	<b>2.094.275</b>	<b>540</b>	<b>563.639</b>	<b>(92.939)</b>	<b>(83.135)</b>	<b>(56.860)</b>	<b>6.708.700</b>	<b>6.708.700</b>
Resultado global consolidado	-	-	-	-	70.944	-	(17.413)	-	53.531	<b>53.531</b>
Distribución del resultado ejercicio 2019 (Nota 9)	-	-	470.700	-	(563.639)	92.939	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios-										
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	(68.518)	-	-	-	-	-	(68.518)	<b>(68.518)</b>
Adquisición / venta de acciones propias	-	-	30	-	-	-	-	(70)	(40)	<b>(40)</b>
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	8.129	-	-	-	-	-	8.129	<b>8.129</b>
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(497)	-	-	-	-	1.243	746	<b>746</b>
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>469.771</b>	<b>3.813.409</b>	<b>2.504.119</b>	<b>540</b>	<b>70.944</b>	<b>-</b>	<b>(100.548)</b>	<b>(55.687)</b>	<b>6.702.548</b>	<b>6.702.548</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado al 30 de junio de 2020

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL  
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2020	30/06/2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>(62.006)</b>	<b>209.118</b>
<b>Beneficio del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>69.802</b>	<b>273.116</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>114.489</b>	<b>(56.044)</b>
Amortización del inmovilizado	<b>Nota 5</b>	734	856
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	<b>Nota 6</b>	(31.962)	(159.469)
Variación de provisiones de circulante		12.646	-
Variación de provisiones de riesgos y gastos		368	313
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	<b>Nota 3</b>	14.159	(36)
Ingresos financieros		(1.574)	(39)
Gastos financieros		71.873	50.318
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	<b>Nota 8</b>	39.889	21.408
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		10	(64)
Participación en los resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación	<b>Nota 7</b>	8.346	(2.523)
Otros resultados		-	33.192
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(179.089)</b>	<b>61.527</b>
Existencias		(58)	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	<b>Nota 8</b>	(8.422)	54.776
Otros activos financieros		(103.000)	-
Otros activos corrientes	<b>Nota 8</b>	(822)	(4.558)
Acreedores y otras cuentas a pagar	<b>Nota 12</b>	(68.644)	14.171
Otros activos y pasivos		1.857	(2.862)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(67.208)</b>	<b>(69.481)</b>
Pagos de intereses		(66.913)	(67.740)
Cobros por intereses		2	39
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		(297)	(1.780)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(98.175)</b>	<b>(185.887)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(123.123)</b>	<b>(209.971)</b>
Salida de caja neta en la adquisición de negocios			(115.661)
Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 6</b>	(113.986)	(87.555)
Inmovilizaciones inmateriales y materiales		(8.480)	(6.755)
Aportaciones a empresas asociadas y otras inversiones no corrientes		(658)	
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>24.948</b>	<b>24.084</b>
Activos financieros		-	-
Inversiones inmobiliarias		24.948	24.084
Inmovilizado material			
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>802.817</b>	<b>(106.858)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(40)</b>	<b>(139.114)</b>
Devolución de prima	<b>Nota 9.2 y 9.3</b>	-	(45.215)
Pago Dividendos	<b>Nota 9.3</b>	-	(94.193)
Cobro dividendos de empresas asociadas		-	927
Adquisición de instrumentos de patrimonio	<b>Nota 9.4</b>	(40)	(633)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>802.856</b>	<b>32.256</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito		723.400	70.000
Devolución de deudas con entidades de crédito	<b>Nota 10.1</b>	(21.465)	(29.650)
Emisión de obligaciones	<b>Nota 10.2</b>	100.000	-
Otros Cobros (Pagos) por operaciones de financiación	<b>Nota 10.5</b>	921	(8.094)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>642.635</b>	<b>(83.627)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		254.016	169.025
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		896.651	85.398

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

Notas explicativas a los Estados Financieros  
Intermedios Resumidos Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2020

## 1. Naturaleza, actividad y composición del Grupo

Merlin Properties SOCIMI, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó el 25 de marzo de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El 22 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 30 de junio de 2020, la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

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

### **2.1 Marco Normativo**

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2019, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 17 de junio de 2020.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2019, formuladas por sus Administradores correspondientes y se aprobaron por las Juntas Generales correspondientes dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 29 de julio de 2020, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2020 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valorización utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2020.

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

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2020 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2020 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2019 se presentan solo a efectos comparativos.

### 2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2020

Durante el primer semestre de 2020 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos – Mejoras en rentas	Modificación para facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID-19	1 de junio de 2020 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

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

### 2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2020

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2020, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023 (2)

(2) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2023 (Borrador de modificación de 3 de junio de 2020).

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2021 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

### **2.3 Moneda funcional**

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

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

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2019 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

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

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

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos netos adquiridos en las combinaciones de negocio.
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2020.
3. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
4. La evaluación de las provisiones y contingencias.
5. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
6. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias.
7. Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos.
8. Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

### *Cambios de estimación:*

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2020 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

### **2.6 Activos y pasivos contingentes**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

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

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

### **2.9 Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

### **2.10 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19**

La aparición del Covid-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el “Estado de Alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería han sido calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto han sido calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo. Asimismo, en Portugal, el “Estado da Emergência” fue decretado por el Presidente de la República a través del Decreto 14-A/2020, de 18 de marzo, que establece restricciones de algunos derechos fundamentales, debido al Covid-19, en las que se incluía restricciones al comercio minorista en dicho país.

En este sentido, la actividad del Grupo se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual ha adoptado distintas medidas de actuación para mitigar los efectos de la pandemia derivada por el Covid-19. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la citada situación de crisis por Covid-19 ha supuesto un hecho significativo que requiere conforme a la normativa contable, la presentación de desgloses de impactos de forma independiente. A continuación, se presentan conforme a la NIC 34 (15-15c) de forma agrupada en las notas semestrales adjuntas,

los principales impactos relacionados con el Covid-19 así como las actuaciones llevadas a cabo por el Grupo con objeto de mitigar su impacto.

Los Administradores continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones del Grupo y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, y estiman que el impacto del Covid-19 no es posible predecirlo razonablemente. El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el Covid-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante consideran que la emergencia sanitaria provocada por el Covid-19 y sus efectos en las actividades del Grupo afectan principalmente a los siguientes aspectos:

- Las estimaciones del Grupo y, en su caso, al valor en libros de los activos y pasivos del balance consolidado.
- Riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Los impactos anteriores no incluyen la totalidad de los mismos, si bien en opinión de los Administradores y de la Dirección, el resto no incluidos en este detalle no se estiman significativos en la actividad del Grupo.

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

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

La pandemia derivada del Covid-19, ha impactado los mercados financieros mundiales. La actividad de mercado inmobiliario se está viendo afectada en muchos sectores, por lo que informes de terceros expertos independientes otorgan un menor peso a la evidencia de mercado anterior como referencia para establecer sus opiniones de valor. Por tanto, las valoraciones realizadas por terceros externos independientes, Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., CBRE Valuation Advisory, S.A. y Jones Lang LaSalle, S.A. se emiten sobre la base de "incertidumbre sustancial en la valoración" de acuerdo a DBPV 3 y OBPVA 10 del libro Rojo de RICS Global Standards, circunstancia que requerirá un seguimiento de la evolución de la situación macroeconómica y del mercado inmobiliario en el futuro próximo y su incidencia en el valor de mercado de los activos

La metodología de valoración descrita en la Nota 6 no ha sido modificada, si bien éstas se han visto influenciadas, entre otros, por los siguientes aspectos derivados de los efectos Covid-19:

- El cierre de actividades comerciales en centros comerciales.
- La pérdida de clientes o reducción del tráfico.
- El impacto positivo en los distribuidores logísticos.
- El riesgo de pérdida de contratos relevantes.
- Bonificaciones en renta en espacios comerciales.
- Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida derivadas de la incertidumbre futura.

Por su parte, el detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a diciembre de 2019 y junio de 2020 según la naturaleza de los activos, así como las sensibilidades en caso de incremento o disminución de las citadas variables, se incluye en la Nota 6 de las notas adjuntas.

### **Riesgo de liquidez**

La aparición de la crisis sanitaria y el impacto sobre la economía originado por la necesidad del confinamiento ocurrido ha supuesto, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, un impacto significativo en la posición financiera general de las compañías, que podría dividirse en el propio riesgo de liquidez de las compañías o grupos y en el riesgo de liquidez de los clientes (riesgo de crédito).

En este contexto, a 30 de junio de 2020, el Grupo presenta un ratio de apalancamiento, entendido como deuda sobre el valor razonable de los activos (LTV) del 40,4% y una tesorería y otros activos líquidos equivalentes por importe 896.651 miles de euros, así como 100.000 miles de euros en una imposición a corto plazo. El Grupo no

afronta ningún vencimiento relevante de deuda hasta 2022, debido a la ausencia de pagarés u otros instrumentos financieros a corto plazo.

Asimismo, las agencias de rating S&P y Moody's han confirmado la calificación crediticia del Grupo MERLIN tras la situación de pandemia generada por el Covid-19, teniendo en cuenta la política comercial implementada, que se explica posteriormente. La calificación de S&P es BBB con perspectiva estable y la de Moody's es Baa2 con perspectiva negativa.

El Grupo ha tomado las siguientes medidas para reforzar la estructura de capital:

- *Inversiones en Capex.* El Grupo ha revisado los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos con altos niveles de pre-alquiler. Los proyectos prioritarios en ejecución que generan renta en el corto plazo suponen una inversión total de 247,7 millones de euros a lo largo de los próximos cuatro años, de los cuales se espera invertir 167,4 millones de euros este año. Las rentas futuras incrementales atribuibles a estos proyectos (de los cuales el 65% está pre-alquilado) ascenderían a 37,3 millones de euros.
- *Reducción de gastos de estructura.* El Consejo de Administración en su reunión de fecha 8 de abril de 2020 decidió reducir su retribución en un 25% y ha acordado con el Consejero Delegado, Director General Corporativo y el equipo directivo renunciar a toda la retribución variable y al plan de incentivos correspondiente del 2020. Estas medidas supondrán un ahorro de unos 11 millones de euros en el ejercicio.
- *Disposición de financiación adicional.* Con fecha 20 de marzo de 2020 el Grupo dispuso de la línea de crédito corporativa, que se encontraba disponible en su totalidad, por importe de 700 millones de euros. Dicha disposición se enmarcó en el objetivo de reforzar la posición financiera, en un entorno de incertidumbre que supuso el inicio de la pandemia.. En relación con estas actuaciones, con posterioridad al mes de junio, se han emitido 500 millones de euros de financiación de bonos a un vencimiento de 7 años, con el objetivo del repago de diferentes bonos y préstamos con vencimientos 2022, 2023 y 2025 (Véase Nota 16).
- *Dividendos.* Con fecha 8 de julio de 2020 se ha realizado el pago del dividendo correspondiente a 2019 tras la aprobación en Junta General de Accionistas celebrada el 17 de junio de 2020 por importe de 68.518 miles de euros. Sin embargo, aunque se ha aprobado la devolución de prima de emisión por importe máximo de 0,173 euros por acción, pagadera en efectivo, se ha delegado su ejecución al Consejo de Administración, que decidirá si procede su distribución, una vez se analice el impacto del Covid-19 en la evolución del negocio.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que tanto la situación al 30 de junio de 2020 como las medidas mencionadas anteriormente, garantizan que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el balance consolidado al 30 de junio de 2020, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones del Grupo.

### **Riesgo de crédito**

Tal y como se indica en la memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, el deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no era significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido era inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito:

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, en respuesta a la pandemia derivada del Covid-19, el Grupo ha puesto en marcha dos políticas comerciales:

#### **Política comercial**

Tras el brote de la pandemia, el Grupo implantó una política comercial que ofrecía una bonificación del 100% de la renta a los inquilinos comerciales cuyas actividades estuvieran cerradas administrativamente debido al estado de alarma y estuvieran al día de sus obligaciones contractuales. Esta política ha estado en vigor durante el periodo de no apertura establecido por el estado de alarma y ha supuesto una bonificación del 100% de la renta a los inquilinos los cuales han seguido pagando los gastos comunes y han renunciado al ejercicio de cualquier acción futura contra Merlin en relación al Covid-19.

Los ingresos por arrendamiento de los inquilinos susceptibles de acogerse a esta política representan un 89%, de los ingresos del segmento de centros comerciales, y un 3% del de oficinas. Por su parte, el grado de aceptación por parte de los inquilinos, ha sido superior al 85% en centros comerciales y de un 100% en oficinas, lo que ha supuesto una reducción de los ingresos por arrendamiento al cierre del primer semestre para estas actuaciones de 22,7 millones de euros.

Estas bonificaciones han sido registradas por el Grupo como un menor importe de la cifra de negocio, conforme a la norma contable y a la consideración de no haberse realizado modificaciones contractuales significativas.

### Medidas comerciales complementarias

Adicionalmente, el Grupo ha aprobado unas medidas comerciales complementarias cuyo período de implementación comprende desde junio hasta el 31 diciembre de 2020. Estas medidas están dirigidas a la mayoría de los inquilinos con actividad comercial de la cartera de activos del Grupo para apoyarles en la reapertura y recuperación durante el resto del ejercicio 2020. Las medidas consisten en la aplicación de una bonificación parcial decreciente de la renta desde el 60% aplicable en junio hasta el 10% que aplicaría en diciembre de 2020.

Los ingresos por arrendamiento de los inquilinos susceptibles de acogerse a estas medidas comerciales complementarias representan un 94%, de los ingresos del segmento de centros comerciales, y un 4% del de oficinas. Por su parte, el grado de aceptación por parte de los inquilinos, ha sido del 92% en centros comerciales y de un 93% en oficinas, lo que ha supuesto una reducción de los ingresos por arrendamiento al cierre del primer semestre para estas actuaciones de 5 millones de euros.

Los Administradores han evaluado el impacto de la linealización de las bonificaciones asociadas a las medidas comerciales complementarias, concluyendo que su impacto en los Estados Financieros Intermedios no es significativo, motivo por el cual, han optado por registrar la totalidad del importe bonificado a 30 de junio de 2020 en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

### Implicaciones contables del Covid-19 en el cálculo de la pérdida esperada de las cuentas a cobrar

Una de las implicaciones consideradas por el Grupo a consecuencia del Covid-19 ha sido la evaluación del riesgo de crédito de los clientes en el entorno actual del mercado, que podría sufrir un incremento, dependiendo de la actividad de sus negocios y el grado de severidad que el Covid-19 tenga sobre los mismos.

A la fecha, los Administradores han evaluado posibles impactos por este mismo, teniendo en consideración las características de los contratos del Grupo. Así, cabe destacar que la práctica habitual del Grupo es facturar mensualmente de forma anticipada, manteniéndose, adicionalmente, fianzas recibidas por los inquilinos como garantía adicional de pago. Adicionalmente, cabe considerar que el Grupo mantiene una base de clientes de muy alta calidad, lo cual mitiga el riesgo de crédito.

En base a lo anterior, el Grupo, sobre la aplicación del enfoque simplificado de deterioro y riesgo de crédito, y teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

Al 30 de junio de 2020, el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación.

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

No obstante lo anterior, el Grupo monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

### **Otros efectos**

#### Inversión en activos y medidas de higiene derivadas del Covid 19

El Grupo, desde el inicio de la pandemia ocasionada por el Covid-19 ha puesto en marcha distintas iniciativas en sus activos que se han categorizado en los principales ejes vertebradores de las recomendaciones de las autoridades competentes (i) medidas de distanciamiento social, (ii) medidas de higienización y limpieza, así como en (iii) medidas organizativas, y tienen como objetivo minimizar el riesgo de contagio por Covid-19, preservando la seguridad y salud de las personas que acceden a los edificios, tomando en consideración la evolución de la expansión del virus y las últimas disposiciones adoptadas por las diferentes Administraciones, así como las distintas recomendaciones y órdenes ministeriales del Ministerio de Sanidad y del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. En cualquier caso, dado que la situación actual de pandemia es muy dinámica, las medidas adoptadas se irán adecuando en cada momento, según sea necesario, en respuesta a las circunstancias de rápida evolución relacionadas con Covid- 19 y las recomendaciones de las autoridades competentes.

Derivado de lo anterior, el Grupo ha adquirido guantes, mascarillas, geles higienizados, pantallas de protección y otras medidas para zonas sensibles (escaleras, ascensores y servicios). Estas medidas han tenido los siguientes impactos en los estados financieros al 30 de junio de 2020:

	Miles de euros	
	Oficinas	Centros comerciales
Inversiones Inmobiliarias	54	279
Gastos de explotación	150	335

Los Administradores de la Sociedad mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

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

En el primer semestre del ejercicio 2020 se ha producido únicamente la siguiente variación del perímetro.

- Entrada en perímetro Silicius Real Estate, S.L:

Con fecha 27 de febrero de 2020, el Grupo ha acudido a una ampliación de capital de la sociedad Silicius Real Estate, S.L. por importe de 173 millones de euros. Dicha ampliación ha sido suscrita mediante la aportación de determinados activos comerciales secundarios propiedad del Grupo, en concreto, los denominados Thader, La Fira y Nassica. La ampliación anterior le ha supuesto al Grupo adquirir el 34,37% del capital social de la citada sociedad, que es una sociedad multiproducto que se encuentra gestionada externamente por la sociedad Mazabi.

La aportación de activos ha conllevado adicionalmente la asunción de determinadas obligaciones asociadas a los activos entregados por importe total de 9 millones de euros, a razón de 1,8 millones anuales, de los que a 30 de junio de 2020 se mantienen obligaciones pendientes de desembolsar por 8,5 millones de euros, registrados como "otros pasivos financieros" corrientes y no corrientes, respectivamente.

La operación de aportación, indicada anteriormente, contempla determinadas condiciones en relación con las acciones recibidas por parte del Grupo. Así, para el 50% de las acciones recibidas, el Grupo dispone de un mecanismo de opción de venta a la propia sociedad Silicius, al mismo precio de aportación, con vencimiento 24 meses desde la aportación.

Por su parte, para el 50% restante, existe un mecanismo de liquidez a partir del quinto año desde la operación de aportación, por el que la propia Silicius podrá ejercer la compra de las mismas a un precio de mercado asociado al NAV a la fecha más un diferencial. En caso de no ejercitar la opción, el Grupo podría ejercer la venta de las mismas mediante el cobro de determinados activos de la sociedad participada, al mismo precio anteriormente indicado.

El Grupo ha registrado las acciones asociadas al 50% de la inversión como "activo financiero disponible para la venta" por importe de 86,5 millones de euros, al considerar altamente probable el ejercicio de la opción de venta al precio de emisión, y en consecuencia, entender que no existe exposición a los riesgos y beneficios futuros de la sociedad participada. Por su parte, el restante importe de la participación, que supone el 17,19% del capital social, se ha registrado como inversión en sociedades puestas en equivalencia (véanse Notas 7 y 8).

La operación anterior de aportación ha supuesto una minusvalía al Grupo por importe de 13.842 miles de euros.

### **4. Información financiera por segmentos**

#### **a) Criterios de segmentación**

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

- Edificios de oficinas.
- Net lease.
- Centros comerciales.
- Activos logísticos.
- Otros.

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

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

En el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, el Grupo ha realizado su actividad exclusivamente en España y Portugal.

#### ***b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio***

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

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

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos generales derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos generales que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

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

En el ejercicio 2019 el Grupo modificó determinados criterios de distribución de segmentos, de acuerdo con su información de gestión de la actividad, lo que supuso modificar el nombre del segmento anteriormente denominado “High Street Retail” por el de “Net Lease”. Dicha modificación supuso asimismo, reclasificar algunos activos que se encontraban clasificados como “High Street Retail” al resto de segmentos, manteniendo el segmento denominado “Net Lease” exclusivamente para aquellos inmuebles con contratos de alquiler a largo plazo provenientes de transacciones de “Sale & leaseback”. Los importes reclasificados fueron poco significativos. Con objeto de facilitar la comparabilidad de la información de los segmentos al 30 de junio de 2020, los Administradores de la Sociedad Dominante han procedido a homogeneizar la información intermedia del año 2019 con los criterios utilizados en el cierre del ejercicio 2019, por lo que dicha información difiere de la incluida en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2020 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2019 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2019 para activos y pasivos):

a) Información de segmentos

Al 30 de junio de 2020	Miles de euros						
	Edificios de oficinas	Net Lease	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:							
Ingresos por arrendamientos	111.995	43.276	34.077	27.699	4.130	-	221.177
Prestaciones de servicios	1.749	-	349	-	-	652	2.750
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>113.744</b>	<b>43.276</b>	<b>34.427</b>	<b>27.699</b>	<b>4.130</b>	<b>652</b>	<b>233.927</b>
Otros ingresos de explotación	854	-	249	141	77	69	1.390
Gastos de personal	-	-	-	-	-	(21.339)	(21.339)
Gastos de explotación	(12.709)	(27)	(8.639)	(2.024)	(635)	(8.300)	(32.333)
Resultado por enajenación de inmovilizado	-	114	(14.181)	(1)	(91)	-	(14.159)
Dotación a la amortización	(221)	-	-	-	(6)	(507)	(734)
Exceso de provisiones	-	-	-	-	-	(368)	(368)
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	123.700	19.253	(117.423)	19.968	(13.536)	-	31.962
Diferencia negativa en combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado de explotación</b>	<b>225.369</b>	<b>62.615</b>	<b>(105.567)</b>	<b>45.783</b>	<b>(10.061)</b>	<b>(29.793)</b>	<b>188.346</b>
<b>Variación del valor razonable de instrumentos financieros-</b>							
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Derivado Implícito	-	(18.907)	-	-	-	-	(18.907)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	(6.733)	-	(1)	-	(14.248)	(20.981)
Ingresos financieros	-	-	1	-	-	1.572	1.574
Gastos financieros	(161)	(11.222)	(1.957)	(5.663)	-	(52.869)	(71.873)
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(10)	(10)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	8.346	8.346
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>225.208</b>	<b>25.753</b>	<b>(107.523)</b>	<b>40.119</b>	<b>(10.061)</b>	<b>(103.694)</b>	<b>69.802</b>
Impuesto sobre sociedades	(666)	(513)	2.847	-	-	(526)	1.142
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>224.542</b>	<b>25.240</b>	<b>(104.677)</b>	<b>40.119</b>	<b>(10.061)</b>	<b>(104.220)</b>	<b>70.944</b>

Al 30 de junio de 2019	Edificios de oficinas	Net Lease	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:							
Ingresos por arrendamientos	117.150	43.381	61.456	24.278	6.978	33	253.277
Prestaciones de servicios	210	-	345	-	-	571	1.127
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>117.150</b>	<b>43.381</b>	<b>61.801</b>	<b>24.278</b>	<b>6.978</b>	<b>604</b>	<b>254.403</b>
Otros ingresos de explotación	41	-	74	(4)	63	1.256	1.430
Gastos de personal	-	-	-	-	-	(38.252)	(38.252)
Gastos de explotación	(14.216)	(276)	(8.668)	(1.128)	(1.003)	(5.545)	(30.836)
Resultado por enajenación de inmovilizado	-	5	(18)	44	5	-	36
Dotación a la amortización	(26)	-	-	-	-	(830)	(856)
Exceso de provisiones	-	-	-	-	-	(313)	(313)
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	107.412	8.989	9.729	32.768	571	-	159.469
Diferencia negativa en combinación de negocios	-	-	-	-	-	(2.865)	(2.865)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>210.571</b>	<b>52.100</b>	<b>62.918</b>	<b>55.958</b>	<b>6.614</b>	<b>(45.946)</b>	<b>342.216</b>
<b>Variación del valor razonable de instrumentos financieros-</b>							
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Derivado Implícito	-	(2.576)	-	-	-	-	(2.576)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	(3.638)	-	(1.611)	-	(13.583)	(18.832)
Ingresos financieros	-	-	1	-	-	38	39
Gastos financieros	(172)	(11.037)	(1.969)	(561)	-	(36.579)	(50.318)
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	64	64
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	2.523	2.523
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>210.399</b>	<b>34.849</b>	<b>60.950</b>	<b>53.786</b>	<b>6.614</b>	<b>(93.483)</b>	<b>273.116</b>
Impuesto sobre sociedades	(4.791)	(540)	(2.626)	(137)	-	(3.016)	(11.111)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>205.607</b>	<b>34.309</b>	<b>58.324</b>	<b>53.649</b>	<b>6.614</b>	<b>(96.499)</b>	<b>262.005</b>

Al 30 de junio 2020	Miles de euros						
	Edificios de Oficinas	Net Lease	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.465.463	1.744.910	2.273.682	1.197.064	437.858	-	12.118.977
Inversiones financieras no corrientes-	18.879	116.885	97.014	4.990	11.035	193.302	442.104
<i>Derivados</i>	-	<i>104.033</i>	-	-	-	-	104.033
<i>Otros activos financieros</i>	<i>18.879</i>	<i>12.852</i>	<i>10.943</i>	<i>4.990</i>	<i>11.035</i>	<i>279.823</i>	338.071
Activos por impuesto diferido	-	-	-	-	-	87.752	87.752
Otros activos no corrientes	4.642	-	5	12.220	899	430.853	448.620
<b>Activo no corriente</b>	<b>6.488.984</b>	<b>1.861.795</b>	<b>2.284.180</b>	<b>1.214.274</b>	<b>449.792</b>	<b>798.427</b>	<b>13.097.453</b>
Deudores comerciales	9.101	445	8.843	7.135	2.874	7.250	35.648
Otros activos financieros corrientes	1	1.310	134	133	-	109.415	110.994
Otros activos corrientes	51.664	75.526	62.029	27.724	-	695.636	912.578
<b>Activos corrientes</b>	<b>60.766</b>	<b>77.281</b>	<b>71.006</b>	<b>34.993</b>	<b>2.874</b>	<b>812.301</b>	<b>1.059.220</b>
<b>Total activo</b>	<b>6.549.750</b>	<b>1.939.076</b>	<b>2.355.185</b>	<b>1.249.267</b>	<b>452.666</b>	<b>1.610.728</b>	<b>14.156.673</b>
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	17.499	764.872	131.925	67.944	-	5.402.998	6.385.238
Otros pasivos no corrientes	291.282	47.208	219.417	75.192	7.057	208.548	848.704
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>308.781</b>	<b>812.080</b>	<b>351.342</b>	<b>143.135</b>	<b>7.057</b>	<b>5.611.546</b>	<b>7.233.941</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>33.400</b>	<b>4.095</b>	<b>20.823</b>	<b>15.319</b>	<b>2.971</b>	<b>143.578</b>	<b>220.185</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>342.181</b>	<b>816.175</b>	<b>372.165</b>	<b>158.454</b>	<b>10.028</b>	<b>5.755.124</b>	<b>7.454.127</b>

Al 31 de diciembre de 2019	Miles de euros						
	Edificios de Oficinas	Net Lease	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.291.960	1.748.544	2.540.437	1.136.961	451.255	-	12.169.157
Inversiones financieras no corrientes-	23.210	137.623	18.276	11.378	1.216	184.919	376.622
<i>Derivados</i>	-	124.684	-	-	-	-	124.684
<i>Otros activos financieros</i>	23.210	12.939	18.276	11.378	1.216	184.919	251.938
Activos por impuesto diferido	312	3.957	788	3.818	-	78.903	87.778
Otros activos no corrientes	3.811	1	75	5.189	929	349.448	359.453
<b>Activo no corriente</b>	<b>6.319.293</b>	<b>1.890.125</b>	<b>2.559.576</b>	<b>1.157.346</b>	<b>453.400</b>	<b>613.270</b>	<b>12.993.010</b>
Deudores comerciales	8.671	1.498	5.282	6.825	2.966	5.021	30.263
Otros activos financieros corrientes	50	1.277	151	688	-	5.557	7.723
Otros activos corrientes	36.764	31.555	64.542	13.729	737	127.408	274.735
<b>Activos corrientes</b>	<b>45.485</b>	<b>34.330</b>	<b>69.975</b>	<b>21.242</b>	<b>3.703</b>	<b>137.986</b>	<b>312.721</b>
<b>Total activo</b>	<b>6.364.778</b>	<b>1.924.455</b>	<b>2.629.551</b>	<b>1.178.588</b>	<b>457.103</b>	<b>751.256</b>	<b>13.305.731</b>
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	18.348	757.792	131.745	66.715	-	4.566.602	5.541.202
Otros pasivos no corrientes	347.848	46.903	242.553	75.446	7.483	121.593	841.826
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>366.196</b>	<b>804.695</b>	<b>374.298</b>	<b>142.161</b>	<b>7.483</b>	<b>4.688.195</b>	<b>6.383.028</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>47.959</b>	<b>15.018</b>	<b>29.223</b>	<b>20.987</b>	<b>1.598</b>	<b>99.218</b>	<b>214.003</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>414.155</b>	<b>819.713</b>	<b>403.521</b>	<b>163.148</b>	<b>9.081</b>	<b>4.787.413</b>	<b>6.597.031</b>

b) Información por área geográfica

Al presentar la información sobre segmentos geográficos, el ingreso del segmento se determina tomando como criterio la ubicación geográfica de los activos. Los activos del segmento se determinan en base a la ubicación geográfica de los mismos igualmente.

A continuación, en el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios, inversiones inmobiliarias por área geográfica al 30 de junio de 2020:

	Miles de euros			
	Ingresos por arrendamiento	%	Inversiones inmobiliarias (a)	%
Comunidad de Madrid	107.205	49%	6.479.622	54%
Cataluña	43.590	20%	2.008.834	16%
Galicia	6.535	3%	383.794	3%
País Vasco	7.696	3%	385.365	3%
Andalucía	6.994	3%	366.261	3%
Comunidad Valenciana	8.372	4%	398.823	3%
Castilla y León	2.908	1%	120.225	1%
Resto de España	20.148	9%	1.028.062	8%
Portugal	17.729	8%	1.052.025	9%
<b>Total</b>	<b>221.177</b>	<b>100%</b>	<b>12.223.010</b>	<b>100%</b>

(a) Incluye también el importe del derivado implícito descrito en la Nota 8

Al 31 de diciembre de 2019

	Miles de euros			
	Ingresos por arrendamientos	%	Inversiones inmobiliarias (a)	%
Comunidad de Madrid	237.038	46%	6.383.215	52%
Cataluña	93.153	18%	2.002.321	16%
Comunidad Valenciana	21.610	4%	410.596	3%
Galicia	20.649	4%	400.275	3%
Andalucía	22.246	5%	451.762	4%
País Vasco	18.530	4%	394.106	3%
Castilla la Mancha	15.492	3%	448.482	4%
Resto de España	36.375	7%	756.671	6%
Portugal	46.433	9%	1.046.413	9%
<b>Total</b>	<b>511.526</b>	<b>100%</b>	<b>12.293.841</b>	<b>100%</b>

(a) Incluye también el importe del derivado implícito descrito en la Nota 8

*c) Cliente principal*

En este epígrafe se desglosa un listado de los principales arrendatarios al 30 de junio de 2020, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Tipo	% s/total de rentas	% acumulado	Vencimiento
1	BBVA	Net Leases	16,0%	16,0%	2029-2040
2	Endesa	Oficinas	4,4%	20,4%	2020-2030
3	Inditex	Centros comerciales y logística	2,9%	23,3%	2020-2022
4	Técnicas Reunidas	Oficinas	2,2%	25,5%	2022
5	PWC	Oficinas	1,6%	27,1%	2022
6	Comunidad de Madrid	Oficinas	1,4%	28,5%	2020-2024
7	Caprabo	Net Leases	1,4%	29,9%	2026
8	Hotusa	Otros (Hotel)	1,4%	31,3%	2023
9	Indra	Oficinas	1,4%	32,7%	2024
10	FNAC	Centros comerciales	1,3%	34,0%	2022

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

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 en los epígrafes “Otros activos intangibles” e “Inmovilizaciones materiales” se debe principalmente a las adiciones correspondientes a instalaciones técnicas, mobiliario y equipos de oficina, así como la amortización del ejercicio cuyo importe asciende a 734 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe “Dotación a la amortización” de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

## **6. Inversiones inmobiliarias**

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2020 han sido los siguientes:

	Miles de euros
<b>Saldos al 1 de enero de 2019</b>	<b>11.740.461</b>
Incorporación por combinación de negocios	112.846
Adiciones del ejercicio	230.758
Retiros	(269.880)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	354.972
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>12.169.157</b>
Adiciones del ejercicio	113.986
Retiros	(196.128)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	31.962
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>12.118.977</b>

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados resumida consolidada por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 31.962 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias comprenden activos inmobiliarios en los segmentos de oficinas, net lease, centros comerciales y logística, principalmente.

Las principales adiciones de activos realizadas durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 corresponden a la compra de un edificio de oficinas en Barcelona por importe de 15 millones de euros.

El resto de las adiciones del ejercicio corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, los Centros Comerciales Larios, en Málaga, el Saler, en Valencia y X Madrid, así como el desarrollo de Monumental, Torre Glóries, Plaza Ruiz Picasso y Castellana 85 del segmento de oficinas y determinadas naves logísticas en Azuqueca, Lisboa, San Fernando de Henares y Sevilla.

Las bajas del primer semestre del ejercicio 2020 corresponden, principalmente, a la aportación de tres centros comerciales secundarios a Silicius Socimi (véase Nota 3).

Al 30 de junio de 2020, existían activos inmobiliarios del Grupo, por un importe de 2.443.433 miles de euros en garantía de diversos préstamos e instrumentos financieros derivados, cuyos saldos al 30 de junio de 2019 ascienden a 965.310 miles de euros y 111.197 miles de euros, respectivamente (véase Nota 10).

Al 30 de junio de 2020 todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados.

El Grupo al 31 de diciembre del 2019, mantenía compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias por importe de 53.952 miles de euros, no siendo significativamente distinto al 30 de junio de 2020.

A 30 de junio de 2020, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Metros Cuadrados (*)										% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable										
2020	Com. Madrid	Cataluña	Com. Valenciana	Galicia	Andalucía	País Vasco	Castilla la Mancha	Resto España	Portugal	Total	
Oficinas	850.253	228.395	-	-	15.078	-	-	4.488	95.680	1.193.894	90,9
Net Lease	56.639	108.150	26.799	16.286	27.159	23.102	8.354	84.196	-	350.685	100,0
Centros comerciales	75.678	64.096	63.808	100.242	37.956	25.922	-	32.732	60.098	460.532	94,1
Logística	308.271	148.210	61.604	-	124.725	99.491	396.695	42.343	-	1.181.339	96,8
Otros	59.254	20.540	-	5.898	-	46	-	-	-	85.738	71,7
<b>Superficie Total</b>	<b>1.350.095</b>	<b>569.391</b>	<b>152.211</b>	<b>122.426</b>	<b>204.918</b>	<b>148.561</b>	<b>405.049</b>	<b>163.758</b>	<b>155.778</b>	<b>3.272.188</b>	
<b>% Peso</b>	<b>41,3%</b>	<b>17,4%</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>6,3%</b>	<b>4,5%</b>	<b>12,4%</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,8%</b>	<b>100,0%</b>	

(\*) No incluye superficie de suelo ni proyectos en desarrollo

#### Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2020, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., CBRE Valuation Advisory, S.A. y Jones Lang LaSalle, S.A. valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 12.175.627 miles de euros. Esta valoración incluye el valor del derivado implícito de la renta del contrato de arrendamiento con BBVA por importe de 104.033 miles de euros, que se registran en el epígrafe "otros activos financieros" no corrientes, y no incluye los importes relativos a anticipos pagados por el Grupo a terceros para la compra de activos, ni los derechos de uso registrados por la aplicación de la NIIF 16 por importe de 15.741 y 31.642 miles de euros, respectivamente, que se registran en el epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación adjunto. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, excepto para los portafolios de BBVA, consiste en la preparación por 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado local y las condiciones del mercado institucional.

El método de valoración de CBRE utilizado para la cartera del BBVA, considera cada inmueble de manera individual, sin contemplar ningún tipo de ajuste por pertenecer a una gran cartera de inmuebles. Para cada propiedad ha sido asumida una tasa de capitalización de la renta considerada de mercado, que posteriormente ha sido ajustada en función de los siguientes parámetros:

- La duración del contrato de arrendamiento y la solvencia del inquilino.
- La ubicación del local dentro del municipio en el que se encuentra (zona centro, área metropolitana o periferia).
- El entorno inmediato de la propiedad.
- El estado de mantenimiento de la propiedad (externo e interno).
- La distribución de la superficie entre bajo rasante y sobre rasante de la propiedad.
- La fachada a una calle o más de una (esquina, chaflán).
- La situación de alquiler respecto a la renta de mercado.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial y los posibles efectos que podría tener una prolongación de la situación sanitaria actual, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor

razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas. A continuación, se presentan desgloses de valor así como escenarios de sensibilidad.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Al 30 de junio de 2020 el detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

	Miles de euros			
	A 30 de junio de 2020			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Oficinas				
- Terrenos	2.241.717			2.241.717
- Construcciones	4.223.746			4.223.746
Net Lease				
- Terrenos	383.690			383.690
- Construcciones	1.361.221			1.361.221
Centros comerciales				
- Terrenos	472.718			472.718
- Construcciones	1.800.964			1.800.964
Logística				
- Terrenos	246.629			246.629
- Construcciones	950.435			950.435
Otros				
- Terrenos	206.458			206.458
- Construcciones	231.400			231.400
Total activos valorados a valor razonable	12.118.977			12.118.977

	Miles de euros			
	A 31 de diciembre de 2019			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Oficinas				
- Terrenos	2.159.968			2.159.968
- Construcciones	4.131.992			4.131.992
Net Lease				
- Terrenos	389.223			389.223
- Construcciones	1.359.321			1.359.321
Centros comerciales				
- Terrenos	584.853			584.853
- Construcciones	1.955.584			1.955.584
Logística				
- Terrenos	292.042			292.042
- Construcciones	844.919			844.919
Otros				
- Terrenos	212.622			212.622
- Construcciones	238.633			238.633
Total activos valorados a valor razonable	12.169.157			12.169.157

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

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

A 30 de junio de 2020

	Exit Yield	Tasa de descuento
Oficinas	3,00% - 7,25%	4,75% - 11,00%
Net lease	5,00% - 7,00% (*)	6,75% - 8,75% (*)
Centros comerciales	3,50% - 7,75%	5,75% - 10,75%
Logística	4,75% - 7,25%	6,75% - 15,00%
Otros	4,00% - 7,50%	4,00% - 15,50%

(\*) En el caso de BBVA no aplica ya que se valora por capitalización directa de las rentas

A 31 de diciembre de 2019

	Exit Yield	Tasa de descuento
Oficinas	3,00% - 7,25%	4,00% - 8,30%
Net Lease	5,00% - 7,00% (*)	6,75% - 8,75% (*)
Centros comerciales	3,50% - 7,50%	5,75% - 10,50%
Logística	4,75% - 7,45%	6,72% - 15,00%
Otros	4,00% - 7,50%	4,00% - 16,00%

(\*) En el caso de BBVA no aplica ya que se valora por capitalización directa de las rentas

En relación con las rentas, los importes por metro cuadrado utilizadas en la valoración han oscilado entre 2,85 euros y 82,56 euros, dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan principalmente en el IPC, al que se le aplica, en su caso, un diferencial.

El efecto de la variación de un cuarto, medio y un punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de euros					
	30.06.2020					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(568.216)	(1.087.105)	(2.000.546)	(568.216)	(1.087.105)	(2.000.546)
Disminución de la tasa de rentabilidad	624.926	1.315.498	2.939.812	624.926	1.315.498	2.939.812

	Miles de euros					
	31.12.2019					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(566.873)	(1.084.859)	(1.997.460)	(566.873)	(1.084.859)	(1.997.460)
Disminución de la tasa de rentabilidad	623.022	1.310.972	2.926.973	623.022	1.310.972	2.926.973

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

	Miles de euros					
	30.06.2020					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	80.542	402.708	805.417	80.542	402.708	805.417
Disminución de las rentas	(80.542)	(402.708)	(805.417)	(80.542)	(402.708)	(805.417)

	Miles de euros					
	31.12.2019					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	74.288	371.439	742.878	74.288	371.439	742.878
Disminución de las rentas	(74.288)	(371.439)	(742.878)	(74.288)	(371.439)	(742.878)

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

	Miles de euros			
	30.06.2020			
	Activo		Resultado antes de impuestos Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la exit yield	(374.704)	(715.098)	(374.704)	(715.098)
Disminución de la exit yield	414.475	875.410	414.475	875.410

	Miles de euros			
	31.12.2019			
	Activo		Resultado antes de impuestos Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la exit yield	(320.321)	(612.931)	(320.321)	(612.931)
Disminución de la exit yield	352.165	741.170	352.165	741.170

Por otro lado, el impacto en la cuenta de resultados de la revalorización experimentada por los activos inmobiliarios del Grupo durante los seis primeros meses del ejercicio 2020, tomando en consideración todos los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada afectados es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2020	30-06-2019
Variación en el valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	31.962	159.469
Variación en el valor razonable del derivado implícito	(18.907)	(2.576)
<b>Efecto en la cuenta de resultados</b>	<b>13.055</b>	<b>156.893</b>

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

Los movimientos que han tenido lugar en el saldo del epígrafe “Inversiones contabilizadas por el método de la participación” se deben principalmente a la adquisición de la sociedad Silicius Real Estate, S.L. (véase Nota 3), que ha supuesto el incremento por importe de 91.021 miles de euros relacionado con el 17,19% de participación. A 30 de junio de 2020 el valor neto consolidado de dicha participación asciende a 77.165 miles euros como resultado de incorporar el resultado atribuible a la Sociedad Dominante una vez homogeneizados los criterios contables relativos al valor razonable de los activos.

La participación más significativa corresponde a la inversión del 14,46% en la sociedad Distrito Castellana Norte, S.A (DCN) con un valor neto consolidado de 168.597 miles de euros. En relación con la inversión contabilizada por el método de la participación en DCN, el Grupo considera razonable el valor registrado contablemente al considerar que éste no difiere significativamente con su valor actual, dado el horizonte temporal a largo plazo de desarrollo de la inversión.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019 se incluye una relación de las principales participaciones en empresas asociadas, que incluye la denominación, el país de constitución, actividad y el porcentaje de participación en el capital, no habiéndose producido cambios significativos en las principales magnitudes de las sociedades asociadas al Grupo.

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

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

Clasificación activos financieros por categorías:

	Miles de euros	
	30-06-2020	31-12-2019
<b>No corriente:</b>		
A valor razonable-		
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	104.033	124.684
Activos disponibles para la venta	99.719	17.540
A coste amortizado-		
Instrumentos de patrimonio	1.832	1.174
Créditos a terceros	167.675	163.630
Créditos a empresas asociadas	625	625
Depósitos y fianzas	68.220	68.969
	<b>442.104</b>	<b>376.622</b>
<b>Corriente:</b>		
A coste amortizado-		
Inversiones en empresas asociadas	2.334	1.055
Otros activos financieros	108.659	6.668
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	35.648	30.263
	<b>146.641</b>	<b>37.986</b>

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

*Derivados*

Dentro del epígrafe "Derivados" se registra la valoración del derivado implícito, correspondiente al multiplicador de inflación, establecido en el contrato de arrendamiento con BBVA para la actualización anual de la renta (véase Nota 10 de las cuentas anuales del ejercicio 2019). La variación negativa en el valor de dicho derivado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 asciende a 18.907 miles de euros y se encuentra registrado dentro del epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta. La metodología utilizada en la valoración se desglosa en la Nota 5.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y se encuadra en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables establecida por la NIIF 7, al estar referenciado a variables observables, pero distintos de los precios cotizados. El resto de la variación, por importe de 1.744 miles de euros, corresponde al importe cobrado por el Grupo como parte de la venta de las sucursales del BBVA llevadas a cabo en el primer semestre del ejercicio 2020.

A continuación, se presenta un análisis de sensibilidad de la variación en puntos porcentuales de las curvas de inflación y su efecto sobre el valor del activo afecto y sobre la cuenta de pérdidas y ganancias:

Al 30 de junio de 2020

Escenario	Miles de euros	
	Activo	Resultado antes de impuestos Consolidado
+50 pbs	26.800	26.800
-50 pbs	(8.350)	(8.350)

Al 31 de diciembre de 2019

Escenario	Miles de euros	
	Activo	Resultado antes de impuestos Consolidado
+50 pbs	39.943	39.943
-50 pbs	(27.807)	(27.807)

#### *Activos disponibles para la venta*

En el epígrafe "Activos disponibles para la venta" se registran las participaciones que posee el Grupo en sociedades excluidas del perímetro de consolidación por ser inferiores al 20% o por no mantener influencia significativa.

Al 30 de junio de 2020 incluye una participación en Aedas Homes, S.A. por importe de 13.198 miles de euros correspondientes a 817.727 acciones del capital de la sociedad, equivalente al 1,7% de su capital social. La variación negativa en el primer semestre de 2020 en el valor razonable de esta participación (nivel jerárquico 1) por importe de 4.342 miles de euros se encuentra registrado en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" (el valor de cotización al 30 de junio de 2020 asciende a 16,14 euros la acción). Esta sociedad cotiza en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid.

Adicionalmente, en este epígrafe se incluye el 17,19% en Silicius Real Estate, S.L. por importe de 86.521 miles de euros adquirida por la Sociedad Dominante mediante una aportación de activos durante el primer semestre de 2020 (véase Nota 3). Esta sociedad no cotiza aún en bolsa. Ante la ausencia de datos de mercado observables, el Grupo ha utilizado como mejor estimación de su valor razonable el plan de negocio de dicha sociedad. A 30 de junio de 2020 el ejercicio de la opción de venta por parte de la Sociedad Dominante es altamente probable al precio de adquisición de la operación, no poniéndose de manifiesto en el análisis realizado por la Dirección del grupo indicios de deterioro sobre la inversión.

#### *Créditos a terceros*

Dentro de este epígrafe se registra el préstamo otorgado a Juno Holdings 1, S.a.r.l. por importe de 70.000 miles de euros y vencimiento en noviembre de 2021 bullet, dicho préstamo devenga un tipo interés anual del 2% pagadero a vencimiento. Al 30 de junio de 2020 el importe pendiente de pago asciende a 70.000 miles de euros de principal y 825 miles de euros de intereses.

Adicionalmente, en este epígrafe se encuentra registrado el préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. por importe de 86.397 miles de euros que devenga un interés de mercado. Al 30 de junio de 2020 el importe pendiente de pago asciende a 86.397 de principal y 1.171 miles de euros de intereses.

#### *Otros activos financieros*

A 30 de junio de 2020 dentro de este epígrafe se encuentra registrado la imposición a corto plazo realizada con una entidad de crédito en dólares por importe de 100.000 miles de euros de contravalor, a plazo fijo y que devenga un tipo de intereses de mercado. Adicionalmente la Sociedad Dominante ha contratado asociado a dicha imposición una cobertura del tipo de cambio.

*Clasificación activos financieros por vencimientos:*

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

Al 30 de junio de 2020

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	-	104.033	-	104.033
Activos disponibles para la venta	-	99.719	-	-	99.719
Instrumentos de patrimonio	-	-	1.254	578	1.832
Créditos a terceros y asociadas	-	69.949	87.625	10.726	168.300
Depósitos y fianzas	-	-	-	68.220	68.220
Inversiones en empresas asociadas	2.334	-	-	-	2.334
Otros activos financieros	108.659	-	-	-	108.659
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	35.648	-	-	-	35.648
<b>Total activos financieros</b>	<b>146.641</b>	<b>169.668</b>	<b>192.912</b>	<b>79.524</b>	<b>588.745</b>

Al 31 de diciembre de 2019

	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	-	124.684	-	124.684
Activos disponibles para la venta	-	17.540	-	-	17.540
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	1.174	1.174
Créditos a terceros y asociadas	-	70.874	86.695	6.686	164.255
Depósitos y Fianzas	-	-	-	68.969	68.969
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	1.055	-	-	-	1.055
Otros activos financieros	6.668	-	-	-	6.668
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	30.263	-	-	-	30.263
<b>Total activos financieros</b>	<b>37.986</b>	<b>88.414</b>	<b>211.379</b>	<b>76.829</b>	<b>414.608</b>

## **9. Patrimonio neto**

### **9.1 Capital social**

Durante el primer semestre de 2020 no se han producido variaciones en el capital social de la Sociedad Dominante.

Al 30 de junio de 2020, el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A asciende a 469.771 miles de euros y está representado por 469.770.750 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia y Lisboa. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, al 30 de junio de 2020, y la cotización media del último trimestre han ascendido a 7,38 y 7,67 euros por acción, respectivamente.

Al 30 de junio de 2020, y según la información pública de la CNMV, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	78.437.100	26.172.125	104.609.225	22,27%
Manuel Lao Hernandez	-	29.459.324	29.459.324	6,27%
BlackRock, INC	-	18.773.897	18.773.897	3,99%

### 9.2 Prima de emisión

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

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

### 9.3 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2020	31-12-2019
Reserva legal	65.133	47.193
Reservas en sociedades consolidadas	2.385.540	2.001.298
Otras reservas	53.446	45.784
<b>Total otras reservas</b>	<b>2.504.119</b>	<b>2.094.275</b>

#### Reserva legal

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

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

Al 30 de junio de 2020, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

## Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2020	31-12-2019
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	856.586	768.328
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.	471.974	449.073
Merlin Retail, S.L.U.	127.179	121.401
Merlin Oficinas, S.L.U.	257.143	223.962
Merlin Logística, S.L.U.	300.892	211.033
Varitelia Distribuciones, S.L.	48.027	43.743
Metroparque, S.A.	73.981	70.317
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	15.568	14.281
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.A.	(234)	2.389
Sadorma 2003, S.L.	(5.243)	(5.386)
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	45.020	8.396
Sevisur Logística, S.A.	18.361	17.274
Innovación Colaborativa, S.A.	(4.114)	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	232	238
Global Murex Iberia, S.L.	(30)	(12)
Exhibitions Company, S.A.U (antes Testa Hoteles, S.A.U.)	(17)	(4)
Gescentesta, S.L.U.	629	480
Milos Asset Management, S.L.	(1)	-
Merlin Properties Monumental, S.A.	42.334	37.135
Merlin Properties Torre A, S.A.	13.865	9.838
Promosete Inversiones Inmobiliarias, S.A.	14.841	8.911
Praça do Marquês-Serviços auxiliares, S.A.	19.980	8.101
Grupo Almada	15.828	(14.095)
Torre Dos Oceanos	12.627	3.057
MPCVI- Compra e venda Imobiliária, S.A.	13.932	9.665
MPEP-Properties Escritórios Portugal, S.A.	6.338	(31)
VFX Logística, S.A.	(2.078)	769
Torre Art, S.A.	13.445	-
Torre Fernao Magalhanes, S.A.	7.093	-
<i>Reservas consolidadas por el método de la participación</i>		
Araba Logística, S.A.	(20.670)	(20.670)
Centro Intermodal de Logística, S.A.	33.397	25.989
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	12.532	11.101
Otras participadas	(3.877)	(3.985)
	<b>2.385.540</b>	<b>2.001.298</b>

## Dividendos

Con fecha 17 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo al resultado del ejercicio 2019 de un dividendo por importe de 68.518 miles de euros, habiéndose efectuado el pago el 8 de julio de 2020.

A cierre del semestre, el importe a pagar relativo a dicho dividendo se encuentra registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes" del balance de situación resumido consolidado adjunto.

Asimismo, en dicha fecha, la Junta General de Accionistas ha autorizado, delegando la ejecución en el Consejo de Administración, una distribución adicional con cargo a prima de emisión por un importe máximo de 0,173 euros por acción, pagadera en efectivo, siendo el Consejo de Administración el que tenga la facultad de decidir la ejecución, importe y fecha de su distribución, una vez se analice el impacto del Covid-19 en la evolución del negocio. A fecha actual no se ha producido autorización por parte del Consejo para la ejecución del reparto del mismo.

## 9.4 Acciones propias

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 55.687 miles de euros.

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
<b>Saldo al 1 de enero 2019</b>	<b>6.150.000</b>	<b>68.322</b>
Adiciones	52.776	633
Retiros	(1.125.407)	(12.095)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>5.077.369</b>	<b>56.860</b>
Adiciones	25.966	277
Retiros	(129.474)	(1.450)
<b>Saldo al 30 de junio de 2020</b>	<b>4.973.861</b>	<b>55.687</b>

El 27 de abril de 2017, los Accionistas autorizaron al Consejo de Administración la adquisición de acciones de la Sociedad Dominante. En la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de mayo de 2018, se revocó la autorización otorgada por la Junta General el 26 de abril de 2017 en la parte no utilizada, autorizando la adquisición de acciones de la propia Sociedad Dominante o por sociedades del Grupo, al amparo de los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente, durante el plazo de 5 años. La autorización incluye la adquisición de acciones que, en su caso, hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores o administradores de la Sociedad Dominante o sociedades del Grupo como consecuencia del derecho de opción de que sean titulares o para la liquidación y pago a los mismos de planes de incentivos basados en entrega de acciones.

Los retiros de acciones propias, por importe de 1.243 miles de euros (coste medio de 11,20 euros por acción) corresponden a la entrega de acciones a empleados dentro del plan de retribución flexible. Adicionalmente, durante el primer semestre de 2020 se han producido ventas por importe de 207 miles de euros (coste medio 11,20 euros por acción).

### 9.5 Beneficio por acción

El detalle del cálculo de las ganancias por acción es:

#### Básico

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

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

	30-06-2020	30-06-2019
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	70.944	262.005
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	464.749	464.216
<b>Ganancias por acción básicas (euros)</b>	<b>0,15</b>	<b>0,56</b>

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

	Número de acciones	
	30-06-2020	30-06-2019
Acciones ordinarias al inicio del periodo	469.770.750	469.770.750
Acciones propias	(4.973.861)	(5.077.465)
Efecto promedio de las acciones en circulación	(47.993)	(477.673)
<b>Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación al 30 de junio (acciones)</b>	<b>464.748.896</b>	<b>464.215.612</b>

### Diluido

Tal y como se indica en la Nota 15, el Grupo tiene concedido a sus directivos un plan de retribución variable liquidable en acciones condicionado a que la tasa de retorno obtenida por el accionista durante el periodo de 3 años finalizado en 2019 alcance un determinado nivel. El importe de esta retribución variable asciende a un máximo de 75 millones de euros que será liquidado con un número variable de acciones, limitado a un máximo de 6 millones. Al 31 de diciembre de 2019, fecha final del periodo de medición, y teniendo en cuenta la cotización de referencia final, esto es, la media de la cotización de cierre de las acciones de la Sociedad en las 90 sesiones bursátiles previas al 31 de diciembre de 2019 se asignaron 5.874.111 acciones.

Teniendo en cuenta las características del plan (que se detallan en la Nota 20 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019), y el cumplimiento de las condiciones del mismo, a 30 de junio de 2020 éste tendría efecto dilusivo sobre las ganancias por acción.

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

Para la determinación de las acciones ordinarias potenciales del plan de retribución variable se ha considerado, tal y como señala el párrafo 46 de la NIC 33, como si el mismo estuviera integrado por un contrato para emitir un determinado número de acciones ordinarias a su precio medio de mercado durante el ejercicio, que no tendrán efecto dilutivo, y un contrato para emitir las restantes acciones ordinarias a título gratuito.

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

	30-06-20		
	Miles de euros	Miles de acciones	Beneficio por acción
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	70.944		
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	-	464.749	0,15
Nº medio ponderado de acciones ordinarias potenciales a entregar por el plan de retribución variable.	-	5.874	
Nº medio ponderado de acciones ordinarias potenciales no provisionadas a precio de mercado	-	(1.417)	
<b>Ganancias por acción diluido (euros)</b>	<b>70.944</b>	<b>469.206</b>	<b>0,15</b>

### 9.6 Ajustes en patrimonio por valoración

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

## 10. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

El detalle de las deudas con entidades de crédito y las obligaciones emitidas es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	30-06-2020	31-12-2019
<b>No corriente:</b>		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamo sindicado	850.000	850.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(12.716)	(17.382)
<b>Total préstamo sindicado</b>	<b>837.284</b>	<b>832.618</b>
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	674.536	692.520
Gastos de formalización del préstamo hipotecario sindicado (Tree)	(54.872)	(57.486)
<b>Total préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)</b>	<b>619.664</b>	<b>635.034</b>
Línea de crédito revolving	700.000	-
Préstamo no hipotecario	23.400	-
Préstamos hipotecarios	257.395	260.093
Gastos de formalización	(7.874)	(5.652)
<b>Total otros préstamos</b>	<b>972.921</b>	<b>254.441</b>
Obligaciones y bonos	3.850.000	3.750.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(22.312)	(26.586)
<b>Total obligaciones y bonos</b>	<b>3.827.688</b>	<b>3.723.414</b>
<b>Total coste amortizado</b>	<b>6.257.557</b>	<b>5.445.507</b>
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	127.681	95.695
<b>Total a valor razonable</b>	<b>127.681</b>	<b>95.695</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>6.385.238</b>	<b>5.541.202</b>
<b>Corriente:</b>		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamos sindicados	1.251	2.501
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	9.093	9.335
Obligaciones y bonos	27.911	34.631
Préstamos hipotecarios	5.808	5.100
Préstamo no hipotecario	52	-
Línea de crédito revolving	155	161
Gastos de formalización	-	(2)
<b>Total Coste amortizado</b>	<b>44.270</b>	<b>51.726</b>
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	1.114	1.231
<b>Total a valor razonable</b>	<b>1.114</b>	<b>1.231</b>
<b>Total corriente</b>	<b>45.384</b>	<b>52.957</b>

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

Con fecha 20 de abril de 2016, la Sociedad Dominante obtuvo de Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited la calificación crediticia (rating) "BBB" con perspectiva estable. El 2 de mayo de 2018, Standard & Poor's actualizó esta calificación a "BBB" con perspectiva positiva, modificándola, como consecuencia de la pandemia COVID-19, a perspectiva estable el pasado 27 de marzo de 2020.

Adicionalmente, con fecha 17 de octubre de 2016, la Sociedad obtuvo de Moody's la calificación crediticia "investment grade" "Baa2". El pasado 27 de mayo de 2020 Moody's actualizó esta calificación a "Baa2" con perspectiva negativa debido a la pandemia generada por el COVID-19.

## 10.1 Préstamos y créditos

El detalle de la financiación con entidades bancarias al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Límite	Gastos formalización de deudas	30.06.2020		Intereses a corto plazo
Largo plazo			Corto plazo		
Préstamos sindicados	881.000	(12.716)	850.000	635	616
Líneas de crédito revolving	700.000	(2.677)	700.000	-	155
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	716.894	(54.872)	674.536	8.498	595
Resto de préstamos hipotecarios resto de activos	268.000	(5.148)	257.395	4.687	1.121
Préstamo no hipotecario	115.000	(49)	23.400	-	52
<b>Total</b>	<b>2.680.894</b>	<b>(75.462)</b>	<b>2.505.331</b>	<b>13.820</b>	<b>2.539</b>

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Límite	Gastos formalización de deudas	31.12.2019		Intereses a corto plazo
Largo plazo			Corto plazo		
Préstamos sindicados	881.000	(17.384)	850.000	1.905	596
Línea de crédito revolving	700.000	-	-	-	161
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	716.894	(57.486)	692.520	8.725	610
Resto de préstamos hipotecarios resto de activos	268.000	(5.652)	260.093	3.974	1.126
Préstamo no hipotecario	115.000	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2.680.894</b>	<b>(80.522)</b>	<b>1.802.613</b>	<b>14.604</b>	<b>2.493</b>

Determinada financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos de la sociedad y el servicio de la deuda ("ICR") o la proporción existente entre activos libres de carga hipotecaria y la deuda no hipotecaria. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2020 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Las principales variaciones ocurridas en el primer semestre de 2020 son las siguientes:

### Préstamos sindicados y Línea de crédito de la Sociedad Dominante

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

Con fecha 20 de marzo de 2020, el Grupo dispuso de la línea de crédito corporativa por importe de 700 millones de euros, con objeto de optimizar y reforzar su posición financiera ante la incertidumbre generada por el Covid-19.

El vencimiento inicial de esta financiación era 2024, con posibilidad de realizar dos extensiones opcionales de un año. Con fecha de 2 de julio de 2020 se aprobó la primera extensión de un año, siendo su nuevo vencimiento el 9 de mayo de 2025. Esta financiación devenga un tipo de interés de EURIBOR a un mes + 90 puntos básicos e incorpora un mecanismo de ajuste de coste basado en cuatro criterios de sostenibilidad.

Con fecha 17 de julio de 2020, el Grupo procedió al repago en su totalidad del importe dispuesto de la línea de crédito (véase Nota 16).

Por su parte, la financiación senior asociada a la participación en Tree no ha sufrido modificaciones significativas, correspondiente su variación, principalmente a determinadas desinversiones de los activos afectos.

#### Préstamo no hipotecario de la Sociedad Dominante

Con fecha 10 de marzo de 2020, el Grupo dispuso de la cantidad de 23.400 miles de euros correspondientes al primer tramo de la financiación no hipotecaria formalizada con el Banco Europeo de Inversiones.

Esta financiación devenga un tipo de interés fijo de 60 puntos básicos y tiene su vencimiento en 2030.

#### **10.2 Emisión de obligaciones**

Con fecha 12 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante suscribió un programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) de hasta un importe de 4.000 millones de euros que sustituía al programa de emisión de bonos original y su suplemento suscritos el 25 de abril de 2016 y 14 de octubre de 2016, respectivamente, por un importe máximo global de 2.000 millones de euros.

El 18 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante amplió dicho programa de emisión de bonos (Euro Medium Term Notes – EMTN) hasta un importe de 5.000 millones de euros. Dicho programa ha sido renovado el 22 de mayo de 2020.

El 7 de febrero, la Sociedad Dominante emitió un bono de 100 millones de euros a 15 años al 102% del valor nominal y un cupón del 1,875%, adicional a los 500 millones de euros del mismo bono emitido en el tercer trimestre del ejercicio 2019.

Con fecha 17 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de dicho programa de emisión de bonos hasta un importe de 6.000 millones de euros.

A 30 de junio de 2020, el detalle de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante es el siguiente:

Vencimiento	Nominal (Millones de euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2022	700	2,375%	MS + 180 p.b.	1,539%	Irlanda (a)
Abril 2023	850	2,225%	MS + 221 p.b.	1,852%	Luxemburgo
Mayo 2025	600	1,750%	MS + 226 p.b.	1,911%	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875%	MS + 257 p.b.	2,256%	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375%	MS + 270 p.b.	2,491%	Luxemburgo
Diciembre 2034	600	1,875%	MS + 264 p.b.	2,625%	Luxemburgo
	<b>3.850</b>	<b>2,063%</b>			

(a) Como resultado de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en 2016, el Grupo registra la emisión de un bono realizada por Metrovacesa por importe de 700 millones de euros. Los términos y condiciones de estos bonos se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Irlanda. Asimismo, esta emisión tiene las garantías y obligaciones de cumplimiento de ratios usuales en este tipo de operaciones. Al cierre del primer semestre del ejercicio 2020 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en 2020.

La emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimientos de ratios del préstamo sindicado y la línea de crédito revolving, así como el préstamo no hipotecario con el Banco Europeo de Inversiones.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen al 30 de junio de 2020 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

#### **10.3 Derivados**

El detalle al 30 de junio de 2020 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2020	31-12-2019
<b>No corriente</b>		
De tipo de interés	127.681	95.695
<b>Total No corriente</b>	<b>127.681</b>	<b>95.695</b>
<b>Corriente</b>		
De tipo de interés	1.114	1.231
<b>Total Corriente</b>	<b>1.114</b>	<b>1.231</b>

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

Estos instrumentos financieros se han clasificados como de nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7.

El detalle de los instrumentos financieros derivados de pasivo, sin incluir los intereses a corto plazo, incluidos en el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2020 y su notional cubierto, es el siguiente:

Tipo de interés	Interés Contratado	Valor Razonable	Miles de euros				
			Notional vivo a cada cierre del ejercicio				
			2020	2021	2022	2023	Años Posteriores
Sind. Soc. Dom (finaliz. 2021)	0,0981% - (0,12%)	(4.188)	840.000	-	-	-	-
Sind. Soc. Dom (inicio 2021)	0,0154%	(13.165)	-	850.000	850.000	850.000	850.000
Tree Inversiones (finaliz. 2024)	0,959%	(41.161)	698.213	688.405	677.196	665.987	-
Tree Inversiones (inicio 2024)	1,693%	(66.287)	-	-	-	-	660.029
Otras filiales	2,085% - 0,25%	(2.880)	67.900	67.900	67.900	67.900	67.900
		<b>(127.681)</b>	<b>1.606.113</b>	<b>1.606.305</b>	<b>1.595.096</b>	<b>1.583.887</b>	<b>1.577.929</b>

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos instrumentos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada.

El efecto en el pasivo y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(61.432)	37.334	24.098
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	66.317	(20.838)	(45.479)

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

El detalle por vencimientos de la deuda con entidades de crédito al 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Deuda Sindicada / Línea de crédito	Préstamos H. Sindicado Tree	Préstamos Hipotecarios	Total
2S 2020	635	4.262	1.990	6.887
2021	-	8.445	5.401	13.846
2022	-	9.998	5.914	15.912
2023	-	9.849	6.418	16.267
2024	1.550.000	9.702	6.921	1.566.623
Más de 5 años	23.400	640.777	235.439	899.616
	<b>1.574.035</b>	<b>683.033</b>	<b>262.083</b>	<b>2.519.151</b>

#### 10.5 Gastos formalización de deudas

El movimiento habido en los gastos de formalización de deudas durante el primer semestre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros				
	31/12/2019	Imputación a la cuenta de resultados – Coste amortizado	Impacto cuenta de resultados NIIF 9	Activaciones de gastos de formalización	30/06/2020
Préstamos Sindicados	14.361	(752)	(893)	-	12.716
Préstamo no hipotecario	-	(2)	-	51	49
Préstamo sindicado Senior (Tree)	57.486	(1.054)	(2.599)	1.039	54.872
Préstamos hipotecarios resto de activos	5.652	(323)	(181)	-	5.148
Obligaciones y Bonos	26.586	(2.263)	-	(2.011)	22.312
Línea de crédito revolving	3.023	(346)	-	-	2.677
	<b>107.108</b>	<b>(4.741)</b>	<b>(3.673)</b>	<b>(921)</b>	<b>97.774</b>

#### 11. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros			
	30-06-2020		31-12-2019	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Provisiones (Nota 15)	34.061	-	33.708	778
Fianzas y depósitos recibidos	89.761	852	92.257	646
Deudas con empresas del grupo y asociadas	6.750	1.776	-	-
Pasivos por impuesto diferidos	686.111	-	687.654	-
Otras deudas	32.021	73.974	28.207	5.930
Otros pasivos corrientes	-	22.446	-	7.847
<b>Total</b>	<b>848.704</b>	<b>99.048</b>	<b>841.826</b>	<b>15.201</b>

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

La Sociedad Dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. En virtud de dicho régimen, las plusvalías que se obtengan por la venta de activos tributarán a un tipo del 0% siempre y cuando se cumplan determinados requisitos (básicamente que los activos hayan permanecido como mínimo 3 años en propiedad de la SOCIMI). Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, así como para aquellos que pertenecen a sociedades no acogidas al citado régimen, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general, mientras que para el resto de ejercicios el tipo será del 0%. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una estimación sobre el tipo fiscal aplicable a la plusvalía fiscal de los activos adquiridos con anterioridad a su incorporación al régimen SOCIMI (calculada a partir del valor razonable de los activos que se obtiene de las tasaciones a la fecha de la combinación de negocios y al 30 de junio de 2020) registrando el pasivo por impuesto diferido correspondiente.

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

Dentro del epígrafe "Otras deudas" corrientes, se encuentra registrado el dividendo aprobado en la Junta General de Accionistas celebrada el 17 de junio de 2020 por importe de 68.518 miles de euros.

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

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2020	31-12-2019
<b>Corriente</b>		
Proveedores	41.614	69.400
Proveedores empresas del grupo y asociadas	172	-
Acreedores varios	19.718	13.598
Remuneraciones pendientes de pago	2.878	51.922
Pasivos por impuesto corriente	4.669	1.113
Otras deudas con las Administraciones Públicas	6.583	9.747
Anticipos de clientes	118	65
<b>Total</b>	<b>75.752</b>	<b>145.845</b>

La disminución del epígrafe "Remuneraciones pendientes de pago" corresponde al pago en el ejercicio 2020 del incentivo referenciado al incremento de valor de la cotización del Plan de incentivos 2017- 2019 por importe de 37.500 miles de euros (véase Nota 15).

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

## **13. Ingresos y gastos**

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

El detalle de los ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 4, conjuntamente con la información por segmentos.

#### b) Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	30-06-2020	30-06-2019
Gastos no repercutibles de los inmuebles en arrendamiento	21.466	24.541
Gastos generales		
Servicios Profesionales	3.696	2.935
Gastos de Viajes	230	378
Seguros	166	85
Otros	1.993	932
Costes asociados a la adquisición, ventas de activos y financiación	1.544	1.374
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	1.041	247
Otros gastos	2.197	344
<b>Total</b>	<b>32.333</b>	<b>30.836</b>

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

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2020	30-06-2019
Sueldos, salarios y asimilados	9.695	14.518
Indemnizaciones	-	152
Seguridad Social	1.250	1.235
Otros gastos sociales	291	226
Plan de Incentivos a largo plazo	10.103	22.121
<b>Total</b>	<b>21.339</b>	<b>38.252</b>

La disminución del epígrafe "Gasto de personal" corresponde al efecto de los planes de fidelización del personal directivo, uno de los cuales finalizó en el ejercicio 2019 así como la reducción de la retribución variable a la que el equipo directivo ha renunciado en el entorno de las medidas de ayuda al Covid-19 (véase Nota 2.10).

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 ha sido de 221 (184 durante el mismo periodo del ejercicio 2019).

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

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

El detalle de las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad Dominante o entidades de su grupo, y las partes vinculadas es:

Parte vinculada	Naturaleza de la relación	Miles de euros			
		Ingreso	Gasto	Activo	Pasivo
Banco Santander, S.A.	Financiación	-	2.402	-	255.592
Banco Santander, S.A.	Tesorería	-	-	163.250	-
Banco Santander, S.A.	Nocional Derivados	-	-	-	465.263 (*)
Banco Santander, S.A.	Arrendamiento	935	51	-	1.065
Banco Santander, S.A.	Servicios	-	17	-	-
G36 Developments S.L.	Financiación	3	-	625	-
<b>Total</b>		<b>938</b>	<b>2.470</b>	<b>163.875</b>	<b>721.920</b>

(\*) Este importe no supone el registro de un pasivo a 30.06.2020.

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, únicamente el accionista Banco Santander, S.A. tiene la consideración de accionista significativo según la normativa vigente.

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

- A 30 de junio de 2020, el Grupo mantiene préstamos contraídos con su accionista Banco Santander, S.A. por importe de 255.592 miles de euros. Asimismo, el nocional de los derivados vigentes contratados alcanza un importe total de 465.263 miles de euros. El importe anterior de financiación incluye la posición del Banco de Santander, S.A. en el préstamo sindicado y línea de crédito revolving (véase Nota 10).
- El Grupo mantiene saldos bancarios depositados en el Banco Santander, S.A. por importes de 163.250 miles de euros (que incluyen 3 miles de euros en las cuentas a nombre de la empresa asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A.).
- Durante el primer semestre de 2020, el gasto financiero incurrido en operaciones con el Banco Santander, S.A. ha ascendido a 2.402 miles de euros, que incluyen 31 miles de euros de gastos en comisiones de avales y 74 miles de euros de gastos de gestión de cuentas corrientes.
- El Grupo tiene concedidas líneas de avales por el accionista Banco Santander, S.A. por importe de 6.577 miles de euros (5.061 miles de euros concedidas a MERLIN Properties SOCIMI, S.A. y 1.516 miles de euros concedidas a la compañía asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A.).

#### **(b) Operaciones de prestación de servicios.**

- Durante el primer semestre de 2020 el Grupo ha continuado arrendando 6 inmuebles al Banco Santander, S.A., cuya duración abarca un período de entre 1 y 6 años y que durante el primer semestre del ejercicio 2020 han generado un ingreso por importe de 935 miles de euros, importe que incluye ingresos por arrendamiento, así como de plazas de aparcamiento y cesiones de espacio para cajeros en centros comerciales. Las fianzas depositadas en garantía de dichos contratos ascienden a 1.065 miles de euros. Adicionalmente ha regularizado gastos de gestión de inmuebles por 51 miles de euros.
- Adicionalmente, el Grupo ha contratado los servicios de organización de la Junta General de Accionistas y el servicio de registro de accionistas por importe de 17 miles de euros.

### **Transacciones realizadas con sociedades contabilizadas por el método de participación**

#### **(c) G36 Developments S.L.**

- La Sociedad Dominante mantiene vigente un préstamo por importe de 625 miles de euros, concedido el 1 de octubre de 2018 a la compañía asociada G36 Developments, S.L., tenedora de un activo que se dedicará a la gestión de espacios flexibles de oficinas.

### **Dividendos y otros beneficios distribuidos a partes vinculadas**

La Junta General Ordinaria de la Sociedad acordó en su reunión celebrada el 17 de junio de 2020 la distribución de dividendos ordinarios por importe de 68.518 miles de euros, habiendo fijado la fecha de pago (payment date) en el 8 de julio de 2020.

La fecha fijada por dicha Junta General de Accionistas para la determinación de los titulares inscritos que tienen derecho a recibir el dividendo ordinario (record date), ha sido el 26 de junio de 2020, momento en el que quedaron fijados los dividendos a percibir por los accionistas en la fecha de pago anteriormente mencionada.

Dividendos distribuidos	Miles de euros	
	30-06-2020	30-06-2019
<b>Accionistas significativos</b>	<b>16.999</b>	<b>31.648</b>
Banco Santander, S. A.	16.999	31.648
<b>Administradores y Directivos</b>	<b>696</b>	<b>1.307</b>
Administradores	439	806
Directivos	256	501
<b>Total</b>	<b>17.695</b>	<b>32.955</b>

### **15. Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades**

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

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

Al 30 de junio de 2020, el importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad Dominante ascendió a 1.617 miles de euros (1.468 miles de euros al 30 de junio de 2019), respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30-06-2020	30-06-2019
Retribución fija y variable	1.612	1.463
Atenciones Estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	-	-
Seguros de vida y salud	5	5
<b>Total</b>	<b>1.617</b>	<b>1.468</b>

Adicional a los importes anteriores, los Consejeros Ejecutivos han percibido cobros por importe total de 1.815 miles de euros, relacionados con los objetivos variables del ejercicio 2019, así como con las cantidades aplazadas de los objetivos variables de los ejercicios 2014 y 2017 conforme a las condiciones establecidas en los citados planes. Al 30 de junio de 2020, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a objetivos de retribución variable de los ejercicios 2015 a 2019 por importe de 6.277 miles de euros registrados como provisiones a largo plazo.

Asimismo, y tal y como se indica en la Nota 20 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, los Consejeros Ejecutivos, como miembros del equipo directivo, tendrán derecho a percibir un plan de retribución otorgado al equipo directivo en 2017 asociado al periodo 2017-2019 que se describe más adelante. Conforme a lo establecido en dicho plan, los Consejeros Ejecutivos han percibido el cobro de 12.500 miles de euros derivados del cumplimiento del incentivo vinculado al incremento de la cotización de la acción.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 17 de junio de 2020 se aprobó el nombramiento de los consejeros dominicales Maria Ana Forner Beltrán e Ignacio Gil Casares Satrustegui, quedando por tanto formado el Consejo de Administración por 14 miembros a 30 de junio de 2020.

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

Consejero	Tipo	Miles de euros	
		30-06-2020	30-06-2019
<i>Retribución de los Consejeros</i>			
Javier García Carranza Benjumea	Presidente - Consejero dominical	-	-
Ismael Clemente Orrego	Consejero delegado	500	500
Miguel Ollero Barrera	Consejero ejecutivo	500	500
Maria Luisa Jordá Castro	Consejero independiente	82	62
Ana García Fau	Consejero independiente	80	62
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	71	58
John Gómez Hall	Consejero independiente	62	50
George Donald Johnston	Consejero independiente	74	57
Juan Maria Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	84	64
Pilar Cavero Mestre	Consejero independiente	74	57
Francisca Ortega Hernández-Agero	Consejero dominical	-	-
Emilio Novela Berlín	Consejero independiente	72	53
Maria Ana Forner Beltrán	Consejero dominical	7	-
Ignacio Gil Casares Satrustegui	Consejero dominical	6	-
<b>Total</b>		<b>1.612</b>	<b>1.463</b>

El Consejo de Administración en su reunión de fecha 8 de abril de 2020 ha decidido reducir su retribución en un 25% y ha acordado con el Consejero Delegado, Director General Corporativo y el equipo directivo, renunciar a la retribución variable y al plan de incentivos correspondiente del ejercicio 2020 (véase Nota 2.10).

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante están cubiertos por las "Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos" contratadas por la Sociedad Dominante con el fin de cubrir los posibles perjuicios que pudieran serle reclamados, y que se pongan de manifiesto como consecuencia de un error de gestión cometido por sus Administradores o directivos, así como los de sus filiales, en el ejercicio de sus cargos. El importe total anual de la prima asciende a 279 miles de euros (122 miles de euros en el ejercicio 2019).

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

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, incluyendo al Director de Auditoría Interna y excluyendo a quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente), durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 puede resumirse en la forma siguiente:

Miles de euros			
Número de Personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
6	1.051	14	1.065

Al 30 de junio de 2019

Miles de euros			
Número de Personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
6	1.051	15	1.066

Adicional a los importes anteriores y en relación con la retribución variable en favor de la Alta Dirección correspondiente al bonus de ejercicios anteriores, se ha abonado un importe de 1.904 miles de euros durante el primer semestre de 2020. Al 30 de junio de 2020 el importe de la retribución variable que será satisfecho en el largo plazo asciende a 6.605 miles de euros y se registra en el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del balance de situación adjunto.

Asimismo, conforme a lo establecido en el plan de incentivos 2017-2019 que se describe más adelante, la Alta Dirección ha percibido 10.063 miles de euros derivados del cumplimiento del incentivo vinculado al incremento de la cotización de la acción.

Con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de Consejeros Ejecutivos o miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante o de su Grupo, hay establecidas cláusulas de blindaje que suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 14.500 miles de euros a 30 de junio de 2020.

A continuación, detallamos las principales características de los planes de incentivos vigentes:

#### Plan de incentivos 2017-2019

Tal y como se indica en la Nota 20 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, aprobó un plan de retribución para el equipo directivo y otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo cuyo periodo de medición está comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2019 ("Plan de Incentivos 2017-2019"). Conforme lo establecido en dicho plan los miembros que forman parte del equipo directivo podrán tener derecho a percibir: (i) un determinado importe monetario en función del incremento de la cotización de la acción y (ii) acciones de la Sociedad Dominante, siempre que se cumplan determinados objetivos.

La generación del derecho sobre el Incentivo estará condicionada, de forma independiente, a la tasa de retorno total obtenida por el accionista durante el periodo de tres años por:

- el incremento del valor de cotización de la acción de la Sociedad Dominante más las distribuciones realizadas al accionista durante el periodo de medición y;
- el incremento del EPRA NAV por acción de la Sociedad Dominante más las distribuciones realizadas al accionista durante el periodo de medición;

Para la activación de la generación del derecho sobre el incentivo referenciado al valor de cotización de la acción y al incentivo referenciado al EPRA NAV, la tasa de retorno total para el accionista (RTA) debe ser de un importe mínimo del 24%.

Tasa de RTA NAV/ Tasa RTA cotización por Acción	Porcentaje asignado a los Beneficiarios ("PR")	Porcentaje asignado a los Accionistas
< 24%	0%	100%
≥ 24% y < 36%	6%	94%
≥ 36%	9%	91%

En aras a calcular la tasa de RTA (i) el porcentaje asignado a favor de los Beneficiarios conforme a la anterior tabla se aplicará al resultado de multiplicar el RTA por Cotización o RTA NAV multiplicado por el número de Acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019; (ii) el resultado de dicha operación será equilibrado, a través de un mecanismo de ajustes en favor de los Beneficiarios, ya que, una vez alcanzado un retorno mínimo, los Beneficiarios tendrán el derecho al porcentaje asignado sobre el total del retorno generado desde el inicio.

La fecha de cálculo del Importe del incentivo referenciado al NAV por acción y del Importe del Incentivo del valor de cotización de las acciones fue el 31 de diciembre de 2019. El importe máximo a percibir en concepto de incentivo referenciado al valor de la cotización en el periodo 2017 a 2019 ascendió a 37,5 millones de euros, habiéndose realizado el pago mismo en marzo de 2020. Al 30 de junio de 2020 el Grupo ha registrado el gasto por importe de 1.974 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Plan de Incentivos 2017-2019, con contrapartida a pasivo.

Asimismo, el importe máximo del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción será de 75 millones de euros, para cuyo pago se ha asignado un máximo de 6.000.000 de acciones. Al 31 de diciembre de 2019, las acciones que finalmente se asignaron al incentivo referenciado al EPRA NAV fueron 5.874.111 acciones. Si finalmente, el valor del número máximo de acciones asignadas al plan fuera inferior a este importe del incentivo referenciado al EPRA NAV, la diferencia se abonará en efectivo. El 50% de las acciones asignadas se abonarán en la segunda fecha de liquidación, esto es, en los dos días hábiles siguientes a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2020. El 50% restante de las acciones asignadas se abonarán en la tercera fecha de liquidación, esto es, en los dos días hábiles siguientes a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021. No obstante, lo anterior, en función de la evolución futura del EPRA NAV en los ejercicios 2020 y 2021 se podrían modificar dichos importes.

En este sentido, a 30 de junio de 2020 el Grupo ha registrado el gasto por importe de 8.129 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Plan de Incentivos 2017-2019, con contrapartida a reservas.

## **16. Hechos posteriores**

Con fecha 8 de julio, la Sociedad Dominante abonó un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio 2019 por importe de 68.518 miles de euros

En julio, la Sociedad Dominante emitió un bono de 500 millones de euros a 7 años con un cupón del 2.375%. Parte de los fondos fueron empleados para recomprar 151,7 millones de euros del bono con vencimiento en 2022 y 107,2 millones de euros del bono con vencimiento en 2023. El restante (241,3 millones de euros) será empleado para cancelar anticipadamente créditos hipotecarios con vencimiento en 2025. Como resultado de esta iniciativa de gestión de deuda, el vencimiento medio se ha extendido hasta los 6,5 años desde los 6,0 años anteriores; manteniendo el mismo coste medio de la deuda y eliminando el riesgo de tipo de interés

El 17 de julio, la Sociedad Dominante ha repagado la totalidad de la línea de crédito dispuesta por importe de 700 millones de euros

# 2020

## INFORME DE RESULTADOS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020



A photograph of a modern office interior. The ceiling is white with recessed lighting and a circular smoke detector. A large window on the right side of the frame provides a view of a city skyline, featuring several prominent skyscrapers. The text is overlaid on a white diamond-shaped graphic in the center of the image.

**MERLIN Properties,**  
la Socimi  
de referencia  
en el mercado  
inmobiliario  
español

# 2020

## INFORME DE RESULTADOS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020



### 01

Informe Ejecutivo

4

### 02

Evolución del negocio

16

### 03

Inversiones, desinversiones y Capex

24

### 04

Valoración de la cartera

30

### 05

Estados financieros

34

### 06

Hechos posteriores

42

### 07

Magnitudes EPRA

44

### 08

Evolución de la cotización

46

## APÉNDICES

Magnitudes EPRA

51

Reconciliación de las medidas alternativas de rendimiento con cuentas anuales consolidadas

57

Listado de activos

58

01

---

# Informe Ejecutivo

---



## Informe Ejecutivo

### EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

**+2,7%**

Rentas brutas *like-for-like*<sup>(1)</sup> vs 6M19

**(14,6%)**

FFO por acción vs 6M19

**+3,8%**

NAV por acción vs 6M19

- Los ingresos superan las expectativas para 2020, con un **crecimiento de rentas LfL del 2,7%**, a pesar del entorno desafiante.
- La compañía lanzó una **política comercial** debido al **Covid-19** ofreciendo bonificaciones en renta a los inquilinos comerciales. Esos incentivos han sido contabilizados como un **gasto excepcional que asciende a € 27,8m en el periodo**.
- FFO por acción (€ 0,29, -14,6%)**. La caída vs 6M19 se debe al **incentivo** concedido a los inquilinos comerciales (€ 0,06 por acción) y a los **activos vendidos** (€ 0,02 por acción).
- El EPRA NAV por acción se sitúa en € 15,68**. Las valoraciones se mantienen en línea con las de FY19. Por categorías de activos, las valoraciones han incrementado en oficinas (+2,1%) y logística (+2,0%), mientras que en centros comerciales han caído un 4,7%. Net leases se ha mantenido sin cambios.

### EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

**+4,0%**

Oficinas

**+2,8%**

Cen. Com.

**+2,9%**

Logística

Rentas *like-for-like* vs 6M19

**+2,7%**

Oficinas

**+4,0%**

Cen. Com.

**+6,7%**

Logística

*Release spread*

**(9 pbs)**

Ocupación vs 31/03/20

**93,9%**

- Oficinas:** 137.266 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+4,0%** y *release spread* de **+2,7%**.
- Centros comerciales:** 18.112 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+2,8%** y *release spread* de **+4,0%**.
- Logística:** 60.885 m<sup>2</sup> contratados. LfL de **+2,9%** y *release spread* de **+6,7%**.

<sup>(1)</sup> Cartera en explotación durante el período 6M20 (€ 246,7m de rentas brutas y el período 6M19 (€ 240,3m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Excluyendo partidas no recurrentes (€ 2,4m) más LTIP devengado (€ 10,1m) en 6M20.

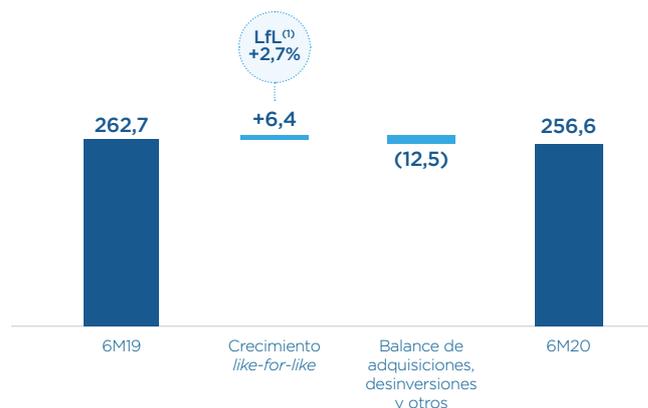
<sup>(3)</sup> FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

(€ millones)	6M20	6M19	Variación
Ingresos totales	259,4	265,2	(2,2%)
Rentas brutas	256,6	262,7	(2,3%)
Rentas brutas después de incentivos	221,2	253,0	(12,6%)
Rentas netas después de propex	198,7	228,2	(13,0%)
<i>Margen</i>	89,8%	90,2%	
EBITDA <sup>(2)</sup>	184,1	210,4	(12,5%)
<i>Margen</i>	71,8%	80,1%	
FFO <sup>(3)</sup>	134,3	157,2	(14,6%)
<i>Margen</i>	52,3%	59,8%	
AFFO	125,4	151,6	(17,3%)
Resultados netos	70,9	262,0	(72,9%)

(€ por acción)	6M20	6M19	Variación
FFO	0,29	0,33	(14,6%)
AFFO	0,27	0,32	(17,3%)
EPS	0,15	0,56	(72,9%)
NAV	15,68	15,11	+3,8%

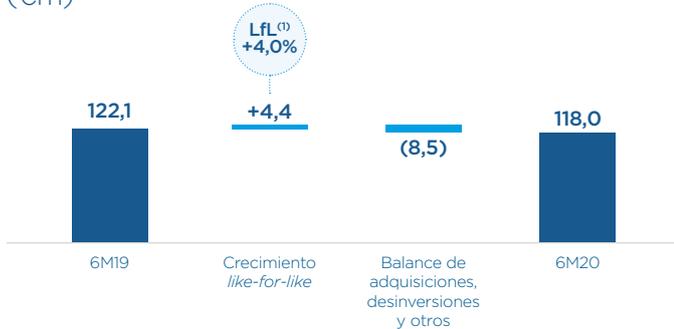
	6M20	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/03/20
			€ m	Cambio LfL	<i>Release spread</i>	Pbs
Oficinas		137.266	118,0	+4,0%	+2,7%	(55)
Centros Comerciales		18.112	60,6	+2,8%	+4,0%	(9)
Net Leases		n.a.	43,5	+1,2%	n.m.	-
Logística		60.885	28,8	+2,9%	+6,7%	+38
Otros		n.a.	5,8	(12,5%)	n.m.	(63)
<b>Total</b>		<b>216.263</b>	<b>256,6</b>	<b>+2,7%</b>		<b>(9)</b>

### Evolución de rentas brutas



## OFICINAS

### Evolución de rentas brutas (€m)



### Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M20 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /m)	PMA (años)
Madrid	85,7	17,6	3,1
Barcelona	19,7	17,6	3,0
Lisboa	11,0	18,2	4,2
Otros	1,5	11,0	6,0
<b>Total</b>	<b>118,0</b>	<b>17,5</b>	<b>3,2</b>

### Alquileres

- Crecimiento positivo de rentas LfL durante el periodo (+4,0%) y *release spread* del +2,7%.
- Los principales contratos firmados en el 2T son:
  - Renovación de 54.960 m<sup>2</sup> con Endesa en Ribera del Loira 60, Madrid.
  - Renovación de 6.672 m<sup>2</sup> con Ricoh en San Cugat II, Barcelona.
  - Renovación de 5.978 m<sup>2</sup> con Wagen Group en PE Adequa, Madrid.
  - Renovación de 4.201 m<sup>2</sup> con Zurich en PE Poblenou 22@, Barcelona.
  - Nuevo alquiler de 2.143 m<sup>2</sup> con Ferrovial en PE Puerta de las Naciones, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 1.631 m<sup>2</sup> con Virtual Consulting en Atica 4, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 1.000 m<sup>2</sup> con Logicalis en PE Puerta de las Naciones, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 933 m<sup>2</sup> con Comunidad de Madrid en Ventura Rodriguez 7, Madrid.

6M20	Contratados m <sup>2</sup>	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	113.709	(23.276)	8.416	105.293	(14.860)	(1,9%)	122
Barcelona	21.011	(9.438)	2.047	18.964	(7.391)	+27,8%	26
Lisboa	2.546	(1.477)	1.477	1.069	-	+14,6%	8
<b>Total</b>	<b>137.266</b>	<b>(34.191)</b>	<b>11.940</b>	<b>125.326</b>	<b>(22.251)</b>	<b>+2,7%</b>	<b>156</b>

### Ocupación

- Caída de la ocupación debido a la salida anticipada de Travelperk en Torre Glòries
- Excelentes pre-alquileres firmados en oficinas Landmark en reforma: 19.425 m<sup>2</sup> con una institución financiera líder en Monumental y 12.789 m<sup>2</sup> con una prestigiosa consultora y una ingeniería española de primer nivel en Castellana 85.
- Por mercados, el mejor comportamiento durante el segundo trimestre se ha producido en Madrid CBD.

Stock	1.193.894 m <sup>2</sup>
WIP	128.800 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	1.322.695 m <sup>2</sup>

#### Tasa de ocupación<sup>(2)</sup>

	30/06/20	31/03/20	Cambio pbs
Madrid	89,3%	89,3%	+2
Barcelona	92,2%	95,5%	(328)
Lisboa	100,0%	100,0%	-
Otros	100,0%	100,0%	-
<b>Total</b>	<b>90,9%</b>	<b>91,4%</b>	<b>(55)</b>

<sup>(1)</sup> Cartera en explotación durante el período 6M20 (€ 113,4m de rentas brutas) y el período 6M19 (€ 109,0m de rentas brutas)

<sup>(2)</sup> Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock hasta 12 meses después de la terminación de las obras. Los edificios excluidos en el período son Plaza Ruiz Picasso, Castellana 85, Monumental, Arturo Soria 343, Plaza de Cataluña 9, Pere IV y Adequa 2.

## OFICINAS (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### INVERSIONES

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV	ERV Yield <sup>(1)</sup>	Adquisición
 <b>Plaza de Cataluña 9</b>	3.048	€ 0,8m	4,5%	€ 15,4m

#### LANDMARK I EN CURSO

	SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC
 <b>Castellana 85</b>	15.254	Reforma integral	€ 33,0m	1T21	8,3%
 <b>Monumental</b>	22.387	Reforma integral (inc. CC)	€ 34,8m	1T21	9,4%

#### EN STOCK

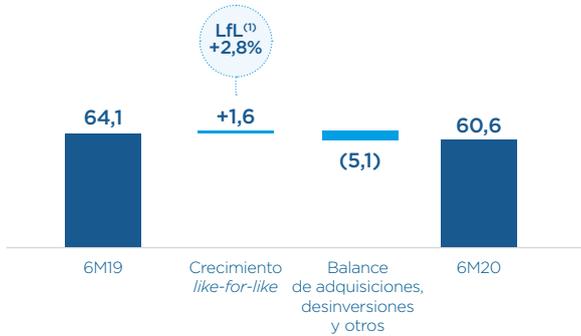
 <b>Marqués de Pombal</b>	12.460	Entrada + zonas comunes + terraza exterior	€ 1,6m	3T20	9,4%
 <b>Diagonal 605</b>	13.244	Entrada a doble altura + zonas comunes + nuevo espacio comercial	€ 8,7m	4T20	15,5%

<sup>(1)</sup> El yield sobre coste "YoC" está calculado sobre el precio de compra (€ 15,4m) más el CAPEX estimado (€ 3,0m).

# CENTROS COMERCIALES

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M20 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /m)	PMA (años)
MERLIN	60,6	21,5	2,7

## Afluencias y ventas de inquilinos

	6M20 UDM	vs 6M19
Ventas de inquilinos	879,3	(18,2%)
Afluencia	81,1	(19,9%)
Tasa de esfuerzo	12,2% <sup>(2)</sup>	

## Alquileres

- La afluencia y las ventas de los inquilinos se han visto severamente afectadas por el cierre forzoso de las tiendas durante la práctica totalidad del segundo trimestre.
- El crecimiento de rentas LfL continúa por el momento (+2,8%).
- Los principales contratos firmados en el 2T son:
  - Renovación de 1.916 m<sup>2</sup> con Mercadona en Arenas.
  - Nuevo alquiler de 1.187 m<sup>2</sup> con Mango y de 507 m<sup>2</sup> con Denim & Friends en Saler.
  - Renovación de 844 m<sup>2</sup> con Mango en La Vital.
  - Renovación de 339 m<sup>2</sup> con Sprinter en Larios.
  - Nuevo alquiler de 239 m<sup>2</sup> con Kentucky Fried Chicken en Porto Pi.

6M20	Contratados m <sup>2</sup> (3)	Salidas	Entradas	Renovaciones <sup>(3)</sup>	Neto	Release spread	# contratos
Total	18.112	(8.090)	7.083	11.029	(1.007)	+4,0%	100

## Ocupación

- La ocupación continúa estable durante el trimestre.
- El centro comercial que mejor se ha comportado durante el segundo trimestre ha sido **Salser**.

Stock	460.532 m <sup>2</sup>
Tres Aguas <sup>(4)</sup>	67.691 m <sup>2</sup>
Stock incl. Tres Aguas	528.223 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		Cambio pbs
	30/06/20	31/03/20	
Total	94,1%	94,2%	(9)

<sup>(1)</sup> Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 6M20 (€ 58,2m de rentas brutas) y el período 6M19 (€ 56,6m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Coste de ocupación de los últimos 12 meses neto de los incentivos Covid-19 concedidos / Ventas de los últimos 12 meses.

<sup>(3)</sup> Excluyendo renovaciones debidas a la política comercial de MERLIN. Por favor consulte la sección de Covid-19 para mayor información.

<sup>(4)</sup> Tres Aguas al 100%.

## CENTROS COMERCIALES (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### FLAGSHIP

ENTREGADO		SBA (m <sup>2</sup> )	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC
	<b>X-Madrid</b>	47.105	Reforma integral	€ 46,4m	Terminado	9,1%

#### EN STOCK<sup>(1)</sup>

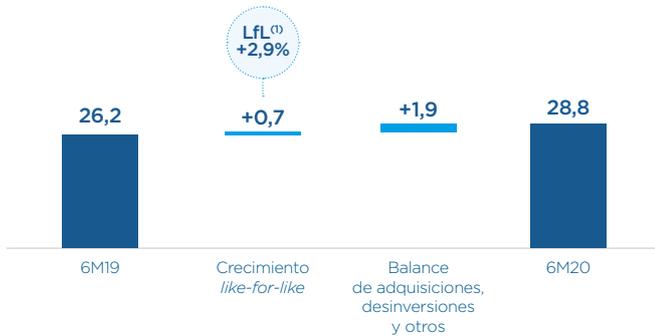
	<b>Saler</b>	47.853	Reforma integral	€ 24,0m	1T21	5,2%
	<b>Porto Pi</b>	58.779	Reforma integral	€ 26,6m	1T21	4,2%

<sup>(1)</sup> La SBA y el presupuesto de Capex para las reformas de los centros comerciales incluye el 100% del activo, independientemente de la participación de MERLIN en la comunidad de propietarios.

# LOGÍSTICA

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M20 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /m)	PMA (años)
Madrid	16,0	4,0	4,3
Barcelona	4,8	6,0	2,8
Otros	8,0	3,9	3,6
<b>Total</b>	<b>28,8</b>	<b>4,2</b>	<b>3,8</b>

## Alquileres

- El crecimiento de rentas continúa mostrando buenas perspectivas.
- Excelente *release spread* en todos los mercados (+6,7%).
- Los principales contratos firmados en el 2T son:
  - Nuevo alquiler de 9.561 m<sup>2</sup> con Carreras en Toledo-Seseña.
  - Nuevo alquiler de 4.689 m<sup>2</sup> con Collbatallé y de 4.349 m<sup>2</sup> con Airbus en Sevilla ZAL.
  - Nuevo alquiler de 2.309 m<sup>2</sup> con Molenbergntie y de 1.861 m<sup>2</sup> con Vapores Suardiaz en PLZF.
  - Renovación de 1.834 m<sup>2</sup> con Sumitomo en PLZF.

6M20	Contratados m <sup>2</sup>	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	Release spread	# contratos
Madrid	30.284	-	30.284	-	30.284	+4,5%	2
Barcelona	10.390	(16.750)	4.170	6.220	(12.580)	+14,5%	4
Otros	20.211	(6.447)	11.136	9.075	4.689	+12,2%	1
<b>TOTAL</b>	<b>60.885</b>	<b>(23.197)</b>	<b>45.590</b>	<b>15.295</b>	<b>22.393</b>	<b>+6,7%</b>	<b>7</b>

## Ocupación

- La cartera logística mantiene unos niveles elevados de ocupación, con Barcelona mostrando un incremento de 331 pbs durante el trimestre.

Stock	1.181.339 m <sup>2</sup>
Best II	516.384 m <sup>2</sup>
Best III	460.955 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	2.158.678 m <sup>2</sup>
ZAL PORT	624.716 m <sup>2</sup>
ZAL PORT WIP	102.965 m <sup>2</sup>
Stock gestionado	2.886.360 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		
	30/06/20	31/03/20	Cambio pbs
Madrid	97,3%	97,2%	+8
Barcelona	88,7%	85,4%	+331
Otros	99,4%	99,8%	(41)
<b>TOTAL</b>	<b>96,8%</b>	<b>96,4%</b>	<b>+38</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de logística en explotación durante el período 6M20 (€ 26,3m de rentas brutas) y el período 6M19 (€ 25,5m de rentas brutas).



## LOGÍSTICA (CONT.)

### INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

#### Best II (a 30/06/2020)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregado</b>	<b>72.075</b>			
Madrid-Pinto II B	29.473	1,2	13,7	8,6%
Guadalajara-Cabanillas III	21.879	0,9	11,8	7,8%
Guadalajara-Cabanillas Park I F	20.723	0,9	10,8	7,9%
<b>En curso</b>	<b>516.384</b>			
Toledo-Seseña	28.731	1,2	15,5	7,7%
Madrid-San Fernando II	34.224	1,9	21,7	8,9%
Guadalajara-Azuqueca II	98.757	4,4	54,7	8,1%
Guadalajara-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,7%
Guadalajara-Cabanillas Park II	210.678	9,2	114,2	8,1%
Guadalajara-Cabanillas Park I Extension	92.994	3,8	56,0	6,8%
<b>Total</b>	<b>588.459</b>	<b>25,9</b>	<b>328,4</b>	<b>7,9%</b>

#### Best III (a 30/06/2020)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregado</b>	<b>48.468</b>			
Valencia-Ribarroja	34.992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla ZAL WIP	13.476	0,6	7,7	8,4%
<b>En curso</b>	<b>460.955</b>			
Zaragoza-Plaza II	11.421	0,5	7,1	7,2%
Madrid-San Fernando III	98.924	5,1	54,9	9,3%
Sevilla ZAL WIP	29.174	1,4	16,7	8,4%
Lisbon Park	224.864	10,5	147,6	7,1%
Valencia-Betera	96.572	4,4	56,2	7,8%
<b>Total</b>	<b>509.423</b>	<b>24,5</b>	<b>316,5</b>	<b>7,7%</b>

## BALANCE DE SITUACIÓN

- MERLIN dispone de **€ 1.216m en efectivo y equivalentes**.
- **Rating crediticio reafirmado** tanto por S&P como por Moody's con posterioridad al brote de Covid-19.
- **El LTV continúa reduciéndose hasta el 40,4%**. La deuda neta y el resto de **ratios financieros se mantienen en línea con 31/12/2019**.

	€ millones
GAV	12.755
Deuda financiera bruta	6.369
Efectivo y equivalentes <sup>(1)</sup>	(1.216)
Deuda financiera neta	5.153
EPRA NAV	7.365

Ratios	30/06/2020	31/12/2019
LTV	40,4%	40,6%
Tipo interés medio	1,97%	2,09%
Vencimiento medio (años)	6,0	6,4
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	85,2%	82,7%
Interés a tipo fijo	88,9%	99,5%
Posición de liquidez (€m) <sup>(1)</sup>	1.216	1.085

Rating corporativo	Perspectiva	
<b>S&amp;P Global</b>	BBB	Estable
<b>MOODY'S</b>	Baa2	Negativo

## VALORACIÓN

- **GAV de € 12.755m**, prácticamente al mismo nivel **(+0,2%)** que en diciembre de 2019.
- Por categorías de activos, +2,1% de crecimiento LfL en oficinas, (4,7%) en centros comerciales, +2,0% en logística y 0,0% en net leases.

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Compresión/ (Expansión) de yield <sup>(2)</sup>
Oficinas	6.334	+2,1%	4,0%	-
Centros Comerciales	2.274	(4,7%)	4,9%	(8)
Logística	972	+2,0%	5,8%	1
Net leases	1.849	0,0%	4,7%	1
WIP & land	324	n.a.	n.a.	
Otros	439	(3,0%)	3,1%	(4)
Participaciones minoritarias	562	0,0%	n.a.	
<b>Total</b>	<b>12.755</b>	<b>+0,2%</b>	<b>4,4%</b>	<b>(2)</b>

<sup>(1)</sup> Incluyendo efectivo, acciones en autocartera (€ 55,7m) y pagos diferidos de la venta de Juno (€ 70,0m) y Silicius (€ 86,5m)

<sup>(2)</sup> En base a las rentabilidades de salida.

## INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- Durante el periodo, MERLIN Properties ha adquirido **Plaza de Cataluña 9**, un activo histórico ubicado en una de las plazas más emblemáticas de Barcelona. El activo cuenta con **3.048 m<sup>2</sup>** de SBA y será operado por **LOOM**.
- **€ 198,0m de desinversiones** en el periodo incluyendo la contribución de 3 activos comerciales secundarios (Thader, La Fira y Nassica) a Silicius Socimi a GAV y la venta de 18 sucursales de BBVA.
- Los tres planes de la compañía, **Landmark I, Flagship y Best II & III continúan progresando**. Debido al Covid-19, la compañía ha revisado sus planes de Capex, centrándose en la ejecución de activos cuyas obras ya se han iniciado y/o se encuentran pre-alquilados.

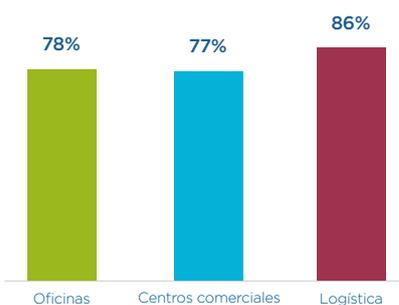
	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Adquisiciones	Plaza de Cataluña 9			15,5
Desarrollos y WIPs	Castellana 85 Monumental Plaza Ruiz Picasso Arturo Soria 343	X-Madrid	Guadalajara-Azuqueca II Madrid-San Fernando II Sevilla Zal WIP Zaragoza-Plaza II Lisbon Park	59,2
Reformas	Diagonal 605 Torre Glories Torre Chamartin	Saler Porto Pi Larios	Madrid-Getafe (Gavilanes) Madrid-Coslada Complex Madrid-Meco	30,4
Cartera like-for-like (Capex de mantenimiento) <sup>(1)</sup>				10,2
<b>Total</b>				<b>115,3</b>

## SOSTENIBILIDAD

- **Importante esfuerzo en cuanto a certificación de la cartera**, habiendo obtenido 25 nuevos certificados LEED/BREEAM durante el periodo.
- Se han obtenido 5 certificados **LEED** con la calificación de **Oro**.

PE Cerro Gamos	Atica	Sevilla ZAL	Madrid-Pinto
			
LEED Oro	LEED Oro	BREEAM Bueno	BREEAM Bueno

### % GAV certificado



<sup>(1)</sup> € 8,9m capitalizados en el Balance de situación y € 1,3m considerados gastos en la Cuenta de resultados.

---

## HECHOS POSTERIORES

- El 17 de julio, MERLIN entregó **9.135 m<sup>2</sup> alquilados a BBVA en PE Las Tablas, Madrid.**
- En julio, la compañía entregó una nave de **8.202 m<sup>2</sup> en Sevilla ZAL alquilada a 4Gasa.**
- En julio, CILSA (ZAL Port) entregó una nave de almacenamiento en frío de **23.234 m<sup>2</sup> alquilada a Caprabo.**
- En julio, MERLIN emitió **un bono a 7 años de € 500m con un cupón del 2,375%.** Parte de los fondos fueron empleados en la recompra de € 151,7m del bono con vencimiento en 2022 y € 107,2m del bono con vencimiento en 2023. El restante (€ 241,1m) será empleado en cancelar anticipadamente créditos hipotecarios con vencimiento en 2025. Como resultado de esta iniciativa de gestión de deuda, **el vencimiento medio se ha extendido hasta los 6,5 años desde los 6,0 años anteriores, manteniendo el mismo coste medio de la deuda y eliminando el riesgo de tipo de interés.**
- El 17 de julio, MERLIN **repagó la totalidad de la línea de crédito dispuesta (€ 700m RCF),** una vez la situación sanitaria se estabilizó.
- El 8 de julio, MERLIN **distribuyó a sus accionistas un dividendo final correspondiente al ejercicio 2019 de € 68,5 millones.**



# ACTUALIZACIÓN COVID-19

## POLÍTICA COMERCIAL

- Más de 1.000 inquilinos de nuestros centros comerciales que ocupan unos 350.000 m<sup>2</sup><sup>(1)</sup> han aceptado la Fase II de nuestra política comercial, garantizando la visibilidad del negocio y mejorando el perfil de vencimientos. Como resultado, el WAULT se ha incrementado en seis meses hasta alcanzar los 2,7 años en 6M20.

Fase II	Oficinas	Centros comerciales
Universo elegible <sup>(2)</sup>	4%	94%
Inquilinos que han aceptado	93%	92%

## NIVEL DE COBROS

- El nivel de cobros de MERLIN durante el pasado brote de Covid-19 se ha mantenido en niveles muy elevados.

(% del total de facturas devengadas)

2T20	Oficinas	Centros comerciales	Net leases	Logística
Política comercial	0% <sup>(3)</sup>	59,7%	0%	0%
Cobrado	99,2%	37,7%	100%	96,4%
En proceso	0%	0%	0%	2,7%
No cobrado	0,8%	2,6%	0%	0,9%

<sup>(1)</sup> Excluyendo Tres Aguas.

<sup>(2)</sup> % de rentas brutas por categoría de activo.

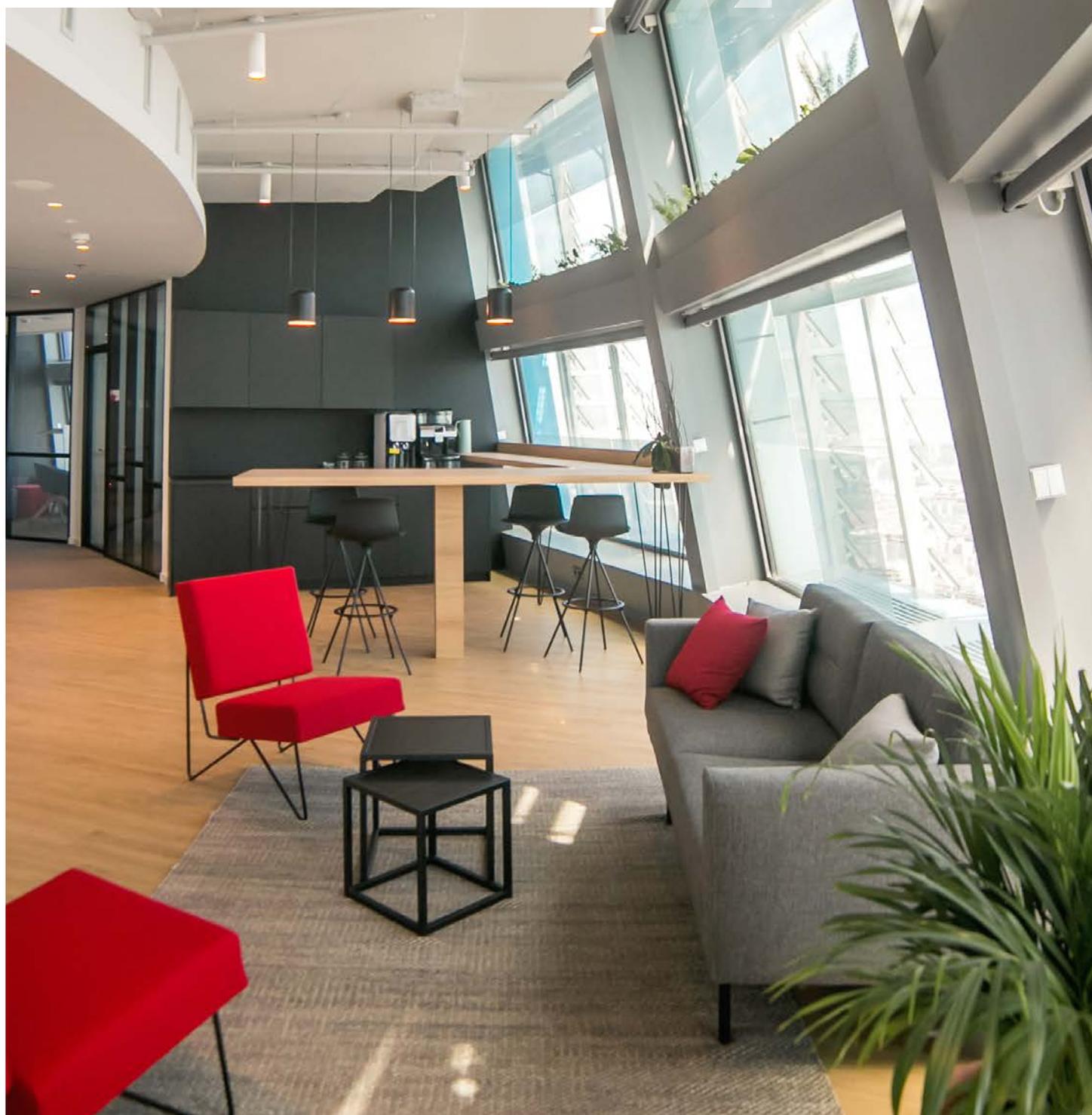
<sup>(3)</sup> Hemos excluido el componente retail de oficinas dado que es residual en la categoría (-3%).

02

---

# Evolución del negocio

---



## Evolución del negocio

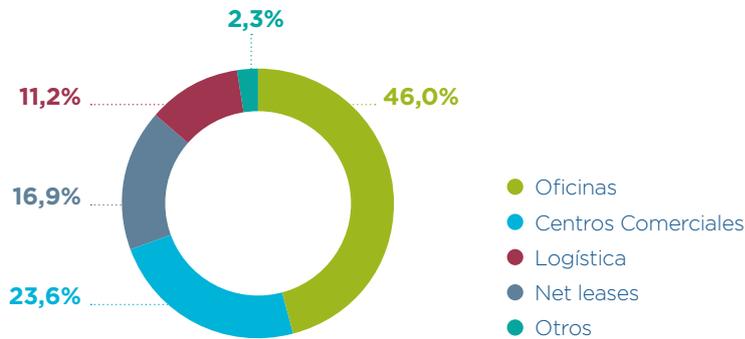
### RENTA

Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de € 256.599 miles respecto a € 262.748 miles en el período 6M19.

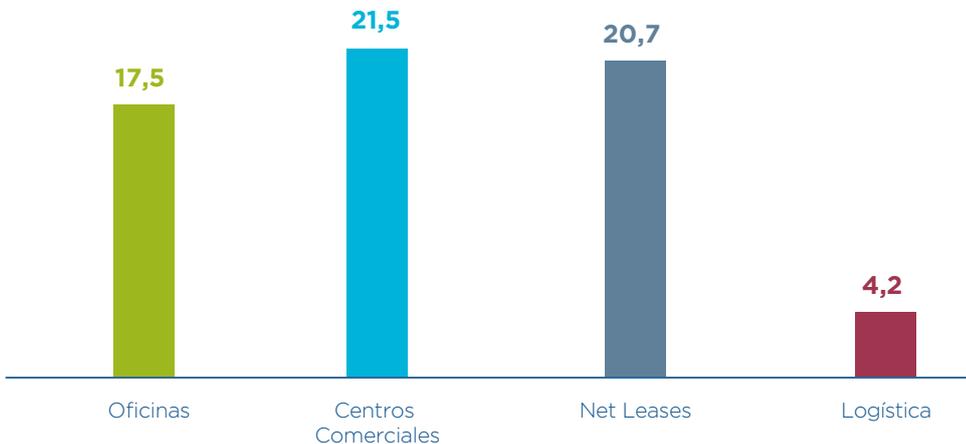
#### DESGLOSE DE RENTAS BRUTAS

	6M20	6M19	YoY
Oficinas	117.951	122.061	(3,4%)
Centros Comerciales	60.587	64.058	(5,4%)
Net leases	43.451	43.557	(0,2%)
Logística	28.793	26.168	10,0%
Otros	5.818	6.904	(15,7%)
<b>Total</b>	<b>256.599</b>	<b>262.748</b>	<b>(2,3%)</b>

#### 6M20 RENTAS BRUTAS POR CATEGORÍA DE ACTIVOS

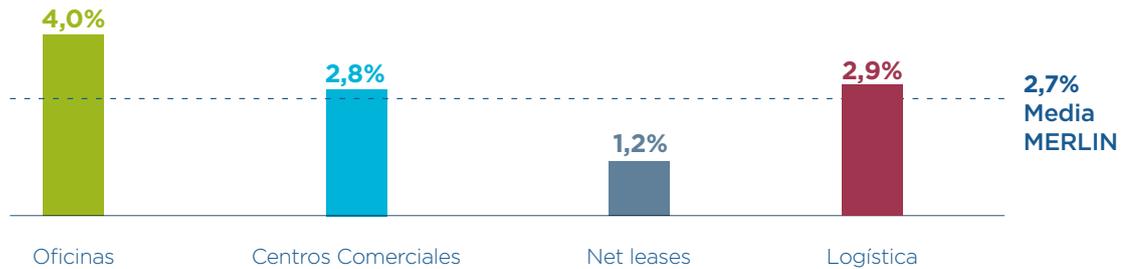


#### RENTA MEDIA PASANTE (€/M<sup>2</sup>/MES)



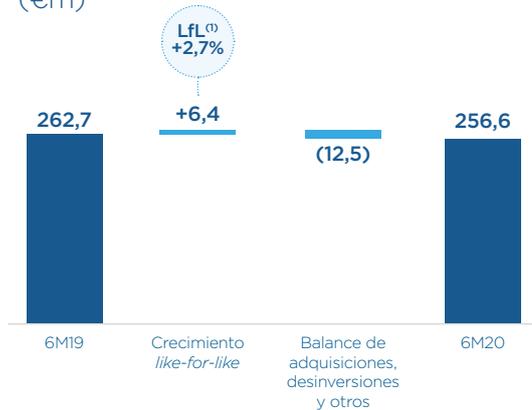
Las rentas brutas se han incrementado un 2,7% en términos comparables (*like-for-like*).

## INCREMENTO *LIKE-FOR-LIKE*

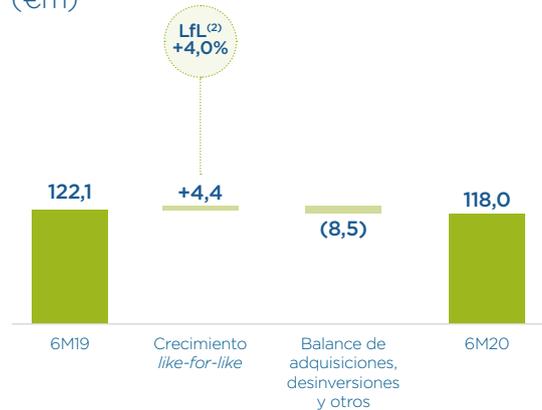


A continuación, se muestra la evolución de rentas brutas del período 6M20 respecto a las rentas brutas del período 6M19, tanto para MERLIN como por categoría de activos:

### MERLIN (€m)



### Oficinas (€m)



### Centros Comerciales (€m)



### Logística (€m)



<sup>(1)</sup> Cartera en explotación durante el período 6M20 (€ 246,7m de rentas brutas) y el período 6M19 (€ 240,3m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Cartera en explotación durante el período 6M20 (€ 113,4m de rentas brutas) y el período 6M19 (€ 109,0m de rentas brutas).

<sup>(3)</sup> Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 6M20 (€ 58,2m de rentas brutas) y el período 6M19 (€ 56,6m de rentas brutas).

<sup>(4)</sup> Cartera de logística en explotación durante el período 6M20 (€ 26,3m de rentas brutas) y el período 6M19 (€ 25,5m de rentas brutas).



## OCUPACIÓN

La S.B.A. total del stock de MERLIN a 30 de junio de 2020 asciende a 3.273.967 m<sup>2</sup>. La S.B.A a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 3.303.736 m<sup>2</sup>, por lo que la reducción neta durante el período ha sido de 29.769 m<sup>2</sup>.

La ocupación a 30 de junio de 2020 es del 93,9%<sup>(1)</sup>.

	30/06/2020	31/12/2019	Variación pbs
<b>Oficinas</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	1.193.894	1.193.364	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	1.084.994	1.106.939	
Ocupación física	90,9%	92,8%	(188)
<b>Centros Comerciales</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	460.532	500.056	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	426.491	461.073	
Ocupación física <sup>(2)</sup>	94,1%	93,3%	+82
<b>Logística</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	1.181.339	1.160.289	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	1.143.449	1.133.278	
Ocupación física	96,8%	97,7%	(88)
<b>Net leases</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	350.685	362.509	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	350.685	362.509	
Ocupación física	100,0%	100,0%	-
<b>Otros</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	87.517	87.517	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	62.724	63.107	
Ocupación física	71,7%	72,1%	(44)
<b>MERLIN</b>			
<b>S.B.A. Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.273.967</b>	<b>3.303.736</b>	
<b>S.B.A. ocupado (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.068.343</b>	<b>3.126.907</b>	
<b>Ocupación física<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>93,9%</b>	<b>94,8%</b>	<b>(89)</b>

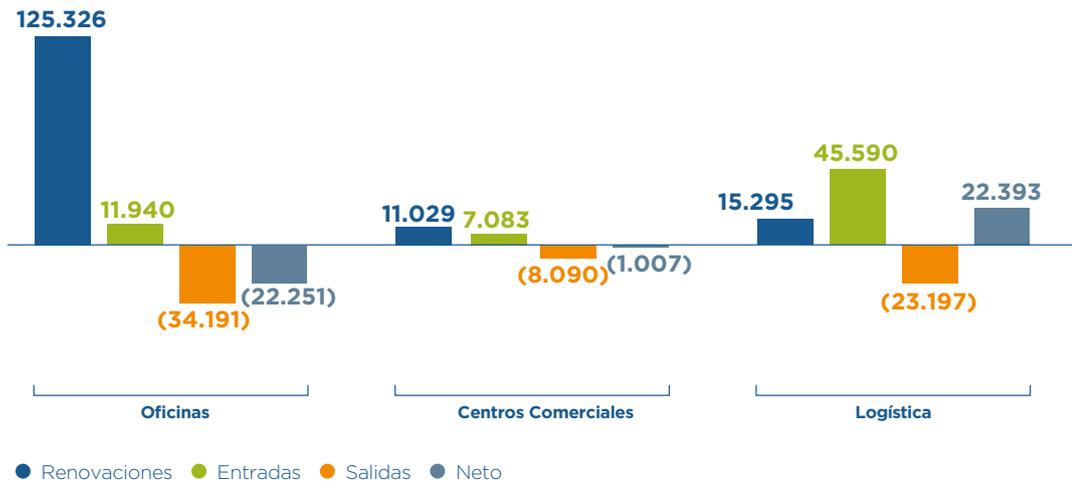
<sup>(1)</sup> Excluyendo activos en curso o por desarrollar (Plaza Ruiz Picasso, Castellana 85, Monumental, Arturo Soria 343, Plaza Cataluña 9, Pere IV y Adequa (2 suelos en desarrollo).

<sup>(2)</sup> Excluyendo unidades vacías adquiridas (7.280 m<sup>2</sup> en 6M20 y 5.763 m<sup>2</sup> en 2019), actualmente en reforma.

## ALQUILERES

Desde el inicio del año 2020, hasta el 30 de junio de 2020, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 216.263 m<sup>2</sup>,

de los cuales 64.613 m<sup>2</sup> corresponden a nuevos contratos y 151.650 m<sup>2</sup> a renovaciones.



## I OFICINAS

El volumen total contratado es de 137.266 m<sup>2</sup> de los cuales 11.940 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 125.326 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas ascienden a 34.191 m<sup>2</sup>, con lo que la contratación neta es negativa en 22.251 m<sup>2</sup>.

Los principales contratos firmados en 6M20 son los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
Ribera del Loira 60	Endesa	54.960
San Cugat II	Ricoh	6.672
PE Adequa	Wagen Group	5.968
PE Poblenou 22@	Zurich	4.201
PE Puerta de las Naciones	Ferrovial	2.143
Atica 4	Virtual Consulting	1.631
PE Puerta de las Naciones	Logicalis	1.000
Ventura Rodriguez 7	Comunidad de Madrid	933



El release spread alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 2,7%.

El *release spread* de Madrid se ha visto muy afectado por la renovación de la sede de Endesa. Si se excluyera, el *release spread* sería del 9,4% en Madrid y del 13,2% en total.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	(1,9%)	122
Barcelona	27,8%	26
Lisboa	14,6%	8
<b>Total</b>	<b>2,7%</b>	<b>156</b>



## I CENTROS COMERCIALES

El volumen total contratado ha ascendido a 18.112 m<sup>2</sup>, de los cuales 7.083 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 11.029 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas han supuesto 8.090 m<sup>2</sup>, por lo que la

contratación neta es negativa en 1.007 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
Arenas	Mercadona	1.916
Saler	Mango	1.187
La Vital	Mango	844
Saler	Denim & Friends	507
Larios	Sprinter	339
Porto Pi	Kentucky Fried Chicken	239

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 4,0%.



## LOGÍSTICA

El volumen total contratado ha sido de 60.885 m<sup>2</sup>, de los cuales 45.590 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 15.295 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas han supuesto 23.197 m<sup>2</sup>, por lo que la

contratación neta es positiva en 22.393 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
Toledo-Seseña	Carreras	9.561
Sevilla ZAL	Collbatallé	4.689
Sevilla ZAL	Airbus	4.349
PLZF	Molenbergnatie	2.309
PLZF	Vapores Suardiaz	1.861
PLZF	Sumitomo	1.834

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 6,7%.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	4,5%	2
Barcelona	14,5%	4
Otros	12,2%	1
<b>Total</b>	<b>6,7%</b>	<b>7</b>

# 03

## Inversiones, desinversiones y Capex



## Inversiones, desinversiones y Capex

- Durante el periodo, MERLIN Properties ha adquirido **Plaza de Cataluña 9**, un activo histórico ubicado en una de las plazas más emblemáticas de Barcelona. El activo cuenta con **3.048 m<sup>2</sup>** de SBA y será operado por **LOOM**.
- **€ 198,0m de desinversiones** en el periodo incluyendo la contribución de 3 activos comerciales secundarios (Thader, La Fira y Nassica) a Silicius Socimi a GAV y la venta de 18 sucursales de BBVA.
- Los tres planes de la compañía, **Landmark I, Flagship y Best II & III continúan progresando**. Debido al Covid-19, la compañía ha revisado sus planes de Capex, centrándose en la ejecución de activos cuyas obras ya se han iniciado y/o se encuentran pre-alquilados.

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
<b>Adquisiciones</b>	Plaza de Cataluña 9			<b>15,5</b>
<b>Desarrollos &amp; WIP</b>	Castellana 85 Monumental Plaza Ruiz Picasso Arturo Soria 343	X-Madrid	Guadalajara-Azuqueca II Madrid-San Fernando II Sevilla ZaI WIP Zaragoza-Plaza II Lisbon Park	<b>59,2</b>
<b>Reformas</b>	Diagonal 605 Torre Glories Torre Chamartin	Saler Porto Pi Larios	Madrid-Getafe (Gavilanes) Madrid-Coslada Complex Madrid-Meco	<b>30,4</b>
<b>Cartera Like-for-like (Capex de mantenimiento)<sup>(1)</sup></b>				<b>10,2</b>
<b>TOTAL</b>				<b>115,3</b>

<sup>(1)</sup> € 8,9m capitalizados en el balance de situación y € 3,1m considerados gastos en la cuenta de resultados.



## ADQUISICIONES

### I OFICINAS

#### Adquisición de Plaza de Cataluña 9

En enero, MERLIN adquirió Plaza de Cataluña 9, un activo histórico ubicado en una de las plazas más emblemáticas de Barcelona.

El activo cuenta con 3.048 m<sup>2</sup> de SBA y será operado por LOOM.

#### Plaza de Cataluña 9

Precio de adquisición activo <sup>(1)</sup> (€ miles)	15.000
Capex estimado (€ miles)	3.000
Coste total (€ miles)	18.000
ERV (€ miles)	0.8
ERV yield <sup>(2)</sup>	4.5%
<b>Total S.B.A. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.048</b>

<sup>(1)</sup> Excluyendo costes de transacción.

<sup>(2)</sup> Calculado como renta bruta anualizada (ERV) dividida por el precio de adquisición del activo más Capex.

## REFORMAS Y DESARROLLOS

### PLAN LANDMARK I (OFICINAS)

#### INVERSIONES EN 6M20



Plaza de Cataluña 9

SBA (m<sup>2</sup>) **3.048**  
 ERV **€ 0,8m**  
 ERV Yield<sup>①</sup> **4,5%**  
 Adquisición **€ 15,4m**

#### EN CURSO



Castellana 85

SBA (m<sup>2</sup>) **15.254**  
 Alcance **Reforma integral**  
 Presupuesto **€ 33,0m**  
 Entrega **1T21**



Monumental

SBA (m<sup>2</sup>) **22.387**  
 Alcance **Reforma integral (inc. CC)**  
 Presupuesto **€ 34,8m**  
 Entrega **1T21**

#### EN STOCK



Marqués de Pombal

SBA (m<sup>2</sup>) **12.460**  
 Alcance **Entrada + zonas comunes + terraza exterior**  
 Presupuesto **€ 1,6m**  
 Entrega **3T20**



Diagonal 605

GLA (sqm) **13.244**  
 Alcance **Entrada a doble altura + zonas comunes + nuevo espacio comercial**  
 Presupuestot **€ 8,7m**  
 Entrega **4T20**

<sup>①</sup>El yield sobre coste ("YoC") está calculado sobre el precio de compra (€ 15,4m) más el CAPEX estimado (€ 3,0m).

## I PLAN FLAGSHIP (CENTROS COMERCIALES)

### TERMINADO

SBA (m<sup>2</sup>) **47.105**  
 Alcance **Reforma integral**  
 Presupuesto **€ 46,4m**  
 Entrega **Terminado**



### EN STOCK<sup>(1)</sup>

SBA (m<sup>2</sup>) **47.853**  
 Alcance **Reforma integral**  
 Presupuesto **€ 24,0m**  
 Entrega **1T21**



SBA (m<sup>2</sup>) **58.779**  
 Alcance **Reforma integral**  
 Presupuesto **€ 26,6m**  
 Entrega **1T21**



<sup>(1)</sup> La SBA y el presupuesto de Capex para las reformas de los centros comerciales incluye el 100% del activo, independientemente de la participación de MERLIN en la comunidad de propietarios.

## I PLAN BEST II Y BEST III (LOGÍSTICA)

MERLIN continúa expandiendo su presencia logística mediante el programa de desarrollos / WIP en logística. A 30 de junio de 2020, los principales activos en desarrollo / WIP son los siguientes:

### Best II (a 30/06/2020)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregado</b>	<b>72.075</b>			
Madrid-Pinto II B	29.473	1,2	13,7	8,6%
Guadalajara-Cabanillas III	21.879	0,9	11,8	7,8%
Guadalajara-Cabanillas Park I F	20.723	0,9	10,8	7,9%
<b>En curso</b>	<b>516.384</b>			
Toledo-Seseña	28.731	1,2	15,5	7,7%
Madrid-San Fernando II	34.224	1,9	21,7	8,9%
Guadalajara-Azuqueca II	98.757	4,4	54,7	8,1%
Guadalajara-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,7%
Guadalajara-Cabanillas Park II	210.678	9,2	114,2	8,1%
Guadalajara-Cabanillas Park I Extension	92.994	3,8	56,0	6,8%
<b>Total</b>	<b>588.459</b>	<b>25,9</b>	<b>328,4</b>	<b>7,9%</b>

### Best III (a 30/06/2020)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregado</b>	<b>48.468</b>			
Valencia-Ribarroja	34.992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla ZAL WIP	13.476	0,6	7,7	8,4%
<b>En curso</b>	<b>460.955</b>			
Zaragoza-Plaza II	11.421	0,5	7,1	7,2%
Madrid-San Fernando III	98.924	5,1	54,9	9,3%
Sevilla ZAL WIP	29.174	1,4	16,7	8,4%
Lisbon Park	224.864	10,5	147,6	7,1%
Valencia-Betera	96.572	4,4	56,2	7,8%
<b>Total</b>	<b>509.423</b>	<b>24,5</b>	<b>316,5</b>	<b>7,7%</b>

04

# Valoración de la cartera



## Valoración de la cartera

La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE, Savills y JLL, ascendiendo a un GAV total de € 12.755m. El desglose del GAV es el siguiente:

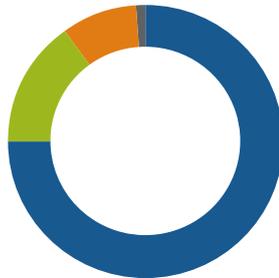
	<b>GAV (€ m)</b>	<b>Crecimiento LFL</b>	<b>Rentabilidad bruta</b>	<b>Compresión/ (Expansión) de yield<sup>(1)</sup></b>
Oficinas	6.334	2,1%	4,0%	-
Centros comerciales	2.274	(4,7%)	4,9%	(8)
Logística	972	2,0%	5,8%	1
Net leases	1.849	0,0%	4,7%	1
WIP & land	324	n.a.	n.a.	
Otros	439	(3,0%)	3,1%	(4)
Participaciones minoritarias	562	0,0%	n.a.	
<b>Total</b>	<b>12.755</b>	<b>0,2%</b>	<b>4,4%</b>	<b>(2) pbs</b>

<sup>(1)</sup> En base a las rentabilidades de salida.

Un análisis con mayor profundidad de la cartera de activos por valoración en las diferentes categorías se muestra a continuación:

### OFICINAS (POR GAV)

Por geografía



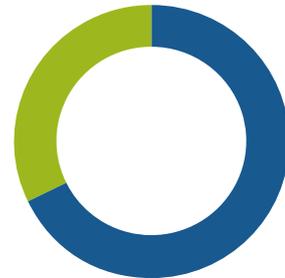
- Madrid **75%**
- Barcelona **16%**
- Lisboa **8%**
- Otros España **1%**

Por localización



- Prime + CBD **53%**
- NBA **38%**
- Periferia **9%**

Por producto



- Multi inquilino **68%**
- Mono inquilino **32%**

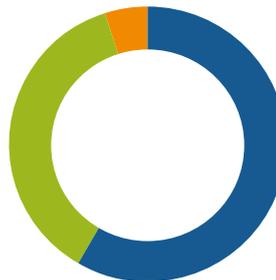
### CENTROS COMERCIALES (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **25%**
- Lisboa **20%**
- Galicia **13%**
- Cataluña **10%**
- Valencia **10%**
- Andalucía **7%**
- Otros **15%**

Por tipo



- Urbano **59%**
- Dominante **37%**
- Secundario **4%**

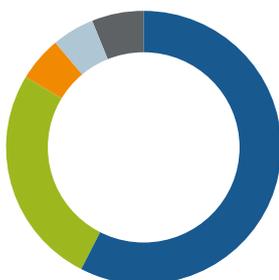
Por tamaño



- Extra-grande **33%**
- Grande **32%**
- Mediano **21%**
- Pequeño **14%**

### LOGÍSTICA (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **58%**
- Cataluña **26%**
- Sevilla **5%**
- País Vasco **5%**
- Otros **6%**

Por alcance



- Nacional **40%**
- Puertos **30%**
- Regional **27%**
- Relacionado con producción **3%**

Por tipología de inquilino

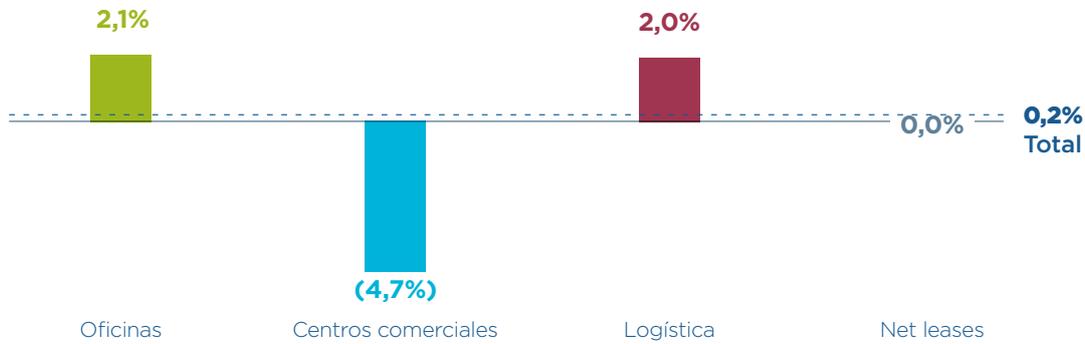


- 3PL mono-cliente **43%**
- 3PL multi-cliente **37%**
- Usuario final **20%**



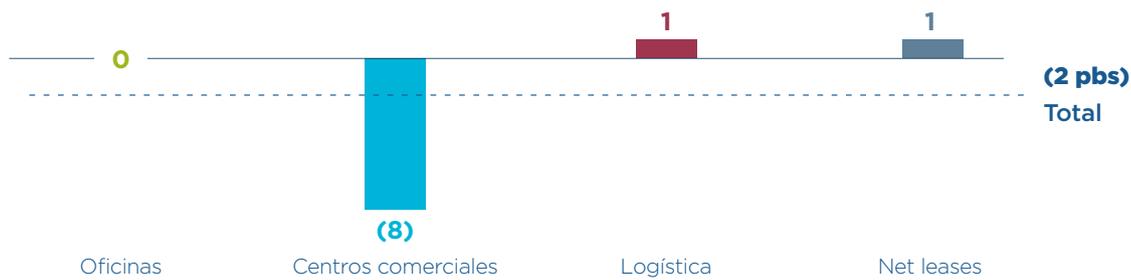
## EVOLUCIÓN DE GAV LFL

El GAV se ha incrementado en € 4m, desde un GAV de € 12.751m a 31 de diciembre de 2019 hasta € 12.755m. La variación like-for-Like de GAV desde el 31 de diciembre de 2019 es del 0,2%.



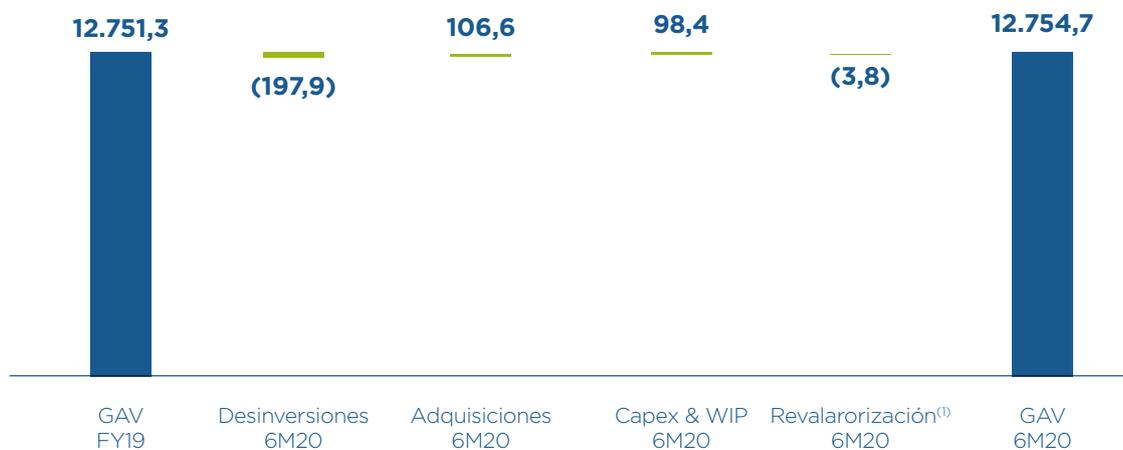
## COMPRESIÓN / (EXPANSIÓN) DE YIELD

Los yields de salida se han expandido en 2 pbs desde diciembre 2019.



## EVOLUCIÓN DEL GAV

(€ millones)



<sup>(1)</sup> € 3,8m devaluación 6M20 = € 32m revalorización P&G - € 13m devaluación puesta en equivalencia - € 19m derivado de Tree - € 4m ajustes NIIF 16.

05

---

# Estados financieros

---



## Estados financieros

### CUENTA DE RESULTADOS

(€ miles)	30/06/2020	30/06/2019
<b>Rentas brutas</b>	<b>256.599</b>	<b>262.748</b>
Oficinas	117.951	122.061
Centros comerciales	60.587	64.058
Logística	28.793	26.168
Net Leases	43.451	43.557
Otros	5.818	6.904
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>2.764</b>	<b>2.497</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>259.363</b>	<b>265.245</b>
Incentivos	(7.616)	(9.714)
Bonificación Covid-19	(27.807)	-
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(52.295)</b>	<b>(68.785)</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(22.507)	(24.788)
Gastos de personal	(11.236)	(15.979)
Gastos generales	(6.084)	(4.330)
Gastos generales no-overheads	(2.365)	(1.567)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(10.103)	(22.121)
<b>EBITDA CONTABLE</b>	<b>171.645</b>	<b>186.746</b>
Amortizaciones	(734)	(856)
Resultado enajenación inmovilizado	(14.159)	36
Exceso de provisiones	(368)	(313)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	31.962	159.469
Diferencia negativa en combinación de negocio	-	(2.865)
<b>EBIT</b>	<b>188.346</b>	<b>342.217</b>
Resultado financiero neto	(61.885)	(55.357)
Costes amortización deuda	(8.414)	5.077
Resultado enajenación instrumentos financieros	(10)	64
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(39.889)	(21.408)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	(8.346)	2.523
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>69.802</b>	<b>273.116</b>
Impuesto sobre beneficios	1.142	(11.111)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>70.944</b>	<b>262.005</b>
Minoritarios	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>70.944</b>	<b>262.005</b>

## I NOTAS A LA CUENTA DE RESULTADOS

El importe de rentas brutas (€ 256.599 miles) menos los incentivos y linealizaciones de € 35.423 miles (de los cuales € 27.807 miles corresponden con el descuento excepcional de Covid-19) equivale a las rentas brutas netas de incentivos de € 221.176 miles. Después de restar los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y los incobrables (€ 22.507 miles) se obtienen unas rentas netas de € 198.669 miles.

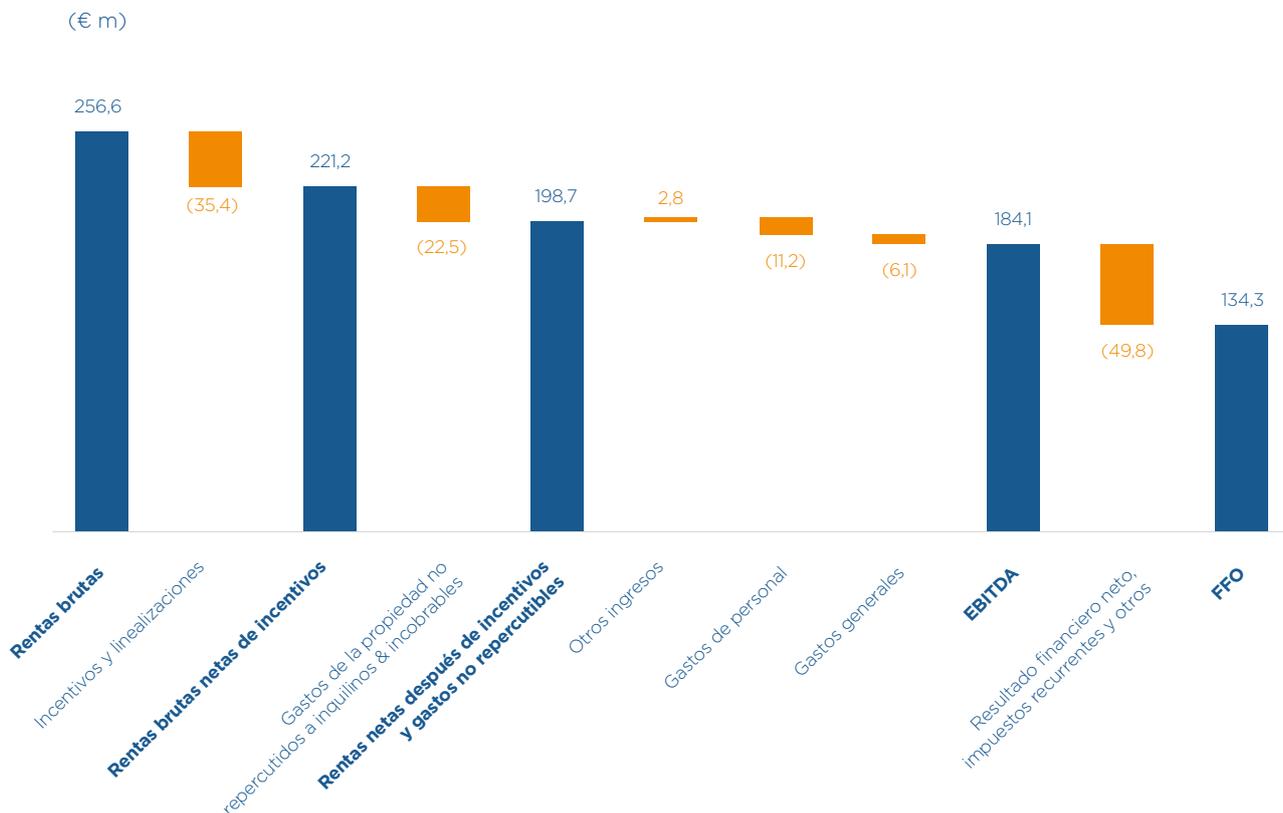
El importe total de costes operativos de la Sociedad en el período es de € 29.788 miles, con el siguiente desglose:

- i. € 11.236 miles se corresponden con gastos de personal.
- ii. € 6.084 miles de gastos generales de la Compañía.

iii. € 10.103 miles se corresponden con el plan de remuneración a largo plazo (LTIP) devengado.

iv. € 2.365 miles de gastos generales “no-overheads”.

La suma de los gastos de personal (excluyendo la cantidad devengada del LTIP) y los gastos generales de la Compañía se encuentran dentro del límite de los gastos de estructura de la Compañía, prevaleciendo en este período el 0,55% del EPRA NAV de la Compañía. La reconciliación entre las rentas brutas del período y el FFO es la siguiente:





## BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

ACTIVO	30/06/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>13.097.453</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.702.548</b>
Inmovilizado intangible	843	Capital	469.771
Inmovilizado material	19.403	Prima de emisión	3.813.409
Inversiones inmobiliarias	12.118.977	Reservas	2.504.119
Inversiones contabilizadas por puesta en equivalencia	428.374	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(55.687)
Inversiones financieras a largo plazo	442.104	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	87.752	Dividendo a cuenta	-
		Beneficios consolidados del ejercicio	70.944
		Ajustes por cambios de valor	(100.548)
		Minoritarios	-
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.233.942</b>
		Deudas a largo plazo	6.513.770
		Provisiones a largo plazo	34.061
		Pasivos por impuesto diferido	686.111
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.059.221</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>220.184</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	35.927	Deudas a corto plazo	121.986
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.334	Provisiones a corto plazo	-
Inversiones financieras a corto plazo	108.659	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	75.752
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	896.651	Otros pasivos corrientes	22.446
Otros activos corrientes	15.650		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>14.156.674</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>14.156.674</b>

## I NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO

El valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios se corresponde a los obtenidos en las valoraciones de CBRE, Savills y JLL de 30 de junio de 2020. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

€ millones	Notas	
Inversiones inmobiliarias	6	12.119,0
Derivados (en inversiones financieras a largo plazo)	6	104,0
Inversiones por puesta en equivalencia	7	428,4
Activos financieros no corrientes <sup>(1)</sup>	8	99,6
Activos no corrientes	n.a.	0,9
<b>Total balance de situación</b>		<b>12.751,9</b>
IFRS-16 (concesiones)	6	(31,6)
Ajustes de participaciones por puesta en equivalencia	n.a.	34,1
Ajustes de valor en activos no corrientes	n.a.	0,3
<b>Total valoración</b>		<b>12.754,7</b>

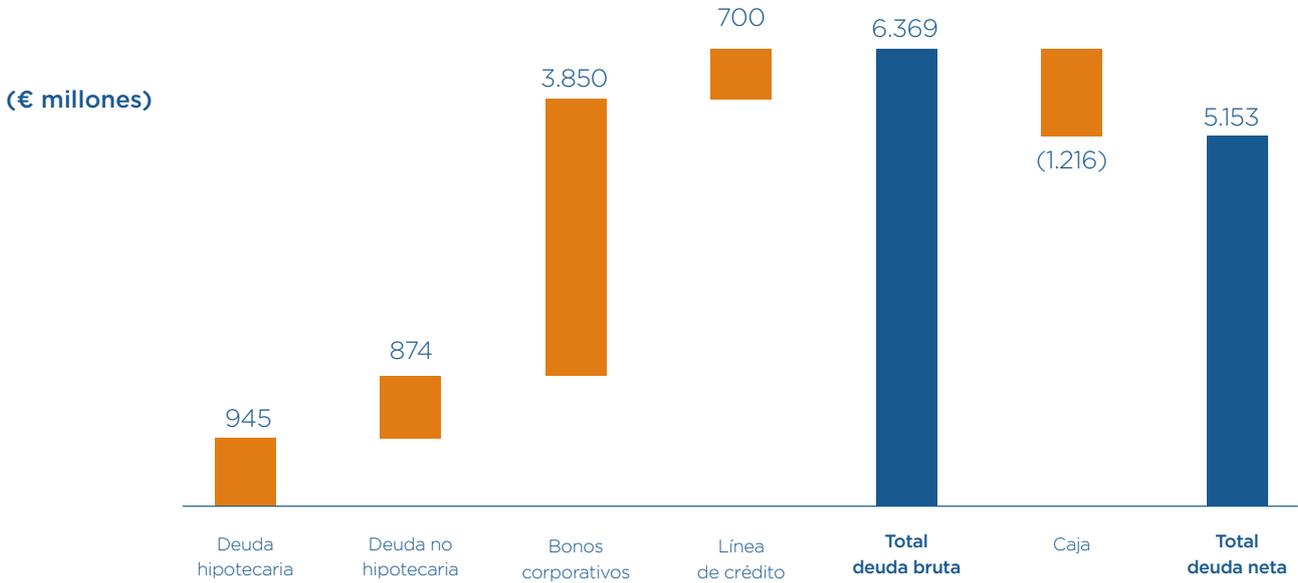
## ENDEUDAMIENTO

### I DESGLOSE TOTAL DEUDAS

€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deuda financiera	6.355.331	13.820	6.369.151
Gastos de formalización de deudas	(97.774)	-	(97.774)
Intereses de deuda	-	30.450	30.450
Valor de mercado de coberturas de tipos de interés	127.681	1.114	128.795
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	121.782	74.827	196.609
<b>Total deudas</b>	<b>6.507.020</b>	<b>120.211</b>	<b>6.627.231</b>

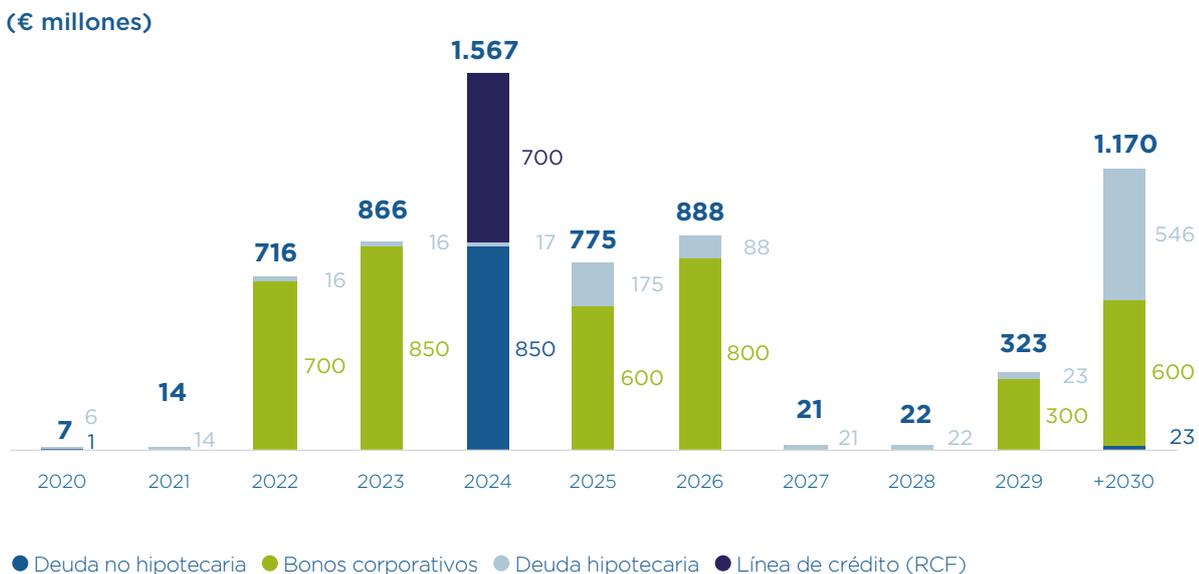
<sup>(1)</sup> Incluyendo préstamo DCN y el valor razonable de la participación en Aedas.

La deuda financiera de MERLIN a 30 de junio asciende a € 5.153.443 miles. Esto representa un Ratio de Endeudamiento (“Loan To Value”) del 40,4%, lo cual supone una reducción de 20 pbs desde el 31/12/2019 (40,6%). El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:



% Deuda bruta	14,8%	13,7%	60,4%	11,0%	<b>100,0%</b>
Coste medio (%)	2,54%	1,57%	2,06%	1,19%	<b>1,97%</b>
% cobertura tipo de interés	100,1%	98,8%	100,0%	0,0%	<b>88,9%</b>

La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 6,0 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:

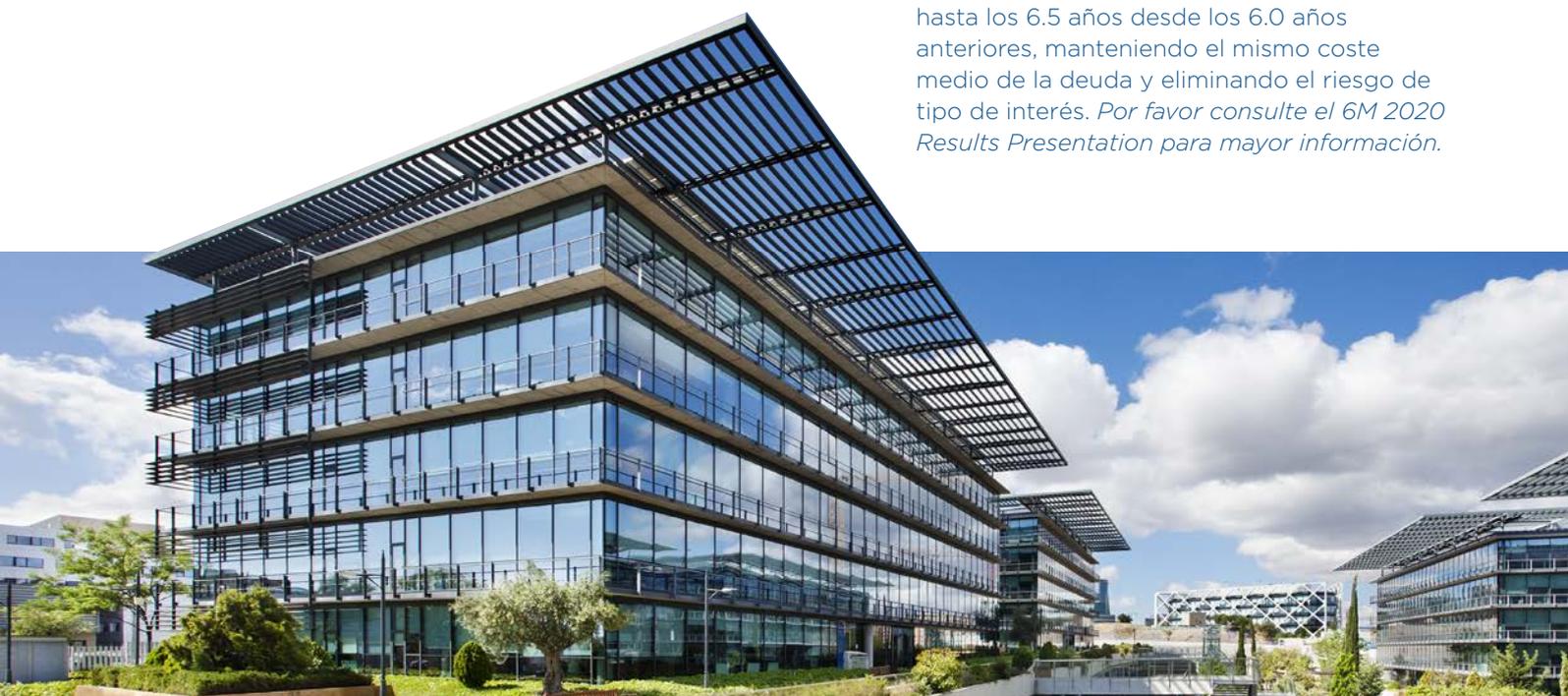


La deuda de MERLIN tiene a 30 de junio un coste medio de 1,97% (spot 1,72% más los costes de derivados). El importe del nominal de deuda con cobertura de tipo de interés asciende al 88,9%. Los principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

(€ millones)	30/06/2020	31/12/2019
Deuda financiera bruta	6.369	5.567
Tesorería <sup>(1)</sup>	(1.216)	(385)
Deuda financiera neta	5.153	5.182
GAV	12.755	12.751
LTV	40,4%	40,6%
Coste medio	1,97%	2,09%
Tipo de interés fijo <sup>(2)</sup>	88,9%	99,5%
Período Medio Vencimiento (años)	6,0	6,4
Liquidez <sup>(3)</sup>	1.216	1.085
Deuda sin carga hipotecaria	85,2%	82,7%

En julio, MERLIN emitió un bono a 7 años de € 500m con un cupón del 2,375%. Parte de los fondos fueron empleados en la recompra de € 151,7m del bono con vencimiento en 2022 y € 107,2m del bono con vencimiento en 2023.

El restante, junto con el efectivo disponible, será empleado en cancelar anticipadamente créditos hipotecarios con vencimiento en 2025 así como la totalidad de la línea de crédito dispuesta (€ 700m RCF). Como resultado de esta iniciativa de gestión de deuda, el vencimiento medio se ha extendido hasta los 6.5 años desde los 6.0 años anteriores, manteniendo el mismo coste medio de la deuda y eliminando el riesgo de tipo de interés. *Por favor consulte el 6M 2020 Results Presentation para mayor información.*



<sup>(1)</sup> Incluyendo efectivo, pagos diferidos por las ventas de Juno (€ 70,0m) y Silicius (€86,5m) y acciones en autocartera (€ 55,7m) en 6M20 y efectivo, pagos diferidos de Testa Residencial (€ 121,1m) y acciones en autocartera (€ 56,0m) en 2019.

<sup>(2)</sup> Si excluyéramos las líneas de crédito, el % con cobertura aumentaría a 99,8% en 6M20.

<sup>(3)</sup> Incluyendo caja disponible más el cobro pendiente de Juno y Silicius y las acciones propias en 6M20 y la caja disponible más el cobro pendiente de Testa, las acciones propias y las líneas de crédito no utilizadas (€ 700m en 6M19).

## RETORNO AL ACCIONISTA

El Retorno del Accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía durante el ejercicio y (b) los dividendos por acción (o cualquier otra remuneración al accionista) abonada durante el periodo (el “Retorno del Accionista”).

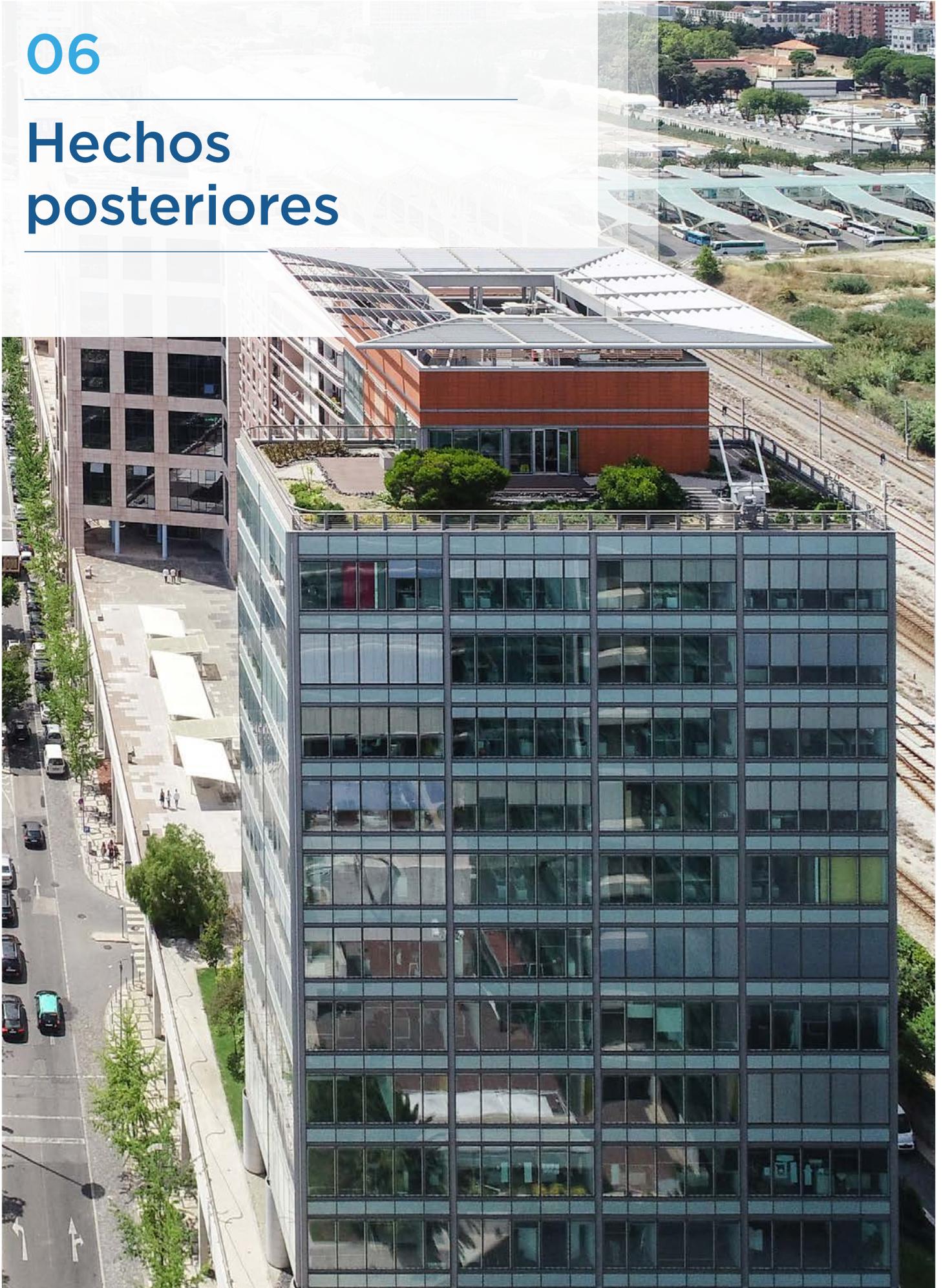
La Tasa de Retorno al Accionista está definida como el retorno generado al accionista durante un periodo dividido por el EPRA NAV de la compañía al comienzo de dicho periodo (la “Tasa de Retorno al Accionista”). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 6M20 ha sido de € 0,08 por acción (o € 34 millones de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de 0,5%.

	Por acción (€)	€ millones
<b>EPRA NAV 31/12/2019</b>	<b>15,60</b>	<b>7.331</b>
Crecimiento NAV en 2019	0,08	34
<b>EPRA NAV 30/06/2020</b>	<b>15,68</b>	<b>7.365</b>
DPA	-	-
Crecimiento NAV + DPA (Retorno del Accionista)	15,68	7.365
<b>Tasa de Retorno del Accionista</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,5%</b>



06

# Hechos posteriores



## Hechos posteriores

- El 17 de julio, MERLIN entregó **9.135 m<sup>2</sup> alquilados a BBVA en PE Las Tablas, Madrid.**
- En julio, la compañía entregó una nave de **8.202 m<sup>2</sup> en Sevilla ZAL alquilada a 4Gasa.**
- En julio, CILSA (ZAL Port) entregó una nave de almacenamiento en frío de **23.234 m<sup>2</sup> alquilada a Caprabo.**
- En julio, MERLIN emitió **un bono a 7 años de € 500m con un cupón del 2,375%.** Parte de los fondos fueron empleados en la recompra de € 151,7m del bono con vencimiento en 2022 y € 107,2m del bono con vencimiento en 2023. El restante (€ 241,1m) será empleado en cancelar anticipadamente créditos hipotecarios con vencimiento en 2025. Como resultado de esta iniciativa de gestión de deuda, **el vencimiento medio se ha extendido hasta los 6,5 años desde los 6,0 años anteriores, manteniendo el mismo coste medio de la deuda y eliminando el riesgo de tipo de interés.**
- El 17 de julio, MERLIN **repagó la totalidad de la línea de crédito dispuesta (€ 700m RCF),** una vez la situación sanitaria se estabilizó.
- El 8 de julio, MERLIN **distribuyó a sus accionistas un dividendo final correspondiente al ejercicio 2019 de € 68,5 millones.**

07

---

# Magnitudes EPRA

---



## Magnitudes EPRA

Magnitud	Definición	30/06/2020	
		€ millones	€ por acción
Resultado neto EPRA (€ millones)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	134,3	0,29
EPRA NAV (€ millones)	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido)	7.365	15,68
EPRA NNAV (€ millones)	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos.	6.737	14,34
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	4,0%	
EPRA "topped-up" NIY <sup>(1)</sup>	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodo de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	4,1%	
EPRA tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	6,1%	
EPRA costes	Costes de gestión recurrente de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	19,1%	
EPRA costes (excluyendo costes no recurrentes)	Costes de gestión recurrentes de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	18,0%	



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

<sup>(1)</sup> Sin tener en cuenta los incentivos extraordinarios dados a los inquilinos comerciales a causa del Covid-19

09

# Evolución de la cotización

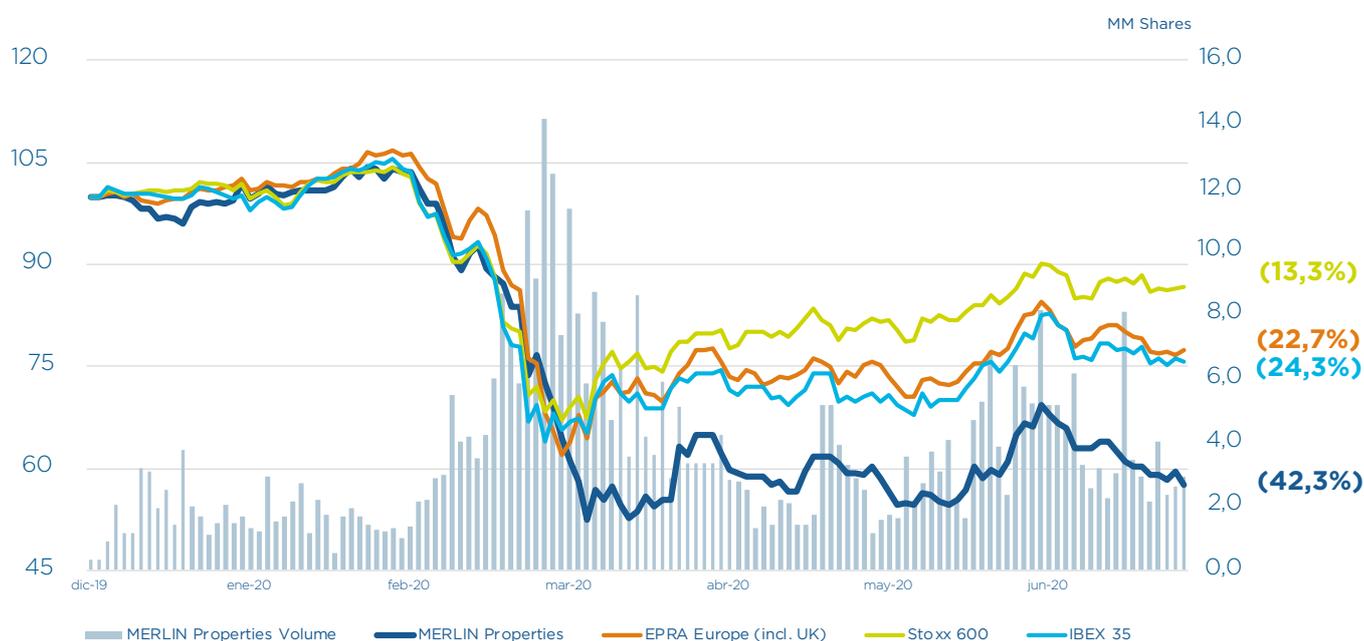


## Evolución de la cotización

Las acciones de MERLIN han cerrado a 30 de junio de 2020 a un precio de € 7,38, con una bajada de su cotización del 42% con respecto al precio de cierre a 31 de diciembre de 2019 (€ 12,79).

### EVOLUCIÓN COTIZACIÓN DE MERLIN EN EL PERIODO<sup>(1)</sup> VS ÍNDICES DE REFERENCIA

Del 31 de diciembre de 2019 al 30 de junio de 2020. En base 100.

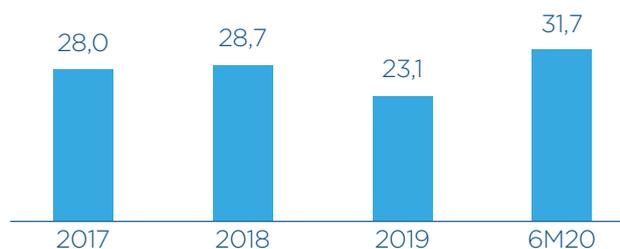


Fuente: Bloomberg

<sup>(1)</sup> Ajustado por cualquier transacción dilutiva

### VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ M)

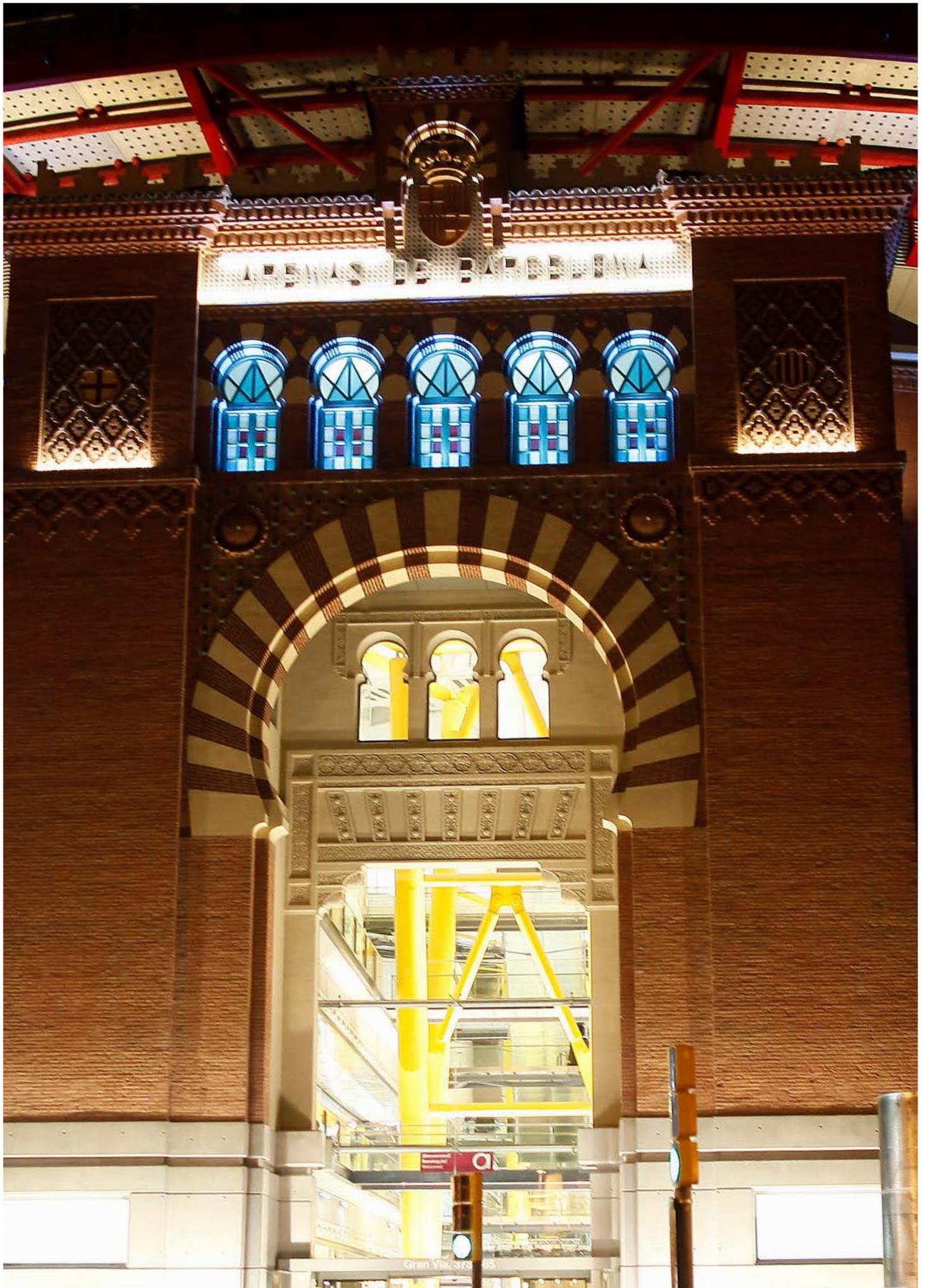
El volumen medio diario negociado durante el período ha sido de € 31,7 millones.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 26 analistas. El precio objetivo medio es de € 11,49. (€ 9,52 por acción media post Covid-19).

## I PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

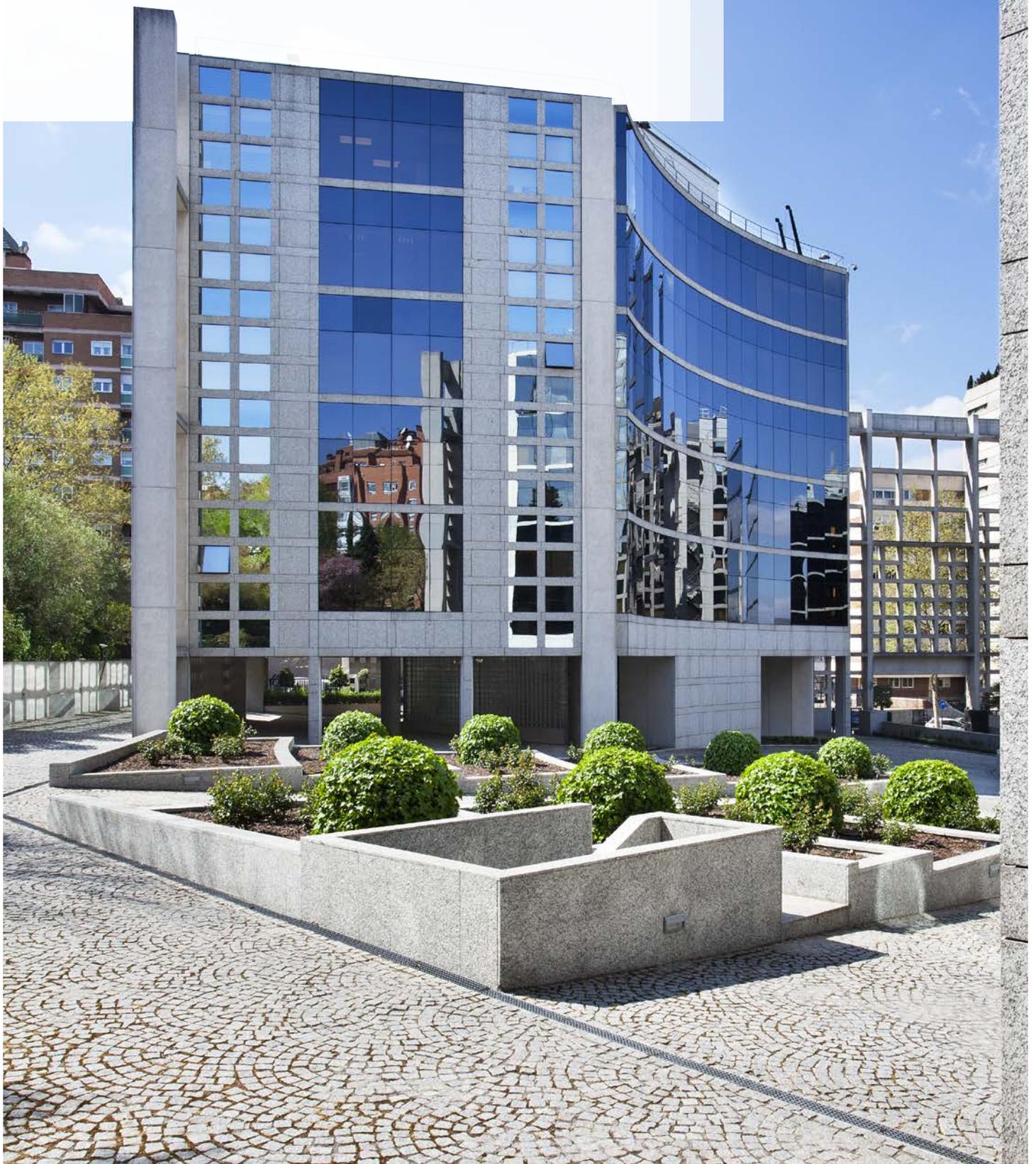
Entidad	Fecha informe	Recomendación	Precio objetivo
 JBCapitalMarkets	27/07/2020	Neutral	10,5
 renta4	21/07/2020	Comprar	9,90
 Santander	11/06/2020	Comprar	9,6
 Goldman Sachs	08/06/2020	Vender	6,1
 Sabadell	05/06/2020	Comprar	10,17
Morgan Stanley	11/05/2020	Comprar	10
 BANK OF AMERICA	07/05/2020	Vender	7
 bankinter.	27/04/2020	Comprar	10,56
 BBVA	21/04/2020	Comprar	9,6
ALANTRA	17/04/2020	Neutral	9,2
 BARCLAYS	15/04/2020	Comprar	10
 Grupo Ahorro Corporación	09/04/2020	Comprar	12,9
 Green Street Advisors	01/04/2020	Vender	6,71
 J.P.Morgan	01/04/2020	Comprar	11
<b>Media post Covid-19</b>			<b>9,52</b>
 intermoney valores sv	17/02/2020	Comprar	14,5
 MIRABAUD	14/02/2020	Neutral	14,1
 BPI	25/11/2019	Neutral	13,65
 ODDO BHF ASSET MANAGEMENT	22/10/2019	Comprar	14,55
 Kepler Cheuvreux	11/10/2019	Comprar	15
 EXANE BNP PARIBAS	31/05/2019	Comprar	13,9
 Kepler Cheuvreux	23/05/2019	Comprar	14,3
 GVC Gaesco	14/05/2019	Comprar	14,49
 ING	08/03/2019	Comprar	13,8
 citi	24/01/2019	Vender	9,6
fidentiis	17/01/2019	Comprar	14,5
 UBS	31/07/2018	Comprar	13
<b>Media total</b>			<b>11,49</b>



---

# Apéndices

---



## MAGNITUDES EPRA

### I RESULTADOS EPRA

(€ miles)	Notas	
<b>Resultado Neto Consolidado según NIIF</b>		<b>70.944</b>
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		50.854
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	4	(30.860)
(ii) Beneficios o pérdidas en la venta de activos		14.159
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias		-
(iv) impuestos no recurrentes	n.a	(1.517)
(v) resultado de sociedades por puesta en equivalencia no recurrente	n.a	15.827
(vi) diferencia en combinación de negocios		-
(vii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	n.a	53.235
(viii) impactos de deterioro del crédito fiscal		-
(ix) resultado por enajenación de instrumentos financieros		10
intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores		-
<b>EPRA resultado neto recurrente pre ajustes específicos</b>		<b>121.798</b>
<b>EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos</b>		<b>0,26</b>
<b>Ajustes específicos de la Compañía:</b>		<b>2.468</b>
(i) provisión LTIP	18 c	10.103
(ii) gastos generales “no-overheads”	18 b y c	2.365
<b>EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos</b>		<b>134.265</b>
<b>EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos</b>		<b>0,29</b>

### I EPRA NAV

(€ miles)	Notas	
<b>Patrimonio Neto</b>	Balance de situación	<b>6.702.546</b>
Derivados MtM	10	127.681
Impuesto diferido neto MtM		598.359
Activos por impuesto diferido	(87,752)	Balance de situación
Pasivos por impuesto diferido	686,111	Balance de situación
Costes de deuda	10,5	(97.774)
Revalorizaciones no recogidas en estados financieros		34.441
Actualización inmovilizado material	330	n.a
Actualización sociedades por puesta en equivalencia	34,112	n.a
<b>EPRA NAV</b>		<b>7.365.253</b>
<b>Acciones</b>	9,1	<b>469.770.750</b>
<b>NAV por acción</b>		<b>15,68</b>

## I EPRA YIELDS

(€ millones)	Oficinas	Centros Comerciales	Logística
Valoración activos en propiedad	6.334,2	2.273,7	972,3
Excluir:			
Proyectos en desarrollo y suelos	(672,2)	-	-
Valoración cartera de activos	5.662,1 <sup>(1)</sup>	2.273,7	972,3
<b>Rentas brutas anualizadas</b>	<b>226,3</b>	<b>110,7</b>	<b>55,2</b>
Excluir:			
Propex no repercutibles a inquilinos	(15,9)	(13,1)	(4,1)
<b>Renta "Topped-up" anualizada</b>	<b>210,4</b>	<b>97,7</b>	<b>51,1</b>
Excluir:			
Incentivos <sup>(2)</sup>	(4,6)	(2,0)	(1,0)
<b>Rentas netas anualizadas</b>	<b>205,8</b>	<b>95,6</b>	<b>50,1</b>
<b>EPRA "topped-up" yield</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,3%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA net initial yield</b>	<b>3,6%</b>	<b>4,2%</b>	<b>5,2%</b>



<sup>(1)</sup> Excluyendo activos en reforma integral.

<sup>(2)</sup> Excluyendo incentivos extraordinarios por Covi-19.



Net Leases	Otros	Suelo para desarrollo	TOTAL
1.848,9	439,1	324,3	12.192,6
-	(103,1)	(324,3)	(1.099,5)
1.848,9	336,0	-	11.093,1
<b>87,0</b>	<b>10,4</b>	-	<b>489,5</b>
(0,2)	(1,4)	-	(34,6)
<b>86,8</b>	<b>9,0</b>	-	<b>454,9</b>
(0,3)	(0,3)	-	(8,2)
<b>86,4</b>	<b>8,7</b>	-	<b>446,7</b>
<b>4,7%</b>	<b>2,7%</b>	-	<b>4,1%</b>
<b>4,7%</b>	<b>2,6%</b>	-	<b>4,0%</b>

## I EPRA RATIO DE COSTES

(€ miles)	Notas	30/06/2020
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	13 b	(21.466)
Impagados	13 b	(1.041)
Gastos de personal	13 c	(21.339)
Gastos generales	13 b	(6.084)
Gastos generales no-overheads	13 b y 13 c	(2.365)
LTIP devengado	13 c	10.103
<b>Excluir:</b>		
Depreciación de inversiones inmobiliarias		-
Costes de alquiler por concesiones		-
Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		-
Gastos de unidad de gestión de activos para terceros		-
<b>Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)</b>		<b>(42.192)</b>
Rentas brutas	n.a	256.599.0
Resta: incentivos	n.a	(35.423.0)
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en ventas)		-
<b>Ingresos por rentas</b>	13 a	221.176.0
<b>Ratio de costes</b>		<b>19,1%</b>
<b>Ratio de costes (excluyendo gastos generales "no-overheads")</b>		<b>18,0%</b>

## MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

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

### GLOSARIO

#### **Período medio de vencimiento (años)**

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

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

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

#### **Renta media pasante**

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

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

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

#### **Release spread**

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

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

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

#### **Rents Like-for-like**

Importe de las rentas brutas comparables entre dos periodos

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

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

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

#### **Rentas brutas anualizadas**

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

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

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

#### **GAV**

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

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

### Yield bruto

Representa la rentabilidad bruta de un activo o categoría de activos.

Se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

### PMA (Wault)

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

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

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

### Ingresos totales

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

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

### EBITDA contable

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

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

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

### EBITDA

El EBITDA se calcula como el EBITDA contable deduciendo los gastos “non-overheads” y la provisión del LTIP.

El EBITDA es una medida muy útil ya que excluye el impacto de costes atípicos incurridos en el período. Los gastos atípicos o gastos “non-overheads” son aquellos asociados a la adquisición o venta de activos y las indemnizaciones, entre otros (según lo descrito en el folleto de la OPV).

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

### FFO contable y FFO

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

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

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

### EPRA costes

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

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

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

**Resultado neto EPRA**

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

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

**EPRA NAV y EPRA NNNAV**

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados del Grupo ajustando determinadas partidas para incluir el valor a mercado de los activos e intereses derivados de otras inversiones y para excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido, según las recomendaciones de EPRA.

El EPRA NNNAV: es el EPRA NAV ajustado para incluir el valor de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos. Se corresponde con el valor liquidativo de una compañía inmobiliaria según las recomendaciones EPRA.

El EPRA NAV es una medida de rendimiento de referencia para comparar el valor fundamental de una compañía inmobiliaria con su precio de cotización. La reconciliación con los estados financieros aparece en el Apéndice del presente informe.

**EPRA Yields**

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

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

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

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

**Ratio de desocupación EPRA**

Se calcula como el Valor Estimado de Rentas de Mercado ("ERV") de la superficie desocupada dividido entre el ERV de la cartera completa. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

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

(€ miles)	Notas	6M20	6M19
Importe neto de la cifra de negocios	4 y 13	223.927	254.403
Otros ingresos de explotación	Cuenta de resultados	1.390	1.430
Gastos de personal	13 c	(21.339)	(38.252)
Otros gastos de explotación	13 b	(32.333)	(30.836)
<b>EBITDA contable</b>		<b>171.645</b>	<b>186.746</b>
<i>Costes asociados a la adquisición y venta de activos</i>	13 b	1.544	1.374
<i>Otros gastos</i>	13 b	820	41
<i>Indemnizaciones</i>	13 c	0	152
Gastos generales “no overheads”	13 b y 13 c	2.365	1.567
Plan de Incentivos largo plazo	13 c	10.103	22.121
<b>EBITDA</b>		<b>184.113</b>	<b>210.434</b>
Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda	Cuenta de resultados	(61.885)	(55.357)
Resultado por puesta en equivalencia operativo	n.a	7.481	4.399
Ajuste IFRS16		4.932	-
Minoritarios		-	-
Impuestos corrientes	n.a	(375)	(2.479)
Ingresos financieros extraordinarios	n.a	0	205
<b>FFO</b>		<b>134.265</b>	<b>157.201</b>
Gastos “no overheads”	13 b y 13 c	(2.365)	(1.567)
<b>FFO contable</b>		<b>131.900</b>	<b>155.634</b>
<b>(€ miles)</b>	<b>Notas</b>		
Rentas brutas	Cuenta de resultados	256.599	262.748
Ingresos por prestación de servicios	4 y 13	2.750	1.366
Otros ingresos netos de explotación	n.a	13	1.131
<b>Ingresos totales</b>		<b>259.363</b>	<b>265.245</b>

## LISTADO DE ACTIVOS

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Torre Castellana 259	Madrid	21.390
Castellana 280	Madrid	16.918
Castellana 278	Madrid	14.468
Castellana 93	Madrid	11.650
Castellana 85*	Madrid	15.254
Plaza Pablo Ruíz Picasso*	Madrid	31.576
Alcala 40	Madrid	9.315
Príncipe de Vergara 187	Madrid	10.732
Alfonso XI	Madrid	9.945
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.721
Beatriz de Bobadilla 14	Madrid	17.055
Princesa 3	Madrid	17.810
Princesa 5	Madrid	5.693
Plaza de los Cubos	Madrid	13.528
Ventura Rodriguez 7	Madrid	10.071
Juan Esplandiú 11-13	Madrid	28.008
Eucalipto 33	Madrid	7.301
Eucalipto 25	Madrid	7.368
Santiago de Compostela 94	Madrid	13.130
Parking Princesa**	Madrid	-
<b>Total Madrid Prime + CBD</b>		<b>267.932</b>
Ulises 16-18	Madrid	9.576
Josefa Valcarcel 48	Madrid	19.893
Alvento	Madrid	32.928
Cristalia	Madrid	11.712
Trianon	Madrid	18.400
Ribera del Loira 36-50	Madrid	39.150
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960
Partenon 12-14	Madrid	19.609
Partenon 16-18	Madrid	18.343
Arturo Soria 128	Madrid	3.226
<b>Total Madrid NBA A2</b>		<b>227.798</b>

\*\*Superficie bajo rasante de los parkings no tenidos en cuenta a efectos de SBA.



Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Torre Chamartin	Madrid	18.295
Arturo Soria 343*	Madrid	6.615
Manoteras 18	Madrid	7.515
Fuente de la Mora	Madrid	4.482
Aquamarina	Madrid	10.685
Vía Norte	Madrid	37.224
María de Portugal 9-13	Madrid	17.191
Las Tablas	Madrid	27.073
Avenida de Burgos 210	Madrid	6.176
Manuel Pombo Angulo 20	Madrid	3.623
Avenida de Bruselas 24	Madrid	9.163
Avenida de Bruselas 26	Madrid	8.895
Avenida de Bruselas 33	Madrid	33.718
Avenida de Europa 1A	Madrid	12.606
Avenida de Europa 1B	Madrid	12.605
Maria de Portugal T2	Madrid	17.139
Adequa 1	Madrid	27.399
Adequa 2**	Madrid	3.710
Adequa 3	Madrid	15.937
Adequa 5	Madrid	13.790
Adequa 6	Madrid	13.789
Adequa 4*	Madrid	15.793
Adequa 7*	Madrid	32.109
<b>Total Madrid NBA A1</b>		<b>351.822</b>
Francisco Delgado 9A	Madrid	5.496
Francisco Delgado 9B	Madrid	5.400
Atica 1	Madrid	7.080
Atica 2	Madrid	5.644
Atica 3	Madrid	5.746
Atica 4	Madrid	4.936
Atica 5	Madrid	9.526
Atica 6	Madrid	3.434
Atica XIX	Madrid	15.411
Cerro Gamos 1	Madrid	36.105
Alvia	Madrid	23.567
<b>Total Madrid Periferia</b>		<b>122.344</b>

\*Proyecto en desarrollo.

\*\*Excluido del perímetro.

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Diagonal 605	Cataluña	13.773
Diagonal 514	Cataluña	9.664
Diagonal 458	Cataluña	4.174
Plaza de Cataluña 9*	Cataluña	3.048
Balmes 236-238	Cataluña	6.187
Vilanova 12-14	Cataluña	16.494
Gran Vía Cortes Catalanas 385	Cataluña	5.190
Diagonal 211 (Torre Glòries)	Cataluña	37.614
Diagonal 199	Cataluña	5.934
Llull 283 (Poble Nou 22@)	Cataluña	31.337
Loom 22@ Ferreteria*	Cataluña	2.018
<b>Total Barcelona Prime + CBD</b>		<b>135.433</b>
WTC6	Cataluña	14.461
WTC8	Cataluña	14.597
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFA)	Cataluña	11.411
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFB)	Cataluña	10.652
<b>Total NBA WTC</b>		<b>51.121</b>
Sant Cugat I	Cataluña	15.377
Sant Cugat II	Cataluña	10.008
<b>Total Periferia</b>		<b>25.385</b>
Monumental*	Lisboa	22.387
Marques de Pombal 3	Lisboa	12.461
Torre Lisboa	Lisboa	13.715
Central Office	Lisboa	10.310
Torre Zen	Lisboa	10.207
Art	Lisboa	22.150
TFM	Lisboa	7.837
Lisboa Expo	Lisboa	6.740
<b>Total Lisboa Prime + CBD</b>		<b>105.807</b>
Nestlé	Lisboa	12.260
<b>Total Lisboa NBA</b>		<b>12.260</b>

\*Proyecto en desarrollo.



Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228
Zaragoza - Aznar Molina	Zaragoza	4.488
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	2.040
<b>TOTAL OFICINAS</b>		<b>1.322.695*</b>
Marineda	Galicia	100.242
Arturo Soria	Madrid	6.069
Centro Oeste	Madrid	10.876
Tres Aguas	Madrid	67.691
X-Madrid	Madrid	47.105
Callao 5	Madrid	11.629
Larios	Andalucía	37.956
Porto Pi	Mallorca	32.732
Artea	País Vasco	25.922
Arenas	Cataluña	31.905
Vilamarina	Cataluña	32.191
Saler	C. Valenciana	28.474
La Vital	C. Valenciana	20.878
Bonaire	C. Valenciana	14.455
Almada	Lisboa	60.098
<b>TOTAL CENTROS COMERCIALES</b>		<b>528.223</b>

\*Adequa 2 se excluye del perímetro (1.322.826 si se incluye).

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Madrid-Coslada	Madrid	28.491
Madrid-Coslada Complex	Madrid	36.234
Madrid-Getafe	Madrid	16.100
Madrid-Getafe (Los Olivos)	Madrid	11.488
Madrid-Meco I	Madrid	35.285
Madrid-Pinto I	Madrid	11.099
Madrid-Pinto II	Madrid	58.990
Madrid-Getafe (Gavilanes)	Madrid	39.591
Madrid-Meco II	Madrid	59.814
Madrid-San Fernando I	Madrid	11.179
Madrid-San Fernando II*	Madrid	34.224
Madrid- San Fernando III*	Madrid	98.924
Toledo-Seseña	Castilla La Mancha	28.731
Guadalajara-Alovera	Castilla La Mancha	38.762
Guadalajara-Azuqueca I	Castilla La Mancha	27.994
Guadalajara-Azuqueca II*	Castilla La Mancha	98.757
Guadalajara-Azuqueca III*	Castilla La Mancha	51.000
Guadalajara-Cabanillas I	Castilla La Mancha	70.134
Guadalajara-Cabanillas II	Castilla La Mancha	15.078
Guadalajara-Cabanillas III	Castilla La Mancha	21.879
Guadalajara-Cabanillas Park I A	Castilla La Mancha	38.054
Guadalajara-Cabanillas Park I B	Castilla La Mancha	17.917
Guadalajara-Cabanillas Park I C	Castilla La Mancha	48.468
Guadalajara-Cabanillas Park I D	Castilla La Mancha	47.892
Guadalajara-Cabanillas Park I E	Castilla La Mancha	49.793
Guadalajara-Cabanillas Park I F	Castilla La Mancha	20.723
Guadalajara-Cabanillas Park II*	Castilla La Mancha	210.678
Guadalajara-Cabanillas Park Extension*	Castilla La Mancha	92.994
Barcelona-ZAL Port	Cataluña	727.681
Barcelona-Sant Esteve	Cataluña	16.811
Barcelona-PLZF	Cataluña	131.399
Zaragoza-Pedrola	Zaragoza	21.579
Zaragoza-Plaza	Zaragoza	20.764
Zaragoza-Plaza II*	Zaragoza	11.421
Valencia*	C. Valenciana	96.572
Valencia-Almussafes	C. Valenciana	26.613
Valencia-Ribarroja	C. Valenciana	34.992
Vitoria-Jundiz	País Vasco	72.717
Vitoria-Jundiz II	País Vasco	26.774
Sevilla Zal	Andalucía	124.725
Sevilla Zal WIP*	Andalucía	29.174
Lisboa Park	Lisboa	224.864
<b>TOTAL LOGÍSTICA</b>		<b>2.886.360</b>

\*Proyecto en desarrollo.



Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Tree		286.433
Caprabo	Cataluña	64.252
<b>TOTAL NET LEASES</b>		<b>350.685</b>
Eurostars Torre Castellana 259	Madrid	31.800
General Ampudia 12*	Madrid	-
Yunque	Madrid	1.780
San Francisco de Sales	Madrid	171
Amper	Madrid	22.508
Local Plaza Castilla	Madrid	311
Locales Torre Madrid	Madrid	4.344
Torre Madrid residencial	Madrid	120
Novotel Diagonal 199	Cataluña	15.332
Jovellanos 91	Cataluña	4.067
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140
Hotel Marineda	Galicia	5.898
Parking Palau*	C. Valenciana	-
Bizcargi 11D	País Vasco	46
<b>TOTAL OTROS</b>		<b>87.517</b>

\*\*Superficie bajo rasante de los parkings no tenidos en cuenta a efectos de SBA.



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

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

**Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**

Reunidos los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 29 de julio de 2020, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y constan extendidos en [hay número] folios de papel común. Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, los miembros que integran el Consejo de Administración de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. declaran como firmados de su puño y letra los Estados Financieros Intermedios Consolidados, que han sido rubricados en todas sus páginas por la Secretario o el Vice-Secretario no consejero a los solos efectos de su identificación.

Firmantes:

[Hay firma]

[Hay firma]

\_\_\_\_\_  
D. Javier Garcia-Carranza Benjumea  
Presidente del Consejo

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

[Hay firma]

[Hay firma]

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

\_\_\_\_\_  
D. John Gómez-Hall  
Vocal

[Hay firma]

[Hay firma]

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

\_\_\_\_\_  
Dña. Pilar Caverro Mestre  
Vocal

[Hay firma]

[Hay firma]

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

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

[Hay firma]

[Hay firma]

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

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

[Hay firma]

[Hay firma]

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

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

[Hay firma]

[Hay firma]

\_\_\_\_\_  
D. Ignacio Gil-Casares Satrústegui  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. María Ana Forner Beltrán  
Vocal

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

**Declaración de responsabilidad de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**

Los miembros del Consejo de Administración de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 formulados y aprobados por el Consejo de Administración en su reunión de 29 de julio de 2020 y elaborados conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que el Informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida

Firmantes:

[Hay firma]

\_\_\_\_\_  
D. Javier Garcia-Carranza Benjumea  
Presidente del Consejo

[Hay firma]

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

[Hay firma]

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

[Hay firma]

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

[Hay firma]

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

[Hay firma]

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

[Hay firma]

\_\_\_\_\_  
D. Ignacio Gil-Casares Satrustegui  
Vocal

[Hay firma]

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

[Hay firma]

\_\_\_\_\_  
D. John Gómez-Hall  
Vocal

[Hay firma]

\_\_\_\_\_  
Dña. Pilar Caverro Mestre  
Vocal

[Hay firma]

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

[Hay firma]

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

[Hay firma]

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

[Hay firma]

\_\_\_\_\_  
Dña. María Ana Forner Beltrán  
Vocal