

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
2023 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 2023, 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 2023 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 2022. 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 2023 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 2023. 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 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

DELOITTE, S.L.



Ignacio Alcaraz Elorrieta

27 de julio de 2023

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 2023 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 2023

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30-06-2023	31-12-2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30-06-2023	31-12-2022
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 9		
Otros activos intangibles	Nota 5	1.752	1.746	Capital suscrito		469.771	469.771
Inmovilizaciones materiales	Nota 5	6.205	6.323	Prima de emisión		3.541.379	3.541.379
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	10.655.092	10.714.200	Reservas		2.729.477	3.023.630
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 7	539.658	500.300	Otras aportaciones de socios		540	540
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 8	217.184	211.048	Ajustes por cambios de valor		15.381	12.798
Derivados		21.210	18.882	Acciones propias		(15.786)	(17.166)
Otros activos financieros		195.974	192.166	Dividendo a cuenta		-	(444.815)
Activos por impuesto diferido		78.591	78.646	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		(47.528)	263.087
Total activo no corriente		11.498.482	11.512.263	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		6.693.234	6.849.224
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 10	3.281.348	3.279.334
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 10	849.098	189.866
				Otros pasivos financieros	Nota 11	163.470	156.398
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 11	618.495	613.479
				Provisiones	Nota 11	9.814	12.670
				Total pasivo no corriente		4.922.225	4.251.747
				PASIVO CORRIENTE:			
ACTIVO CORRIENTE:				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 10	34.678	775.036
Existencias		46.666	44.508	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 10	3.494	2.806
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 8	44.834	49.840	Otros pasivos financieros corrientes	Nota 11	9.950	9.020
Otros activos financieros corrientes	Nota 8	9.403	2.960	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12	129.812	146.850
Otros activos corrientes		15.320	12.463	Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes		3.385	5.234
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		208.932	429.449	Otros pasivos corrientes	Nota 11	26.859	11.566
Total activo corriente		325.155	539.220	Total pasivo corriente		208.178	950.512
TOTAL ACTIVO		11.823.637	12.051.483	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		11.823.637	12.051.483

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 2023.

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 2023
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30-06-2023	30-06-2022
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 4 y 13.a	229.521	213.939
Otros ingresos de explotación		2.201	1.565
Gastos de personal	Nota 13.c	(18.549)	(19.114)
Otros gastos de explotación	Nota 13.b	(33.457)	(34.671)
Resultado por enajenación de inmovilizado	Nota 6	(7.188)	5.678
Dotación a la amortización	Nota 5	(1.003)	(878)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		14	-
Exceso de provisiones		94	(384)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 6	(198.477)	122.298
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(26.844)	288.433
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-			
Ingresos financieros	Nota 13.d	(1.327)	32.928
Gastos financieros	Nota 13.d	5.523	989
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(57.338)	(60.289)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	Nota 7	-	(1)
Diferencias de cambio		40.930	16.494
		107	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(38.949)	278.554
Impuesto sobre Sociedades		(8.579)	(8.640)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(47.528)	269.914
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	Nota 3	-	221.731
RESULTADO DEL EJERCICIO		(47.528)	491.645
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(47.528)	491.645
Atribuible a intereses minoritarios		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN OPERACIONES CONTINUADAS (en euros):			
Básico	Nota 9.5	(0,10)	0,58
Diluido		(0,10)	0,58
RESULTADO POR ACCIÓN OPERACIONES DISCONTINUADAS (en euros):			
Básico	Nota 9.5	(0,10)	0,47
Diluido		(0,10)	0,47

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 2023.

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 2023
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30-06-2023	30-06-2022
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(47.528)	269.914
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES DISCONTINUADAS		-	221.731
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS		(47.528)	491.645
OTRO RESULTADO GLOBAL:			
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 9.6	3.256	90.577
OTRO RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		3.256	90.577
Transferencias a la cuenta de resultados-			
Por instrumentos de cobertura		(673)	(23.157)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS	Nota 9.6	(673)	(23.157)
RESULTADO GLOBAL TOTAL		(44.945)	559.065
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante por Operaciones continuadas		(44.945)	269.914
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante por Operaciones discontinuadas		-	289.151
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(44.945)	559.065
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 2023.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO
DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**
(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
Saldos al 31 de diciembre de 2021	469.771	3.647.876	2.566.276	540	512.217	(70.033)	(67.420)	(32.305)	7.026.922	7.026.922
Resultado global consolidado	-	-	-	-	491.645	-	67.420	-	559.065	559.065
Distribución del resultado ejercicio 2021 (Nota 9)	-	-	442.184	-	(512.217)	70.033	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios:										
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	(106.497)	(10.614)	-	-	-	-	-	(117.111)	(117.111)
Variaciones en el perímetro	-	-	50.904	-	-	-	-	-	50.904	50.904
Adquisición / venta de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	2.926	-	-	-	-	-	2.926	2.926
Pagos basados en acciones	-	-	(23.864)	-	-	-	-	14.133	(9.731)	(9.731)
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(35)	-	-	-	-	860	825	825
Otros movimientos	-	-	(3.503)	-	-	-	-	-	(3.503)	(3.503)
Saldos al 30 de junio de 2022	469.771	3.541.379	3.024.274	540	491.645	-	-	(17.310)	7.510.299	7.510.299
Saldos al 31 de diciembre de 2022	469.771	3.541.379	3.023.630	540	263.087	(444.815)	12.798	(17.166)	6.849.224	6.849.224
Resultado global consolidado	-	-	-	-	(47.528)	-	2.583	-	(44.945)	(44.945)
Distribución del resultado ejercicio 2022 (Nota 9)	-	-	(181.728)	-	(263.087)	444.815	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios:										
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	(113.350)	-	-	-	-	-	(113.350)	(113.350)
Adquisición / venta de acciones propias	-	-	(106)	-	-	-	-	42	(64)	(64)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	1.402	-	-	-	-	-	1.402	1.402
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(371)	-	-	-	-	1.338	967	967
Saldos al 30 de junio de 2023	469.771	3.541.379	2.729.477	540	(47.528)	-	15.381	(15.786)	6.693.234	6.693.234

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 2023.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Miles de Euros)

ACTIVIDADES CONTINUADAS	Notas de la Memoria	30-06-2023	30-06-2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		132.182	99.218
Beneficio del ejercicio antes de impuestos		(38.949)	278.554
Ajustes al resultado-		220.067	(107.166)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	1.003	878
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	Nota 6	198.477	(122.298)
Variación de provisiones de circulante		1.402	9.669
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		(14)	-
Variación de provisiones de riesgos y gastos		(94)	384
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 3	7.188	(5.678)
Ingresos financieros	Nota 13	(5.523)	(989)
Gastos financieros	Nota 13	57.338	60.289
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	Nota 8	1.327	(32.928)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	1
Participación en los resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación	Nota 7	(40.930)	(16.494)
Diferencias de cambio		(107)	-
Cambios en el capital corriente-		(12.799)	(17.046)
Existencias		(2.158)	774
Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8	5.006	(890)
Otros activos financieros		(3.808)	2.917
Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 12	(20.182)	(16.346)
Otros activos y pasivos		8.343	(3.501)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(36.137)	(55.124)
Pagos de intereses		(42.416)	(53.584)
Cobros por intereses		5.358	72
Pagos/cobros por Impuesto sobre Beneficios		921	(1.612)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(152.665)	1.384.219
Pagos por inversiones-		(185.516)	(709.605)
Salida de caja neta en la adquisición de negocios		-	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(179.408)	(85.758)
Aportaciones a actividades discontinuadas		-	(619.727)
Inmovilizaciones inmateriales y materiales		(772)	(835)
Aportaciones a empresas asociadas y otras inversiones no corrientes		(5.336)	(3.285)
Cobros por desinversiones-		32.851	2.093.824
Activos financieros		-	1.987.400
Inversiones inmobiliarias		32.851	102.740
Otras desinversiones		-	3.684
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(200.034)	(1.363.909)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(113.348)	10.933
Devolución de prima	Nota 9.2 y 9.3	-	(106.497)
Pago Dividendos	Nota 9.3	(113.350)	(10.614)
Cobro dividendos/ devoluciones prima de emisión de empresas asociadas		66	2.862
Cobro dividendos actividades discontinuadas		-	8.222
Aportaciones de actividades discontinuadas		-	116.958
Adquisición neta de instrumentos de patrimonio	Nota 9.4	(64)	2
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(86.686)	(1.374.843)
Emisión de deudas con entidades de crédito		656.929	-
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	(829)	(850.872)
Cancelación derivados de tipo de interés		-	24.329
Emisión (Devolución) de obligaciones	Nota 10.2	(742.786)	(548.300)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(220.517)	119.527
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		429.449	866.721
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo Actividades discontinuadas		-	(143.245)
Efectivo o equivalentes al final del periodo		208.932	843.003
Efectivo o equivalentes al final del periodo Actividades discontinuadas		-	-

(*) Estados Financieros Re-expresados

ACTIVIDADES DISCONTINUADAS	Notas de la Memoria	30-06-2023	30-06-2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Nota 3	-	36.596
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	Nota 3	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	Nota 3	-	(174.872)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-	(138.276)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		-	143.245
Efectivo o equivalentes incorporados a la transacción		-	4.969
Efectivo o equivalentes al final del periodo		-	-

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 2023.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al
período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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 centros comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Sociedad Dominante salió a Bolsa con la materialización de una ampliación de capital por importe de 125.000 miles de euros con una prima de emisión de 1.125.000 miles de euros. Merlin

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

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

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

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

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

2.1 Marco normativo

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 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 2022 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 2022.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2022, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2022, formuladas por sus Administradores correspondientes se aprobaron por las Juntas Generales correspondientes dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 27 de julio de 2023, 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 2023 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 2022.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2023.

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 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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 2023 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 2023 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 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 2023

Durante el primer semestre de 2023 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:
Modificación a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre que debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Calificaciones sobre como las entidades deben registrar el impuesto diferido derivado de activos y pasivos que resultan de una única transacción como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros- Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información Comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican a la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de Seguros	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023

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 2023

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2023, 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:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes, y aquellos sujetos a covenants	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024 (1)

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por arrendamientos en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024 (1)
Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 Acuerdos de financiación con proveedores	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos financieros con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa, incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024 (1)
Modificación a la NIC 12 Reforma Fiscal-Reglas Modelo Pilar 2	Esta modificación introduce una exención temporal obligatoria al reconocimiento de impuestos diferidos de NIC 12 Relacionados con la entrada en vigor del modelo impositivo internacional del Pilar 2. Incluye también requerimientos adicionales de desglose	1 de enero de 2023 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

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 2023 y 2024 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 2023 presenta a efectos comparativos la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 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 2022 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 2023 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2023.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias.

4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
5. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias.
6. Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos.
7. El valor de mercado de los activos netos adquiridos en las combinaciones de negocio.
8. Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Cambios de estimación

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2023 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 2023 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 2023.

2.8 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

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

2.9 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

2.10 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19 y del conflicto bélico en Ucrania

En el primer semestre del ejercicio 2023, al igual que en el ejercicio 2022, no se han realizado medidas comerciales específicas por el impacto del Covid-19 para los inquilinos de los activos, si bien el Grupo sigue de cerca los distintos riesgos que se acentuaron por la crisis sanitaria y económica. En este sentido, la metodología del valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha llevado a cabo con normalidad, sin que ninguno de los valoradores independientes incluyera incertidumbre alguna en el resultado de su valoración, el riesgo de liquidez del grupo no es significativo, ni así el riesgo de crédito de sus clientes.

Por otro lado, con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien el Grupo no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones del mismo se han visto impactadas de forma relevante, el Grupo monitorea de forma constante la evolución del mismo y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera el Grupo.

Asimismo, los Administradores de la Sociedad Dominante 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.

Medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

A 30 de junio de 2023, las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., Jones Lang LaSalle, S.A. y Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. no señalan ningún tipo de incertidumbre en relación al valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

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

El detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a junio de 2023 y diciembre de 2022 según la naturaleza de los activos, así como las sensibilidades en caso de incremento o disminución de las mismas, se incluye en la Nota 6 de las notas adjuntas.

Riesgo de liquidez

A 30 de junio de 2023, el Grupo presenta un ratio de apalancamiento, entendido como deuda sobre el valor razonable de los activos (LTV) del 33,9% y una tesorería y otros activos líquidos equivalentes por importe 224.718 miles de euros. No obstante, el Grupo presenta una posición de liquidez, incluida la línea de crédito corporativa no dispuesta (700 millones de euros), por importe de 1.034 millones de euros.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación al 30 de junio de 2023, garantizan que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el balance consolidado al 30 de junio de 2023, 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 2022, el deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no era significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido

era inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

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

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos a entidades asociadas y terceros, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado si se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando en su caso, los ajustes de valor necesarios para trasladar dicho riesgo al valor recuperable de las mismas.

Incertidumbre económica financiera

El ejercicio 2023 ha estado marcado por la actuación de los Bancos Centrales para combatir la escalada de los precios, mediante la subida de los tipos de interés. A finales del primer semestre del ejercicio 2023, la mejora de las perspectivas de crecimiento económico global a corto plazo (reduciendo la probabilidad de entrar en una situación recesiva en los próximos trimestres) y la reducción de la tasa de inflación, que se ha concentrado en el componente energético, han contribuido a moderar los riesgos arriba identificados. Sin embargo, la subida de los tipos de interés tiene un efecto directo sobre las valoraciones de los activos inmobiliarios que no se ven compensados con el incremento de las rentas por la inflación.

2.11 Actividad interrumpida

Una operación interrumpida es todo componente del Grupo que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta y, entre otras condiciones, representa una línea de negocio o un área significativa que puede considerarse separada del resto.

Para este tipo de operaciones, el Grupo incluye dentro de la cuenta de resultados resumida intermedia consolidada y en una única partida denominada "Resultado del periodo procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos", tanto el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas como el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta o bien por la enajenación de los elementos que constituyen la actividad interrumpida.

Adicionalmente, cuando se clasifican operaciones como interrumpidas, el Grupo presenta en la partida contable mencionada anteriormente el importe del periodo precedente correspondiente a las actividades que tengan el carácter de interrumpidas en la fecha de cierre.

En el inicio del ejercicio 2022, el Grupo indentificó la actividad denominada Net Lease como un segmento interrumpido o discontinuado, ante su compromiso de desinversión en el corto plazo. Con fecha 30 de junio de 2022, el citado proceso de desinversión se encontraba finalizado procediendo a ajustar la información financiera a los requisitos de información de actividades interrumpidas (Vease Nota 3).

Asimismo, el Grupo presenta los flujos de efectivo asociados a la actividad interrumpida de forma separada de los flujos de efectivo de las actividades continuadas en el estado de flujos de efectivo resumido consolidado. Ni a 31 de diciembre de 2022 ni a junio de 2023 el Grupo mantiene actividad que deba considerarse como interrumpida.

3. Cambios en el perímetro de consolidación

En el primer semestre de 2023 no se han producido modificaciones del perímetro de consolidación.

En el primer semestre del ejercicio 2022 se produjo la siguiente variación del perímetro:

- Salida del perímetro de Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi S.A. ("Tree") (Segmento Net Lease)

Con fecha 1 de febrero de 2022, el Grupo remitió a BBVA una comunicación que recogía, entre otros aspectos, una propuesta de venta del 100% de las acciones de Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A. Atendiendo al derecho de tanteo que ostentaba BBVA, con fecha 1 de abril de 2022 el Grupo recibió de BBVA comunicación sobre su aceptación de la propuesta de venta de Tree, la cual se encontraba sujeta, entre otras, a la aprobación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC). La CNMC autorizó el 1 de junio de 2022 la operación, perfeccionándose la venta el 15 de junio de 2022.

En base a lo anterior, el precio de venta de Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A. ascendió a 1.987.400 miles de euros que tras liquidar anticipadamente la deuda asociada a Tree y los costes de la transacción, generó una plusvalía a nivel consolidado de 215.452 miles de euros. Adicionalmente, Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A contribuyó por los resultados hasta la fecha de la venta en un importe de 6.279 miles de euros una vez considerados los efectos de liquidación de instrumentos financieros derivados así como de la aplicación en ejercicios anteriores de la NIIF 9 en refinanciaciones pasadas.

Previo a la operación de venta, con fecha 21 de marzo de 2022, Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi S.A. acordó la distribución de un dividendo de 53.908 miles de euros a Merlin Properties Socimi, S.A. con cargo al resultado del ejercicio 2021.

En base a lo anterior, a 30 de junio de 2022 se presentó dicha línea de actividad de Net Lease como interrumpida en los estados financieros resumidos intermedios consolidados.

A continuación se muestra el impacto que la venta de Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A. produjo en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada a 30 de junio de 2022 (en miles de euros):

Concepto	Net Lease
Resultado después de impuestos generado antes de la enajenación	6.279
Resultado producido por la enajenación	215.452
Total Resultado del ejercicio precedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	221.731

Los ingresos, gastos y resultado antes de impuestos reconocidos en la cuenta de resultados resumida consolidada fueron los siguientes (en miles de euros):

Cuenta de resultados	Junio 2022 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	38.104
Otros gastos de explotación	(1.231)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	101
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	36.974
Gastos financieros	(53.852)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	23.157
RESULTADO FINANCIERO	(30.695)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS	6.279
Impuestos sobre Beneficios	-
RESULTADO DEL PERIODO CORRESPONDIENTE A OPERACIONES INTERRUMPIDAS	6.279

(*) Periodo de 5 meses y 14 días

Los flujos netos de efectivo atribuibles a las actividades de explotación, de inversión y financiación de las actividades interrumpidas fueron los siguientes (en miles de euros):

	Junio 2022 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	36.596
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(174.872)

(*) Periodo de 5 meses y 14 días

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.
- Centros comerciales.
- Activos logísticos.
- Otros: Activos no incluidos en los segmentos anteriores, que se corresponden, fundamentalmente, con 3 hoteles, desarrollos de data centers, suelos no estratégicos y otros activos de menor tamaño.

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 con otros grupos que operan en dichos negocios.

En el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, 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.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2023 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2022 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2022 para activos y pasivos):

c) Información de segmentos

Al 30 de junio de 2023

	Miles de euros					
	Edificios de oficinas	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:						
Ingresos por arrendamientos	118.834	58.730	38.217	6.630	-	222.412
Prestaciones de servicios	5.633	758	-	-	719	7.109
Importe neto de la cifra de negocios	124.467	59.487	38.217	6.630	719	229.521
Otros ingresos de explotación	1.174	257	123	-	647	2.201
Gastos de personal	-	-	-	-	(18.549)	(18.549)
Gastos de explotación	(15.650)	(5.409)	(1.563)	(1.908)	(8.927)	(33.457)
Resultado por enajenación de inmovilizado	109	(10.024)	411	2.316	-	(7.188)
Dotación a la amortización	(344)	-	-	(6)	(653)	(1.003)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14	-	-	-	-	14
Exceso de provisiones	-	-	-	-	94	94
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	(164.821)	(60.077)	66.534	(40.114)	-	(198.477)
Resultado de explotación	(55.050)	(15.765)	103.722	(33.081)	(26.670)	(26.844)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-						
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	-	503	-	(1.830)	(1.327)
Ingresos financieros	-	-	-	-	5.523	5.523
Gastos financieros	(599)	-	(7.107)	-	(49.633)	(57.338)
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	40.930	40.930
Diferencias de cambio	-	-	107	-	-	107
Resultado antes de impuestos	(55.649)	(15.765)	97.225	(33.081)	(31.679)	(38.949)
Impuesto sobre sociedades	904	(1.863)	(7.420)	-	(200)	(8.579)
Resultado del periodo de operaciones continuadas	(53.745)	(17.628)	89.805	(33.081)	(31.879)	(47.528)

Al 30 de junio de 2022

	Miles de euros					
	Edificios de Oficinas	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:						
Ingresos por arrendamientos	113.441	55.160	34.340	6.388	-	209.329
Prestaciones de servicios	3.153	722	-	-	736	4.610
Importe neto de la cifra de negocios	116.593	55.882	34.340	6.388	736	213.939
Otros ingresos de explotación	476	64	273	1	751	1.565
Gastos de personal	-	-	-	-	(19.114)	(19.114)
Gastos de explotación	(13.566)	(7.410)	(2.197)	(1.970)	(9.526)	(34.671)
Resultado por enajenación de inmovilizado	4.203	3	-	1.472	-	5.678
Dotación a la amortización	(267)	-	-	(6)	(604)	(878)
Exceso de provisiones	-	-	-	-	(384)	(384)
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	76.068	(8.815)	53.251	1.794	-	122.298
Resultado de explotación	183.506	39.724	85.667	7.678	(28.143)	288.433
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-						
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	-	4.076	-	28.851	32.928
Ingresos financieros	-	-	-	-	989	989
Gastos financieros	(129)	-	(878)	-	(59.282)	(60.289)
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-	(1)	(1)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	16.494	16.494
Resultado antes de impuestos	183.377	39.724	88.865	7.678	(41.093)	278.554
Impuesto sobre sociedades	(6.706)	(239)	-	-	(1.695)	(8.640)
Resultado del periodo de operaciones continuadas	176.672	39.485	88.865	7.678	(42.788)	269.914

Al 30 de junio de 2023

	Miles de euros					
	Edificios de Oficinas	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.389.020	2.059.496	1.848.130	358.445	-	10.655.092
Inversiones financieras no corrientes-	25.758	25.989	14.542	2.223	148.672	217.184
<i>Derivados</i>	-	-	5.799	-	15.411	21.210
<i>Otros activos financieros</i>	25.758	25.989	8.743	2.223	133.261	195.974
Activos por impuesto diferido	908	23	3.580	-	74.080	78.591
Otros activos no corrientes	4.126	12	-	1.450	542.027	547.615
Activo no corriente	6.419.812	2.085.520	1.866.252	362.119	764.779	11.498.482
Deudores comerciales	14.355	15.485	6.653	2.810	5.531	44.834
Otros activos financieros corrientes	372	250	4	99	8.678	9.403
Otros activos corrientes	62.791	40.694	14.370	2.245	150.818	270.918
Activos corrientes	77.518	56.429	21.027	5.154	165.027	325.155
Total activo	6.497.330	2.141.949	1.887.279	367.273	929.806	11.823.637
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	12.489	-	68.662	-	4.049.295	4.130.446
Otros pasivos no corrientes	335.551	221.854	97.998	26.011	110.365	791.779
Pasivo no corriente	348.040	221.854	166.660	26.011	4.159.660	4.922.225
Pasivos corrientes	52.856	24.166	48.957	9.404	72.795	208.178
Total pasivo	400.896	246.020	215.617	35.415	4.232.455	5.130.403

Al 31 de diciembre de 2022

Al 31 de diciembre 2022	Miles de euros					
	Edificios de Oficinas	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.509.874	2.134.503	1.672.451	397.372	-	10.714.200
Inversiones financieras no corrientes-	25.990	29.384	14.668	394	140.612	211.048
<i>Derivados</i>	-	-	6.084	-	12.798	18.882
<i>Otros activos financieros</i>	25.990	29.384	8.584	394	127.814	192.166
Activos por impuesto diferido	876	79	3.580	-	74.111	78.646
Otros activos no corrientes	4.200	18	-	1.454	502.697	508.369
Activo no corriente	6.540.940	2.163.984	1.690.699	399.220	717.420	11.512.263
Deudores comerciales	13.838	15.592	7.297	3.487	9.626	49.840
Otros activos financieros corrientes	111	181	(1)	3.748	(1.079)	2.960
Otros activos corrientes	38.932	31.750	20.419	1.800	393.519	486.420
Activos corrientes	52.881	47.523	27.715	9.035	402.066	539.220
Total activo	6.593.821	2.211.507	1.718.414	408.255	1.119.486	12.051.483
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	13.196	-	68.427	-	3.387.577	3.469.200
Otros pasivos no corrientes	336.026	222.558	86.470	25.758	111.735	782.547
Pasivo no corriente	349.222	222.558	154.897	25.758	3.499.312	4.251.747
Pasivos corrientes	48.861	31.526	29.839	8.518	831.768	950.512
Total pasivo	398.083	254.084	184.736	34.276	4.331.080	5.202.259

d) 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 2023

	Cifras Miles de Euros			
	Ingresos por Arrendamiento	%	Inversiones Inmobiliarias	%
Comunidad de Madrid	103.232	47%	5.812.503	54%
Cataluña	34.194	15%	1.521.772	14%
Portugal	31.310	14%	1.262.310	12%
Castilla la Mancha	13.012	6%	672.361	6%
Andalucía	10.603	5%	294.607	3%
Comunidad Valenciana	9.665	4%	284.413	3%
Galicia	9.300	4%	333.412	3%
País Vasco	6.379	3%	298.694	3%
Resto de España	4.717	2%	175.020	2%
	222.412	100%	10.655.092	100%

Al 31 de diciembre de 2022

	Cifras Miles de Euros			
	Ingresos por Arrendamiento	%	Inversiones Inmobiliarias	%
Comunidad de Madrid	208.192	50%	5.954.945	56%
Cataluña	64.914	13%	1.522.841	14%
Portugal	57.174	13%	1.240.501	12%
Castilla la Mancha	23.757	6%	631.589	6%
Andalucía	19.951	5%	298.314	3%
Comunidad Valenciana	16.662	4%	294.782	3%
Galicia	16.823	4%	302.041	3%
País Vasco	11.926	3%	273.138	3%
Resto de España	8.755	2%	196.049	2%
	428.154	100%	10.714.200	100%

e) Cliente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los principales arrendatarios al 30 de junio de 2023, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Tipo	% s/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento
1	Endesa	Oficinas	4,19%	4,19%	2024-2030
2	Inditex	Centros comerciales/Log.	3,37%	7,56%	2024-2025
3	Comunidad Madrid	Oficinas	2,54%	10,10%	2024-2031
4	Tecnicas Reunidas	Oficinas	2,44%	12,54%	2025
5	Eurostars 4 Torres	Hoteles	1,61%	14,15%	2028
6	PwC	Oficinas	1,54%	15,69%	2028
7	BANCO BPI	Oficinas	1,53%	17,22%	2031
8	Indra	Oficinas	1,50%	18,71%	2030
9	Dachser	Logística	1,29%	20,00%	2024-2025
10	XPO	Logística	1,27%	21,27%	2024-2028

Ejercicio 2022

Posición	Rótulo	Tipo	% s/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento
1	Endesa	Oficinas	4,2%	4,2%	2024-2030
2	Inditex	Centros comerciales/Log.	3,3%	7,5%	2023-2025
3	Comunidad de Madrid	Oficinas	2,5%	10,0%	2023-2031
4	Técnicas Reunidas	Oficinas	2,4%	12,4%	2025
5	PwC	Oficinas	1,8%	14,2%	2028
6	Hotusa	Hoteles	1,5%	15,7%	2028
7	BPI	Oficinas	1,5%	17,2%	2031
8	Indra	Oficinas	1,5%	20,1%	2024
9	FNAC	Centros Comerciales	1,4%	18,6%	2023-2025
10	XPO	Logística	1,3%	21,4%	2024-2025

5. Otros activos intangibles e inmovilizaciones materiales

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 en los epígrafes “Otros activos intangibles” e “Inmovilizaciones materiales” se debe principalmente a las adiciones correspondientes a instalaciones técnicas, mobiliario y equipos de oficina, así como la amortización del periodo cuyo importe asciende a 1.003 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 2023 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
Saldos al 1 de enero de 2022	12.297.257
Adiciones del ejercicio	370.161
Retiros	(1.703.946)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	(249.272)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	10.714.200
Adiciones del ejercicio	179.408
Retiros	(40.039)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	(198.477)
Saldos al 30 de junio de 2023	10.655.092

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del gasto registrado en la cuenta de resultados resumida consolidada por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 198.477 miles de euros.

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

Las principales adiciones realizadas durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 corresponden a la construcción de Data Centers y a las obras de construcción, que se han realizado en determinadas naves logísticas y edificios de oficinas, así como a la compra de un espacio junto al Centro Comercial Marineda, en La Coruña, propiedad del Grupo.

Las bajas del primer semestre del ejercicio 2023 corresponden a la venta de dos centros comerciales situados en Barcelona y Valencia y una nave logística situada en Zaragoza, por un importe total de 30.695 miles de euros, poniendo de manifiesto una minusvalía de 7.183 miles de euros, a 30 de junio de 2023, registrada en el epígrafe Resultado por enajenación de inmovilizado de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta. A 30 de junio de 2023, existen activos inmobiliarios del Grupo, por un importe de 260.189 miles de euros en garantía de diversos préstamos e instrumentos financieros derivados, cuyos saldos al 30 de junio de 2023 ascienden a 84.158 miles de euros y 5.805 miles de euros, respectivamente, éstos últimos a favor del Grupo (véase Nota 10).

Al 30 de junio de 2023 todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados.

El Grupo al 30 de junio de 2023, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias (7.022 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

A 30 de junio de 2023, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Metros Cuadrados (*)										% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable										
	Com. Madrid	Cataluña	Com. Valenciana	Galicia	Andalucía	País Vasco	Castilla La Mancha	Resto España	Portugal	Total	
Oficinas	795.016	205.486	-	-	15.078	-	-	-	137.547	1.153.127	92,3%
Centros comerciales	75.685	31.905	49.897	118.793	37.956	25.922	-	32.758	60.049	432.965	96,4% (**)
Logística	330.375	132.100	61.604	-	139.218	99.491	633.841	21.579	45.171	1.463.379	96,4%
Otros	38.161	20.540	-	5.898	-	46	-	-	-	64.645	98,2%
Superficie total	1.239.236	390.031	111.501	124.691	192.252	125.459	633.841	54.337	242.766	3.114.115	
% Peso	39,8%	12,5%	3,6%	4,0%	6,2%	4,0%	20,4%	1,7%	7,8%	100,0%	

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

(**) Excluye unidades vacantes adquiridas a reformar

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 2023, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., CBRE Valuation Advisory, S.A. y Jones Lang LaSalle, S.A. valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 10.393.240 miles de euros (10.558.975 miles de euros en el ejercicio 2022). La valoración al 30 de junio de 2023 no incluye los importes relativos a anticipos pagados por el Grupo a terceros para la compra de activos ni otros activos no valorados por importe de 220.313 miles de euros (118.072 miles de euros en el ejercicio 2022), ni los derechos de uso registrados por la aplicación de la NIIF 16 por importe de 41.539 miles de euros (37.152 miles de euros en el ejercicio 2022), 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 consiste en la preparación por 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. 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.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Al 30 de junio de 2023 el detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

Al 30 de junio de 2023

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable:				
Inversiones inmobiliarias-				
Oficinas				
Terrenos	2.196.880	-	-	2.196.880
Construcciones	4.192.140	-	-	4.192.140
Centros comerciales				
Terrenos	390.131	-	-	390.131
Construcciones	1.669.365	-	-	1.669.365
Logística				
Terrenos	512.816	-	-	512.816
Construcciones	1.335.315	-	-	1.335.315
Otros				
Terrenos	152.771	-	-	152.771
Construcciones	205.674	-	-	205.674
Total activos valorados a valor razonable	10.655.092	-	-	10.655.092

Al 31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable:				
Inversiones inmobiliarias-				
Oficinas				
Terrenos	2.238.869	-	-	2.238.869
Construcciones	4.271.005	-	-	4.271.005
Centros comerciales				
Terrenos	433.159	-	-	433.159
Construcciones	1.701.344	-	-	1.701.344
Logística				
Terrenos	440.305	-	-	440.305
Construcciones	1.232.146	-	-	1.232.146
Otros				
Terrenos	175.439	-	-	175.439
Construcciones	221.933	-	-	221.933
Total activos valorados a valor razonable	10.714.200	-	-	10.714.200

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

Hipótesis utilizadas en la valoración

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

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

Al 30 de junio de 2023

	Exit Yield	Tasa de Descuento
Oficinas	3,50% - 7,00%	5,00% - 10,25%
Centros comerciales	3,85% - 7,50%	6,25% - 9,50%
Logística	4,50% - 6,25%	6,00% - 9,50%
Otros	4,25% - 7,50%	5,25% - 16,00%

Al 31 de diciembre de 2022

	Exit Yield	Tasa de Descuento
Oficinas	3,15% - 7,25%	5,15% - 10,25%
Centros comerciales	3,75% - 8,50%	6,25% - 11,50%
Logística	4,25% - 6,75%	5,50% - 15,00%
Otros	4,00% - 7,75%	4,00% - 15,50%

En relación con las rentas de mercado, los importes por metro cuadrado/ mes utilizadas en la valoración han oscilado entre 2,75 euros y 61,89 euros, dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones usadas en las valoraciones se basan principalmente en IPC. Cabe indicar que el rango mínimo corresponde a un activo logístico y el rango máximo se trata de un activo de "retail" ubicado en una zona prime.

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

Al 30 de junio de 2023

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la TIR	(204.545)	(404.290)	(789.887)	(204.545)	(404.290)	(789.887)
Disminución de la TIR	209.476	424.017	868.856	209.476	424.017	868.856

Al 31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la TIR	(209.672)	(414.387)	(809.469)	(209.672)	(414.387)	(809.469)
Disminución de la TIR	214.765	434.763	891.041	214.765	434.763	891.041

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:

Al 30 de junio de 2023

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	85.384	426.918	853.836	85.384	426.918	853.836
Disminución de las rentas	(85.384)	(426.918)	(853.836)	(85.384)	(426.918)	(853.836)

Al 31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	84.038	420.192	840.385	84.038	420.192	840.385
Disminución de las rentas	(84.038)	(420.192)	(840.385)	(84.038)	(420.192)	(840.385)

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

	Miles de euros					
	30-06-2023					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la exit yield	(278.820)	(534.900)	(989.126)	(278.820)	(534.900)	(989.126)
Disminución de la exit yield	304.731	639.160	1.416.355	304.731	639.160	1.416.355

	Miles de euros					
	31-12-2022					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	0,25%	0,5%	1%	0,25%	0,5%	1%
Aumento de la exit yield	(324.196)	(619.262)	(1.136.413)	(324.196)	(619.262)	(1.136.413)
Disminución de la exit yield	357.865	754.929	1.695.592	357.865	754.929	1.695.592

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 2023, tomando en consideración todos los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada afectados es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2023	30-06-2022
Variación en el valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	(198.477)	122.298
Efecto en la cuenta de resultados	(198.477)	122.298

7. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

El movimiento experimentado en el primer semestre del ejercicio 2023 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2023	31-12-2022
Saldo inicial	500.300	482.784
Adiciones	5.018	1.824
Bajas	-	(4.188)
Dividendos	(6.590)	(4.152)
Resultado del ejercicio	40.930	24.033
Saldo final	539.658	500.300

Las participaciones más significativas corresponden a la inversión del 48,5% en la sociedad CILSA con un valor neto consolidado de 235.086 miles de euros y a la inversión del 14,46% en la sociedad Madrid Crea Nuevo Norte, S.A. con un valor neto consolidado de 175.536 miles de euros. En relación con la inversión contabilizada por el método de la participación en Madrid Crea Nuevo Norte, S.A., el Grupo considera razonable el valor registrado contablemente al considerar que éste no difiere significativamente con su valor actual, dado el horizonte temporal a largo plazo de desarrollo de la inversión.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022 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	
	30-06-2023	31-12-2022
No corriente:		
A valor razonable-		
Derivados de tipo de interés	21.210	18.882
A coste-		
Instrumentos de patrimonio	9.652	9.191
A coste amortizado-		
Créditos a terceros	127.825	126.230
Créditos a empresas asociadas	3.285	3.268
Depósitos y fianzas	55.212	53.477
	217.184	211.048
Corriente:		
A coste-		
Inversiones en empresas asociadas	9.040	2.498
A coste amortizado-		
Créditos a terceros	236	236
Otros activos financieros	127	226
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	44.834	49.840
	54.237	52.800

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

Créditos a terceros

En el epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" se encuentra registrado el préstamo concedido a Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. por importe inicial de 86.397 miles de euros que devenga un interés de mercado. Al 30 de junio de 2023 el importe pendiente de pago asciende a 90.728 miles de euros de principal y 1.225 miles de euros de intereses. En relación al citado crédito, el Grupo dispone de garantías por parte del acreedor asociadas al 10% de participaciones en la sociedad Madrid Crea Nuevo Norte, S.A. no habiéndose identificado riesgo de crédito en el deudor.

Adicionalmente, dentro de este epígrafe se encuentran registrados las linealizaciones de renta por importe de 22.044 miles de euros (35.189 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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 2023

	Miles de Euros				
	Menos de 1 Año	Entre 1 y 5 Años	Más de 5 Años	Indeterminado	Total
Derivados de tipo de interés		5.799	15.411		21.210
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	9.652	9.652
Créditos a terceros y asociadas	236	21.221	109.889	-	131.346
Depósitos y fianzas	-	-	-	55.212	55.212
Inversiones en empresas asociadas	9.040	-	-	-	9.040
Otros activos financieros	127	-	-	-	127
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	44.834	-	-	-	44.834
Total activos financieros	54.237	27.020	125.300	64.864	271.421

Al 31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros				
	Menos de 1 Año	Entre 1 y 5 Años	Más de 5 Años	Indeterminado	Total
Derivados de tipo de interés	-	6.084	12.798	-	18.882
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	9.191	9.191
Créditos a terceros y asociadas	236	20.863	108.635	-	129.734
Depósitos y fianzas	-	-	-	53.477	53.477
Inversiones en empresas asociadas	2.498	-	-	-	2.498
Otros activos financieros	226	-	-	-	226
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	49.840	-	-	-	49.840
Total activos financieros	52.800	26.947	121.433	62.668	263.848

9. Patrimonio Neto

9.1 Capital social

Durante el primer semestre de 2023 no se han producido variaciones en el capital social de la Sociedad Dominante.

Al 30 de junio de 2023, 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 2023 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 7,84 y 7,83 euros por acción, respectivamente.

Al 30 de junio de 2023, y según información extraída de la CNMV, en relación con lo contemplado en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 2/2007, de 19 de diciembre, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, son los siguientes conforme a la información pública:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	87.714.642	26.072.122	113.786.764	24,22%
Nortia Capital Investment Holding, S.L.	38.371.083	-	38.371.083	8,17%
BlackRock, INC	-	23.288.276	23.288.276	4,96%

La información del Banco Santander y de Manual Lao Hernández (Nortia Capital Investment Holding S.L.) se ha obtenido del Libro Registro de Accionistas de la Sociedad a 30 de junio de 2023.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2023	31-12-2022
Reserva legal	93.954	74.094
Reservas en sociedades consolidadas	2.287.903	2.935.533
Otras reservas	347.620	14.003
Total otras reservas	2.729.477	3.023.630

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 2023, la Sociedad Dominante tiene dotada totalmente la reserva legal.

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

Dividendos

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

9.4 Acciones propias

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 15.786 miles de euros.

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

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2021	2.885.491	32.305
Adiciones	6.625	122
Retiros	(1.355.932)	(15.261)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1.536.184	17.166
Adiciones	53.079	447
Retiros	(164.201)	(1.827)
Saldo al 30 de junio de 2023	1.425.062	15.786

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

Los retiros de acciones propias por importe de 1.827 miles de euros en el primer semestre de 2023 (coste medio de 11,10 euros por acción) corresponden, principalmente, a la entrega a empleados dentro del plan de retribución flexible por importe de 1.338 miles de euros, así como a ventas por importe de 489 miles de euros.

Durante el primer semestre de 2023 se han producido compras por importe de 447 miles de euros.

Al 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias representativas del 0,30% de su capital social.

9.5 Beneficio por acción

El detalle del cálculo de las ganancias por acción es:

Básico

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

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

	30/06/2023	30/06/2022
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	468.291	467.555
Actividades continuadas		
Beneficio/ (pérdida) del periodo atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	(47.528)	269.914
Resultado por acción básico (euros)	(0,10)	0,58
Actividades discontinuadas		
Beneficio/ (pérdida) del periodo atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	-	221.731
Resultado por acción básico (euros)	-	0,47

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

	Número de Acciones	
	30-06-2023	30-06-2022
Acciones ordinarias al inicio del periodo	469.770.750	469.770.750
Acciones propias	(1.425.062)	(1.546.167)
Efecto promedio de las acciones en circulación	(55.011)	(669.822)
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación al 30 de junio (acciones)	468.290.677	467.554.761

Diluido

De acuerdo con el párrafo 41 de la NIC 33 las acciones ordinarias potenciales se tratarán como dilusivas cuando, y sólo cuando, su conversión en acciones ordinarias podría reducir los beneficios por acción de las actividades continuadas. A 30 de junio de 2023, no existe un potencial efecto dilusivo derivado de la retribución variable que el Grupo tiene concedido a sus directivos y personal clave (Véase Nota 15), coincidiendo el beneficio básico con el diluido.

9.6 Ajustes en patrimonio por valoración

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

10. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

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

	Miles de Euros	
	30-06-2023	31-12-2022
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	600.000	-
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(4.034)	-
Total préstamo sindicado	595.966	-
Préstamo no hipotecario	176.000	111.000
Préstamos hipotecarios	82.543	83.256
Gastos de formalización	(5.411)	(4.390)
Total otros préstamos	253.132	189.866
Obligaciones y bonos	3.300.000	3.300.000
Gastos de emisión de las obligaciones	(18.652)	(20.666)
Total obligaciones y bonos	3.281.348	3.279.334
Total coste amortizado	4.130.445	3.469.200
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos financieros derivados	-	-
Total a valor razonable	-	-
Total no corriente	4.130.445	3.469.200
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos sindicados	702	195
Obligaciones y bonos	34.678	775.152
Préstamos hipotecarios	1.785	1.843
Préstamo no hipotecario	686	410
Línea de crédito revolving	490	347
Gastos de formalización	-	(116)
Total coste amortizado	38.341	777.831
Valorados a valor razonable-		
Intereses de instrumentos financieros derivados	(169)	11
Total a valor razonable	(169)	11
Total corriente	38.172	777.842

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

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

AGENCIA	RATING	PERSPECTIVA	ÚLTIMA REVISIÓN	ANTERIOR
Standard & Poor's	BBB	Positiva	30/05/2023	BBB Positiva
Moody's	Baa2	Positiva	24/07/2023	Baa2 Positiva

10.1 Préstamos y créditos

El detalle de la financiación con entidades bancarias al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2023

	Miles de Euros				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	30-06-2023		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	600.000	(4.034)	600.000	-	702
Préstamo no hipotecario	285.225	(556)	176.000	-	686
Líneas de crédito revolving	700.000	(3.464)	-	-	490
Préstamos hipotecarios resto de activos	91.000	(1.391)	82.542	1.616	169
Total	1.676.225	(9.445)	858.542	1.616	2.047

Al 31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2022		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	600.000	-	-	-	195
Préstamo no hipotecario	220.225	(271)	111.000	-	347
Líneas de crédito revolving	700.000	(2.486)	-	-	410
Préstamos hipotecarios resto de activos	91.000	(1.633)	83.256	1.731	112
Total	1.611.225	(4.390)	194.256	1.731	1.064

Determinadas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos de la sociedad y el servicio de la deuda ("ICR") o la proporción existente entre activos libres de carga hipotecaria y la deuda no hipotecaria. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2023 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Las principales variaciones ocurridas en el primer semestre de 2023 son las siguientes:

Préstamos sindicados y línea de crédito de la Sociedad Dominante

Con fecha 18 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante formalizó un nuevo préstamo sindicado senior por importe de 600 millones de euros. Dicha financiación tiene un vencimiento de 5 años desde su disposición y devenga un tipo de mercado de EURIBOR + 130 puntos básicos. Con fecha 20 de abril de 2023 la Sociedad Dominante dispuso de la totalidad de esta financiación, quedando fijado su vencimiento en el 20 de abril de 2028.

Con fecha 20 de abril de 2023 el Grupo ha cancelado la línea de crédito revolving de 700 millones de euros y ha formalizado una nueva línea de crédito revolving, con el mismo límite que la cancelada. Ésta tendrá un vencimiento de 5 años con posibilidad de realizar dos extensiones opcionales de un año, devengando un tipo de interés de EURIBOR + 100 puntos básicos e incorporando un mecanismo de ajuste de coste basado en cuatro criterios de sostenibilidad. A cierre de junio 2023 se encuentra no dispuesta.

Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria

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

Con fecha 31 de marzo de 2023 la Sociedad Dominante ha formalizado un préstamo sin garantía hipotecaria con Kutxabank, S.A. por importe de 30 millones de euros con vencimiento a 5 años desde su disposición y devengará un tipo de mercado de EURIBOR + 130 puntos básicos. Con fecha 20 de abril de 2023 se ha dispuesto de la totalidad de esta financiación.

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

El préstamo sindicado y los préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria arriba descritos se han firmado bajo la cualificación de financiación verde según lo establecido en el Programa de Financiación Verde publicado el 25 de abril de 2022.

Préstamo Banco Europeo de inversiones

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

Con fecha 10 de marzo de 2020 y 26 de octubre de 2020, el Grupo dispuso de la cantidad de 23,4 millones de euros y 5,6 millones de euros correspondientes al primer tramo de la financiación. Esta financiación devenga un tipo de interés fijo de 60 puntos básicos. Con fecha 20 de diciembre de 2022 el Grupo dispuso de la cantidad de 22 millones de euros y un tipo de 370 puntos básicos. Estos tres préstamos completan la disposición del primer tramo de 51 millones de euros.

Con fecha 16 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante formalizó un nuevo préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 45,2 millones de euros y con vencimiento de 10 años. Esta financiación se destinará a la realización de inversiones en eficiencia energética. A 30 de junio de 2023 este préstamo no se encuentra dispuesto.

Estas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura. Dichos ratios están definidos como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda ("ICR") y la proporción entre activos y deuda, ambos sin garantía hipotecaria ("Unencumbered Ratio"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen al 30 de junio de 2023 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

10.2 Emisión de obligaciones

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

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

Con fecha 23 de febrero de 2022, el Grupo repagó anticipadamente, por importe de 548 millones de euros, el bono con vencimiento el 23 de mayo de 2022 y cupón 2,375%.

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

El 25 de abril de 2023, a fecha de vencimiento, el Grupo ha repagado un importe de 743 millones de euros del bono con cupón 2,225%.

A 30 de junio de 2023, el detalle de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante es el siguiente:

30 de junio de 2023

Vencimiento	Nominal (Millones de Euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2025	600	1,750%	MS +73 p.b.	4.63%	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875%	MS +102 p.b.	4.55%	Luxemburgo
Julio 2027	500	2,375%	MS +131 p.b.	4.71%	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375%	MS +195 p.b.	5.10%	Luxemburgo
Junio 2030	500	1,375%	MS +233 p.b.	5.43%	Luxemburgo
Diciembre 2034	600	1,875%	MS +264 p.b.	5.63%	Luxemburgo
	3.300	1,898%			

31 de diciembre de 2022

Vencimiento	Nominal (Millones de Euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Abril 2023	743	2,225%	MS +98 p.b.	3.32%	Luxemburgo
Mayo 2025	600	1,750%	MS +115 p.b.	4.44%	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875%	MS +168 p.b.	4.88%	Luxemburgo
Julio 2027	500	2,375%	MS +183 p.b.	5.01%	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375%	MS +210 p.b.	5.24%	Luxemburgo
Junio 2030	500	1,375%	MS +205 p.b.	5.18%	Luxemburgo
Diciembre 2034	600	1,875%	MS +232 p.b.	5.46%	Luxemburgo
	4.043	1,958%			

La emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimientos de ratios que la línea de crédito revolving, el préstamo sindicado, los préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria y el préstamo 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 2023 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

10.3 Derivados

El detalle al 30 de junio de 2023 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2023	31-12-2022
No corriente:		
De tipo de interés	(21.210)	(18.882)
Otros (Nota 11)	11.117	9.256
Total no corriente	(10.093)	(9.626)
Corriente:		
De tipo de interés	(169)	11
Total corriente	(169)	11

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

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

El detalle de los instrumentos financieros derivados, sin incluir los intereses a corto plazo, incluidos en el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2023 y su nocional cubierto, es el siguiente:

30 de junio de 2023

Tipo de Interés	Interés Contratado	Valor Razonable	Miles de Euros				
			Nocional Vivo a Cada Cierre del Ejercicio				
			2023	2024	2025	2026	Años Posteriores
Sindicado Sociedad Dominante	2,558%	(14.054)	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
No hipotecario Sociedad Dominante	2,512%	(1.521)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Otras filiales	0,31%	(5.805)	67.900	67.900	67.900	-	-
		(21.379)	727.900	727.900	727.900	660.000	660.000

31 de diciembre de 2022

Tipo de Interés	Interés Contratado	Miles de Euros					
		Valor Razonable	Nocional Vivo a Cada Cierre del Ejercicio				
			2022	2023	2024	2025	Años Posteriores
Sindicado Sociedad Dominante	2,574%	(11.394)	-	500.000	500.000	500.000	500.000
No hipotecario Sociedad Dominante	2,512%	(1.386)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Otras filiales	0,31%	(6.091)	67.900	67.900	67.900	67.900	-
		(18.871)	127.900	627.900	627.900	627.900	560.000

Adicionalmente a la cancelación anticipada del préstamo sindicado por importe de 850 millones de euros, en el mes de junio de 2022, el Grupo procedió en dicha fecha a la cancelación de los instrumentos de cobertura de tipo de interés asociados a dicho préstamo sindicado corporativo.

Durante diciembre de 2022 el Grupo suscribió nuevas coberturas de tipo de interés para cubrir la nueva financiación sindicada para el periodo abril 2023 a abril 2028. El nocional contratado ascendió a 500 millones de euros. Con fecha 18 de enero de 2023 la Sociedad Dominante suscribió un contrato de cobertura de tipo de interés con un nocional de 100 millones de euros, de forma que el préstamo sindicado senior quedó cubierto al 100%. El coste fijo de estos instrumentos asciende al 2,558%.

Adicionalmente se ha contratado una cobertura de tipo de interés para cubrir el préstamo hipotecario del Sabadell hasta su vencimiento en enero de 2028 por un nocional de 60 millones de euros y un coste fijo del 2,512%.

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

Escenario	Miles de Euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de Impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(14.353)	13.606	747
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	14.757	(13.994)	(763)

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 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Préstamos Sindicados y otros préstamos	Préstamos Hipotecarios	Línea de crédito revolving	Total
2S 2023	-	794	-	794
2024	-	1.667	-	1.667
2025	-	1.757	-	1.757
2026	-	71.833	-	71.833
2027	-	1.906	-	1.906
5 años o más	776.000	6.201	-	782.201
	776.000	84.158	-	860.158

10.5 Gastos formalización de deudas

El movimiento habido en los gastos de formalización de deudas durante el primer semestre de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	31-12-2022	Imputación a la Cuenta de Resultados – Coste Amortizado	Impacto Cuenta de Resultados NIIF 9	Activaciones de Gastos de Formalización	30-06-2023
Financiaciones sin garantía hipotecaria	2.757	(2.774)	-	8.071	8.054
Préstamos hipotecarios resto de activos	1.633	(64)	(178)	-	1.391
Obligaciones y Bonos	20.782	(2.131)	-	-	18.651
	25.172	(4.969)	(178)	8.071	28.096

11. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2023		31/12/2022	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otras provisiones	9.814	-	12.670	-
Fianzas y depósitos recibidos	87.546	5.141	86.407	3.791
Pasivos por impuesto diferidos	618.495	-	613.479	-
Otras deudas	63.007	4.809	58.485	5.229
Otros (Nota 10.3)	11.117	-	9.256	-
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	1.800	-	2.250	-
Otros pasivos corrientes	-	26.859	-	11.566
	791.779	36.809	782.547	20.586

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

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

En relación con las inversiones inmobiliarias adquiridas con posterioridad a la incorporación de la Sociedad Dominante o sus sociedades dependientes al régimen SOCIMI, los Administradores de la Sociedad Dominante no estiman que vaya a tener lugar la enajenación de las mismas en un plazo inferior a tres años por lo que no han 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%.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2023	31-12-2022
Corriente:		
Proveedores	85.337	74.814
Proveedores empresas del grupo y asociadas	1.895	1.800
Acreedores varios	6.465	9.341
Remuneraciones pendientes de pago	10.532	16.190
Otras deudas con las Administraciones Públicas	7.855	27.044
Anticipos de clientes	17.729	17.661
	129.812	146.850

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

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle de los ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 4, juntamente con la información por 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	
	30-06-2023	30-06-2022
Gastos no repercutibles de los inmuebles en arrendamiento	21.947	23.005
Gastos generales:		
Servicios profesionales	5.671	6.582
Gastos de viajes	556	487
Seguros	379	423
Otros	1.241	970
Costes asociados a la adquisición, ventas de activos y financiación	1.274	1.005
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	(654)	(74)
Otros gastos	3.043	2.273
	33.457	34.671

Durante el periodo, el Grupo ha obtenido unos ingresos por repercusión a los inquilinos de gastos de los inmuebles en arrendamiento por importe 48.023 miles de euros (41.126 miles de euros en el periodo anterior).

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2023	30-06-2022
Sueldos, salarios y asimilados	14.940	14.278
Indemnizaciones	45	-
Seguridad Social	1.869	1.632
Otros gastos sociales	293	278
Planes de Incentivos a largo plazo (Nota 15)	1.402	2.926
	18.549	19.114

Durante el primer semestre de 2023 y 2022, el importe registrado en el epígrafe “Sueldos, salarios y asimilados” incluye un importe de 6.800 y 6.744 miles de euros, respectivamente, en concepto de provisión de la retribución variable a corto plazo.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 ha sido de 256 (249 durante el mismo periodo del ejercicio 2022).

d) 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	
	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos financieros:		
Intereses de préstamos	933	917
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	4.590	72
	5.523	989
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y otros	(51.406)	(58.338)
Otros gastos financieros	(5.932)	(1.951)
	(57.338)	(60.289)
Resultado financiero	(51.815)	(59.300)

14. Operaciones con partes vinculadas

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

A 30 de junio de 2023, el detalle de las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad Dominante o entidades de su Grupo, y las partes vinculadas es el siguiente:

30-junio-2023	Naturaleza de la relación	Miles de euros			
		Ingreso	Gasto	Activo	Pasivo
Parte vinculada					
Banco Santander, S.A.(a)	Financiación	1.651	152	-	100.000
Banco Santander, S.A.(a)	Tesorería	-	-	95.793	-
Banco Santander, S.A. (b)	Arrendamiento	412	-	-	391
Banco Santander, S.A. (b)	Servicios	-	111	-	-
Banco Santander, S.A.(c)	Venta de activos	8.600	-	-	-
Paseo Comercial Carlos III (d)	Financiación	65	-	2.605	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.(e)	Financiación	19	-	1.150	-
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A (f).	Financiación	-	-	-	3.150
Total		10.747	263	99.548	103.541

Transacciones realizadas con accionistas significativos

Durante el primer semestre del ejercicio 2023, 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 2023, el Grupo no tiene préstamos contraídos con accionistas a excepción de una línea de crédito corporativa de 700 millones de euros, no dispuesta a 30 de junio de 2023, en la que participa Banco Santander S.A. con 100 millones de euros. Esta línea de crédito fue suscrita el 20 de abril de 2023 y sustituye a la línea hasta entonces vigente por idéntico importe de 700 millones de euros.

El Grupo mantiene, a 30 de junio de 2023, saldos bancarios depositados en Banco Santander, S.A. por importe de 95.793 miles de euros (que incluyen las cuentas a nombre de las compañías asociadas Paseo Comercial Carlos III S.A. y Edged Spain, S.L.U. por importe de 5 miles de euros y 1.170 miles de euros, respectivamente).

Durante el primer semestre de 2023, el gasto financiero incurrido en operaciones con el Banco Santander, S.A. ha ascendido a 152 miles de euros, que incluyen 120 miles de euros, correspondientes a los gastos financieros de la línea de crédito revolving, 22 miles de euros de gastos en comisiones de avales y 10 miles de euros de gastos de gestión de cuentas corrientes. Los ingresos financieros ordinarios por operaciones de cuentas corrientes ascienden a 1.651 miles de euros.

El Grupo tiene concedidas líneas de avales por el Banco Santander, S.A. por importe 3.822 miles de euros concedidas a MERLIN Properties SOCIMI, S.A.

b) Operaciones de arrendamiento y prestación de servicios

Durante el primer semestre de 2023 el Grupo ha continuado arrendando 5 espacios al Banco Santander, S.A., cuya duración abarca un período de hasta 4 años y que han generado un ingreso por importe de 412 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 391 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo ha contratado los servicios de organización de la Junta General de Accionistas, el servicio de registro de accionistas y agente del dividendo devengando gastos por importe de 50 miles de euros, además de servicios de agente de la cotización en la bolsa de valores Euronext Lisboa por 60 miles de euros, así como otros poco significativos de rentings de equipo informáticos por 634 euros (a la asociada Paseo Carlos III).

c) Operaciones de venta de activos

El 28 de junio de 2023, el Grupo procedió a la venta a Santander Lease S.A. EFC, sociedad 100% del Grupo Banco Santander, de una nave logística situada en Zaragoza, por un importe de 8.600 miles de euros, generando un beneficio consolidado de 409 miles de euros. Esta nave ha sido, a su vez, objeto de una operación de leasing financiero por Santander Lease, S.A. EFC con un operador, que la explota en régimen de arrendamiento operativo de inmuebles.

Operaciones de financiación con sociedades contabilizadas por el método de participación

d) Paseo Comercial Carlos III S.A.

A 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante, junto con el otro socio de la asociada y como condición de la financiación bancaria, mantiene vigente un préstamo por importe de 2.605 miles de euros, que incluye 65 mil euros de intereses devengados (14 miles de euros en el ejercicio 2022), que fue concedido el 27 de julio de 2020 a la compañía asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A. que gestiona un centro comercial en Madrid.

e) Provitae Centros Asistenciales, S.L.

A 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante mantiene vigente un préstamo por importe de 1.150 miles de euros, que incluye 163 miles de euros de intereses devengados, concedido el 10 de enero de 2002 a la compañía asociada Provitae Centros Asistenciales, S.L. tenedora de un suelo en Villajoyosa.

f) Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

La Sociedad Dominante mantiene obligaciones pendientes de desembolsar por importe de 3.150 miles de euros, registrados como "otros pasivos financieros" corrientes y no corrientes.

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

	30-06-2023	30-06-2022
Accionistas significativos	27.527	28.494
Banco Santander, S. A.	27.527	28.494
Administradores y Directivos	1.623	1.449
Administradores	985	829
Directivos	638	620
Total	29.150	29.943

15. Información sobre Administradores

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

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 30 de junio de 2023, el importe de sueldos, dietas y remuneraciones fijas devengadas por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad Dominante ha ascendido a 1.868 miles de euros (1.880 miles de euros al 30 de junio de 2022), respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30-06-2023	30-06-2022
Retribución fija	1.868	1.880
Atenciones estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	-	-
Seguros de vida y salud	5	5
	1.873	1.885

Adicional a los importes anteriores, los Consejeros Ejecutivos han percibido cobros por importe total de 3.618 miles de euros correspondientes a la retribución variable del ejercicio 2022, a la retribución variable aplazada del 2021 y al incentivo extraordinario del 2022. Al 30 de junio de 2023, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a la retribución variable de los ejercicios 2021 y 2022, por importe de 1.918 miles de euros, de los cuales, un importe de 622 miles de euros se encuentra registrados en el epígrafe "Provisiones no corrientes" y 1.296 miles de euros en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance de situación adjunto.

Asimismo, los Consejeros Ejecutivos, como miembros del equipo directivo, tenían derecho a percibir un plan de retribución asociado al periodo 2017-2019 (Plan de Incentivos 2017-2019), que se describe en esta misma Nota. Conforme a lo establecido en dicho plan, durante el primer semestre del ejercicio 2022, los Consejeros Ejecutivos percibieron 538.460 acciones correspondientes al segundo 50% del importe del incentivo referenciado al EPRA NAV, quedando liquidado el Plan de Incentivos 2017-2019.

Finalmente, los Consejeros Ejecutivos percibieron en abril de 2022 un cobro por importe total de 750 miles de euros en concepto del Incentivo Extraordinario de 2021 descrito más adelante.

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

Consejero	Tipo	Miles de Euros	
		30-06-2023	30-06-2022
Retribución de los Consejeros:			
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	95	97
Ana García Fau	Consejero independiente	105	105
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	72	72
George Donald Johnston	Consejero independiente	95	87
Juan Maria Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	90	93
Pilar Cavero Mestre	Consejero independiente	78	79
Francisca Ortega Hernández-Agero	Consejero dominical	85	87
Emilio Novela Berlín	Consejero independiente	93	96
María Ana Forner Beltrán	Consejero dominical	78	90
Ignacio Gil Casares Satrustegui	Consejero dominical	72	74
Juan Antonio Alcaraz García	Consejero dominical	5	-
		1.868	1.880

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 320 miles de euros (400 miles de euros en el ejercicio 2022).

Con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de Consejeros Ejecutivos, hay establecidas cláusulas de blindaje que, a 30 de junio de 2023, suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 8.971 miles de euros.

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, incluyendo al Director de Auditoría Interna y excluyendo a quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente), durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 puede resumirse en la forma siguiente:

Miles de Euros							
30-06-2023				30-06-2022			
Número de Personas	Retribuciones fijas	Otras retribuciones	Total	Número de Personas	Retribuciones fijas	Otras retribuciones	Total
9	1.067	16	1.083	9	1.035	14	1.049

Adicional a los importes anteriores y en relación con la retribución variable en favor de la Alta Dirección, en el ejercicio 2023 se abonó un importe de 4.515 miles de euros correspondiente a la retribución variable del ejercicio 2022, la retribución variable aplazada del ejercicio 2021 y el incentivo extraordinario del 2022. Al 30 de junio de 2023, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a la retribución variable del ejercicio 2022, por importe de 2.701 miles de euros, de los cuales, un importe de 854 miles de euros se encuentra registrados en el epígrafe "Provisiones no corrientes" y 1.847 miles de euros en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance de situación adjunto.

Asimismo, conforme a lo establecido en el Plan de Incentivos 2017-2019, que se describe en esta misma Nota, durante el primer semestre del ejercicio 2022, la Alta Dirección percibió 444.950 acciones correspondientes al segundo 50% del importe del incentivo referenciado al EPRA NAV, quedando liquidado el Plan de Incentivos 2017-2019.

Finalmente, la Alta Dirección percibió en abril de 2022 un cobro por importe total de 540 miles de euros correspondiente al Incentivo Extraordinario de 2021, descrito más adelante.

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

Plan de incentivos 2017-2019

A 30 de junio de 2022 el Grupo registró un gasto por importe de 1.210 miles de euros correspondiente al último tramo devengado por el Plan de Incentivos 2017-2019, con contrapartida a reservas.

En el primer semestre de 2022 se abonaron 1.262.398 acciones netas, correspondientes al segundo pago del incentivo referenciado al EPRA NAV. Con este pago, el plan de incentivos 2017-2019 quedó totalmente liquidado y abonado.

Incentivo extraordinario 2021

Con fecha 27 de abril de 2021, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la implantación de un esquema de remuneración variable de carácter excepcional liquidable en metálico para el ejercicio 2021 (el "Incentivo Extraordinario") dirigido a los miembros del equipo directivo y de gestión de la Sociedad.

La activación del derecho a percibir el “Incentivo Extraordinario” se produciría si, transcurrido el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, se hubiera alcanzado el nivel de cumplimiento de los objetivos a los que se vincula la percepción del “Incentivo Extraordinario 2021”.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2021 el Grupo registró un gasto por importe de 2.737 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Incentivo Extraordinario de 2021

Dicho Incentivo Extraordinario fue liquidado a sus beneficiarios en el mes de abril de 2022.

Incentivo Especial correspondiente a la venta de Tree

En aplicación de la Política de Remuneraciones en vigor, aprobada en la Junta General de Accionistas de 2022, el Consejo de Administración decidió hacer uso de la facultad de conceder un incentivo especial (en adelante “Incentivo Especial”) a los Consejeros Ejecutivos ante el éxito de operaciones corporativas extraordinarias que generasen un valor añadido significativo para los accionistas de la Compañía y/o generen un beneficio económico o un incremento patrimonial significativo en la Compañía.

En este sentido, en el ejercicio 2022 se realizó la venta de la cartera de sucursales de BBVA a través de Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (100% filial de MERLIN) por 1.987 millones de euros (venta de TREE). Dicha operación supuso la obtención de una prima del 17,1% respecto a la última tasación, y permitió reducir la deuda neta del Grupo en 1.636 millones de euros y, simultáneamente, distribuir un dividendo extraordinario de 351 millones de euros (0,75 euros por acción).

El Incentivo Especial se hizo extensivo a la Alta Dirección y al resto de beneficiarios del Plan de Incentivos a largo plazo 2022-24 por un importe global de 4.450 miles de euros. El incentivo se ha abonado íntegramente en el primer trimestre del ejercicio 2023.

Plan de Incentivos 2022-2024

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

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

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

Métrica	Definición	Ponderación
RTA Absoluto RTA Relativo	<p>La Rentabilidad Total del Accionista Absoluta (RTA) es la rentabilidad de la acción teniendo en cuenta la variación acumulada del valor de cotización de la acción de la Sociedad, incluyendo los dividendos y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo 2022-2024.</p> <p>El RTA Relativo mide la evolución del RTA de la acción de la Sociedad en el periodo 2022-2024, con relación al</p>	50%

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

A 30 de junio de 2023 el Grupo ha registrado un gasto por importe de 1.402 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Plan de Incentivos 2022-2024 (1.716 en el mismo periodo del ejercicio 2022), con contrapartida a reservas.

16. Hechos posteriores

En julio, MERLIN firmó un nuevo RCF que sustituye al actualmente vigente. Como resultado, el límite de crédito se ha incrementado hasta 740 millones de euros (desde 700 millones de euros) y el vencimiento se ha ampliado hasta 2028 (más 2 prórrogas anuales)..

EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

+7,7%
Rentas brutas Like-for-Like vs 6M22
(6,4%)
FFO por acción vs 6M22
+16,7%
FFO PF excl. Tree

- **Aumento de rentas por inflación y ajustes a mercado en renovaciones, con LfL de +7,7%. Mejora de ocupación en el trimestre (+12 pbs).**
- **La favorable evolución del negocio casi compensa la caída de FFO por venta de BBVA.**
- **€ 31,6m en desinversiones** de activos no estratégicos y actividad de inversión limitada.
- **Repago del bono 2023 y ampliación de líneas RCF hasta 2028.**
- **Continuamos absorbiendo la expansión de yields (+28 pbs en 6M23),** con impacto limitado en valoraciones (-1,4% LfL) gracias a inflación y logística.
- **NTA por acción en € 15,36** tras reparto de dividendo de € 0,24 en 2T.

(€ millones)	6M23	6M22	Variación
Ingresos totales	243,4	226,6	7,4%
Rentas brutas	237,8	222,6	6,9%
Rentas brutas después de incentivos	222,4	209,3	6,3%
Rentas netas después de propex	201,1	186,4	7,9%
Margen ⁽²⁾	90,4%	89,0%	
EBITDA ⁽³⁾	181,7	165,8	9,6%
Margen	76,4%	74,5%	
FFO ⁽⁴⁾	147,4	157,5	(6,4%)
Margen	62,0%	70,7%	
AFFO	140,8	152,8	(7,8%)
Resultado neto	(47,5)	491,6	n.m.

(€ por acción)	6M23	6M22	Variación
FFO	0,31	0,34	(6,4%)
AFFO	0,30	0,33	(7,8%)
EPS	(0,10)	1,05	n.m.
EPRA NTA	15,36	17,10	(10,2%)

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Rentas Like-for-Like vs 6M22
+7,5%

Oficinas

+4,3%

Logística

+10,5%

Cen. Com.

Release spread
+3,2%

Oficinas

+9,3%

Logística

+10,0%

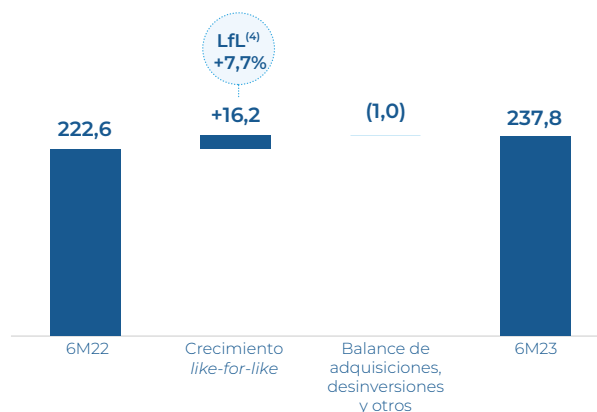
Cen. Com.

Ocupación vs 31/03/2023
+12 pbs
94,9%

- **Oficinas:** 162.839 m² contratados. LfL de **+7,5%** y **release spread** de **+3,2%**.
- **Logística:** 83.205 m² contratados. LfL de **+4,3%** y **release spread** de **+9,3%**.
- **Centros comerciales:** 20.999 m² contratados. LfL de **+10,5%** y **release spread** de **+10,0%**.

6M23	Contratados	Renta	Alquileres	Ocup. vs 31/03/23	
	m ²	€m	Cambio LfL	Release spread	
				Pbs	
Oficinas	162.839	127,1	+7,5%	+3,2%	13
Logística	83.205	39,7	+4,3%	+9,3%	(39)
Centros comerciales	20.999	64,2	+10,5%	+10,0%	201
Otros	n.a.	6,9	+6,5%	n.m.	-
Total	267.043	237,8	+7,7%		12

Evolución de rentas brutas


⁽¹⁾ Neto de incentivos

⁽²⁾ Excluyendo gastos generales no overheads (€ 0,6m) más LTIP devengado (€ 1,4m)

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

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el período 6M22 (€ 210,3m de rentas brutas) y el período 6M23 (€ 226,5m de rentas brutas)

OFICINAS

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M23 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /mes)	PMA (años)
Madrid	86,2	20,3	3,5
Barcelona	21,9	21,3	2,6
Lisboa	17,8	21,2	3,8
Otros	1,3	11,8	6,3
Total	127,1	20,4	3,4

Alquileres

- **Importante aumento de rentas LfL (+7,5%),** acelerándose frente a 3M23.
- **Los principales contratos firmados en el 2T23 son:**
 - Renovación de 6.176 m² con All Funds en Avenida de Burgos 210, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 2.913 m² con Total en PE Puerta de las Naciones, Madrid.
 - Renovación de 2.515 m² con Transcom Worldwide en Atica 5, Madrid.
 - Renovación de 1.800 m² con TBWA en Juan Esplandiú 11-13, Madrid.
 - Renovación de 1.543 m² con Aernova Engineering en PE Alvento, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 1.296 m² con Essity en Central Office, Lisboa.
 - Nuevo alquiler de 1,122 m² con Western Union en Princesa 5, Madrid.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	123.617	(25.614)	22.436	101.181	(3.178)	+2,1%	101
Barcelona	35.942	(6.287)	8.314	27.628	2.027	+7,7%	45
Lisboa	3.280	(1.296)	1.296	1.984	-	+6,9%	4
Total	162.839	(33.197)	32.046	130.793	(1.151)	+3,2%	150

Ocupación

- **Sólida ocupación (+192 pbs vs 6M22, +13 pbs frente a 3M23).**
- Por mercados, **el mejor rendimiento este trimestre se ha producido en Madrid NBA-2.**

Stock	1.153.127 m ²
WIP	162.646 m ²
Stock incl. WIP	1.315.773 m ²

Tasa de ocupación⁽³⁾

	6M23	6M22	Cambio pbs
Madrid	90,0%	87,9%	+214
Barcelona	95,3%	94,1%	+119
Lisboa	100,0%	99,6%	+36
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	92,3%	90,4%	+192

⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el período 6M22 (€ 114,1m de rentas brutas) y el período 6M23 (€ 122,6m de rentas brutas).

⁽²⁾ Excluyendo roll-overs.

⁽³⁾ Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Plaza Ruiz Picasso, Plaza Ruiz Picasso extension, Ática 1, PE Cerro Gamós, PLZFA y Josefa Valcarcel 48,.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M23 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
Madrid	25,2	4,3	3,8
Barcelona	5,7	7,5	2,9
Otros	8,8	4,4	2,8
Total	39,7	4,7	3,4

Alquileres

- **Buen crecimiento orgánico (+4,3% LfL).** Subida de rentas compensa rotación de inquilinos.
- **Los principales contratos firmados en el 2T23 son:**
 - Nuevo alquiler de 10.402 m² con B4 Logistics, Erhardt Transitarios, Unidriver Cargo y Bela Padel Center en Barcelona-PLZF.
 - Renovación de 8.787 m² con Amazon en Sevilla ZAL.
 - Nuevo alquiler de 4.520 m² con Moldtrans en Sevilla ZAL.

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	49.554	(13.306)	-	49.554	(13.306)	+4,4%	4
Barcelona	16.398	(8.964)	14.123	2.275	5.159	+15,9%	1
Otros	17.253	(8.025)	8.466	8.787	441	+0,0%	1
Total	83.205	(30.295)	22.589	60.616	(7.706)	+9,3%	6

Ocupación

- Muy alta ocupación (96,4%) a cierre de 6M23. **PF actualmente en 98,8%.**
- **Gran demanda para cartera en desarrollo.** Trabajando en cristalizar HoTs.

Stock	1.463.379 m²
WIP ⁽²⁾	604.779 m²
Best II	214.467 m²
Best III	390.312 m²
Stock incl. WIP	2.068.158 m²
ZAL Port	736.217 m²
Stock gestionado	2.804.375 m²

	Tasa de ocupación		
	6M23	6M22	pbs
Madrid	94,7%	99,7%	(501)
Barcelona	98,6%	93,6%	503
Otros	100,0%	100,0%	-
Total	96,4%	99,2%	(283)

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 6M22 (€ 35,5m de rentas brutas) y el período 6M23 (€ 37,0m de rentas brutas).

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

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Best II (a 30/06/2023)

- El **63% de Best II** ya se ha entregado con una **rentabilidad sobre coste ("YoC") del 7,8%**.
- **A2-Cabanillas Park II B** (47.342 m²) en desarrollo.
- **167.125 m² de suelo** pendientes de desarrollo en el área de Madrid (Cabanillas Park II y Azuqueca III), de los cuales 105.353 m² se empezarán a construir en el 2H23.

Best III (a 30/06/2023)

- El **22% de Best III** ya se ha entregado con un **YoC del 8,0%**.
- **390.312 m² de suelo** pendientes de desarrollo en Lisboa (Lisboa Park), Sevilla (Sevilla ZAL), Madrid (A2-San Fernando III) y Valencia (Valencia-Bétera), de los cuales 77.391 m² se empezarán a construir en el 2H23.

Estado de prealquiler (a 30/06/2023)

- c. 160.000 m² con HoTs acordados y 21.000 m² en especulativo, con capex pendiente de € 109m y YoC previsto de 7,4%⁽¹⁾.
- Se espera iniciar construcción en 2H23, excepto para A2-Cabanillas Park II B, ya en desarrollo.
- Rentas adicionales estimadas de € 10m.

⁽¹⁾ Incluyendo el coste del suelo.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M23 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
MERLIN	64,2	24,6	2,3

Afluencias y ventas de inquilinos

	vs 6M22	vs 6M19
Ventas de inquilinos	+13,1%	+13,8%
Afluencia	+5,2%	+0,9%
Tasa de esfuerzo	11,7%	

Alquileres

- La afluencia (+5,2% vs 6M22) y las ventas (+13,1% vs 6M22) siguen mejorando.
- Los activos con mejor rendimiento con rentas asequibles (11,07 OCR).
- Los principales contratos firmados en el 2T23 son:
 - Nuevo alquiler de 2.559 m² con Teatre Cupule en Arenas.
 - Nuevo alquiler de 1.291 m² con Bershka en Larios.
 - Nuevo alquiler de 847 m² con Kiabi en Saler.
 - Renovación de 844 m² con Mango en La Vital.
 - Nuevo alquiler de 785 m² con Conforama en Marineda.
 - Renovación de 507 m² con Denim & Friends en Saler.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Total	20.999	(14.629)	15.061	5.938	432	+10,0%	104

Ocupación

- La ocupación se sitúa en 96,4% (+201 pbs vs. 3M23, +315 pbs vs. FY19), nuevo récord en centros comerciales para MERLIN.
- Ocupación homogénea en toda la cartera, con la totalidad de los activos por encima del 95%.
- El mejor comportamiento durante este trimestre ha sido **Saler**.

Stock ⁽²⁾	432.965 m ²
Tres Aguas ⁽³⁾	67.940 m ²
Stock incl. Tres Aguas	500.905 m ²

	Tasa de ocupación		
	6M23	6M22	Cambio pbs
Total	96,4%	94,3%	+209

⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el período 6M22 (€ 54,3m de rentas brutas) y el período 6M23 (€ 60,0m de rentas brutas).

⁽²⁾ Incluida la superficie en obras (7.979 m² en Callao y 18.232 m² en Marineda).

⁽³⁾ Tres Aguas al 100%.

BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en el 33,9%.
- **Vencimiento de 2023 (€ 742,8m) refinanciado a MS+126 bps.** No hay más vencimientos hasta mayo de 2025.
- **Sólida situación financiera:** bajo LTV, 98% de tipos de interés fijos, 98% no garantizado y € 1.000m de liquidez.

Ratios	30/06/2023	31/12/2022
LTV	33,9%	32,7%
Tipo interés medio	2,26%	1,98%
Vencimiento medio (años)	5,3	4,9
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	98,0%	98,0%
Interés a tipo fijo	98,0%	99,6%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	1.034	1.856

Rating corporativo		Perspectiva
S&P Global	BBB	Positivo
Moody's	Baa2	Positivo

	€ millones
GAV	11.301,4
Deuda financiera bruta	4.160
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(225)
Deuda financiera neta	3.935
NTA	7.216

VALORACIÓN

- **€ 11.301m de GAV, con una disminución del 1,4% LfL** comparado con diciembre de 2022.
- **Descenso generalizado de valoraciones**, con impacto neto limitado por inflación y revalorización de los desarrollos logísticos.
- **Los centros de datos siguen de momento valorándose a coste.**
- **Los yields se han expandido en 28 pbs** durante el semestre, llevando el total de la expansión a 72 pbs en los últimos 18 meses.

	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión de yield / (compresión) ⁽³⁾
Oficinas	6.289	(2,5%)	4,6%	+24
Logística	1.422	4,1%	5,4%	+20
Centros comerciales	2.059	(2,9%)	5,9%	+32
Data Centers WIP	200	n.a,	n.a.	n.a.
Logística WIP y land	284	n.a,	n.a.	n.a.
Otros	366	(10,1%)	4,8%	+87
Participaciones minoritarias	680	8,4%	n.a.	
Total	11.301	(1,4%)	4,9%	+28

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo (€ 208,9m), acciones en autocartera (€ 15,8m), y líneas de crédito no dispuestas (€ 809m) en 6M23.

⁽²⁾ Incluyendo efectivo (€ 208,9m), acciones en autocartera (€ 15,8m).

⁽³⁾ En base a la renta pasante.

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **€ 31,6m en desinversiones no estratégicas en 6M23**, incluidos 2 centros comerciales secundarios y 1 activo industrial.
- **Poca actividad en adquisiciones durante 6M23**, destacando Marineda, con la idea de ampliar nuestro centro comercial en 18.232 m². Las obras comenzarán a finales de 2023 tras la salida del operador actual. Entrega prevista en 1H25.
- Esfuerzos de Capex centrados en **Best II & III y en el Digital Infrastructure Plan (Mega)**.

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones		Marineda extension	Valencia-Betera		15,8
Desarrollos y WIPs			A2-Cabanillas Park II A2-Cabanillas Park I J Lisboa-Park	Bilbao Arasur (Data Center) Madrid-Getafe (Data Center) Barcelona PLZF (Data Center)	105,3
Inversiones inmobiliarias	Plaza Ruiz Picasso PE Cerro Gamos PLZFA Diagonal 605		A4-Pinto II A2-Cabanillas I		51,7
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) ⁽¹⁾					8,9
Total					181,7

HECHOS POSTERIORES

- En julio, MERLIN firmó una nueva línea RCF que sustituye la actual, extendiendo el límite de crédito hasta € 740m y el vencimiento hasta 2028 (más 2 prórrogas anuales).

⁽¹⁾ € 6,6m son capitalizados en el balance y € 2,3m se contabilizan en la cuenta de resultados.

APÉNDICE

1. Cuenta de resultados consolidada

2. Balance de situación consolidado

1. Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	30/06/2023	30/06/2022
Rentas brutas	237.811	222.556
Oficinas	127.075	119.639
Logística	39.674	35.618
Centros comerciales	64.184	60.720
Otros	6.878	6.579
Otros ingresos de explotación	5.548	4.039
Total ingresos de explotación	243.359	226.595
Incentivos	(15.400)	(13.228)
Total gastos de explotación	(48.231)	(51.647)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(21.293)	(22.931)
Gastos de personal	(17.102)	(16.188)
Gastos generales	(7.848)	(8.461)
Gastos generales no-overheads	(586)	(1.141)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(1.402)	(2.926)
EBITDA CONTABLE	179.728	161.720
Amortizaciones	(1.003)	(878)
Resultado enajenación inmovilizado	(7.188)	5.678
Provisiones	94	(384)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	(198.477)	122.298
EBIT	(26.846)	288.434
Resultado financiero neto	(46.560)	(48.348)
Costes amortización deuda	(5.147)	(10.952)
Resultado enajenación instrumentos financieros	-	(1)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(1.327)	32.927
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	40.930	16.494
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(38.950)	278.554
Impuesto sobre beneficios	(8.578)	(8.640)
RESULTADO DEL PERIODO	(47.528)	269.914
Resultado de actividades descontinuadas	-	221.731
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	(47.528)	491.645

2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	30/06/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2023
ACTIVO NO CORRIENTE	11.498.482	PATRIMONIO NETO	6.693.234
Inmovilizado intangible	1.752	Capital	469.771
Inmovilizado material	6.205	Prima de emisión	3.541.379
Inversiones inmobiliarias	10.655.092	Reservas	2.729.477
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	539.658	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(15.786)
Inversiones financieras a largo plazo	217.184	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	78.591	Beneficios consolidados del ejercicio	(47.528)
		Ajustes por cambios de valor	15.381
		Minoritarios	-
		PASIVO NO CORRIENTE	4.922.225
		Deudas a largo plazo	4.293.916
		Provisiones a largo plazo	9.814
		Pasivos por impuesto diferido	618.495
ACTIVO CORRIENTE	325.155	PASIVO CORRIENTE	208.178
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	44.834	Deuda a corto plazo	48.122
Inversiones financieras a corto plazo en compañías del grupo o asociadas	9.373	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	133.197
Inversiones financieras a corto plazo	29	Otros pasivos corrientes	26.859
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	208.932		
Periodificaciones	61.987		
TOTAL ACTIVO	11.823.637	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	11.823.637



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 2023

Reunidos los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 27 de julio de 2023, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y constan (en su conjunto) extendidos en _____ folios de papel común. Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, los miembros que integran el Consejo de Administración de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. declaran como firmados de su puño y letra los Estados Financieros Intermedios Consolidados, que han sido rubricados en todas sus páginas por la Secretario o el Vice-Secretario no consejero a los solos efectos de su identificación.

Firmantes:

D. Javier Garcia-Carranza Benjumea
Presidente del Consejo

D. Ismael Clemente Orrego
Vice-presidente del Consejo

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Vocal

D. Juan Antonio Alcaraz García
Vocal

Dña. María Luisa Jorda Castro
Vocal

Dña. Pilar Cavero Mestre
Vocal

D. Juan María Aguirre Gonzalo
Vocal

D. Miguel Ollero Barrera
Vocal

D. Ignacio Gil-Casares Satrústegui
Vocal

Dña. Ana María García Fau
Vocal

D. Emilio Novela Berlín
Vocal

D. George Donald Johnston
Vocal

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde
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 2023

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 2023 formulados y aprobados por el Consejo de Administración en su reunión de 27 de julio de 2023 se han elaborado conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación y ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que el Informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida, y de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan

Firmantes:

D. Javier Garcia-Carranza Benjumea
Presidente del Consejo

D. Ismael Clemente Orrego
Vice-presidente del Consejo

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Vocal

D. Juan Antonio Alcaraz García
Vocal

Dña. María Luisa Jorda Castro
Vocal

Dña. Pilar Cavero Mestre
Vocal

D. Juan María Aguirre Gonzalo
Vocal

D. Miguel Ollero Barrera
Vocal

D. Ignacio Gil-Casares Satrústegui
Vocal

Dña. Ana María García Fau
Vocal

D. Emilio Novela Berlín
Vocal

D. George Donald Johnston
Vocal

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde
Vocal