

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 2021
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 2021, 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 2021 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 2020. 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 2021 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 2021. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

DELOITTE, S.L.



Ignacio Alcaraz Elorrieta

29 de julio de 2021

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 2021 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 2021
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30-06-2021	31-12-2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30-06-2021	31-12-2020
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 9		
Otros activos intangibles	Nota 5	1.044	961	Capital suscrito		469.771	469.771
Inmovilizaciones materiales	Nota 5	7.413	7.106	Prima de emisión		3.647.876	3.813.409
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	12.171.363	12.139.347	Reservas		2.562.670	2.509.875
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 7	446.034	434.127	Otras aportaciones de socios		540	540
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 8	335.828	392.747	Ajustes por cambios de valor		(79.508)	(99.537)
Derivados		141.808	107.910	Acciones propias		(32.309)	(54.149)
Otros activos financieros		194.020	284.837	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		190.336	56.358
Activos por impuesto diferido		86.736	87.469	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		6.759.376	6.696.267
Total activo no corriente		13.048.418	13.061.757				
				PASIVO NO CORRIENTE:	Nota 10		
				Obligaciones y otros valores negociables		4.015.335	4.065.802
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 10	1.663.744	1.692.097
				Otros pasivos financieros	Nota 11	144.979	141.436
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 11	681.242	684.454
				Provisiones	Nota 11	7.331	18.296
				Total pasivo no corriente		6.512.631	6.602.085
				PASIVO CORRIENTE:	Nota 10		
ACTIVO CORRIENTE:				Obligaciones y otros valores negociables		586.333	36.291
Existencias		36.834	33.436	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 10	13.706	13.261
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 8	38.699	33.368	Otros pasivos financieros corrientes	Nota 11	8.182	7.780
Otros activos financieros corrientes	Nota 8	157.312	79.365	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12	78.104	111.112
Otros activos corrientes		23.277	17.664	Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes		3.515	2.474
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		680.328	252.022	Otros pasivos corrientes	Nota 11	23.021	8.342
Total activo corriente		936.450	415.855	Total pasivo corriente		712.861	179.260
TOTAL ACTIVO		13.984.868	13.477.612	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		13.984.868	13.477.612

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 2021.

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 2021

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30-06-2021	30-06-2020
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 4 y 13.a	222.276	223.927
Otros ingresos de explotación		2.929	1.390
Gastos de personal	Nota 13.c	(20.493)	(21.339)
Otros gastos de explotación	Nota 13.b	(32.761)	(32.333)
Resultado por enajenación de inmovilizado	Nota 6	(2.272)	(14.159)
Dotación a la amortización	Nota 5	(767)	(734)
Exceso de provisiones		1.614	(368)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 6	30.409	31.962
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		200.935	188.346
Variación del valor razonable de instrumentos financieros-			
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Derivado Implícito	Nota 8	39.479	(39.889)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Otros		33.940	(18.907)
Ingresos financieros		5.539	(20.982)
Gastos financieros		1.676	1.574
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(67.288)	(71.873)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	Nota 7	(219)	(10)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		14.774	(8.346)
Impuesto sobre Sociedades		189.357	69.802
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		979	1.142
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		190.336	70.944
Atribuible a intereses minoritarios		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN (en euros):		0,41	0,15
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):		0,41	0,15
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros):		0,41	0,15

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 2021.

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 2021

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30-06-2021	30-06-2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS		190.336	70.944
OTRO RESULTADO GLOBAL:			
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-			
Por cobertura de flujos de efectivo		15.261	(22.433)
Diferencias de conversión		-	-
OTRO RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		15.261	(22.433)
Transferencias a la cuenta de resultados-			
Por instrumentos de cobertura		4.768	5.020
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS		4.768	5.020
RESULTADO GLOBAL TOTAL		210.365	53.531
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		210.365	53.531
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 2021.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO
DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
(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 2019	469.771	3.813.409	2.094.275	540	563.639	(92.939)	(83.135)	(56.860)	6.708.700	6.708.700
Resultado global consolidado	-	-	-	-	70.944	-	(17.413)	-	53.531	53.531
Distribución del resultado ejercicio 2019	-	-	470.700	-	(563.639)	92.939	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	(68.518)	-	-	-	-	-	(68.518)	(68.518)
Adquisición / venta de acciones propias	-	-	30	-	-	-	-	(70)	(40)	(40)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	8.129	-	-	-	-	-	8.129	8.129
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(497)	-	-	-	-	1.243	746	746
Saldos al 30 de junio de 2020	469.771	3.813.409	2.504.119	540	70.944	-	(100.548)	(55.687)	6.702.548	6.702.548
Saldos al 31 de diciembre de 2020	469.771	3.813.409	2.509.875	540	56.358	-	(99.537)	(54.149)	6.696.267	6.696.267
Resultado global consolidado	-	-	-	-	190.336	-	20.029	-	210.365	210.365
Distribución del resultado ejercicio 2020 (Nota 9)	-	(25.467)	81.825	-	(56.358)	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	(140.066)	-	-	-	-	-	-	(140.066)	(140.066)
Adquisición / venta de acciones propias	-	-	(2)	-	-	-	-	5	3	3
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	5.129	-	-	-	-	-	5.129	5.129
Pagos basados en acciones	-	-	(33.813)	-	-	-	-	20.986	(12.827)	(12.827)
Entrega de acciones retribución flexible y otros	-	-	(344)	-	-	-	-	849	505	505
Saldos al 30 de junio de 2021	469.771	3.647.876	2.562.670	540	190.336	-	(79.508)	(32.309)	6.759.376	6.759.376

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 2021.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30-06-2021	30-06-2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		76.569	(62.006)
Beneficio del ejercicio antes de impuestos		189.357	69.802
Ajustes al resultado-		(5.420)	114.489
Amortización del inmovilizado	Nota 5	767	734
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	Nota 6	(30.409)	(31.962)
Variación de provisiones de circulante		11.986	12.646
Variación de provisiones de riesgos y gastos		(1.614)	368
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 3	2.272	14.159
Ingresos financieros		(1.676)	(1.574)
Gastos financieros		67.288	71.873
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	Nota 8	(39.479)	39.889
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		219	10
Participación en los resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación	Nota 7	(14.774)	8.346
Otros resultados		-	-
Cambios en el capital corriente-		(49.553)	(179.089)
Existencias		(3.398)	(58)
Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8	(5.331)	(8.422)
Otros activos financieros		(5.613)	(103.000)
Otros activos y pasivos corrientes	Nota 8	402	(822)
Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 12	(40.808)	(68.644)
Otros activos y pasivos		5.195	1.857
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(57.814)	(67.208)
Pagos de intereses		(57.888)	(66.913)
Cobros por intereses		99	2
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		(25)	(297)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(2.053)	(98.175)
Pagos por inversiones-		(88.598)	(123.123)
Salida de caja neta en la adquisición de negocios		(2)	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(80.327)	(113.986)
Inmovilizaciones inmateriales y materiales		(1.238)	(8.480)
Aportaciones a empresas asociadas y otras inversiones no corrientes		(7.031)	(658)
Cobros por desinversiones-		86.545	24.948
Activos financieros		5.557	-
Inversiones inmobiliarias		80.988	24.948
Inmovilizado material		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		353.789	802.817
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(136.059)	(40)
Devolución de prima	Nota 9.2 y 9.3	(140.066)	-
Pago Dividendos	Nota 9.3	-	-
Cobro dividendos de empresas asociadas		4.003	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio	Nota 9.4	5	(40)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		489.848	802.856
Emisión de deudas con entidades de crédito		2.100	723.400
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	(5.468)	(21.465)
Emisión de obligaciones	Nota 10.2	500.000	100.000
Otros Cobros (Pagos) por operaciones de financiación	Nota 10.5	(6.784)	921
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		428.306	642.635
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		252.022	254.016
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		680.328	896.651

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 2021.

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 2021

1. Naturaleza, actividad y composición del Grupo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

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

2.1 Marco normativo

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 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 2020 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2020, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2021.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2020, 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 29 de julio de 2021, 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 2021 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 2020.

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 2020, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2021.

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 2021 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 2021.

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 2021 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 2021 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2020 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 2021

Durante el primer semestre de 2021 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 Reforma de los Tipos de Interés de referencia – Fase 2	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia (segunda fase).	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 4 Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9	Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos – Mejoras en rentas	Modificación para ampliar el plazo de aplicación de la solución práctica de la NIIF 16 prevista para las mejoras de alquiler relacionadas con el COVID-19.	1 de abril de 2021 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

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

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2021

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2021, 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 NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 de enero de 2022 (2)
Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.	1 de enero de 2022 (2)
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022 (2)
Mejoras de las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022 (2)
Modificaciones a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023
Modificaciones 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

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué 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	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	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

(2) Ya aprobadas para su uso en 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 2022 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 2020 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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 2020 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 2021 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos netos adquiridos en las combinaciones de negocio.
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2021.
3. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
4. La evaluación de las provisiones y contingencias.

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

Cambios de estimación

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2021 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 2021 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 2021.

2.8 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

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

2.9 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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

La aparición del Coronavirus Covid-19 en China en enero de 2020 y su expansión global motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. Dicha

situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

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

Adicionalmente, con fecha 3 de noviembre de 2020, se declaró un nuevo Estado de Alarma, que ha durado hasta el 9 de mayo de 2021, y que ha supuesto determinadas restricciones a nivel regional si bien las mismas no han sido tan severas como las del primer Estado de Alarma.

En diciembre de 2020, la Unión Europea aprobó la comercialización de las primeras vacunas para hacer frente al virus, iniciándose el proceso de vacunación.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de su globalización, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los diferentes agentes económicos impactados, y de la evolución del proceso de vacunación.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han continuado realizando una evaluación de los efectos que la crisis sanitaria y económica de la pandemia originada por la Covid-19 ha tenido y pudiera seguir teniendo en el Grupo, entre los que destacan los siguientes aspectos:

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

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

Medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

A fecha actual las medidas adoptadas para hacer frente a la Covid-19 continúan afectando a la economía y al mercado inmobiliario a nivel global, en especial al sector de los centros comerciales y hoteles, en concreto, de las valoraciones recibidas por el Grupo a 30 de junio de 2021, el valorador Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. (que, a 30 de junio de 2021, valora el 20,6% del GAV del Grupo), éstas se emiten sobre la base de “incertidumbre de valoración material” según VPS 3 y VPGA 10 los Estándares Globales de Valoraciones de RICS. En consecuencia, las valoraciones inmobiliarias se mantienen bajo revisión frecuente al estar expuestas a incertidumbres relevantes adicionales que podrían afectar a su valor de mercado.

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

- Apertura progresiva de actividades comerciales en centros comerciales.
- La pérdida de clientes o reducción del tráfico.
- El impacto positivo en los distribuidores logísticos.
- El riesgo de pérdida de contratos relevantes.

- Bonificaciones adicionales para inquilinos.
- Volatilidad de las tasas de descuento y capitalización de salida derivadas de la incertidumbre futura.

El detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a junio de 2021 y diciembre de 2020 según la naturaleza de los activos, así como las sensibilidades en caso de incremento o disminución de las citadas variables, se incluye en la Nota 6 de las notas adjuntas.

Riesgo de liquidez

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

En este contexto, a 30 de junio de 2021, el Grupo presenta un ratio de apalancamiento, entendido como deuda sobre el valor razonable de los activos (LTV) del 40,5% y una tesorería y otros activos líquidos equivalentes por importe 680.328 miles de euros. Los únicos vencimientos relevantes de deuda que afronta el Grupo en los próximos doce meses se sitúan en mayo de 2022, debido al vencimiento de un bono por importe de 548 millones de euros. No obstante, el Grupo ha emitido obligaciones durante el primer semestre de 2021 por importe de 500 millones de euros y vencimiento a 9 años cuyo destino es cubrir el vencimiento de deuda indicado.

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

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que tanto la situación al 30 de junio de 2021 como las medidas mencionadas anteriormente, garantizan que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el balance consolidado al 30 de junio de 2021, 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 2020, el deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no era significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido era inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo ha continuado con las políticas comerciales establecidas en el ejercicio 2020 en respuesta a la pandemia derivada del Covid-19.

Estas medidas complementarias comprenden desde el 1 de enero hasta el 30 junio de 2021, estando dirigidas a la mayoría de los inquilinos con actividad comercial de la cartera de activos del Grupo para apoyarles en la reapertura y recuperación durante el primer semestre de 2021. Las medidas han consistido en la aplicación de bonificaciones parciales medias de la renta mínima garantizada del 25% (30% para ocio y restauración). En el caso de cierre forzoso se aplica una bonificación del 100% durante el periodo en el cual los inquilinos no estén legalmente autorizados a abrir.

Dichas bonificaciones han supuesto una reducción de los ingresos netos por arrendamiento al cierre del primer semestre para estas actuaciones, de 19.611 miles de euros. Estas bonificaciones han sido registradas por el grupo como un menor "Importe Neto de la cifra de negocio" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta, conforme a la norma contable y a la consideración de no haberse realizado modificaciones contractuales significativas.

Durante 2021, los Administradores han continuado evaluando el riesgo de crédito de sus inquilinos como consecuencia de la crisis del Covid-19. Si bien el Grupo ha continuado apoyando a sus inquilinos con las políticas de bonificación de rentas indicadas anteriormente, el Grupo, sobre la aplicación del enfoque

simplificado de deterioro y riesgo de crédito, y teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente, siendo el riesgo de fallido 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 que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que durante la vida esperada del activo financiero se mantiene estable el riesgo de crédito.

No obstante lo anterior, 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.

3. Cambios en el perímetro de consolidación

En el primer semestre del ejercicio 2021 se ha producido únicamente la entrada en el perímetro de Edged Spain, S.L.U. La Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones y posteriormente ha realizado la venta de un 50% a la sociedad Edged Global Services Iberia, S.L.U. La Sociedad Edged Spain, S.L.U. se dedica a la prestación de servicios de centros de proceso de datos. La aportación a los estados financieros resumidos consolidados al 30 de junio de 2021 no es significativa.

4. Información financiera por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

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

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

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

En el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, 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 2021 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2020 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2020 para activos y pasivos):

c) Información de segmentos

Al 30 de junio de 2021

	Miles de Euros						
	Edificios de Oficinas	Net Lease	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:							
Ingresos por arrendamientos	105.559	42.823	38.867	30.685	1.841	-	219.775
Prestaciones de servicios	1.559	-	349	-	-	592	2.501
Importe neto de la cifra de negocios	107.118	42.823	39.216	30.685	1.841	592	222.276
Otros ingresos de explotación	1.177	-	495	948	43	266	2.929
Gastos de personal	-	-	-	-	-	(20.493)	(20.493)
Gastos de explotación	(13.561)	195	(8.223)	(2.568)	(778)	(7.826)	(32.761)
Resultado por enajenación de inmovilizado	(823)	16	(88)	(1.175)	(202)	-	(2.272)
Dotación a la amortización	(252)	-	-	-	(6)	(509)	(767)
Exceso de provisiones	-	-	-	-	-	1.614	1.614
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	27.336	(14.815)	(34.164)	62.721	(10.668)	-	30.409
Resultado de explotación	120.995	28.219	(2.764)	90.611	(9.771)	(26.355)	200.935
Variación del valor razonable de instrumentos financieros:							
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Derivado Implícito	-	33.940	-	-	-	-	33.940
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	2.466	-	558	-	2.515	5.539
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	1.676	1.676
Gastos financieros	-	(11.792)	-	(1.963)	-	(53.533)	(67.288)
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(219)	(219)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	14.774	14.774
Resultado antes de impuestos	120.995	52.833	(2.764)	89.206	(9.771)	(61.142)	189.357
Impuesto sobre Sociedades	(1.530)	340	1.587	(1.039)	-	1.622	979
Resultado del ejercicio	119.466	53.173	(1.177)	88.167	(9.771)	(59.520)	190.336

Al 30 de junio de 2020

	Miles de Euros						
	Edificios de Oficinas	Net Lease	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:							
Ingresos por arrendamientos	111.995	43.276	34.077	27.699	4.130	-	221.177
Prestaciones de servicios	1.749	-	349	-	-	652	2.750
Importe neto de la cifra de negocios	113.744	43.276	34.426	27.699	4.130	652	223.927
Otros ingresos de explotación	854	-	249	141	77	69	1.390
Gastos de personal	-	-	-	-	-	(21.339)	(21.339)
Gastos de explotación	(12.709)	(27)	(8.639)	(2.024)	(635)	(8.300)	(32.333)
Resultado por enajenación de inmovilizado	-	114	(14.181)	(1)	(91)	-	(14.159)
Dotación a la amortización	(221)	-	-	-	(6)	(507)	(734)
Exceso de provisiones	-	-	-	-	-	(368)	(368)
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	123.700	19.253	(117.423)	19.968	(13.536)	-	31.962
Diferencia negativa en combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de explotación	225.368	62.615	(105.567)	45.783	(10.061)	(29.793)	188.346
Variación del valor razonable de instrumentos financieros:							
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Derivado Implícito	-	(18.907)	-	-	-	-	(18.907)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	(6.733)	-	(1)	-	(14.248)	(20.982)
Ingresos financieros	-	-	1	-	-	1.572	1.574
Gastos financieros	(161)	(11.222)	(1.957)	(5.663)	-	(52.869)	(71.873)
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(10)	(10)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	-	(8.346)	(8.346)
Resultado antes de impuestos	225.208	25.753	(107.523)	40.119	(10.061)	(103.694)	69.802
Impuesto sobre Sociedades	(666)	(513)	2.847	-	-	(526)	1.142
Resultado del ejercicio	224.542	25.240	(104.677)	40.119	(10.061)	(104.219)	70.944

Al 30 de junio de 2021

	Miles de Euros						
	Edificios de Oficinas	Net Lease	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.479.656	1.722.470	2.185.353	1.385.054	398.829	-	12.171.363
Inversiones financieras no corrientes- Derivados	54.234	154.431	19.446	7.303	10.643	89.772	335.828
Otros activos financieros	-	141.808	-	-	-	-	141.808
Activos por impuesto diferido	54.234	12.623	19.446	7.303	10.643	89.772	194.020
Otros activos no corrientes	1.077	3.707	80	3.755	-	78.116	86.736
	4.676	-	37	724	886	448.169	454.492
Activo no corriente	6.539.643	1.880.608	2.204.916	1.396.836	410.359	616.057	13.048.418
Deudores comerciales	10.931	1.018	16.438	6.237	701	3.375	38.699
Otros activos financieros corrientes	80	480	65	428	1	156.257	157.312
Otros activos corrientes	45.961	23.807	50.703	25.847	35.363	558.758	740.439
Activo corriente	56.972	25.304	67.206	32.513	36.066	718.391	936.450
Total activo	6.596.614	1.905.913	2.272.121	1.429.349	446.424	1.334.448	13.984.868
Pasivo no corriente:							
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	15.780	699.557	-	69.731	-	4.894.010	5.679.079
Otros pasivos no corrientes	327.818	46.628	221.008	80.759	23.919	133.422	833.552
Pasivo no corriente	343.599	746.186	221.008	150.490	23.919	5.027.432	6.512.631
Pasivo corriente	36.223	11.571	22.199	17.070	6.322	619.476	712.861
Total pasivo	379.822	757.757	243.207	167.560	30.241	5.646.907	7.225.492

Al 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros						
	Edificios de Oficinas	Net Lease	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.452.502	1.737.911	2.207.456	1.317.904	423.573	-	12.139.347
Inversiones financieras no corrientes- Derivados	23.639	120.762	12.569	9.192	7	226.578	392.747
Otros activos financieros	-	107.910	-	-	-	-	107.910
Activos por impuesto diferido	23.639	12.852	12.569	9.192	7	226.578	284.837
Otros activos no corrientes	1.077	3.707	787	3.782	-	78.116	87.469
	4.820	-	45	50	893	436.387	442.194
Activo no corriente	6.482.038	1.862.381	2.220.857	1.330.928	424.474	741.081	13.061.757
Deudores comerciales	5.312	409	14.408	5.317	585	7.336	33.368
Otros activos financieros corrientes	202	1.123	306	364	2	77.368	79.365
Otros activos corrientes	42.915	25.960	68.459	15.789	24	149.975	303.122
Activo corriente	48.430	27.493	83.172	21.470	612	234.679	415.855
Total activo	6.530.468	1.889.873	2.304.030	1.352.398	425.085	975.760	13.477.612
Pasivo no corriente:							
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	16.643	726.366	-	68.243	-	4.946.646	5.757.899
Otros pasivos no corrientes	330.719	46.910	222.706	77.556	1.760	164.536	844.186
Pasivo no corriente	347.363	773.277	222.706	145.799	1.760	5.111.182	6.602.085
Pasivo corriente	40.399	11.203	27.216	17.717	2.850	79.876	179.260
Total pasivo	387.762	784.480	249.922	163.516	4.610	5.191.057	6.781.345

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 2021

	Cifras Miles de Euros			
	Ingresos por Arrendamiento	%	Inversiones Inmobiliarias (a)	%
Comunidad de Madrid	103.601	47%	6.518.946	53%
Cataluña	36.291	17%	1.851.352	15%
Andalucía	11.267	5%	441.228	4%
Castilla la Mancha	10.598	5%	579.308	5%
Comunidad Valenciana	9.546	4%	401.109	3%
Galicia	8.697	4%	371.451	3%
País Vasco	8.635	4%	384.473	3%
Resto de España	13.336	6%	666.519	5%
Portugal	17.805	8%	1.098.785	9%
	219.775	100%	12.313.171	100%

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

Al 31 de diciembre de 2020

	Cifras Miles de Euros			
	Ingresos por Arrendamiento	%	Inversiones Inmobiliarias (a)	%
Comunidad de Madrid	216.868	49%	6.518.339	53%
Cataluña	75.036	17%	1.837.549	15%
Andalucía	21.019	5%	441.517	4%
Comunidad Valenciana	16.936	4%	398.190	3%
País Vasco	15.843	4%	380.386	3%
Castilla la Mancha	17.007	4%	540.051	4%
Galicia	13.710	3%	373.993	3%
Resto de España	28.548	6%	672.634	5%
Portugal	36.094	8%	1.084.598	9%
	441.062	100%	12.247.257	100%

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

e) Cliente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los principales arrendatarios al 30 de junio de 2021, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Tipo	% s/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento
1	BBVA	Net Leases	15,9	15,9	2029-2040
2	Endesa	Oficinas	3,7	19,5	2023-2030
3	Inditex	Centros comerciales y logística	2,8	22,3	2022-2024
4	Técnicas Reunidas	Oficinas	2,0	24,3	2025
5	Comunidad de Madrid	Oficinas	1,5	25,9	2022-2030
6	PwC	Oficinas	1,5	27,4	2022
7	BPI	Oficinas	1,4	28,8	2031
8	Indra	Oficinas	1,4	30,2	2024
9	Caprabo	Net Leases	1,3	31,5	2026
10	Hotusa	Otros (Hotel)	1,3	32,8	2023

5. Otros activos intangibles e inmovilizaciones materiales

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 en los epígrafes “Otros activos intangibles” e “Inmovilizaciones materiales” se debe principalmente a las adiciones correspondientes a instalaciones técnicas, mobiliario y equipos de oficina, así como la amortización del ejercicio cuyo importe asciende a 767 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 2021 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
Saldos al 1 de enero de 2020	12.169.157
Adiciones del ejercicio	251.107
Retiros	(196.449)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	(84.468)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	12.139.347
Adiciones del ejercicio	80.327
Retiros	(78.720)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	30.409
Saldos al 30 de junio de 2021	12.171.363

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados resumida consolidada por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 30.409 miles de euros.

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

Las principales adiciones realizadas durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, los Centros Comerciales Porto Pi, en Palma de Mallorca y Saler, en Valencia, así como el desarrollo de Monumental, Torre Glóries y Castellana 85 del segmento de oficinas y determinadas naves logísticas en Cabanillas del Campo y Lisboa.

Las bajas del primer semestre del ejercicio 2021 corresponden a la venta de tres activos logísticos no estratégicos, situados en Madrid, Guadalajara y Zaragoza, así como un edificio de oficinas situado en Madrid y una oficina del BBVA.

Al 30 de junio de 2021, existían activos inmobiliarios del Grupo, por un importe de 2.005.075 miles de euros en garantía de diversos préstamos e instrumentos financieros derivados, cuyos saldos al 30 de junio de 2021 ascienden a 761.568 miles de euros y 88.515 miles de euros, respectivamente (véase Nota 10).

Al 30 de junio de 2021 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados.

El Grupo al 30 de junio de 2021, mantenía compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias por importe de 17.000 miles de euros (41.069 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

A 30 de junio de 2021, 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	860.361	211.180	-	-	15.078	-	-	4.488	121.036	1.212.143	89,1%
Net Lease	56.639	108.150	26.799	16.143	26.889	23.102	8.354	84.196	-	350.272	100%
Centros comerciales	75.678	64.096	64.619	100.577	37.956	25.922	-	32.795	60.098	461.741	93,3%
Logística	330.374	148.435	61.604	-	138.777	99.491	518.694	42.343	-	1.339.718	96,2%
Otros	38.525	20.540	-	5.898	-	46	-	-	-	65.009	97,1%
Superficie total	1.361.577	552.401	153.022	122.618	218.700	148.561	527.048	163.822	181.134	3.428.883	
% Peso	39,7%	16,1%	4,4%	3,6%	6,4%	4,3%	15,4%	4,8%	5,3%	100,0%	

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

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2021, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., CBRE Valuation Advisory, S.A. y Jones Lang LaSalle, S.A. valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 12.243.085 miles de euros (12.180.759 miles de euros en el ejercicio 2020). Esta valoración incluye el valor del derivado implícito de la renta del contrato de arrendamiento con BBVA por importe de 141.808 miles de euros (107.910 miles de euros en el ejercicio 2020), que se registran en el epígrafe “otros activos financieros” no corrientes, y no incluye los importes relativos a anticipos pagados por el Grupo a terceros para la compra de activos ni otros activos no valorados por importe de 37.138 miles de euros (34.450 miles de euros en el ejercicio 2020), ni los derechos de uso registrados por la aplicación de la NIIF 16 por importe de 32.948 miles de euros (32.048 miles de euros en el ejercicio 2020), que se registran en el epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación adjunto. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado local y las condiciones del mercado institucional.

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

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

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial y los posibles efectos que podría tener una prolongación de la situación sanitaria actual, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas. A continuación, se presentan desgloses de valor, así como escenarios de sensibilidad.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Al 30 de junio de 2021 el detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

Al 30 de junio de 2021

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable:				
Inversiones inmobiliarias-				
Oficinas				
Terrenos	2.238.344			2.238.344
Construcciones	4.241.312			4.241.312
Net Lease				
Terrenos	378.995			378.995
Construcciones	1.343.475			1.343.475
Centros comerciales				
Terrenos	456.711			456.711
Construcciones	1.728.642			1.728.642
Logística				
Terrenos	302.554			302.554
Construcciones	1.082.500			1.082.500
Otros				
Terrenos	183.862			183.862
Construcciones	214.967			214.967
Total activos valorados a valor razonable	12.171.363			12.171.363

Al 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable:				
Inversiones inmobiliarias-				
Oficinas				
Terrenos	2.231.069			2.231.069
Construcciones	4.221.433			4.221.433
Net Lease				
Terrenos	382.218			382.218
Construcciones	1.355.694			1.355.694
Centros comerciales				
Terrenos	459.984			459.984
Construcciones	1.747.472			1.747.472
Logística				
Terrenos	262.322			262.322
Construcciones	1.055.582			1.055.582
Otros				
Terrenos	198.326			198.326
Construcciones	225.247			225.247
Total activos valorados a valor razonable	12.139.347			12.139.347

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

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

Al 30 de junio de 2021

	Exit Yield	Tasa de Descuento
Oficinas	3,00% - 7,25%	4,75% - 10,50%
Net lease	5,25% - 7,25%(*)	6,75% - 9,00%(*)
Centros comerciales	3,50% - 8,00%	5,75% - 10,75%
Logística	4,25% - 9,00%	6,00% - 15,00%
Otros	4,00% - 7,50%	4,00% - 15,50%

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

Al 31 de diciembre de 2020

	Exit Yield	Tasa de Descuento
Oficinas	3,00% - 7,25%	4,75% - 10,50%
Net lease	5,00% - 7,00%(*)	6,50% - 8,25%(*)
Centros comerciales	3,50% - 8,00%	6,00% - 10,75%
Logística	4,50% - 9,00%	6,50% - 15,00%
Otros	4,00% - 7,50%	4,00% - 15,50%

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

En relación con las rentas, los importes por metro cuadrado utilizadas en la valoración han oscilado entre 2,90 euros y 79,41 euros, dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan principalmente en el IPC, al que se le aplica, en su caso, un diferencial.

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

Al 30 de junio de 2021

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(580.385)	(1.109.765)	(2.040.232)	(580.385)	(1.109.765)	(2.040.232)
Disminución de la tasa de rentabilidad	639.135	1.346.414	3.014.208	639.135	1.346.414	3.014.208

Al 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(568.443)	(1.087.623)	(2.001.762)	(568.443)	(1.087.623)	(2.001.762)
Disminución de la tasa de rentabilidad	625.069	1.315.668	2.939.504	625.069	1.315.668	2.939.504

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 2021

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	82.474	412.370	824.739	82.474	412.370	824.739
Disminución de las rentas	(82.474)	(412.370)	(824.739)	(82.474)	(412.370)	(824.739)

Al 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	80.798	403.992	807.984	80.798	403.992	807.984
Disminución de las rentas	(80.798)	(403.992)	(807.984)	(80.798)	(403.992)	(807.984)

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

	Miles de euros			
	30-06-2021			
	Activo		Resultado antes de Impuestos Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la exit yield	(363.673)	(694.428)	(363.673)	(694.428)
Disminución de la exit yield	401.761	847.926	401.761	847.926

	Miles de euros			
	31-12-2020			
	Activo		Resultado antes de Impuestos Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la exit yield	(370.941)	(708.138)	(370.941)	(708.138)
Disminución de la exit yield	410.016	865.626	410.016	865.626

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 2021, tomando en consideración todos los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada afectados es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2021	30-06-2020
Variación en el valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	30.409	31.962
Variación en el valor razonable del derivado implícito	33.940	(18.907)
Efecto en la cuenta de resultados	64.349	13.055

7. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

El movimiento experimentado en el primer semestre del ejercicio 2021 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2021	31-12-2020
Saldo inicial	434.127	346.973
Adiciones	2.924	92.140
Bajas	(4.003)	-
Dividendos	(1.788)	(1.542)
Resultado del ejercicio	14.774	(3.444)
Saldo final	446.034	434.127

Los movimientos que han tenido lugar en el saldo del epígrafe “Inversiones contabilizadas por el método de la participación” se deben principalmente a la devolución de prima de emisión por parte de Silicius Real Estate, S.L. por importe de 4.003 miles de euros. Por otro lado, la sociedad Distrito Castellana Norte, S.A. realizó una ampliación de capital aumentando el Grupo la participación en 2.922 miles de euros. El resto del movimiento corresponde principalmente con el resultado obtenido por las participadas durante los primeros seis meses del ejercicio 2021.

La participación más significativa corresponde a la inversión del 14,46% en la sociedad Distrito Castellana Norte, S.A (DCN) con un valor neto consolidado de 172.118 miles de euros. En relación con la inversión contabilizada por el método de la participación en DCN, el Grupo considera razonable el valor registrado contablemente al considerar que éste no difiere significativamente con su valor actual, dado el horizonte temporal a largo plazo de desarrollo de la inversión.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2020 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	
	30-06-2021	31-12-2020
No corriente:		
A valor razonable-		
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	141.808	107.910
Activos disponibles para la venta	17.793	103.775
A coste amortizado-		
Instrumentos de patrimonio	6.467	2.595
Créditos a terceros	101.839	108.704
Créditos a empresas asociadas	1.715	625
Depósitos y fianzas	66.206	69.138
	335.828	392.747
Corriente:		
A valor razonable-		
Activos disponibles para la venta	80.964	-
A coste amortizado-		
Inversiones en empresas asociadas	2.878	2.093
Créditos a terceros	72.461	71.767
Otros activos financieros	1.009	5.505
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	38.699	33.368
	196.011	112.733

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

Derivados

Dentro del epígrafe “Derivados” se registra la valoración del derivado implícito, correspondiente al multiplicador de inflación, establecido en el contrato de arrendamiento con BBVA para la actualización anual de la renta (véase Nota 10 de las cuentas anuales del ejercicio 2020). La variación positiva en el valor de dicho derivado en el periodo

de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 asciende a 33.940 miles de euros y se encuentra registrado dentro del epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta. La metodología utilizada en la valoración se desglosa en la Nota 5.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y se encuadra en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables establecida por la NIIF 7, al estar referenciado a variables observables, pero distintos de los precios cotizados. El resto de la variación, por importe de 42 miles de euros, corresponde al importe cobrado por el Grupo como parte de la venta de la sucursal del BBVA llevada a cabo en el primer semestre del ejercicio 2021.

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

Al 30 de junio de 2021

Escenario	Miles de Euros	
	Activo	Resultado antes de Impuestos Consolidado
+50 pbs	47.782	47.782
-50 pbs	(42.222)	(42.222)

Al 31 de diciembre de 2020

Escenario	Miles de Euros	
	Activo	Resultado antes de Impuestos Consolidado
+50 pbs	35.434	35.434
-50 pbs	(24.282)	(24.282)

Activos disponibles para la venta

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

Al 30 de junio de 2021 incluye una participación en Aedas Homes, S.A. por importe de 17.793 miles de euros correspondientes a 817.727 acciones del capital de la sociedad, equivalente al 1,7% de su capital social. La variación positiva en el primer semestre de 2021 en el valor razonable de esta participación (nivel jerárquico 1) por importe de 539 miles de euros se encuentra registrado en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros". Esta sociedad cotiza en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid.

En este epígrafe el Grupo ha registrado el 14,28% en Silicius Real Estate, S.L. por importe de 80.964 miles de euros, la cual fue adquirida por la Sociedad Dominante mediante una aportación de activos durante el ejercicio 2020. Durante el primer semestre de 2021, la Sociedad Dominante ha vendido 353.966 participaciones por un importe de 5.418 miles de euros, los cuales no han supuesto un impacto en resultados significativo.

Esta sociedad no cotiza aún en bolsa. Ante la ausencia de datos de mercado observables, el Grupo ha utilizado como mejor estimación de su valor razonable el plan de negocio de dicha sociedad. A 30 de junio de 2021 el ejercicio de la opción de venta por parte de la Sociedad Dominante, que conforme a su vencimiento ha sido clasificado en el corto plazo, es altamente probable al precio de adquisición de la operación, no poniéndose de manifiesto en el análisis realizado por la Dirección del Grupo indicios de deterioro sobre la inversión.

Créditos a terceros

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 2021 el importe pendiente de pago asciende a 87.820 miles de euros de principal y 1.186 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.

Adicionalmente, dentro de este epígrafe se encuentran registrados las linealizaciones de renta y gastos de implantación de inquilinos por importe de 12.002 miles de euros.

Dentro del epígrafe "Otros activos financieros corrientes" se registra el préstamo otorgado a Juno Holdings 1, S.a.r.l por importe de 70.000 miles de euros y vencimiento noviembre 2021 bullet, dicho préstamo devenga un tipo de interés del 2% anual pagadero a vencimiento. Al 30 de junio de 2021 el importe pendiente de pago asciende a 70.000 miles de euros de principal y 2.225 miles de euros de intereses.

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 2021

	Miles de Euros				
	Menos de 1 Año	Entre 1 y 5 Años	Más de 5 Años	Indeterminado	Total
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	-	141.808	-	141.808
Activos disponibles para la venta	-	17.793	-	-	17.793
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	6.467	6.467
Créditos a terceros y asociadas	72.461	8.491	95.063	-	176.015
Depósitos y fianzas	-	-	-	66.206	66.206
Inversiones en empresas asociadas	83.842	-	-	-	83.842
Otros activos financieros	1.009	-	-	-	1.009
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	38.699	-	-	-	38.699
Total activos financieros	196.011	26.284	236.871	72.673	531.839

Al 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros				
	Menos de 1 Año	Entre 1 y 5 Años	Más de 5 Años	Indeterminado	Total
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	-	107.910	-	107.910
Activos disponibles para la venta	-	103.775	-	-	103.775
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	2.595	2.595
Créditos a terceros y asociadas	71.767	10.508	98.821	-	181.096
Depósitos y fianzas	-	-	-	69.138	69.138
Inversiones en empresas asociadas	2.093	-	-	-	2.093
Otros activos financieros	5.505	-	-	-	5.505
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	33.368	-	-	-	33.368
Total activos financieros	112.733	114.283	206.731	71.733	505.481

9. Patrimonio Neto

9.1 Capital social

Durante el primer semestre de 2021 no se han producido variaciones en el capital social de la Sociedad Dominante.

Al 30 de junio de 2021, 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 2021, y la cotización media del último trimestre han ascendido a 8,74 y 9,15 euros por acción, respectivamente.

Al 30 de junio de 2021, 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.	89.254.715	26.072.123	115.326.838	24,549
Manuel Lao Hernandez	-	29.459.324	29.459.324	6,271
BlackRock, INC	-	18.773.897	18.773.897	3,996

La información correspondiente a Banco Santander se refiere a cierre del ejercicio 2020, tal y como ha sido comunicado a la Sociedad Dominante por dicho accionista significativo.

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.

Con fecha 27 de abril de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó la aplicación con cargo a la prima de emisión de un importe de 25.467 miles de euros a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.

Con fecha 27 de abril de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 140.066 miles de euros.

9.3 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2021	31-12-2020
Reserva legal	65.133	65.133
Reservas en sociedades consolidadas	2.467.203	2.385.540
Otras reservas	30.334	59.202
Total otras reservas	2.562.670	2.509.875

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 2021, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Miles de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	962.188	886.692
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.	466.118	471.974
Merlin Retail, S.L.U.	102.764	127.179
Merlin Oficinas, S.L.U.	252.800	257.143
Merlin Logística, S.L.U.	372.182	300.892
Varitelia Distribuciones, S.L.	29.469	48.027
Metroparque, S.A.	54.115	73.981
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	9.078	15.568
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.A.	(19.786)	(234)
Sadorma 2003, S.L.	(5.245)	(5.243)
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	51.336	38.912
Sevisur Logística, S.A.	25.143	18.361
Innovación Colaborativa, S.A.	(5.135)	(4.114)
Desarrollos Urbanos de Patraix, S.A.	210	232
Global Murex Iberia, S.L.	(38)	(30)
Exhibitions Company, S.A.U.	(57)	(17)
Gescentesta, S.L.U.	773	629
Milos Asset Management, S.L.	(37)	(1)
Merlin Properties Monumental, S.A.	42.181	42.334
Merlin Properties Torre A, S.A.	16.067	13.865
Promosete Inversiones Inmobiliarias, S.A.	17.914	14.841
Praça do Marqués - Servicios auxiliares, S.A.	20.592	19.980
Forum Almada – Gestão Centro Comercial, Lda.	10.691	15.828
Torre dos Oceanus Inversiones Inmobiliarias, S.A.	14.907	12.627
MPCVI – Compra e Venda Inmobiliaria, S.A.	15.305	13.796
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	8.172	6.338
VFX Logística, S.A.	(959)	(2.078)
Torre Art, S.A.	15.112	11.492
Torre Fernao Magalhanes, S.A.	11.343	6.566
	2.467.203	2.385.540

Dividendos

Con fecha 27 de abril de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo a prima de emisión de un dividendo por importe de 140.066 miles de euros, habiéndose efectuado el pago el 19 de mayo de 2021.

9.4 Acciones propias

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 32.309 miles de euros.

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5.077.369	56.860
Adiciones	26.177	279
Retiros	(267.043)	(2.990)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	4.836.503	54.149
Adiciones	287	2
Retiros	(1.950.890)	(21.842)
Saldo al 30 de junio de 2021	2.885.900	32.309

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

Los retiros de acciones propias por importe de 21.842 miles de euros (coste medio de 11,20 euros por acción) corresponden a la primera entrega de acciones dentro del denominado Plan de Incentivos 17-19 (véase Nota 15) por importe de 20.986 miles de euros y a la entrega a empleados dentro del plan de retribución flexible por importe de 849 miles de euros. Adicionalmente, durante el primer semestre de 2021 se han producido ventas por importe de 7 miles de euros (coste medio 11,20 euros por acción).

9.5 Beneficio por acción

El detalle del cálculo de las ganancias por acción es:

Básico

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

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

	30-06-2021	30-06-2020
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	190.336	70.944
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	465.908	464.749
Ganancias por acción básicas (euros)	0,41	0,15

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

	Número de Acciones	
	30-06-2021	30-06-2020
Acciones ordinarias al inicio del periodo	469.770.750	469.770.750
Acciones propias	(2.885.900)	(4.973.861)
Efecto promedio de las acciones en circulación	(976.973)	(47.993)
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación al 30 de junio (acciones)	465.907.877	464.748.896

Diluido

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

Teniendo en cuenta las características del plan (que se detallan en la Nota 20 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020), y el cumplimiento de las condiciones del mismo, a 30 de junio de 2021 éste tendría efecto dilusivo sobre las ganancias por acción.

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

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

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

	30-06-2021		
	Miles de Euros	Miles de Acciones	Beneficio por Acción
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	190.336		
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	-	465.908	0,41
Nº medio ponderado de acciones ordinarias potenciales a entregar por el plan de retribución variable.	-	3.865	
Nº medio ponderado de acciones ordinarias potenciales no provisionadas a precio de mercado	-	(379)	
Ganancias por acción diluido (euros)	190.336	469.394	0,41

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	
	30-06-2021	31-12-2020
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	850.000	850.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(9.419)	(11.054)
Total préstamo sindicado	840.581	838.946
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	664.747	670.133
Gastos de formalización del préstamo hipotecario sindicado (Tree)	(50.707)	(52.276)
Total préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	614.040	617.857
Línea de crédito revolving	-	-
Préstamo no hipotecario	29.000	29.000
Préstamos hipotecarios	85.865	84.637
Gastos de formalización	(5.096)	(5.688)
Total otros préstamos	109.769	107.949
Obligaciones y bonos	4.042.786	4.091.086
Gastos de emisión de las obligaciones	(27.451)	(25.284)
Total obligaciones y bonos	4.015.335	4.065.802
Total coste amortizado	5.579.725	5.630.554
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos financieros derivados	99.354	127.345
Total a valor razonable	99.354	127.345
Total no corriente	5.679.079	5.757.899
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos sindicados	616	644
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	9.824	9.016
Obligaciones y bonos	587.406	36.291
Préstamos hipotecarios	1.804	1.795
Préstamo no hipotecario	69	125
Línea de crédito revolving	398	404
Gastos de formalización	(1.073)	-
Total coste amortizado	599.044	48.275
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos financieros derivados	995	1.277
Total a valor razonable	995	1.277
Total corriente	600.039	49.552

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

Con fecha 20 de abril de 2016, la Sociedad Dominante obtuvo de Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited la calificación crediticia (rating) "BBB" con perspectiva estable. El 2 de mayo de 2018, Standard & Poor's actualizó esta calificación a "BBB" con perspectiva positiva, modificándola, como consecuencia de la pandemia COVID-19, a perspectiva estable el pasado 27 de marzo de 2020. Con fecha 4 de junio de 2021, Standard & Poor's reafirmó dicha perspectiva.

Adicionalmente, con fecha 17 de octubre de 2016, la Sociedad obtuvo de Moody's la calificación crediticia "investment grade" "Baa2". El pasado 27 de mayo de 2020 Moody's actualizó esta calificación a "Baa2" con perspectiva negativa debido a la pandemia generada por el COVID-19. Con fecha 23 de junio de 2021, Moody's mantuvo la calificación y perspectiva.

10.1 Préstamos y créditos

El detalle de la financiación con entidades bancarias al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Deudas con entidades de crédito

	Miles de Euros				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	30-06-2021		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	850.000	(9.419)	850.000	-	616
Préstamo no hipotecario	115.000	(44)	29.000	-	69
Líneas de crédito revolving	700.000	(2.682)	-	-	398
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	716.894	(50.707)	664.747	9.219	605
Préstamos hipotecarios resto de activos	91.000	(2.370)	85.865	1.737	67
	2.472.894	(65.222)	1.629.612	10.956	1.755

	Miles de Euros				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2020		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	850.000	(11.054)	850.000	-	644
Préstamo no hipotecario	115.000	(47)	29.000	-	125
Líneas de crédito revolving	700.000	(3.026)	-	-	404
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	716.894	(52.276)	670.133	8.443	573
Préstamos hipotecarios resto de activos	88.900	(2.615)	84.637	1.724	71
	2.470.794	(69.018)	1.633.770	10.167	1.817

Determinada financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos de la sociedad y el servicio de la deuda ("ICR") o la proporción existente entre activos libres de carga hipotecaria y la deuda no hipotecaria. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2021 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Las principales variaciones ocurridas en el primer semestre de 2021 son las siguientes:

Préstamos sindicados y línea de crédito de la Sociedad Dominante

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

El vencimiento inicial de esta financiación era 2024, con posibilidad de realizar dos extensiones opcionales de un año para el tramo de la línea de crédito corporativa. Con fecha de 30 de junio de 2021 se aprobó la segunda extensión de un año, siendo su nuevo vencimiento el 9 de mayo de 2026.

Préstamo hipotecario TREE

Con fecha de 15 de marzo de 2021 se aprobó la segunda extensión de un año del vencimiento, siendo su nuevo vencimiento final el 31 de marzo de 2033.

Préstamo hipotecario MERLIN Logística

Con fecha de 26 de marzo de 2021 se modificó el contrato de financiación hipotecaria ampliando el importe del préstamo en 2.100 miles de euros hasta un importe total de 70.000 miles de euros.

10.2 Emisión de obligaciones

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

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, que ha sido renovado con fecha de 25 de marzo de 2021.

El 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante ha emitido un bono de 500 millones de euros a 9 años al 99,196% del valor nominal y un cupón del 1,375%.

A 30 de junio de 2021, el detalle de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante es el siguiente:

Vencimiento	Nominal (Millones de Euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Mayo 2022	548	2,375%	MS + 35 p.b.	-0.16%	Irlanda (a)
Abril 2023	743	2,225%	MS + 49 p.b.	-0.05%	Luxemburgo
Mayo 2025	600	1,750%	MS + 58 p.b.	0.25%	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875%	MS + 79 p.b.	0.56%	Luxemburgo
Julio 2027	500	2,375%	MS + 95 p.b.	0.77%	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375%	MS + 122 p.b.	1.19%	Luxemburgo
Junio 2030	500	1,375%	MS + 143 p.b.	1.46%	Luxemburgo
Diciembre 2034	600	1,875%	MS + 167 p.b.	1.96%	Luxemburgo
	4.591	2,008%			

(a) Como resultado de la combinación de negocios con Metrovacesa realizada en 2016, el Grupo registra la emisión de un bono realizada por Metrovacesa por importe de 700 millones de euros. Los términos y condiciones de estos bonos se rigen e interpretan de conformidad con el derecho inglés y cotizan en la Bolsa de Irlanda. Asimismo, esta emisión tiene las garantías y obligaciones de cumplimiento de ratios usuales en este tipo de operaciones. Al cierre del primer semestre del ejercicio 2021 el Grupo cumple con los covenants establecidos en dicho contrato y los Administradores no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios .

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

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen al 30 de junio de 2021 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

10.3 Derivados

El detalle al 30 de junio de 2021 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2021	31-12-2020
No corriente:		
De tipo de interés	99.354	127.345
Total no corriente	99.354	127.345
Corriente:		
De tipo de interés	995	1.277
Total corriente	995	1.277

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

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

El detalle de los instrumentos financieros derivados de pasivo, sin incluir los intereses a corto plazo, incluidos en el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2021 y su nocional cubierto, es el siguiente:

Tipo de Interés	Interés Contratado	Valor Razonable	Miles de Euros				
			Nocional Vivo a Cada Cierre del Ejercicio				
			2021	2022	2023	2024	Años Posteriores
Sind. Soc. Dom (inicio 2021)	0,0154%	(11.833)	850.000	850.000	850.000	-	-
Tree Inversiones (finaliz. 2024)	0,959%	(31.627)	688.405	677.196	665.987	-	-
Tree Inversiones (inicio 2024)	1,693%	(54.870)	-	-	-	662.514	646.510
Otras filiales	2,085% - 0,25%	(2.020)	67.900	67.900	67.900	67.900	67.900
		(100.350)	1.606.305	1.595.096	1.583.887	730.414	714.410

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

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

Escenario	Miles de Euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de Impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(44.600)	27.592	17.008
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	48.506	(20.551)	(27.955)

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 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deuda Sindicada / Línea de Crédito	Préstamos H. Sindicado Tree	Préstamos Hipotecarios	Total
2S 2021	-	4.206	865	5.071
2022	-	9.990	1.750	11.740
2023	-	9.841	1.777	11.618
2024	850.000	9.694	1.803	11.497
2025	-	17.426	1.831	869.257
Más de 5 años	29.000	622.809	79.576	731.385
	879.000	673.966	87.602	1.640.568

10.5 Gastos formalización de deudas

El movimiento habido en los gastos de formalización de deudas durante el primer semestre de 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	31-12-2020	Imputación a la Cuenta de Resultados – Coste Amortizado	Impacto Cuenta de Resultados NIIF 9	Activaciones de Gastos de Formalización	30-06-2021
Financiaciones sin garantía hipotecaria	14.127	(1.094)	(888)	-	12.145
Préstamo sindicado Senior (Tree)	52.276	(742)	(1.841)	1.014	50.707
Préstamos hipotecarios resto de activos	2.615	(65)	(180)	-	2.370
Obligaciones y Bonos	25.284	(2.529)	-	5.770	28.524
	94.302	(4.430)	(2.909)	6.784	93.746

11. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30-06-2021		31-12-2020	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Provisiones	7.331	-	18.296	-
Fianzas y depósitos recibidos	92.869	1.074	89.326	714
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	4.950	-	5.850	-
Pasivos por impuesto diferidos	681.242	-	684.454	-
Otras deudas	47.160	7.108	46.260	7.066
Otros pasivos corrientes	-	23.021	-	8.342
	833.552	31.203	844.186	16.122

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

La Sociedad Dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. En virtud de dicho régimen, las plusvalías que se obtengan por la venta de activos tributarán a un tipo del 0% siempre

y cuando se cumplan determinados requisitos (básicamente que los activos hayan permanecido como mínimo 3 años en propiedad de la SOCIMI). Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, así como para aquellos que pertenecen a sociedades no acogidas al citado régimen, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general, mientras que para el resto de ejercicios el tipo será del 0%. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una estimación sobre el tipo fiscal aplicable a la plusvalía fiscal de los activos adquiridos con anterioridad a su incorporación al régimen SOCIMI (calculada a partir del valor razonable de los activos que se obtiene de las tasaciones a la fecha de la combinación de negocios y al 30 de junio de 2021) 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	
	30-06-2021	31-12-2020
Corriente:		
Proveedores	45.749	49.250
Proveedores empresas del grupo y asociadas	-	544
Acreedores varios	8.609	30.207
Remuneraciones pendientes de pago	16.560	17.476
Otras deudas con las Administraciones Públicas	5.473	12.497
Anticipos de clientes	1.713	1.138
	78.104	111.112

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	
	30-06-2021	30-06-2020
Gastos no repercutibles de los inmuebles en arrendamiento	21.269	21.466
Gastos generales:		
Servicios profesionales	4.769	3.696
Gastos de viajes	233	230
Seguros	223	166
Otros	1.166	1.993
Costes asociados a la adquisición, ventas de activos y financiación	999	1.544
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	2.400	1.041
Otros gastos	1.702	2.197
	32.761	32.333

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2021	30-06-2020
Sueldos, salarios y asimilados	13.010	9.695
Indemnizaciones	152	-
Seguridad Social	1.461	1.250
Otros gastos sociales	284	291
Plan de Incentivos	5.586	10.103
	20.493	21.339

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 2021 ha sido de 222 (221 durante el mismo periodo del ejercicio 2020).

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 2021, 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:

Parte vinculada	Naturaleza de la relación	Miles de euros			
		Ingreso	Gasto	Activo	Pasivo
Banco Santander, S.A.	Financiación	-	2.339	-	199.612
Banco Santander, S.A.	Tesorería	-	-	106.444	-
Banco Santander, S.A.	Nocional Derivados (*)	-	-	-	306.065 (*)
Banco Santander, S.A.	Arrendamiento	299	-	-	63
Banco Santander, S.A.	Servicios	-	92	-	-
Paseo Comercial Carlos III	Financiación	6	-	1.502	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Financiación	-	-	1.081	-
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	Financiación	-	-	80.964	6.750
G36 Developments S.L.	Financiación	2	-	213	-
Total		307	2.431	190.204	512.490

(*) Este importe no supone el registro de un pasivo a 30.06.2021.

Transacciones realizadas con accionistas significativos

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, 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 2021, el Grupo mantiene préstamos contraídos con su accionista Banco Santander, S.A. por importe de 199.612 miles de euros. Asimismo, el nocional de los derivados vigentes contratados alcanza un importe total de 306.065 miles de euros. Estas posiciones corresponden a la parte de Banco de Santander, S.A. en los préstamos que se incluyen entre las operaciones de financiación del Grupo MERLIN, cuyo detalle puede encontrarse en la Nota 10.

El Grupo mantiene saldos bancarios depositados en el Banco Santander, S.A. por importes de 106.444 miles de euros (que incluyen 3 miles de euros en las cuentas a nombre de la empresa asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A. y 40 miles de euros en las cuentas asociadas a la empresa asociada Edged Spain S.L.U.).

Durante el primer semestre de 2021, el gasto financiero incurrido en operaciones con el Banco Santander, S.A. ha ascendido a 2.339 miles de euros, que incluyen 31 miles de euros de gastos en comisiones de avales y 43 miles de euros de gastos de gestión de cuentas corrientes.

El Grupo tiene concedidas líneas de avales por el Banco Santander, S.A. por importe de 6.959 miles de euros (5.443 miles de euros concedidas a MERLIN Properties SOCIMI, S.A. y 1.516 miles de euros concedidas a la compañía asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A.).

b) Operaciones de prestación de servicios

Durante el primer semestre de 2021 el Grupo ha continuado arrendando 4 inmuebles al Banco Santander, S.A., cuya duración abarca un periodo de entre 1 y 4 años y que durante el primer semestre del ejercicio 2021 han generado un ingreso por importe de 299 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 63 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo ha contratado los servicios de organización de la Junta General de Accionistas y el servicio de registro de accionistas por importe de 60 miles de euros, además de servicios de agente de la cotización en la bolsa de valores Euronext Lisboa por 31 miles de euros.

Operaciones de financiación con sociedades contabilizadas por el método de participación

a) G36 Developments S.L.

A 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante mantiene vigente un préstamo por importe de 212 miles de euros, concedido el 1 de octubre de 2018 a la compañía asociada G36 Developments, S.L., tenedora de un activo que se dedicará a la gestión de espacios flexibles de oficinas.

b) Paseo Comercial Carlos III S.A.

A 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante mantiene vigente un préstamo por importe de 1.502 miles de euros, concedido el 27 de julio de 2020 a la compañía asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A. que gestiona un centro comercial en Madrid.

c) Provitae Centros Asistenciales, S.L.

A 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante mantiene vigente un préstamo por importe de 1.081 miles de euros, concedido el 10 de enero de 2002 a la compañía asociada Provitae Centros Asistenciales, S.L. tenedora de un suelo en Villajoyosa, Alicante.

e) Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

A 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante mantiene un “activo financiero disponible para la venta” por importe de 80.964 miles de euros correspondiente al valor de las acciones asociadas al mecanismo de liquidez con vencimiento febrero de 2022, acordado en la aportación no dineraria que la Sociedad Dominante realizó con fecha 27 de febrero de 2020.

Asimismo, la Sociedad Dominante mantiene obligaciones pendientes de desembolsar por importe de 6.750 miles de euros, registrados como “otros pasivos financieros” corrientes y no corrientes.

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

	30.06.2021	30.06.2020
Accionistas significativos	34.605	16.999
Banco Santander, S. A	34.605	16.999
Administradores y Directivos	1.185	696
Administradores	1.033	439
Directivos	152	256
Total	35.790	17.695

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 2021, el importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad Dominante ascendió a 1.750 miles de euros (1.617 miles de euros al 30 de junio de 2020), respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30-06-2021	30-06-2020
Retribución fija y variable	1.750	1.612
Atenciones estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	-	-
Seguros de vida y salud	7	5
	1.757	1.617

Adicional a los importes anteriores, los Consejeros Ejecutivos han percibido cobros por importe total de 3.028 miles de euros en concepto de cantidades aplazadas de la retribución variable de los ejercicios 2015 y 2018 conforme a las condiciones establecidas en los citados planes. Al 30 de junio de 2021, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a la retribución variable de los ejercicios 2016 y 2019 por importe de 3.250 miles de euros registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance de situación adjunto.

Asimismo, y tal y como se indica en la Nota 20 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, los Consejeros Ejecutivos, como miembros del equipo directivo, tendrán 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 2021, los Consejeros Ejecutivos han percibido 538.460 acciones correspondientes al primer 50% del importe del incentivo referenciado al EPRA NAV.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 17 de junio de 2020 se aprobó el nombramiento de los consejeros dominicales María Ana Forner Beltrán e Ignacio Gil Casares Satrústegui, quedando por tanto formado el Consejo de Administración por 14 miembros a 31 de diciembre de 2020. El 20 de enero de 2021 dimitió el consejero Don John Gómez Hall.

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

Consejero	Tipo	Miles de Euros	
		30-06-2021	30-06-2020
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
María Luisa Jordá Castro	Consejero independiente	87	62
Ana García Fau	Consejero independiente	83	62
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	67	58
John Gómez Hall	Consejero independiente	6	50
George Donald Johnston	Consejero independiente	67	57
Juan María Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	87	64
Pilar Cavero Mestre	Consejero independiente	77	57
Francisca Ortega Hernández-Agero	Consejero dominical	42	-
Emilio Novela Berlín	Consejero independiente	82	53
María Ana Forner Beltrán	Consejero dominical	80	-
Ignacio Gil Casares Satrústegui	Consejero dominical	72	-
		1.750	1.463

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 493 miles de euros (221 miles de euros en el ejercicio 2020).

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 2021, suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 4.000 y 2.000 miles de euros, respectivamente.

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 2021 puede resumirse en la forma siguiente:

Miles de Euros							
30-06-2021				30-06-2020			
Número de Personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total	Número de Personas	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones	Total
2	170	5	175	6	1.051	14	1.065

Adicional a los importes anteriores y en relación con la retribución variable en favor de la Alta Dirección, se ha abonado un importe de 874 miles de euros correspondiente a la retribución variable del ejercicio 2020, y a la retribución variable aplazada de los ejercicios 2015 y 2018.

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 2021, la Alta Dirección ha percibido 73.554 acciones correspondientes al primer 50% del importe del incentivo referenciado al EPRA NAV .

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

Plan de incentivos 2017-2019

Tal y como se indica en la Nota 20 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, aprobó un plan de retribución para el equipo directivo y otros miembros relevantes de la plantilla del Grupo cuyo periodo de medición está comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2019 ("Plan de Incentivos 2017-2019"). Conforme lo establecido en dicho plan los miembros que forman parte del equipo directivo podrán tener derecho a percibir: (i) un determinado importe monetario en función del incremento de la cotización de la acción y (ii) acciones de la Sociedad Dominante, siempre que se cumplan determinados objetivos.

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

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

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

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

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

La fecha de cálculo del Importe del incentivo referenciado al NAV por acción y del Importe del Incentivo del valor de cotización de las acciones fue el 31 de diciembre de 2019. El importe máximo a percibir en concepto de incentivo referenciado al valor de la cotización en el periodo 2017 a 2019 ascendió a 37,5 millones de euros, habiéndose realizado el pago del mismo en marzo de 2020.

Asimismo, el importe máximo del incentivo referenciado al EPRA NAV por acción será de 75 millones de euros, para cuyo pago se ha asignado un máximo de 6.000.000 de acciones. Al 31 de diciembre de 2019, las acciones que finalmente se asignaron al incentivo referenciado al EPRA NAV fueron 5.874.111 acciones. Si finalmente, el valor del número máximo de acciones asignadas al plan fuera inferior a este importe del incentivo referenciado al EPRA NAV, la diferencia se abonará en efectivo. Durante el último trimestre del ejercicio 2020 y el primer semestre del ejercicio 2021, se han abonado 2.009.066 acciones, que incluyen el 50% de las asignadas, así como, determinadas liquidaciones anticipadas del 50% restante. El número restante de las acciones asignadas se abonarán en la tercera fecha de liquidación, esto es, en los dos días hábiles siguientes a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021. No obstante, lo anterior, en función de la evolución futura del EPRA NAV en el ejercicio 2021 se podría modificar dicho importe.

En este sentido, a 30 de junio de 2021 el Grupo ha registrado un gasto por importe de 5.129 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Plan de Incentivos 2017-2019, con contrapartida a reservas.

Incentivo extraordinario

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 producirá 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"

En este sentido, a 30 de junio de 2021 el Grupo ha registrado un gasto por importe de 457 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Incentivo Extraordinario, con contrapartida a Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

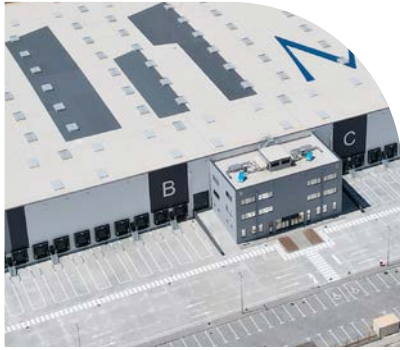
16. Hechos posteriores

El 22 de julio, la sociedad participada Distrito Castellana Norte, S.A. ha firmado con ADIF, el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid, el convenio marco que permite la ejecución de las infraestructuras en el denominado Madrid Nuevo Norte. Este hito urbanístico cumple la última condición suspensiva para la adquisición de los suelos, la cual se espera que tenga lugar antes del final del ejercicio 2021.



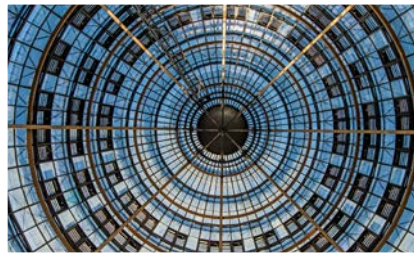
Informe de resultados 6M21

Correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2021





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



01

Resumen
Ejecutivo
04

02

Evolución
del negocio

16

04

Valoración
de la cartera
30

06

Hechos
post-cierre
42

03

Inversiones,
desinversiones
y Capex
26

05

Estados
financieros
34

07

Magnitudes
EPRA
44

08

Evolución
bursátil
46

APPENDIX

Cálculo
Magnitudes
EPRA
51

Reconciliación de las
medidas alternativas
de rendimiento
57

Listado
de activos
58

01

Resumen Ejecutivo



EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

(2,2%)

Rentas brutas *like-for-like* vs 6M20

(3,8%)

FFO por acción vs 6M20

+0,6%

NTA por acción vs FY20

- **Bonificaciones en renta por Covid-19** por valor de **€19.6m** en el período, contabilizados como un gasto íntegro.
- **FFO por acción de €0,27** lo que supone una caída del 3,8% respecto a 6M20. **Mantenemos la estimación dada al mercado para 2021 (0,56€ por acción).**
- Valoración estable (+0,5% LfL respecto a FY20). Oficinas y net leases estables. Logística sube. Centros comerciales y hoteles bajan. El **NTA por acción** se sitúa en **€15,55 (+0,6%** respecto a FY20), **tras pagar un dividendo de 0,30€** por acción durante el semestre.

(€ millones)	6M21	6M20	Variación
Ingresos totales	252,7	259,4	(2,6%)
Rentas brutas	248,5	256,6	(3,2%)
Rentas brutas después de incentivos	219,8	221,2	(0,6%)
Rentas netas después de propex	196,1	198,7	(1,3%)
<i>Margen</i> ⁽¹⁾	89,2%	89,8%	
EBITDA ⁽²⁾	179,2	184,1	(2,7%)
<i>Margen</i>	72,1%	71,8%	
FFO ⁽³⁾	129,2	134,3	(3,8%)
<i>Margen</i>	52,0%	52,3%	
AFFO	124,4	125,4	(0,8%)
Resultado neto	190,3	70,9	+168,3%
(€ por acción)	6M21	6M20	Variación
FFO	0,27	0,29	(3,8%)
AFFO	0,26	0,27	(0,8%)
EPS	0,41	0,15	+168,3%
EPRA NTA	15,55	15,46	+0,5%

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

(2,9%)

Oficinas

+1,0%

Logística

(2,0%)

Cen. Com.

Rentas *like-for-like* vs 6M20

+6,8%

Oficinas

+3,3%

Logística

+5,9%

Cen. Com.

Release spread

+56 pbs

Ocupación vs 31/03/2021

93,7%

	6M21	Contratados m ²	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/03/21
			€ m	Cambio LfL	<i>Release spread</i>	Pbs
Oficinas		173.457	111,5	(2,9%)	+6,8%	(20)
Logística		191.072	32,2	1,0%	+3,3%	+151
Centros Comerciales		16.271	57,2	(2,0%)	+5,9%	+42
Net leases		n.a.	43,0	(0,1%)	n.m.	-
Otros		n.a.	4,5	n.m.	n.m.	-
Total		380.800	248,5	(2,2%)	-	+ 56

- **Oficinas:** 173.457 m² contratados. LfL de (2,9%) y *release spread* de +6,8%
- **Logística:** 191.072 m² contratados. LfL de +1,0% y *release spread* de +3,3%
- **Centros comerciales:** 16.271 m² contratados. LfL de (2,0%) y *release spread* de +5,9%

⁽¹⁾ Neto de incentivos.

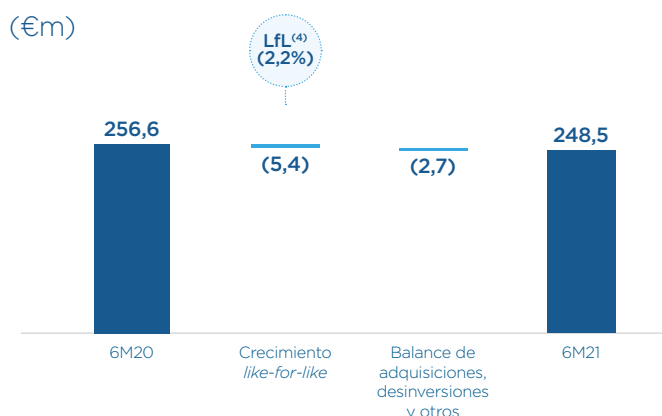
⁽²⁾ Excluyendo gastos generales no-overheads (€ 1,7m) más LTIP devengado (€ 5,6m).

⁽³⁾ FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios menos impuestos de sociedades recurrentes más resultado por puesta en equivalencia.

⁽⁴⁾ Cartera en explotación durante el período 6M20 (€ 244,7m de rentas brutas) y el período 6M21 (€ 239,3m de rentas brutas).

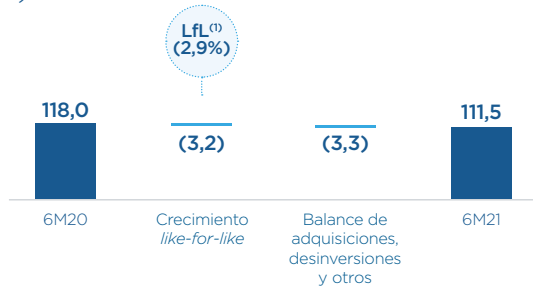
Evolución de rentas brutas

(€m)



OFICINAS

Evolución de rentas brutas (€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M21 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	79,2	18,2	3,2
Barcelona	18,9	18,3	2,6
Lisboa	11,8	19,8	5,3
Otros	1,5	10,9	5,0
Total	111,5	18,2	3,4

Alquileres

- **Disminución de rentas LfL** durante el periodo **(-2,9%)** debido al incremento de vacío y una indexación de IPC negativa durante el 1T.
- **Los principales contratos firmados en el 6M21 son:**
 - Renovación de 43.515 m² con Técnicas Reunidas en Adequa, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 22.451 m² con BPI en Monumental, Lisboa.
 - Nuevos alquileres de 12.789 m² con Accenture y Elecnor en Castellana 85, Madrid.
 - Nuevo alquiler de 8.595 m² con Inetum en PE Sanchinarro, Madrid.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones ⁽²⁾	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	117.576	(57.870)	34.982	82.594	(22.888)	+4,3%	110
Barcelona	23.014	(10.151)	9.150	13.864	(1.001)	+14,7%	36
Lisboa	32.867	(7.183)	31.885	982	24.702	+24,6%	14
Total	173.457	(75.204)	76.017	97.440	813	+6,8%	160

Ocupación

- La ocupación se está estabilizando.
- Esperamos una recuperación del mercado durante el segundo semestre del ejercicio y mantenemos nuestras previsiones de ocupación para el 2021.
- Monumental y Castellana 85 se vuelven a incluir en el stock tras su entrega (ambos plenamente ocupados).
- Por mercados, **el mejor comportamiento durante el trimestre se ha producido en Barcelona Prime.**

Stock	1.212.143 m ²
WIP	109.117 m ²
Stock incl. WIP	1.321.260 m ²

	Tasa de ocupación ⁽³⁾		
	6M21	3M21	Cambio pbs
Madrid	86,8%	87,0%	(25)
Barcelona	91,6%	93,1%	(143)
Lisboa	99,5%	99,3%	+14
Other	100,0%	100,0%	-
Total	89,1%	89,3%	(20)

⁽¹⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el periodo 6M20 (€ 109,7m de rentas brutas) y el periodo 6M21 (€ 106,5m 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 periodo son Plaza Ruiz Picasso, Arturo Soria 343, Plaza de Cataluña 9, Pere IV, Avenida de Burgos 208, Atica 1, PE Cerro Gamós 5 y Adequa 2.

OFICINAS (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

LANDMARK I

EN CURSO	SBA (m ²)	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC
	16.474	Reforma integral	€ 34,8m	Entregado	8,1%
	25.358	Reforma integral	€ 34,8m	Entregado	9,4%
	36.899 ⁽¹⁾	Reforma integral	€ 57,5m	3T23	10,4%

⁽¹⁾ Después de la reforma.

LOGÍSTICA

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M21 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
Madrid	20,0	4,0	3,9
Barcelona	5,5	6,1	2,5
Otros	6,7	3,7	2,6
Total	32,2	4,2	3,4

Alquileres

- La logística continúa dando buenos resultados, con un crecimiento tanto orgánico (LfL positivo +1,0% en rentas, a pesar del descenso de la ocupación en el 1T) como inorgánico a través de las entregas de proyectos del plan Best II y Best III.
- +3,3% de *Release spread*.
- Los principales contratos firmados en 6M21 son:
 - Nuevo alquiler de 20.723 m² con Truck and Wheel en A2-Cabanillas Park I F.
 - Nuevo alquiler de 18.947 m² con Olicargo and Rangel en Lisba Park.
 - Nuevo alquiler de 5.050 m² con Grupo Mox en A2-San Fernando II.
 - Renovación de 2.549 m² con Zimmer Bionet en Barcelona-PLZF.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	151.238	(22.817)	151.238	-	128.421	+0,3%	4
Barcelona	8.900	(8.802)	6.351	2.549	(2.451)	+9,0%	2
Otros	30.934	(26.292)	26.614	4.320	322	+22,7%	5
Total	191.072	(57.911)	184.203	6.869	126.292	+3,3%	11

Ocupación

- Aumento sustancial de la ocupación (+151 pbs vs. 3M21) tras alquilar a largo plazo espacios alquilados en 2020 de forma temporal.
- Todos los proyectos entregados de Best II & III se encuentran ocupados al 100%. Dos pre-alquileres han sido firmados durante el trimestre con DSV y Logista sumando más de 90.000 m² en Cabanillas Park I J y Cabanillas Park II.
- Cilsa (ZAL Port) ha entregado una nave llave en mano de 95.987 m² a Decathlon.

Stock	1.339.718 m ²
WIP ⁽²⁾	790.157 m ²
Best II	332.166 m ²
Best III	435.482 m ²
A4-Getafe (Data Center)	22.508 m ²
Stock incl. WIP	2.129.875 m ²
ZAL Port	728.163 m ²
ZAL Port WIP	8.168 m ²
Stock gestionado	2.866.206 m ²

	Tasa de ocupación		
	6M21	3M21	Cambio pbs
Madrid	97,9%	95,2%	+263
Barcelona	91,7%	93,2%	(153)
Otros	93,9%	93,9%	0
TOTAL	96,2%	94,7%	+151

⁽¹⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 6M20 (€ 27,8m de rentas brutas) y el período 6M21 (€ 28,1m de rentas brutas).

⁽²⁾ Best II & III y A4 Getafe (Data Center) han sido añadidos al stock.

LOGÍSTICA (CONT.)

INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

Best II (a 30/06/2021)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	Rentabilidad sobre coste
Entregado ¹⁾	255.660			
A4-Pinto II	29.473	1,2	13,7	8,6%
A2-Cabanillas III	21.879	0,9	11,8	7,8%
A2-Cabanillas Park I F	20.723	0,9	10,8	7,9%
A2-Cabanillas Park I G	22.506	0,9	13,5	6,9%
A4-Seseña	28.731	1,2	15,5	7,7%
A2-Azuqueca II	98.757	4,4	54,7	8,1%
A2-San Fernando II	33.592	1,9	22,1	8,5%
En curso	117.891			
A2-Cabanillas Park II	47.403	2,1	25,7	8,1%
A2-Cabanillas Park I H-J	70.488	2,9	42,5	6,9%
Suelo	214.275			
A2-Cabanillas Park II	163.275	7,1	88,5	8,1%
A2-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,7%
Total	587.827	25,8	328,9	7,8%

Best III (a 30/06/2021)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	Rentabilidad sobre coste
Entregado⁽¹⁾	62,519			
Valencia-Ribarroja	34,992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla ZAL WIP	27,528	1,4	11,9	12,0%
En curso	60,095			
Sevilla ZAL WIP	15,122	1,6	18,0	9,0%
Lisboa Park	44,973	2,1	29,5	7,1%
Suelo	375,387			
Lisboa Park	179,891	8,4	118,1	7,1%
Madrid-San Fernando III	98,924	5,1	54,9	9,3%
Valencia	96,572	4,4	56,2	7,8%
Total	498,002	24,9	314,9	7,9%

⁽¹⁾ Reclasificado como parte del stock.

CENTROS COMERCIALES

Evolución de rentas brutas

(€m)



Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M21 (€ m)	Renta pasante (€/m ² /m)	PMA (años)
MERLIN	57,2	21,2	2,2

Afluencias y ventas de inquilinos

	6M21 ⁽²⁾
Ventas de inquilinos	(32,0%)
Afluencia	(31,4%)
Tasa de esfuerzo ⁽³⁾	12,7%

Alquileres

- **La afluencia y las ventas de los inquilinos se recuperan a pesar de nuevas restricciones y un turismo reducido.** El plan de capex y la política comercial están teniendo un impacto positivo tanto en usuarios como en retailers.
- **Importante reducción de incentivos respecto al mismo período del año pasado. La tasa de esfuerzo se mantiene en niveles sostenibles (12,7%) gracias a la recuperación en ventas.**
- **Los principales contratos firmados durante 6M21 son:**
 - Nuevo alquiler de 765 m² con Ducati en X-Madrid.
 - Nuevo alquiler (extensión) de 623 m² con Bershka en Porto Pi.
 - Nuevo alquiler (extensión) de 590 m² con Pull&Bear en Larios.
 - Nuevo alquiler de 570 m² con MGI en La Vital.
 - Nuevo alquiler de 552 m² con Druni en Artea.
 - Nuevo alquiler de 468 m² con Kamado y Sibuya en Saler.

m ²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Total	16.271	(16.330)	14.974	1.297	(1.356)	+5,9%	67

Ocupación

- **La ocupación se está recuperando (+42 pbs vs. 3M21).**
- El **esfuerzo comercial** continúa, con **nuevos contratos sumando más de 15.000 m²** durante el período.
- El **mejor comportamiento** durante el segundo trimestre se ha producido en **X-Madrid**.

Stock	461.741 m ²
Tres Aguas ⁽⁴⁾	67.940 m ²
Stock incl. Tres Aguas	529.681 m ²

	Tasa de ocupación		
	6M21	3M21	Cambio pbs
Total	93,3%	92,9%	+42

⁽¹⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el periodo 6M20 (€ 58,3m de ventas brutas) y el periodo 6M21 (€ 57,1m de ventas brutas).

⁽²⁾ 6M21 frente a 6M19.

⁽³⁾ Incluyendo el impacto de la política comercial.

⁽⁴⁾ Tres Aguas al 100%.



CENTROS COMERCIALES (CONT.)

FLAGSHIP

EN STOCK ⁽¹⁾	SBA (m ²)	Alcance	Presupuesto	Entrega	YoC	
	Saler	50.747	Reforma integral	€ 25,8m	Entregado	5,7%
	Porto Pi	58.779	Reforma integral	€ 28,5m	Entregado	4,1%

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

BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en **40,5%**, ligeramente por encima de FY20 debido a la distribución a accionistas de €140m o 0,30€ por acción.
- €500m de emisión de bonos (a 9 años) para repagar el bono con vencimiento en 2022, con ca. 100 pbs de ahorro en costes.

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

Ratios	30/06/2021	31/12/2020
LTV	40,5%	39,9%
Tipo interés medio	2,06% (1,76% spot)	2,12%
Vencimiento medio (años)	5,9	6,0
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	87,8%	86,7%
Interés a tipo fijo	100,0%	99,8%
Posición de liquidez (€m) ⁽¹⁾	1.650	1.253

	€ million
GAV	12.893
Deuda financiera bruta	6.232
Efectivo y equivalentes ⁽²⁾	(864)
Deuda financiera neta	5.368
NTA	7.304

VALORACIÓN

- **GAV de € 12.893m, +0,5% respecto a diciembre 2020.**
- La resistencia de las oficinas y el crecimiento en logística compensan el ajuste en centros comerciales y hoteles.

6M21	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Compresión/ (Expansión) de yield ⁽³⁾
Oficinas	6.349	+0,4%	3,9%	(3)
Logística	1.219	+4,0%	5,1%	(16)
Centros Comerciales	2.185	(1,5%)	5,1%	-
Net leases	1.864	+1,0%	4,6%	-
WIP & land	263	n.a.	n.a.	n.a.
Otros	421	(2,6%)	3,4%	+1
Participaciones minoritarias	590	+3,0%	n.a.	n.a.
Total	12.893	+0,5%	4,4%	(3)

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo (€680,3m), acciones en autocartera (€32,3m), pagos diferidos de la venta de Juno (€ 70,0m) y Silicius (€81,0m) y líneas de crédito no dispuestas (€786,0m) en 6M2021.

⁽²⁾ Incluyendo efectivo (€680,3m), acciones en autocartera (€32,3m), pagos diferidos de la venta de Juno (€ 70,0m) y Silicius (€81,0m) y líneas de crédito no dispuestas (€786,0m) en 3M2021.

⁽³⁾ Pbs basado en exit yield (rentabilidad de salida) a 30/06/21.



INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- No ha habido adquisiciones en 6M21.
- **€ 109.0m⁽¹⁾ de desinversiones** de activos no estratégicos con una prima del 3.4%, incluyendo 3 activos logísticos secundarios con 50.904 m², una sucursal de BBVA, un edificio de oficinas de 9.576 m² en Madrid, 2 supermercados y la participación en Aedas.
- **El Plan Flagship se ha completado. Landmark solo tiene un edificio en WIP. Best II & III continúan progresando adecuadamente.** Castellana 85, Monumental, Saler, Porto Pi y Lisboa Park (fase 1) se han entregado durante el trimestre.
- MERLIN ha lanzado su **Plan de Infraestructura Digital (Mega), para desarrollar centros de datos tecnológicamente avanzados y altamente sostenibles en parcelas que ya son propiedad de la empresa.**




	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Desarrollos	Av. de Burgos 208		A2-Cabanillas Park I G-H-J Lisbon Park A2-Cabanillas Park II A4-Getafe (Data Center)	32,8
Inversiones inmobiliarias	Castellana 85 Monumental Plaza Ruiz Picasso Arturo Soria 343	Saler Porto Pi	A2-Coslada Complex A2-Azuqueca II	42,7
Cartera <i>like-for-like</i> portfolio (Capex defensivo) ⁽²⁾				6,0
Total				81,5

⁽¹⁾ € 81,0m a 30 de junio. La venta de los supermercados y la participación de Aedas se ha cerrado en julio

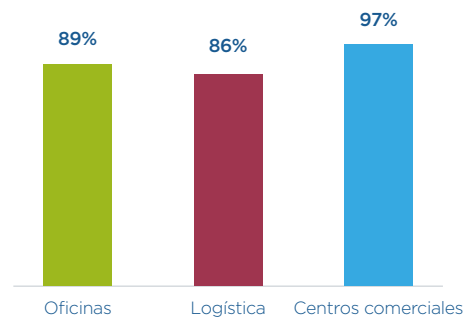
⁽²⁾ € 4,8m

SOSTENIBILIDAD

- **Importante esfuerzo en términos de certificación de la cartera**, habiendo obtenido 14 nuevos certificados LEED/BREEAM.
- **Todos los certificados han obtenido los mejores resultados** (LEED Oro o Platino o BREEAM Muy Bueno o Excelente), demostrando los esfuerzos en sostenibilidad de MERLIN.
- **El plan está a punto de finalizar**, con 97% de Centros Comerciales, 86% de Naves Logísticas y 89% de Oficinas ya certificados.

Torre Gloriès	Artea	Vitoria Jundiz I
		
BREEAM Excelente	BREEAM Excelente	BREEAM Muy bueno

% GAV certificado



HECHOS POSTERIORES

- El 20 de julio, la sociedad participada **Distrito Castellana Norte, S.A. firmó el convenio marco de ejecución para las infraestructuras** con ADIF, el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid. Este hito urbanístico cumple la última condición suspensiva para la adquisición de los suelos.



ACTUALIZACIÓN COVID-19

NIVEL DE COBROS

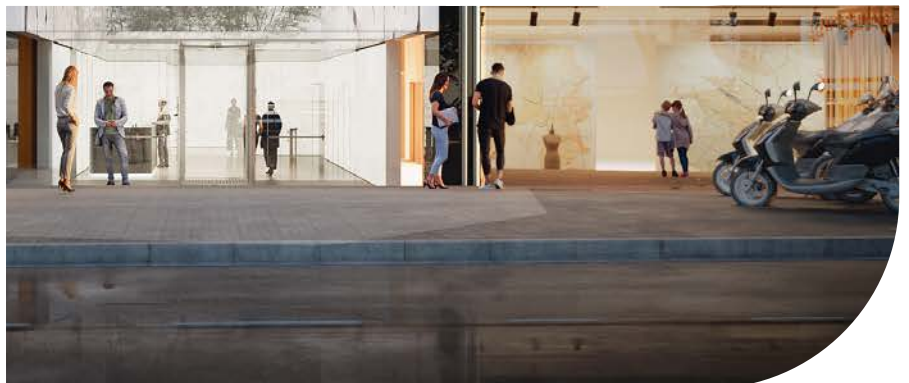
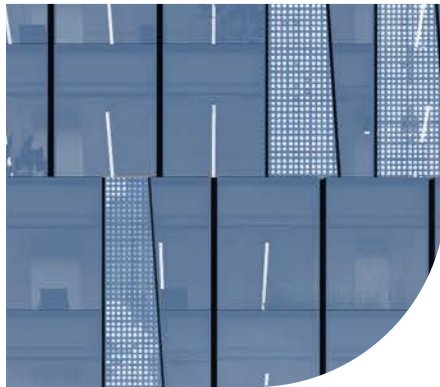
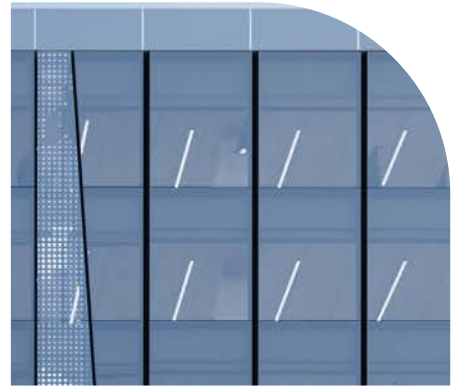
- El nivel de cobros se mantiene una vez más en niveles muy elevados, acordes al negocio recurrente.
- Dejaremos de reportar el nivel de cobros en el futuro.

(% del total de facturas devengadas)

6M21	Oficinas	Logística	Centros comerciales	Net leases
Cobrado	99,1%	99,8%	72,4%	100%
Política comercial	0%	0%	24,4%	0%
En proceso	0,7%	0,2%	0%	0%
No cobrado	0,2%	0%	3,2%	0%

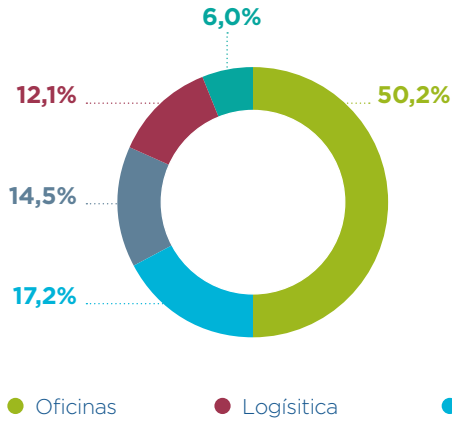
02

Evolución del negocio

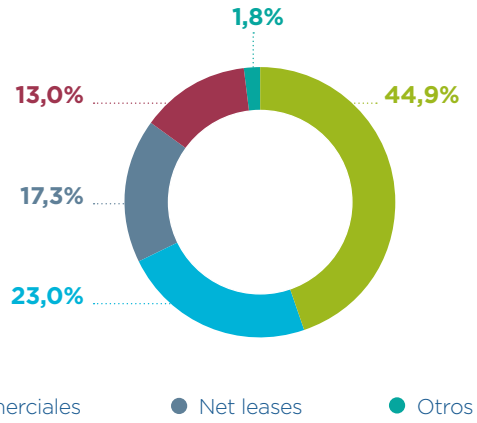


Evolución del negocio

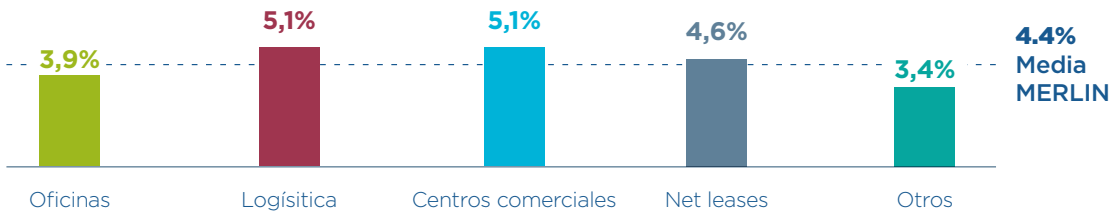
I GAV POR TIPO DE ACTIVO⁽¹⁾



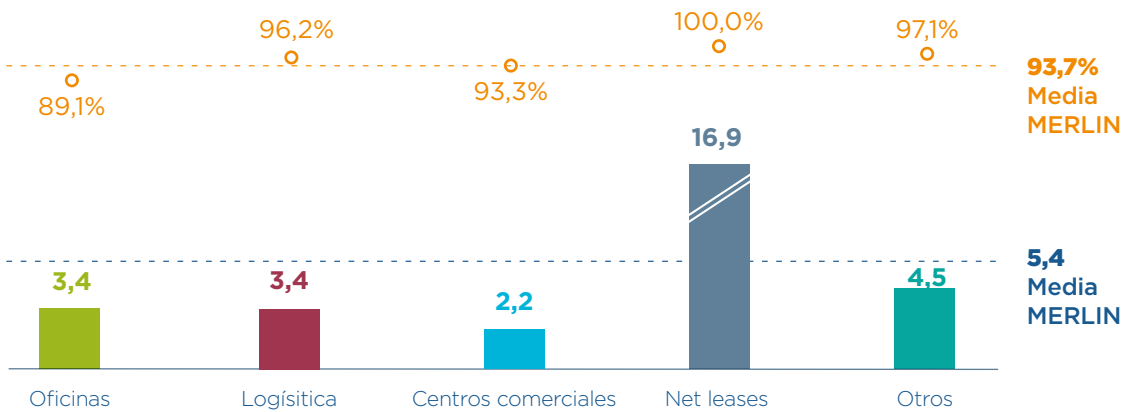
I RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO⁽²⁾



I YIELD BRUTO POR TIPO DE ACTIVO



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



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

⁽²⁾ Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados

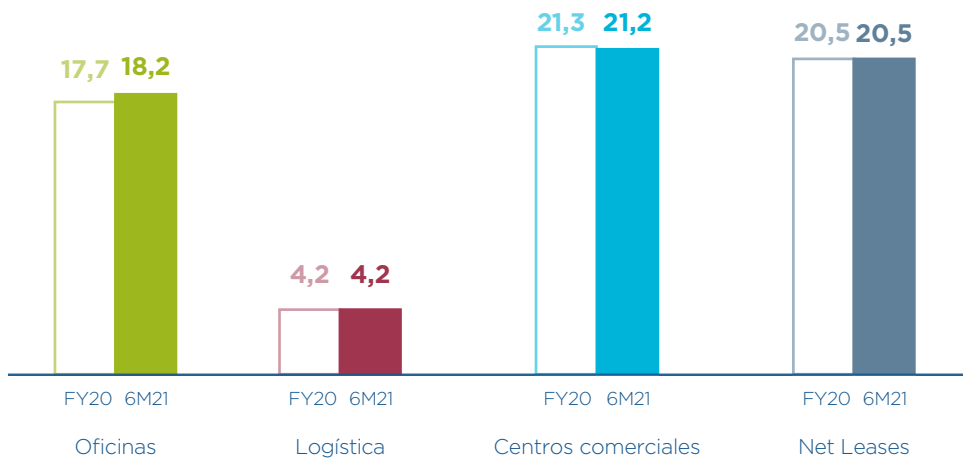
RENTA

Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de € 248.453 miles respecto a € 256.599 miles en 6M20

DESGLASE DE RENTAS BRUTAS

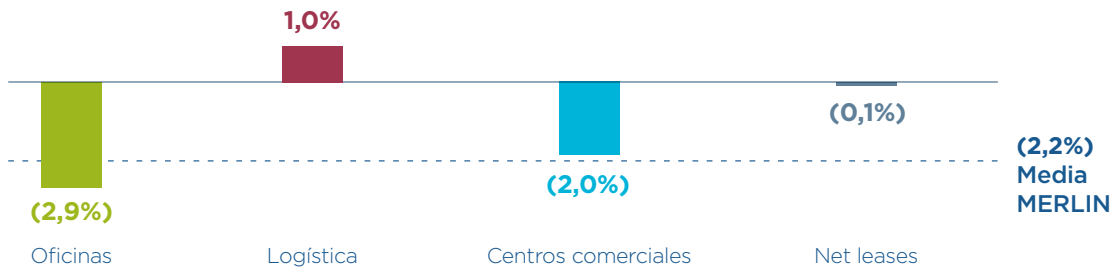
	6M21	6M20	Var (%)
Oficinas	111.513	117.951	(5,5%)
Logística	32.230	28.793	+11,9%
Centros Comerciales	57.154	60.587	(5,7%)
Net leases	43.020	43.451	(1,0%)
Otros	4.537	5.818	(22,0%)
Total	248.453	256.599	(3,2%)

RENTA MEDIA PASANTE (€/M²/MES)



Las rentas brutas han descendido un 2.2% en términos like-for-like. La evolución en términos comparables por categoría de activos es la siguiente:

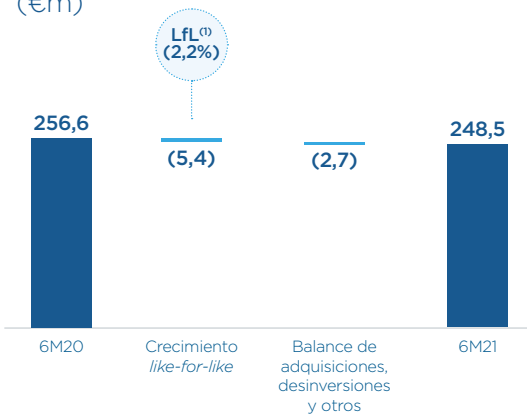
INCREMENTO/(DESCENSO) LIKE-FOR-LIKE



Evolución de rentas brutas del 6M20 a 6M21, para MERLIN y por categoría de activos:

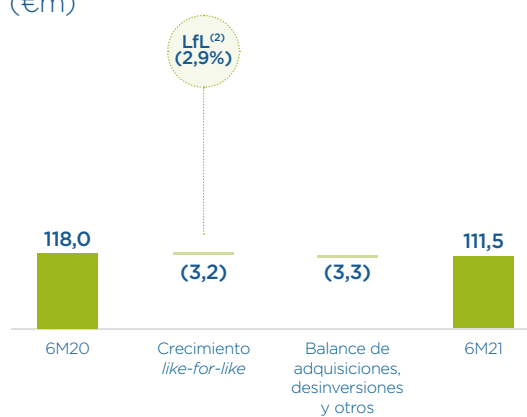
MERLIN

(€m)



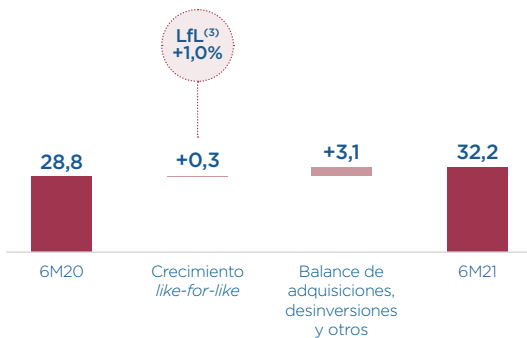
Oficinas

(€m)



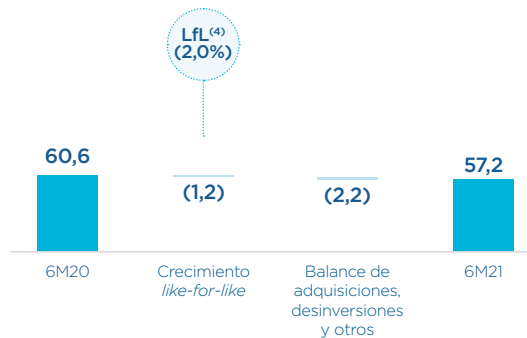
Logística

(€m)



Centros comerciales

(€m)



⁽¹⁾ Cartera en explotación durante el período 6M20 (€ 244,7m de rentas brutas) y el período 6M21 (€ 239,3m de rentas brutas).

⁽²⁾ Cartera de oficinas en explotación durante el período 6M20 (€ 109,7m de rentas brutas) y el período 6M21 (€ 106,5m de rentas brutas).

⁽³⁾ Cartera de logística en explotación durante el período 6M20 (€ 27,8m de rentas brutas) y el período 6M21 (€ 28,1m de rentas brutas).

⁽⁴⁾ Cartera de centros comerciales en explotación durante el período 6M20 (€ 58,3m de rentas brutas) y el período 2020 (€ 57,1m de rentas brutas).

OCUPACIÓN

La S.B.A. total del stock de MERLIN a 30 de junio de 2020 asciende a 3.428.884 m². La S.B.A. a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 3.313.314 m², por lo que el incremento neto durante el período ha sido de 115.570 m². La ocupación a 30 de junio de 2021 es del 93,7⁽¹⁾.

	30/06/2021	31/12/2020	Variación pbs
Oficinas			
S.B.A. Total (m ²) ⁽²⁾	1.212.143	1.191.825	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.080.168	1.085.511	
Ocupación física (%)	89,1%	91,1%	(197)
Logística			
S.B.A. Total (m ²)	1.339.718	1.221.716	
S.B.A. ocupado (m ²)	1.288.472	1.191.574	
Ocupación física (%)	96,2%	97,5%	(46)
Centros comerciales			
S.B.A. Total (m ²)	461.741	461.714	
S.B.A. ocupado (m ²)	424.778	426.134	
Ocupación física (%) ⁽³⁾	93,3%	93,7%	(46)
Net leases			
S.B.A. Total (m ²)	350.272	350.542	
S.B.A. ocupado (m ²)	350.272	349.509	
Ocupación física (%)	100,0%	99,7%	+29
Otros			
S.B.A. Total (m ²)	65.009	87.517	
S.B.A. ocupado (m ²)	63.107	63.107	
Ocupación física (%)	97,1%	72,1%	+2.497
MERLIN			
S.B.A. Total (m²)	3.428.883	3.313.314	
S.B.A. ocupado (m²)	3.206.797	3.115.835	
Ocupación física (%)⁽²⁾	93,7%	94,2%	(55)

⁽¹⁾ Excluyendo activos en curso o por desarrollar (Plaza Ruiz Picasso, Arturo Soria 343, Plaza Cataluña 9, Pere IV, Avenida de Burgos 208, Atica I, PE Cerro Gamos 5 y Adequa (2 suelos en desarrollo)).

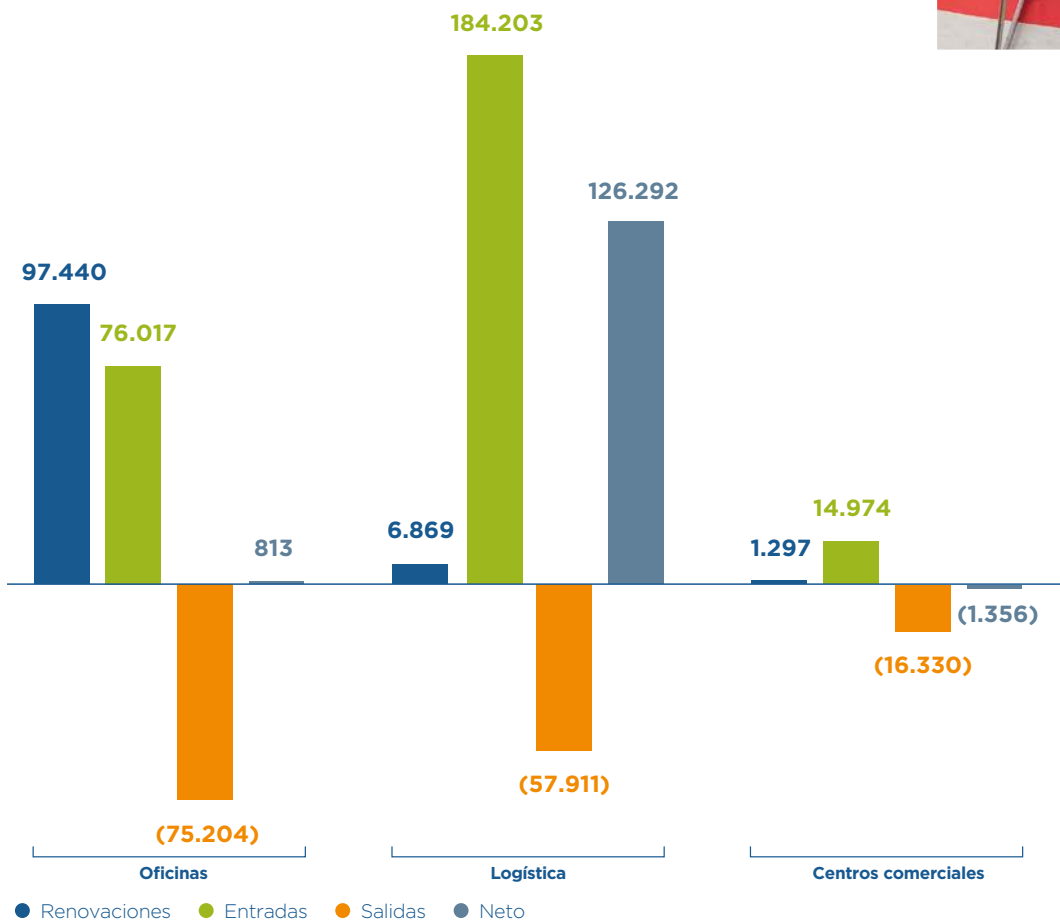
⁽²⁾ Excluyendo activos en curso o por desarrollar (Plaza Ruiz Picasso, Arturo Soria 343, Plaza Cataluña 9, Pere IV, Avenida de Burgos 208, Atica I, PE Cerro Gamos 5 y Adequa (2 suelos en desarrollo)).

⁽³⁾ Excluyendo unidades adquiridas vacías (6.400 m² en 6M21 y 7.162 m² en 2020), actualmente en reforma.



ARRENDATARIOS

Desde el inicio del año 2021, o desde la fecha de adquisición de los activos comprados con posterioridad, hasta el 30 de junio de 2021, MERLIN ha formalizado contratos de alquiler por 380.800 m², de los cuales 275.194 m² corresponden a nuevos contratos y 105.606 m² a renovaciones.



I OFICINAS

El volumen total contratado es de 173.457 m² de los cuales 76.017 m² se corresponden con nuevos contratos y 97.440 m² con renovaciones. Las salidas

ascienden a 75.203 m², con lo que la contratación neta es positiva en 813 m². Los principales contratos firmados en 6M21 son los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Adequa	Técnicas Reunidas	43.515
Monumental	BPI	22.451
Castellana 85	Accenture & Elecnor	12.789
Avenida de Europa	Vass	10.495
PE Sanchinarro	Inetum	8.595
Diagonal 199	Capgemini	5.934
Atica 5	Transcom	4.225
Central Office	Essity	3.024
PE Las Tablas	VM Energy & Parques Reunidos	3.008
PLZFB	Generalitat de Catalunya	2.767
Alfonso XI	IEB	1.994

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 6,8%.

	Release spread	# contratos
Madrid	+4,3%	110
Barcelona	+14,7%	36
Lisboa	+24,6%	14
Total	+6,8%	160



I LOGÍSTICA

El volumen total contratado ha sido de 191.072 m², de los cuales 184.203 m² se corresponden con nuevos contratos y 6.869 m² con renovaciones. Las salidas

han supuesto 57.911 m², por lo que la contratación neta es positiva en 126.292 m². Los principales contratos firmados en 6M21 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
A2-Azuqueca II	Carrefour	98.757
A2-Cabanillas Park I G	4PX	22.506
A2-Cabanillas Park I F	Truck and Wheel	20.723
Lisbon Park	Olicargo & Rangel	18.947
Sevilla ZAL	Asmodee	5.849
A2-San Fernando II	Grupo Mox	5.050
Sevilla ZAL	Rhenus Logistics	4.320
Barcelona-PLZF	Zimmer Biomet	2.549

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 3,3%.

	Release spread	# contratos
Madrid	0,3%	4
Barcelona	9,0%	2
Otros	22,7%	5
Total	3,3%	11

I CENTROS COMERCIALES

El volumen total contratado ha sido de 16.271 m², de los cuales 14.974 m² se corresponden con nuevos contratos y 1.297 m² con renovaciones. Las salidas

han supuesto 16.330 m², por lo que la contratación neta es negativa en 1.297 m². Los principales contratos firmados en 6M21 han sido los siguientes:

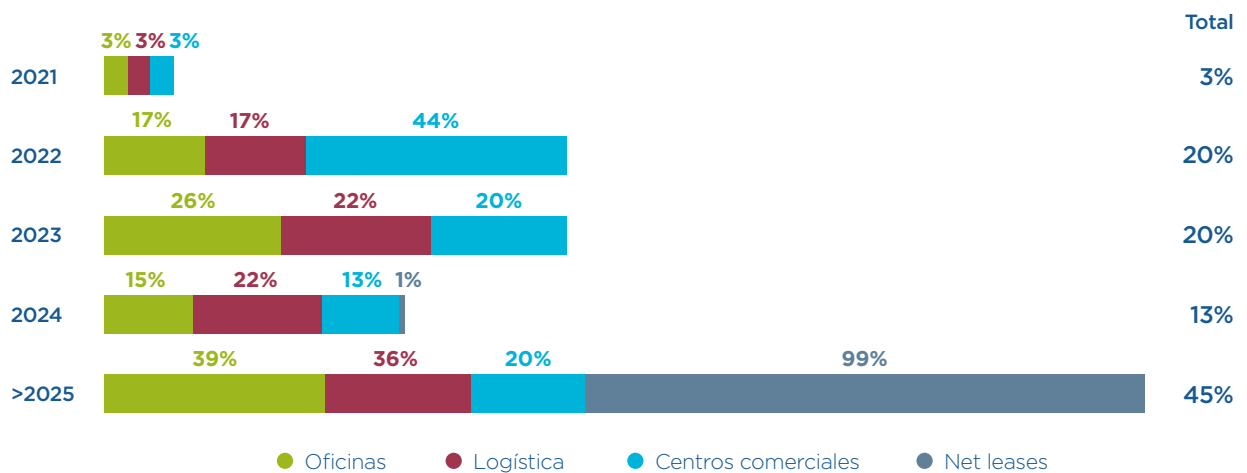
Activo	Inquilino	Superficie (m ²)
Saler	Décimas	986
Vilamarina	Code	657
X-Madrid	Ducati	765
Porto Pi	Bershka	623
Larios	Pull&Bear	590
La Vital	MGI	570
Artea	Druni	552
Artea	Stradivarius	505
Saler	Kamado y Sibuya	468
Vilamarina	Tifossi	465
X-Madrid	Williamsburg Grill & Beer	460
Bonaire	Décimas	450

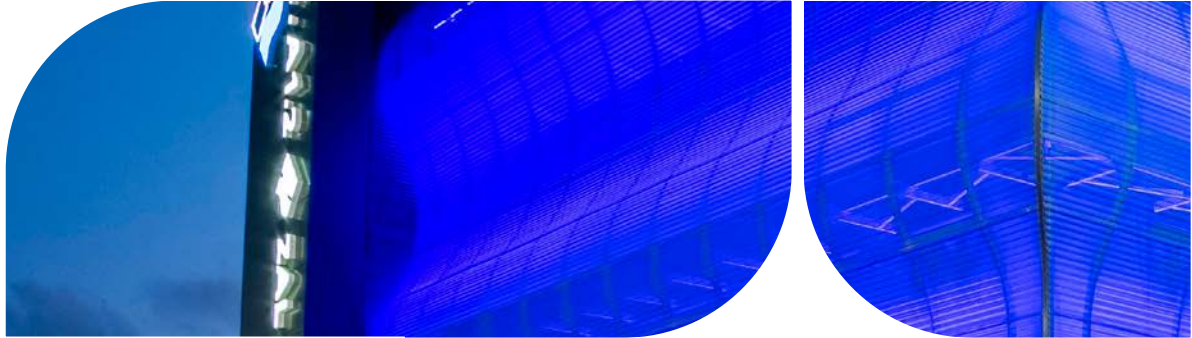
El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos doce meses asciende a un 5,9%.

I PERFIL DE VENCIMIENTO

El gráfico de vencimientos de los contratos de arrendamiento (próximo break) muestra un perfil equilibrado. En términos agregados, en

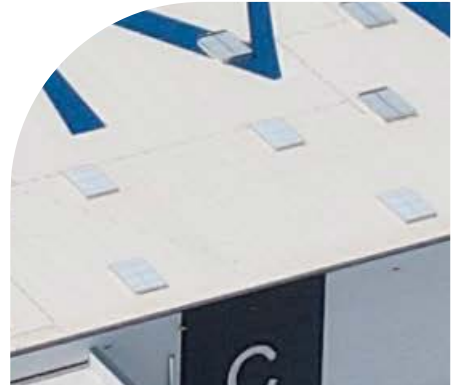
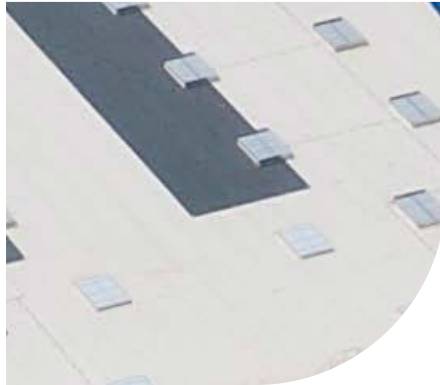
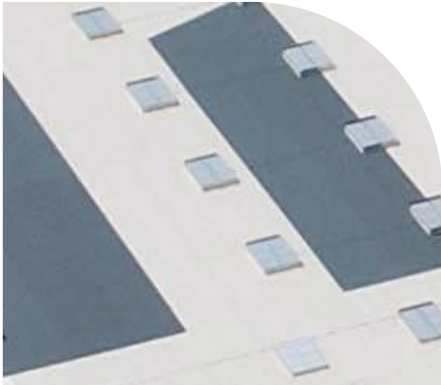
los próximos tres años, las rentas brutas con opción de salida suponen un 3% en 2021, 20% en 2022 y 20% en 2023.





03

Inversiones, desinversiones y capex



Inversiones, desinversiones y capex

- No ha habido adquisiciones en 6M21.
- **€ 109.0m⁽¹⁾ de desinversiones** de activos no estratégicos con una prima del 3.4%, incluyendo 3 activos logísticos secundarios con 50.904 m², una sucursal de BBVA, un edificio de oficinas de 9.576 m² en Madrid, 2 supermercados y la participación en Aedas.
- **El Plan Flagship se ha completado. Landmark solo tiene un edificio en WIP. Best II & III continúan progresando.** Castellana 85, Monumental, Saler, Porto Pi y Lisboa Park (fase 1) se han entregado durante el trimestre.
- MERLIN ha lanzado su **Plan de Infraestructura Digital (Mega), para desarrollar centros de datos tecnológicamente avanzados y altamente sostenibles en parcelas que ya son propiedad de la empresa.**

	Oficinas	Retail	Logística	€ millones
Desarrollos	Av. de Burgos 208		A2-Cabanillas Park I G-H-J Lisbon Park A2-Cabanillas Park II A4-Getafe (Data Center)	32,8
Inversiones inmobiliarias	Castellana 85 Monumental Plaza Ruiz Picasso Arturo Soria 343	Salser Porto Pi	A2-Coslada Complex A2-Azuqueca II	42,7
Cartera like-for-like portfolio (Capex defensivo)⁽²⁾				6,0
TOTAL				81,5

⁽¹⁾ € 81.0m a 30 de junio. La venta de los supermercados y la participación de Aedas se ha cerrado en julio.

⁽²⁾ € 4,8m capitalizados en el Balance de situación y € 1,2m considerados gastos en la Cuenta de resultados.

REFORMAS Y DESARROLLOS

I PLAN LANDMARK I (OFICINAS)

EN CURSO



Castellana 85

SBA (m²) **16.474**
 Alcance **Reforma integral**
 Presupuesto **€ 34,8m**
 Entrega **Entregado**



Monumental

SBA (m²) **25.358**
 Alcance **Reforma integral**
 Presupuesto **€ 34,8m**
 Entrega **Entregado**



Plaza Ruiz Picasso

SBA (m²) **36.899⁽¹⁾**
 Alcance **Reforma integral**
 Presupuesto **€ 57,5m**
 Entrega **3T23**

I FLAGSHIP PLAN (CENTROS COMERCIALES)

EN STOCK⁽²⁾



Saler

SBA (m²) **50.747**
 Alcance **Reforma integral**
 Presupuesto **€ 25,8m**
 Entrega **Entregado**



Porto Pi

SBA (m²) **58.779**
 Alcance **Reforma integral**
 Presupuesto **€ 28,5m**
 Entrega **Entregado**

⁽¹⁾ Después de la reforma.

⁽²⁾ La SBA y el presupuesto de Capex para las reformas de los centros comerciales incluye el 100% del activo, independientemente de la participación de MERLIN en la comunidad de propietarios.

I PLAN BEST II Y BEST III (LOGÍSTICA)

MERLIN continúa expandiendo su presencia logística mediante el programa de desarrollos / WIP en logística. A 30 de junio de 2021, los principales activos en desarrollo / WIP son los siguientes:

Best II (a 30/06/2021)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Entregado⁽¹⁾	255.660			
A4-Pinto II	29.473	1,2	13,7	8,6%
A2-Cabanillas III	21.879	0,9	11,8	7,8%
A2-Cabanillas Park I F	20.723	0,9	10,8	7,9%
A2-Cabanillas Park I G	22.506	0,9	13,5	6,9%
A4-Seseña	28.731	1,2	15,5	7,7%
A2-Azuqueca II	98.757	4,4	54,7	8,1%
A2-San Fernando II	33.592	1,9	22,1	8,5%
En curso	117.891			
A2-Cabanillas Park II	47.403	2,1	25,7	8,1%
A2-Cabanillas Park I H-J	70.488	2,9	42,5	6,9%
Reserva de suelo	214.275			
A2-Cabanillas Park II	163.275	7,1	88,5	8,1%
A2-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,7%
Total	587.827	25,8	328,9	7,8%

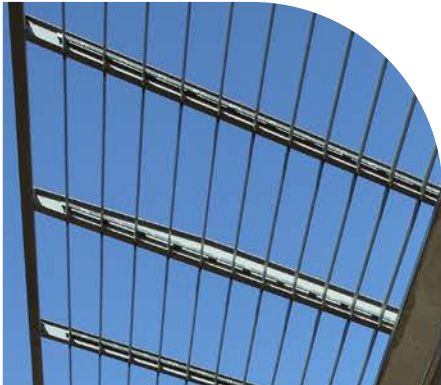
Best III (a 30/06/2021)

	SBA (m ²)	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
Entregado⁽¹⁾	62.519			
Valencia-Ribarroja	34.992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla ZAL WIP	27.528	1,4	11,9	12,0%
En curso	60.095			
Sevilla ZAL WIP	15.122	1,6	18,0	9,0%
Lisboa Park	44.973	2,1	29,5	7,1%
Reserva de suelo	375.387			
Lisboa Park	179.891	8,4	118,1	7,1%
Madrid-San Fernando III	98.924	5,1	54,9	9,3%
Valencia	96.572	4,4	56,2	7,8%
Total	498.002	24,9	314,9	7,9%

⁽¹⁾ Reclasificado como parte del stock.

05

Valoración de la cartera



Valoración de la cartera

La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE, Savills y JLL, ascendiendo a un GAV total de € 12.893m. El desglose del GAV es el siguiente:

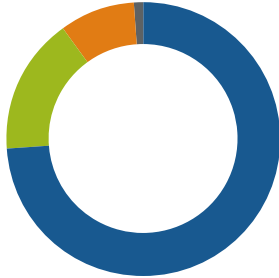
	GAV (€ m)	Crecimiento LfL	Rentabilidad bruta	Expansión/ (compresión) de yield⁽¹⁾
Oficinas	6.349	+0,4%	3,9%	(3)
Logística	1.219	+4,0%	5,1%	(16)
Centros comerciales	2.185	(1,5%)	5,1%	-
Net leases	1.864	+1,0%	4,6%	-
WIP & land	263	n.a.	n.a.	n.a.
Otros	421	(2,6%)	3,4%	+1
Participaciones minoritarias	590	+3,0%	n.a.	n.a.
Total	12.893	+0,5%	4,4%	(3)

⁽¹⁾ Pbs basado en la rentabilidad de salida.

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

OFICINAS (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **74%**
- Barcelona **16%**
- Lisboa **9%**
- Otros España **1%**

Por localización



- Prime + CBD **54%**
- NBA **37%**
- Periferia **9%**

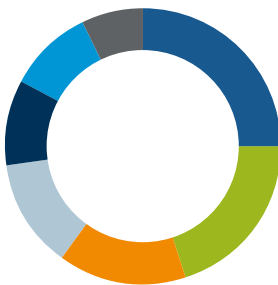
Por producto



- Multi inquilino **70%**
- Mono inquilino **30%**

CENTROS COMERCIALES (POR GAV)

Por geografía



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

Por tipo



- Urbano **59%**
- Dominante **36%**
- Secundario **5%**

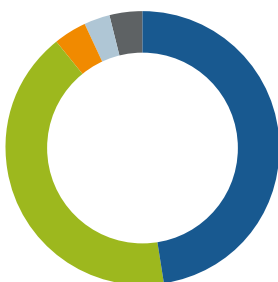
Por tamaño



- Extra grande **33%**
- Grande **32%**
- Mediano **20%**
- Pequeño **15%**

LOGÍSTICA (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **62%**
- Cataluña **24%**
- Sevilla **5%**
- País Vasco **4%**
- Otros **5%**

Por alcance



- Nacional **46%**
- Puertos **29%**
- Regional **22%**
- Relacionado con producción **3%**

Por tipología de inquilino

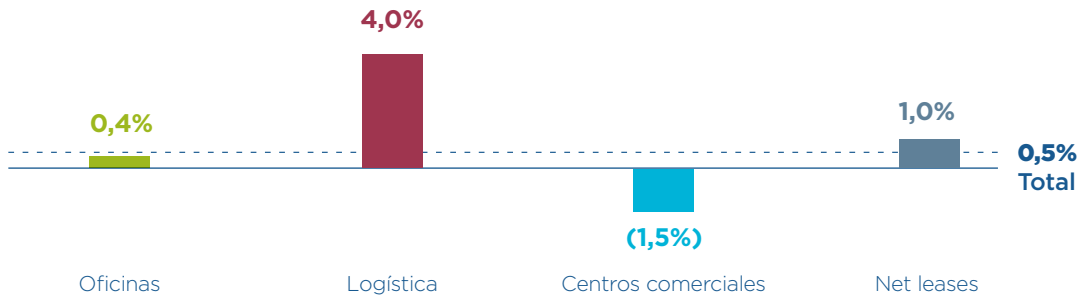


- 3PL mono cliente **39%**
- 3PL multi cliente **37%**
- Usuario final **24%**



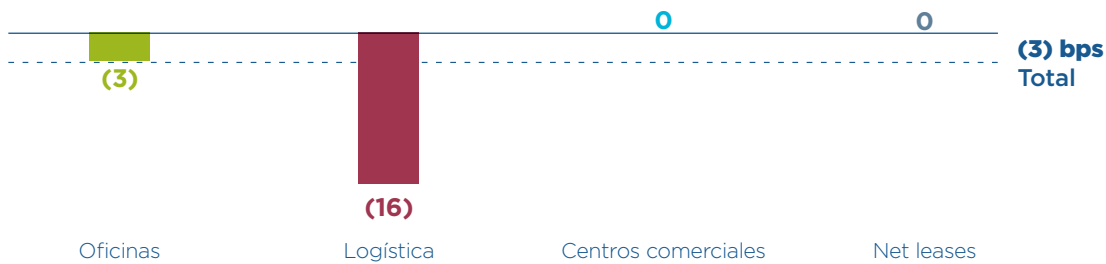
EVOLUCIÓN DE GAV LFL

El GAV se ha incrementado en € 82m, desde un GAV de € 12.811m a 31 de diciembre de 2020 hasta € 12.893m. La variación like-for-Like de GAV desde el 31 de diciembre de 2020 es del 0,5%.



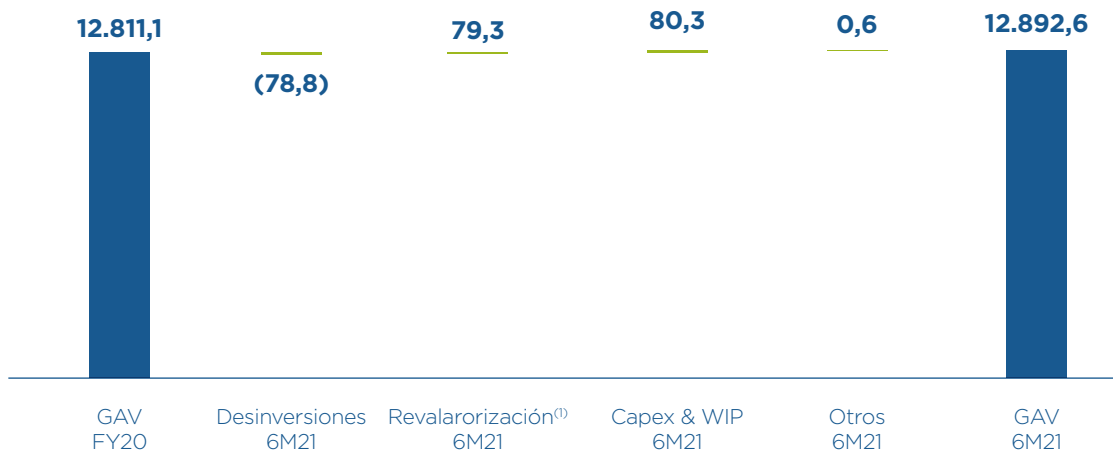
COMPRESIÓN / (EXPANSIÓN) DE YIELD O RENTABILIDAD

Las yields de salida se han comprimido en 3 pbs desde diciembre de 2020.



EVOLUCIÓN DEL GAV

(€ millones)



⁽¹⁾ € 79m revalorización en 6M21 = € 30m revalorización vía PyG + € 16m revalorización en inversiones por el método de la participación + € 34m derivado de Tree - € 1m ajuste IFRS 16.

05

Estados financieros



Estados financieros

CUENTA DE RESULTADOS

(€ miles)	30/06/2021	30/06/2020
Rentas brutas	248.453	256.599
Oficinas	111.513	117.951
Logística	32.230	28.793
Centros comerciales	57.154	60.587
Net Leases	43.020	43.451
Otros	4.537	5.818
Otros ingresos de explotación	4.248	2.764
Total ingresos de explotación	252.701	259.363
Incentivos	(9.067)	(7.616)
Bonificación Covid-19	(19.611)	(27.807)
Total gastos de explotación	(52.072)	(52.295)
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(23.669)	(22.507)
Gastos de personal	(14.755)	(11.236)
Gastos generales	(6.391)	(6.084)
Gastos no-overheads	(1.671)	(2.365)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(5.586)	(10.103)
EBITDA CONTABLE	171.951	171.645
Amortizaciones	(767)	(734)
Resultado enajenación inmovilizado	(2.272)	(14.159)
Provisiones	1.614	(368)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	30.409	31.962
EBIT	200.935	188.346
Resultado financiero neto	(58.274)	(61.885)
Costes amortización deuda	(7.339)	(8.414)
Resultado enajenación instrumentos financieros	(219)	(10)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	39.479	(39.889)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	14.774	(8.346)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	189.357	69.802
Impuesto sobre beneficios	979	1.142
RESULTADO DEL PERIODO	190.336	70.944
Minoritarios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	190.336	70.944

I NOTAS A LA CUENTA DE RESULTADOS

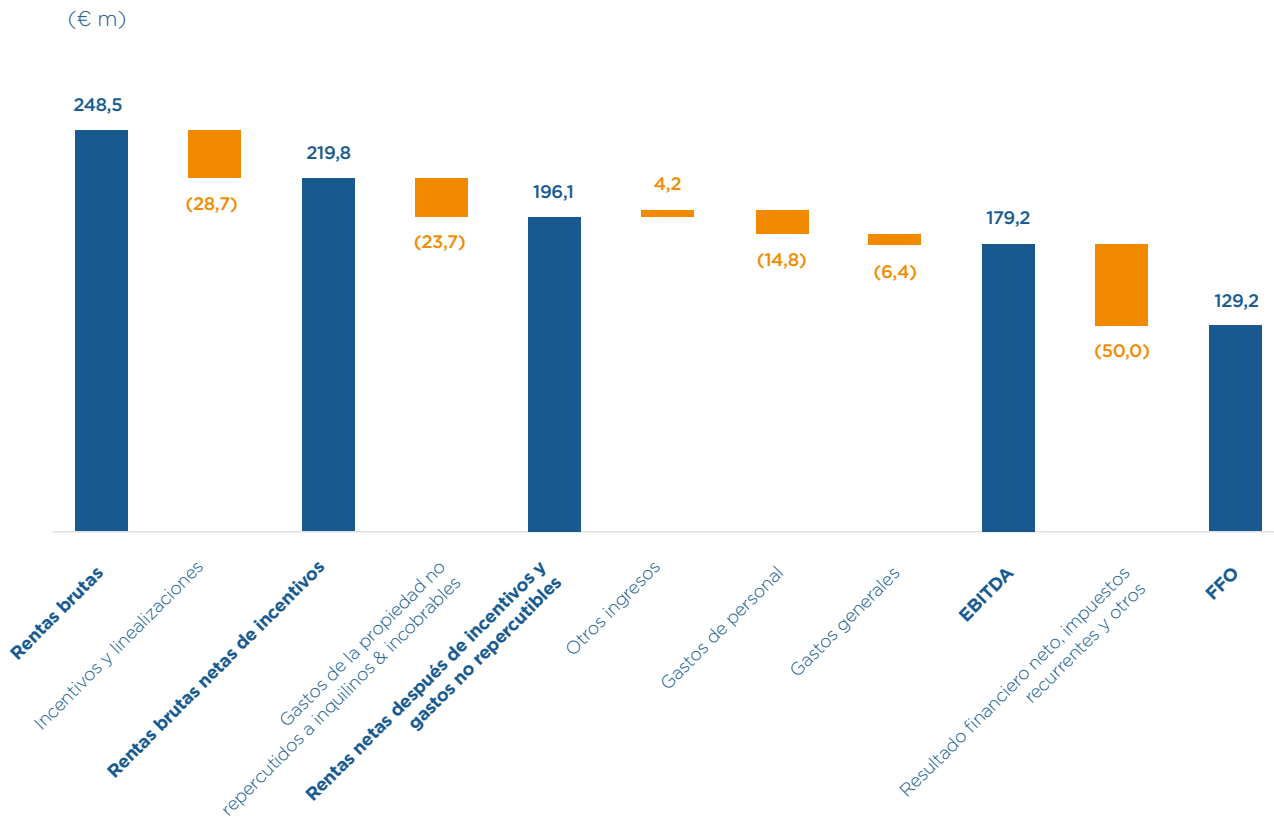
El importe de rentas brutas (€ 248.453 miles) menos los incentivos de € 28.678 miles equivale a las rentas brutas netas de incentivos de € 219.775 miles. Después de restar los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y los incobrables (€ 23.669 miles) se obtienen unas rentas netas de € 196.106 miles. El importe total de costes operativos de la Sociedad en el período es de € 28.403 miles, con el siguiente desglose:

i. € 14.755 miles corresponden a gastos de personal.

ii. € 6.391 miles de gastos generales de la Compañía.

iii. € 5.586 miles corresponden al plan de remuneración a largo plazo (LTIP) devengado de 2017-2019 y al incentivo extraordinario de 2021.

iv. € 1.671 miles de gastos “no-overheads”. La reconciliación entre las rentas brutas del período y el FFO es la siguiente:



BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

ACTIVO	30/06/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	13.048.418	PATRIMONIO NETO	6.759.376
Inmovilizado intangible	1.044	Capital	469.771
Inmovilizado material	7.413	Prima de emisión	3.647.876
Inversiones inmobiliarias	12.171.363	Reservas	2.562.670
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	446.034	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(32.309)
Inversiones financieras a largo plazo	335.828	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	86.736	Dividendo a cuenta	-
		Beneficios consolidados del ejercicio	190.336
		Ajustes por cambios de valor	(79.508)
		Minoritarios	-
		PASIVO NO CORRIENTE	6.512.631
		Deudas a largo plazo	5.824.058
		Provisiones a largo plazo	7.331
		Pasivos por impuesto diferido	681.242
ACTIVO CORRIENTE	936.450	PASIVO CORRIENTE	712.861
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	38.699	Deudas a corto plazo	608.221
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	83.842	Provisiones a corto plazo	-
Inversiones financieras a corto plazo	73.470	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	81.619
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	680.328	Otros pasivos corrientes	23.021
Otros activos corrientes	60.111		
TOTAL ACTIVO	13.984.868	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	13.984.868

I NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO

El valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios corresponde a los obtenidos en las valoraciones de CBRE, Savills y JLL de 30 de junio de 2021. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

€ millones	Notas	
Inversiones inmobiliarias	6	12.171,4
Derivados (en inversiones financieras a largo plazo)	9	141,8
Inversiones por puesta en equivalencia	8	446,0
Activos financieros no corrientes ⁽¹⁾	n.a.	104,2
Activos no corrientes	n.a.	0,9
Existencias ⁽²⁾	n.a.	21,2
Total balance de situación		12.885,5
IFRS-16 (concesiones)	6	(32,9)
Ajustes de participaciones por puesta en equivalencia	n.a.	39,7
Ajustes de valor en activos no corrientes	n.a.	0,4
Total valoración		12.892,6

ENDEUDAMIENTO

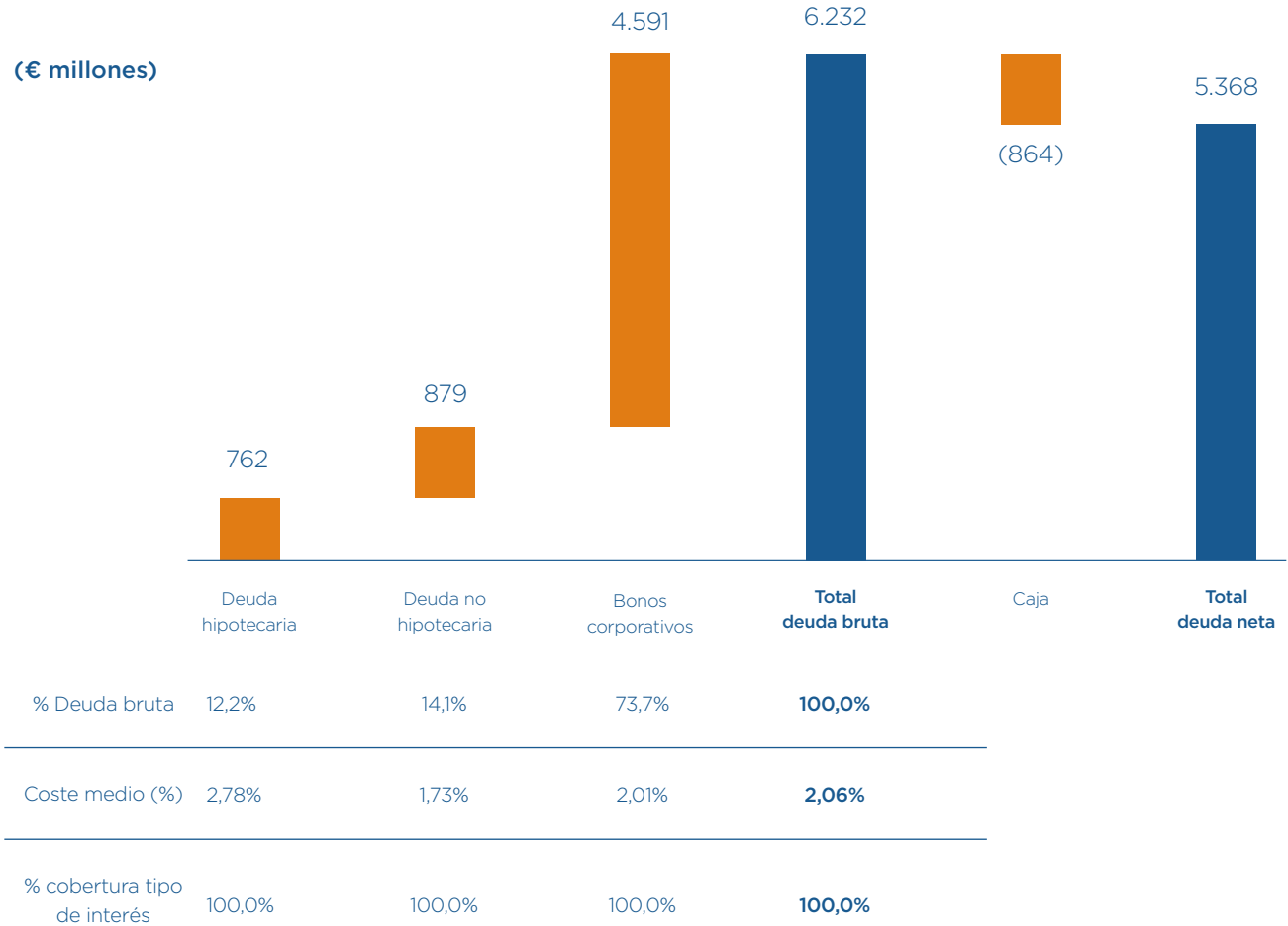
I DESGLOSE TOTAL DEUDAS

€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deuda financiera	5.672.399	559.257	6.231.655
Gastos de formalización de deudas	(92.674)	(1.073)	(93.747)
Intereses de deuda	-	40.860	40.860
Valor de mercado de coberturas de tipos de interés	99.353	995	100.348
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	140.029	6.383	146.412
Total deudas	5.819.107	606.421	6.425.528

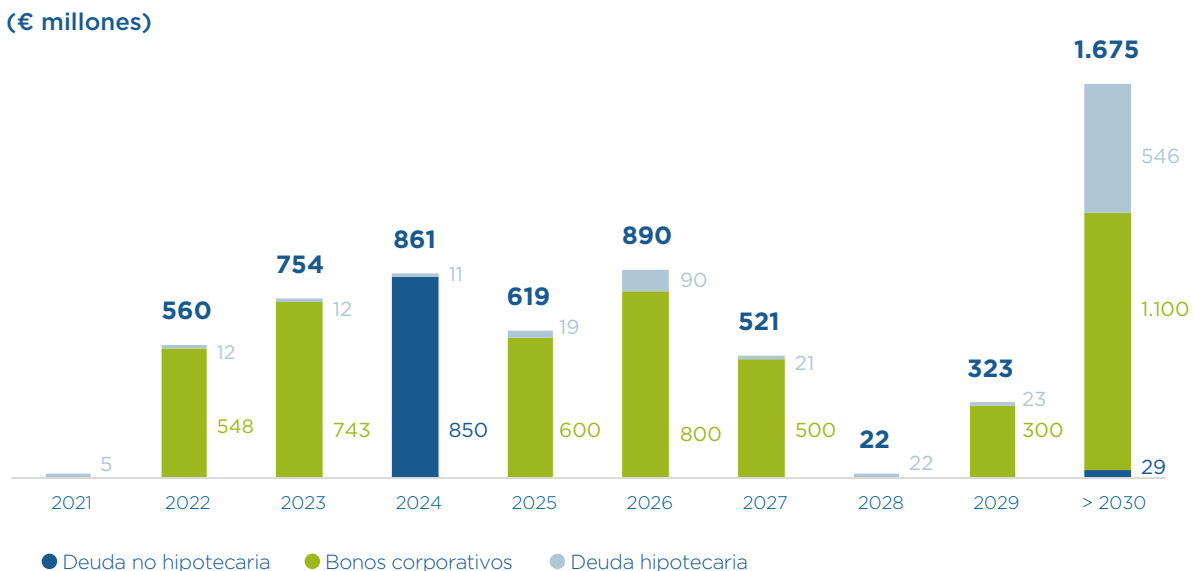
⁽¹⁾ Incluyendo préstamo DCN y el valor razonable de la participación en Aedas.

⁽²⁾ Importe neto desembolsado por MERLIN. Las existencias a 6M21 ascienden a € 36,2m.

La deuda financiera de MERLIN a 30 de junio de 2021 asciende a € 5.368m. Esto representa un Ratio de apalancamiento (“Loan To Value”) del 40,5%, lo cual supone un incremento de 56 pbs desde el 31/12/2020 (39,9%). El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:



La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 5,9 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:



La deuda de MERLIN tiene a 30 de junio de 2021 un coste medio de 2,06% (spot 1,76% más los costes de derivados). El importe del nominal de deuda con cobertura de tipo de interés asciende al 100,0%. Los principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

(€ millones)	30/06/2021	31/12/2020
Deuda financiera bruta	6.232	5.735
Tesorería ⁽¹⁾	(864)	(467)
Deuda financiera neta	5.368	5.268
GAV	12.893	12.811
LTV	40,5%	39,9%
Coste medio	2,06% (1,76% spot)	2,12%
Tipo de interés fijo	100,0%	99,8%
Período Medio Vencimiento (años)	5,9	6,0
Liquidez ⁽²⁾	1.650	1.253
Deuda sin carga hipotecaria	87,8%	86,7%

⁽¹⁾ Incluyendo efectivo y acciones en autocartera (€ 32,3m), pagos diferidos por las ventas de Juno (€ 70,0m) y Silicius (€ 81,0m) en 6M21 y efectivo y acciones en autocartera (€ 54,1m), pagos diferidos por las ventas de Juno (€ 70,0m) y Silicius (€ 86,5m) en 2020.

⁽²⁾ Incluyendo caja disponible más el cobro pendiente de Juno y Silicius, las acciones en autocartera y la línea de crédito no utilizada (€ 786m RCF y EIB) en 6M21 y FY20.



RETORNO AL ACCIONISTA

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

La Tasa de Retorno al Accionista está definida como el retorno generado al accionista dividido por el EPRA NTA de la compañía al principio del periodo (la “Tasa de Retorno al Accionista”). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2021 ha sido de € 0,39 por acción (o € 181 millones de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de 2,5%.

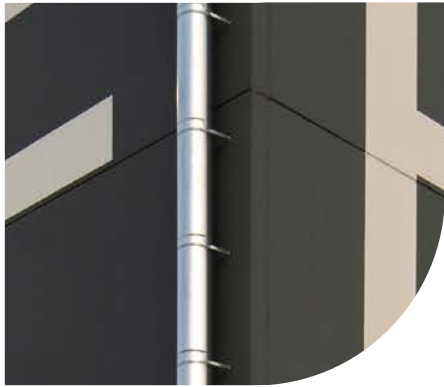
	Por acción (€)	€ millones
EPRA NTA 31/12/2020	15,46	7.263
Crecimiento NTA en 6M21	0,09	41
EPRA NTA 30/06/2021	15,55	7.304
DPA	0,30	140
Crecimiento NTA + DPA (Retorno del Accionista)	15,85	7.444
Tasa de Retorno del Accionista	2,5%	2,5%

Las cifras pueden no coincidir debido al redondeo.



06

Hechos post-cierre



Hechos posteriores

- El 20 de julio, la sociedad participada **Distrito Castellana Norte, S.A. firmó el convenio marco de ejecución para las infraestructuras** con ADIF, el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid. Este hito urbanístico cumple la última condición suspensiva para la adquisición de los suelos.

07

Magnitudes EPRA



Magnitudes EPRA

Magnitud	Definición	30/06/2021	
		€ millones	€ por acción
Resultado neto EPRA	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	129,2	0,27
NAV ⁽¹⁾	Net Asset Value (NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido)	7.401	15,75
EPRA NRV	El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad	7.775	16,55
EPRA NTA	El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido	7.304	15,55
EPRA NDV	El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto	6.619	14,09
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	3,8%	
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	3,9%	
EPRA tasa de desocupación ⁽²⁾	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	6,8%	
EPRA Costes (incluyendo costes directos de desocupación)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente incluyendo los costes directos de desocupación	21,2%	
EPRA Costes (excluyendo costes directos de desocupación)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente excluyendo los costes directos de desocupación	18,6%	
EPRA costes (excluyendo costes no recurrentes)	Costes de gestión recurrentes de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	20,4%	



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

EPRA (European Public Real Estate Association) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

⁽¹⁾ Antes EPRA NAV.

⁽²⁾ ERV de los espacios ocupados en funcionamiento de € 536,9m, ERV de los espacios vacíos en funcionamiento de € 39,4m.

08

Evolución bursátil

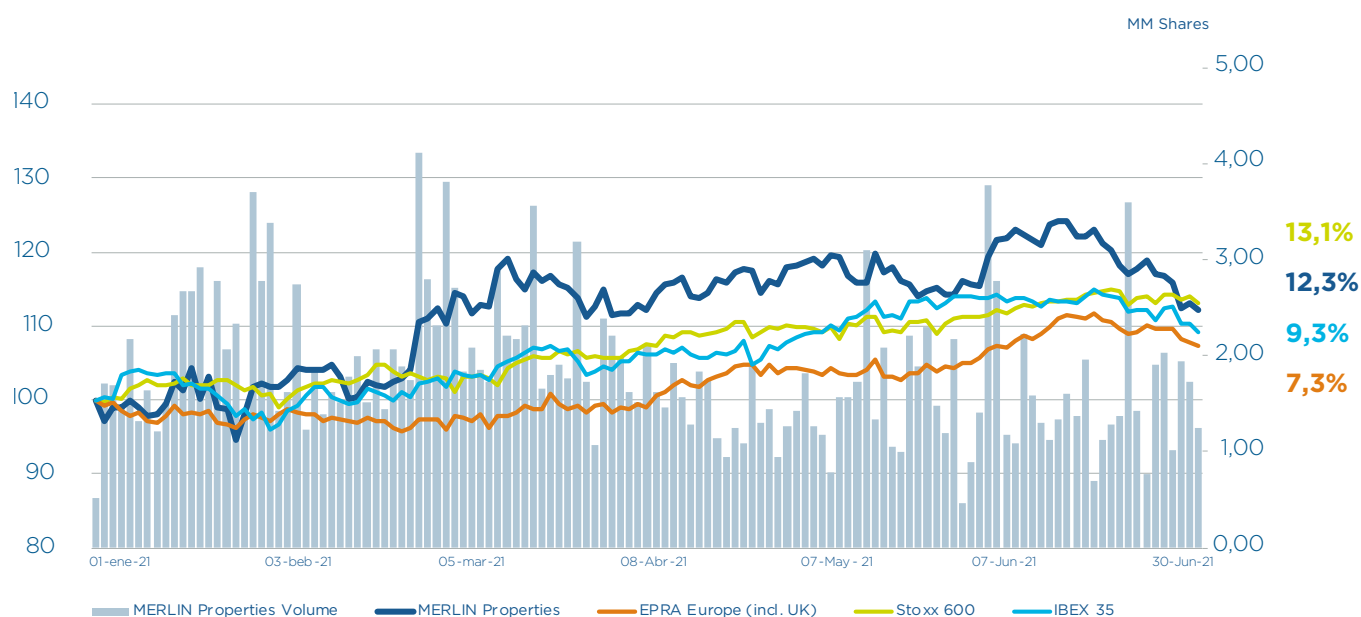


Evolución de la cotización

Las acciones de MERLIN, han cerrado a 30 de junio de 2021 a un precio de € 8,74, con un incremento de su cotización del 12% con respecto al precio de cierre a 30 de junio de 2020 (€ 7,78).

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

Del 31 de diciembre de 2020 al 30 de junio de 2021. En base 100.

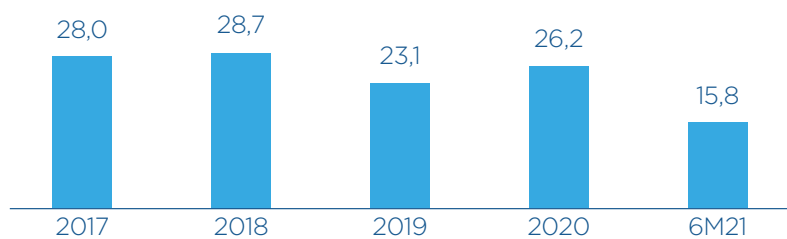


Fuente: Bloomberg

⁽¹⁾ Ajustado por cualquier transacción dilutiva

I VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ m)

El volumen medio diario negociado durante el período ha sido de € 15,8 millones



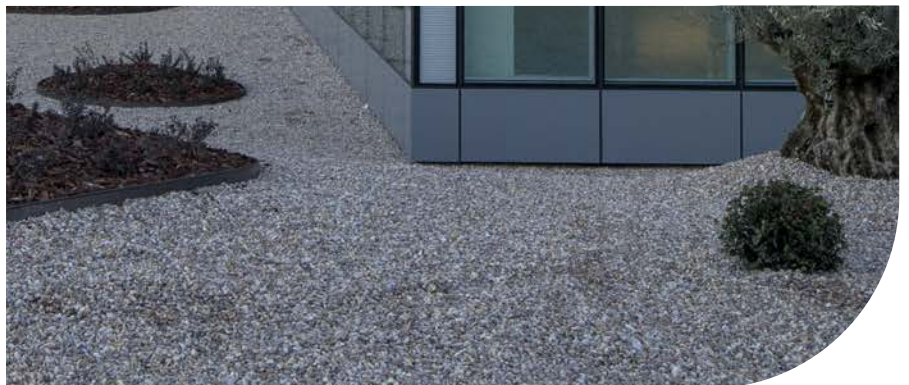
A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 22 analistas. El precio objetivo medio es de € 9,47

I PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Entidad	Fecha informe	Recomendación	Precio objetivo
 Citi	24-06-2021	Vender	6,80
 Sabadell	16-06-2021	Comprar	11,33
 Goldman Sachs	11-06-2021	Vender	7,20
 Kempfen	20-05-2021	Neutral	9,50
 ODDO BHF ASSET MANAGEMENT	17-05-2021	Neutral	9,65
 MIRABAUD	14-05-2021	Vender	8,50
 SOCIETE GENERALE	06-05-2021	Neutral	10,00
 Kepler Cheuvreux	26-04-2021	Comprar	10,30
ALANTRA	23-04-2021	Comprar	10,95
 BARCLAYS	15-04-2021	Comprar	9,90
bankinter.	07-04-2021	Neutral	9,47
 intermoney valores sv	13-03-2021	Comprar	12,00
 Green Street Advisors	23-02-2021	Comprar	6,71
 JBCapitalMarkets	10-02-2021	Neutral	10,00
 BANK OF AMERICA	18-01-2021	Comprar	9,00
 BESTINVER acciona	01-12-2020	Comprar	9,95
 UBS	06-11-2020	Comprar	9,00
Morgan Stanley	03-09-2020	Neutral	8,00
 BPI Grupo Citibank	05-08-2020	Comprar	9,55
renta4	13-07-2020	Comprar	9,90
 Santander	11-06-2020	Comprar	9,60
J.P.Morgan	01-04-2020	Comprar	11,00
Media total			9,47



Apéndices



CÁLCULO MAGNITUDES EPRA

I RESULTADOS EPRA

(€ miles)	Notas	
Resultado Neto Consolidado según NIIF		190.336
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		(68.430)
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	Cuenta de resultados ⁽¹⁾	(31.256)
(ii) Beneficios o pérdidas en la venta de activos	Cuenta de resultados	2.272
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias		-
(iv) impuestos no recurrentes	n.a. ⁽²⁾	(2.385)
(v) resultado de sociedades por puesta en equivalencia no recurrente	n.a. ⁽³⁾	(6.040)
(vi) diferencia en combinación de negocios	n.a.	-
(vii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	n.a. ⁽⁴⁾	(31.240)
(viii) impactos de deterioro del crédito fiscal		-
(ix) resultado por enajenación de instrumentos financieros	Cuenta de resultados	219
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores		-
EPRA resultado neto recurrente pre ajustes específicos		121.906
EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos		0,26
Ajustes específicos de la Compañía:		7.257
(i) provisión LTIP		5.586
(ii) gastos generales "no-overheads"	13 c	1.671
EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos	13 b y c	129.161
EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos		0,27

EPRA (European Public Real Estate Association) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

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

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

⁽³⁾ Diferencia entre la participación en el resultado de sociedades en equivalencia (cuenta de resultados) y el FFO atribuible de las participadas.

⁽⁴⁾ Variación del valor razonable de instrumentos financieros (cuenta de resultados) + costes de amortización de deuda (cuenta de resultados) + Ajuste IFRS16 (descrito en la tabla de reconciliación de las medidas alternativas de rendimiento).

I EPRA NRV, NTA Y NDV

(€ millones)

EPRA Net Asset Value Metrics	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	NAV metodología previa ⁽¹⁾
<i>Fondos propios consolidados</i>	6.759,4	6.759,4	6.759,4	6.759,4
Incluye:				
<i>i) Instrumentos híbridos</i>	-	-	-	-
NAV Diluido	6.759,4	6.759,4	6.759,4	6.759,4
Incluye:				
<i>ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)</i>	-	-	-	-
<i>ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)</i>	-	-	-	-
<i>ii.c) Revalorización de otras inversiones</i>	40,1	40,1	40,1	40,1
<i>iii) Revalorización de arrendamientos financieros</i>	-	-	-	-
<i>iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta</i>	-	-	-	-
NAV diluido a valor de mercado	6.799,5	6.799,5	6.799,5	6.799,5
Excluir:				
<i>v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias</i>	594,5	499,1	-	594,5
<i>vi) Valor de mercado de instrumentos financieros</i>	6,7	6,7	-	6,7
<i>vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos</i>	-	-	-	-
<i>viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS</i>	-	-	-	-
<i>viii.b) Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS</i>	-	(1,0)	-	-
Incluye:				
<i>ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo</i>	-	-	(180,3)	-
<i>x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado</i>	-	-	-	-
<i>xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios</i>	374,7	-	-	-
NAV	7.775,4	7.304,2	6.619,2	7.400,7
Número de acciones diluido	469,8	469,8	469,8	469,8
NAV - Euros por acción	16,55	15,55	14,09	15,75

I EPRA YIELDS

(€ millones)	Notas	Oficinas	Logística	Centros Comerciales
Valoración de los activos	A	6.349,1	1.219,2	2.185,4
Impuesto de transferencia		161,5	41,8	75,7
Valor bruto de los activos	B	6.510,7	1.261,0	2.261,1
Excluir:				
Proyectos en desarrollo y suelos		(388,7)	0,0	0,0
Valoración cartera de activos	C	6.121,9	1.261,0	2.261,1
Rentas brutas anualizadas	D	234,6	62,1	111,1
Excluir:				
Propex no repercutibles a inquilinos		(21,2)	(5,2)	(14,6)
Renta "Topped-up" anualizada	E	213,4	56,9	96,4
Excluir:				
Incentivos		(8,5)	(1,3)	(4,2)
Rentas netas anualizadas	F	204,8	55,6	92,2
EPRA "topped-up" yield	E/C	3,5%	4,5%	4,3%
EPRA net initial yield	F/C	3,3%	4,4%	4,1%

⁽¹⁾ Calculado conforme a la antigua definición de EPRA NAV. De ahora en adelante MERLIN va a reportar las 3 nuevas definiciones de EPRA NAV: EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV



Net Leases	Otros	Suelo para desarrollo	TOTAL
1.864,3	421,3	263,4	12.302,6
57,2	8,8	16,2	361,2
1.921,5	430,1	279,5	12.663,9
0,0	(112,4)	(279,5)	(780,6)
1.921,5	317,7	0,0	11.883,3
86,1	10,4	0,0	504,2
(0,0)	(1,5)	0,0	(42,5)
86,1	8,9	0,0	461,7
(0,3)	(0,6)	0,0	(15,0)
85,7	8,3	0,0	446,7
4,5%	2,8%	0,0%	3,9%
4,5%	2,6%	0,0%	3,8%

EPRA RATIO DE COSTES

(€ miles)	Notas	30/06/2021
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	13 b	(21.269)
Impagados	13 b	(2.400)
Gastos de personal	13 c	(20.341)
Gastos generales	13 b	(6.391)
Gastos generales no-overheads	13 b y 13 c	(1.671)
LTIP devengado	13 c	5.586
Excluir:		
Depreciación de inversiones inmobiliarias		-
Costes de alquiler por concesiones		-
Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		-
Gastos de unidad de gestión de activos para terceros		-
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)		(46.486)
Rentas brutas	n.a	248.453
Resta: incentivos	Cuenta de resultados ⁽¹⁾	(28.678)
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		0
Gross rental income	4 c	219.775
Ratio de costes (incluyendo gastos generales “no-overheads”)		21,2%
Ratio de costes (excluyendo gastos generales “no-overheads”)		18,6%

Nota: según la política de MERLIN la compañía no capitaliza los overheads ni los gastos de explotación.

⁽¹⁾ Incentivos + Bonificación Covid-19.

RECONCILIACIÓN DE LAS MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

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

GLOSARIO

Período medio de vencimiento (años)

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

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

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

Renta pasante

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

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

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

Release spread

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

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

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

Rentas Like-for-like (Renta LfL)

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

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

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

Rentas brutas anualizadas

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

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

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

GAV

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

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

Yield bruto o rentabilidad bruta

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

PMA (Wault)

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

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

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

Ingresos totales

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

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

EBITDA contable

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

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

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

EBITDA

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

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

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

FFO contable y FFO

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

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

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

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

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

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

Resultado neto EPRA

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

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

EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

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

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

El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido,

instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto.

EPRA Yields

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

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

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

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

Ratio de desocupación EPRA

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

Deuda financiera neta

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

Esta métrica proporciona Información acerca del nivel de endeudamiento de la compañía, al proporcionar el importe adeudado a a instituciones financieras y bonistas después de descontar el efectivo.

LTV o Ratio de Apalancamiento

Loan to Value (LTV) es una métrica financiera que compara la deuda financiera neta en un momento determinado con el valor de la cartera (GAV) incluyendo los costes de transacción (Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios de la tabla de EPRA NRV)

Esta métrica proporciona Información acerca del nivel de endeudamiento de la compañía, al comparar el valor de la cartera con el importe total de deuda financiera neta

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

(€ miles)	Notas	6M21	6M20
Importe neto de la cifra de negocios	4 c	222.276	223.927
Otros ingresos de explotación	Cuenta de resultados	2.929	1.390
Gastos de personal	13 c	(20.493)	(21.339)
Otros gastos de explotación	13 b	(32.761)	(32.333)
EBITDA contable		171.951	171.645
<i>Costes asociados a la adquisición y venta de activos</i>	13 b	999	1.544
<i>Otros gastos</i>	13 b ⁽¹⁾	520	820
<i>Indemnizaciones</i>	13 c	152	0
Gastos “no overheads”	13 b y 13 c	1.671	2.365
Plan de Incentivos largo plazo	13 c	5.586	10.103
EBITDA		179.207	184.113
Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda	Cuenta de resultados	(58.274)	(61.885)
Resultado por puesta en equivalencia recurrente	n.a ⁽²⁾	8.734	7.481
Ajuste IFRS16	n.a ⁽³⁾	900	4.932
Impuestos corrientes	n.a ⁽⁴⁾	(1.406)	(375)
FFO		129.161	(2.365)
Gastos “no overheads”	13 b y 13c	(1.671)	131.900
FFO contable		127.490	308.338
(€ miles)			
Rentas brutas	Cuenta de resultados	248.453	256.599
Ingresos por prestación de servicios	4 c	2.501	2.750
Otros ingresos netos de explotación	n.a	1.746	13
Ingresos totales		252.701	259.363

⁽¹⁾ Se encuentran englobados dentro de otros gastos generales.

⁽²⁾ FFO atribuible de las participadas.

⁽³⁾ Variación de valor de las obligaciones futuras por pago de canon. Es un gasto financiero (o ingreso) originado por los activos PLZF y Sevilla ZAL sin impacto en caja.

⁽⁴⁾ Impuestos que suponen una salida de caja en el corto a medio plazo.

LISTADO DE ACTIVOS

Activo	Localización	Superficie m ² SR
Torre Castellana 259	Madrid	21.390
Castellana 280	Madrid	16.853
Castellana 278	Madrid	14.468
Castellana 93	Madrid	11.650
Castellana 85	Madrid	16.474
Plaza Pablo Ruíz Picasso*	Madrid	31.576
Alcala 40	Madrid	9.315
Príncipe de Vergara 187	Madrid	10.732
Alfonso XI	Madrid	9.945
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.721
Beatriz de Bobadilla 14	Madrid	17.055
Princesa 3	Madrid	17.810
Princesa 5	Madrid	5.693
Plaza de los Cubos	Madrid	13.528
Ventura Rodriguez 7	Madrid	10.071
Juan Esplandiú 11-13	Madrid	28.008
Eucalipto 33	Madrid	7.301
Eucalipto 25	Madrid	7.368
Santiago de Compostela 94	Madrid	13.130
Parking Princesa*	Madrid	-
Total Madrid Prime + CBD		269.087
Josefa Valcarcel 48	Madrid	19.893
Alvento	Madrid	32.928
Cristalia	Madrid	11.712
Trianon	Madrid	18.400
Ribera del Loira 36-50	Madrid	39.150
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960
Partenon 12-14	Madrid	19.609
Partenon 16-18	Madrid	18.343
Arturo Soria 128	Madrid	3.226
Total Madrid NBA A2		218.222

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



Activo	Localización	Superficie m ² SR
Torre Chamartin	Madrid	18.295
Arturo Soria 343*	Madrid	6.615
Manoteras 18	Madrid	7.515
Fuente de la Mora	Madrid	4.482
Aquamarina	Madrid	10.685
Via Norte	Madrid	37.224
María de Portugal 9-13	Madrid	17.191
Las Tablas	Madrid	27.184
Avenida de Burgos 210**	Madrid	7.376
Manuel Pombo Angulo 20	Madrid	3.623
Avenida de Bruselas 24	Madrid	9.163
Avenida de Bruselas 26	Madrid	8.895
Avenida de Bruselas 33	Madrid	33.718
Avenida de Europa 1A	Madrid	12.606
Avenida de Europa 1B	Madrid	10.495
María de Portugal T2	Madrid	17.139
Adequa 1	Madrid	27.426
Adequa 2***	Madrid	3.710
Adequa 3	Madrid	15.937
Adequa 5	Madrid	13.790
Adequa 6	Madrid	13.789
Adequa 4*	Madrid	15.793
Adequa 7*	Madrid	32.109
Total Madrid NBA A1		351.050
Francisco Delgado 9A	Madrid	5.496
Francisco Delgado 9B	Madrid	5.400
Atica 1	Madrid	7.080
Atica 2	Madrid	5.644
Atica 3	Madrid	5.746
Atica 4	Madrid	4.936
Atica 5	Madrid	9.526
Atica 6	Madrid	3.434
Atica XIX	Madrid	15.411
PE Cerro Gamos	Madrid	36.105
Alvia	Madrid	23.567
Total Madrid Periferia		122.344

*Proyecto en desarrollo

**Incluyendo 1.200 m² en desarrollo

***Se excluye del perímetro

Activo	Localización	Superficie m ² SR
Diagonal 605	Cataluña	14.853
Diagonal 514	Cataluña	9.664
Diagonal 458	Cataluña	4.174
Plaza de Cataluña 9*	Cataluña	3.048
Balmes 236-238	Cataluña	6.187
Vilanova 12-14	Cataluña	16.494
Gran Vía Cortes Catalanas 385	Cataluña	5.190
Diagonal 211 (Torre Glòries)	Cataluña	37.614
Diagonal 199	Cataluña	5.934
Llull 283 (Poble Nou 22@)	Cataluña	31.337
Loom 22@ Ferreteria*	Cataluña	2.018
Total Barcelona Prime + CBD		136.512
WTC6	Cataluña	14.461
WTC8	Cataluña	14.597
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFA)	Cataluña	11.411
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFB)	Cataluña	10.652
Total NBA WTC		51.121
Sant Cugat I	Cataluña	15.377
Sant Cugat II	Cataluña	10.008
Total Periferia		25.385
Monumental	Lisboa	25.358
Marques de Pombal 3	Lisboa	12.461
Torre Lisboa	Lisboa	13.715
Central Office	Lisboa	10.310
Torre Zen	Lisboa	10.207
Art	Lisboa	22.150
TFM	Lisboa	7.837
Lisbon Expo	Lisboa	6.740
Total Lisboa Prime + CBD		108.776
Nestlé	Lisboa	12.260
Total Lisboa NBA		12.260

*Proyecto en desarrollo



Activo	Localización	Superficie m ² SR
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228
Zaragoza - Aznar Molina	Zaragoza	4.488
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	2.040
TOTAL OFICINAS		1.317.550*
Marineda	Galicia	100.577
Arturo Soria	Madrid	6.069
Centro Oeste	Madrid	10.876
Tres Aguas	Madrid	67.940
X-Madrid	Madrid	47.105
Callao 5	Madrid	11.629
Larios	Andalucía	37.956
Porto Pi	Mallorca	32.795
Artea	País vasco	25.922
Arenas	Cataluña	31.905
Vilamarina	Cataluña	32.191
Saler	Com. Valenciana	29.286
La Vital	Com. Valenciana	20.878
Bonaire	Com. Valenciana	14.455
Almada	Lisboa	60.098
TOTAL CENTROS COMERCIALES		529.681

*Adequa 2 se excluye del perímetro (1.321.260 si se incluye)

Activo	Localización	Superficie m ² SR
A2-Coslada	Madrid	28.491
A2-Coslada Complex	Madrid	36.234
A4-Getafe (Cla)	Madrid	16.100
A2-Meco I	Madrid	35.285
A4-Pinto I	Madrid	11.099
A4-Pinto II	Madrid	58.990
A4-Getafe (Gavilanes)	Madrid	39.591
A2-Meco II	Madrid	59.814
A2-San Fernando I	Madrid	11.179
A2-San Fernando II	Madrid	33.592
A2-San Fernando III*	Madrid	98.924
A4-Getafe (Data Center)*	Madrid	22.508
A4-Seseña	Castilla La Mancha	28.731
A2-Alovera	Castilla La Mancha	38.763
A2-Azuqueca II	Castilla La Mancha	98.757
A2-Azuqueca III*	Castilla La Mancha	51.000
A2-Cabanillas I	Castilla La Mancha	70.134
A2-Cabanillas II	Castilla La Mancha	15.078
A2-Cabanillas III	Castilla La Mancha	21.879
A2-Cabanillas Park I A	Castilla La Mancha	38.054
A2-Cabanillas Park I B	Castilla La Mancha	17.917
A2-Cabanillas Park I C	Castilla La Mancha	48.468
A2-Cabanillas Park I D	Castilla La Mancha	47.892
A2-Cabanillas Park I E	Castilla La Mancha	49.793
A2-Cabanillas Park I F	Castilla La Mancha	20.723
A2-Cabanillas Park II*	Castilla La Mancha	210.678
A2-Cabanillas Park G	Castilla La Mancha	22.506
A2-Cabanillas Park H-J*	Castilla La Mancha	70.488
Barcelona-ZAL Port	Cataluña	736.331
Barcelona-Sant Esteve	Cataluña	16.811
Barcelona-PLZF	Cataluña	131.624
Zaragoza-Pedrola	Zaragoza	21.579
Zaragoza-Plaza	Zaragoza	20.764
Valencia*	Com. Valenciana	96.572
Valencia-Almussafes	Com. Valenciana	26.613
Valencia-Ribarroja	Com. Valenciana	34.992
Vitoria-Jundiz I	País vasco	72.717
Vitoria-Jundiz II	País vasco	26.774
Sevilla Zal	Andalucía	138.777
Sevilla Zal WIP*	Andalucía	15.122
Lisbon Park	Lisboa	224.864
TOTAL LOGÍSTICA		2.866.206

*Proyecto en desarrollo



Activo	Localización	Superficie m ² SR
Tree		286.020
Caprabo	Cataluña	64.252
TOTAL NET LEASES		350.272
Eurostars Torre Castellana 259	Madrid	31.800
General Ampudia 12*	Madrid	-
Yunque	Madrid	1.780
San Francisco de Sales	Madrid	171
Local Plaza Castilla	Madrid	311
Locales Torre Madrid	Madrid	4.344
Torre Madrid residencial	Madrid	120
Novotel Diagonal 199	Cataluña	15.332
Jovellanos 91	Cataluña	4.067
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140
Hotel Marineda	Galicia	5.898
Parking Palau*	Com. Valenciana	-
Bizcargi 11D	País vasco	46
TOTAL OTROS		65.009

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



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

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021

Reunidos los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 29 de julio de 2021, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y constan 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 García-Carranza Benjumea
Presidente del Consejo

D. Ismael Clemente Orrego
Vice-presidente del Consejo

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Vocal

Dña. María Ana Forner Beltrán
Vocal

Dña. María Luisa Jorda Castro
Vocal

Dña. Pilar Caverro Mestre
Vocal

D. Juan María Aguirre Gonzalo
Vocal

D. Miguel Ollero Barrera
Vocal

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde
Vocal

Dña. Ana María García Fau
Vocal

D. Emilio Novela Berlín
Vocal

D. George Donald Johnston
Vocal

D. Ignacio Gil-Casares Satrústegui
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 2021

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 2021 formulados y aprobados por el Consejo de Administración en su reunión de 29 de julio de 2021 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 García-Carranza Benjumea
Presidente del Consejo

D. Ismael Clemente Orrego
Vice-presidente del Consejo

Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
Vocal

Dña. María Ana Forner Beltrán
Vocal

Dña. María Luisa Jorda Castro
Vocal

Dña. Pilar Caveró Mestre
Vocal

D. Juan María Aguirre Gonzalo
Vocal

D. Miguel Ollero Barrera
Vocal

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde
Vocal

Dña. Ana María García Fau
Vocal

D. Emilio Novela Berlín
Vocal

D. George Donald Johnston
Vocal

D. Ignacio Gil-Casares Satrustegui
Vocal