

# **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 2022  
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 2022, 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 2022 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 2021. 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 2022 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 2022. 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

28 de julio de 2022

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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30-06-2022	31-12-2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30-06-2022	31-12-2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>	<b>Nota 9</b>		
Otros activos intangibles	Nota 5	1.705	1.594	Capital suscrito		469.771	469.771
Inmovilizaciones materiales	Nota 5	6.562	9.160	Prima de emisión		3.541.379	3.647.876
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	10.802.797	12.297.257	Reservas		3.024.274	2.566.276
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 7	494.654	482.784	Otras aportaciones de socios		540	540
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 8	187.294	359.791	Ajustes por cambios de valor		-	(67.420)
Derivados		-	167.080	Acciones propias		(17.310)	(32.305)
Otros activos financieros		187.294	192.711	Dividendo a cuenta		-	(70.033)
Activos por impuesto diferido		79.818	83.808	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		491.645	512.217
<b>Total activo no corriente</b>		<b>11.572.830</b>	<b>13.234.394</b>	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		<b>7.510.299</b>	<b>7.026.922</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 10	3.277.347	4.017.570
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 10	105.145	1.641.139
				Otros pasivos financieros	Nota 11	148.023	158.353
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 11	619.121	681.013
				Provisiones	Nota 11	10.336	11.210
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>4.159.972</b>	<b>6.509.285</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 10	780.136	588.155
Existencias		37.923	38.697	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 10	2.296	14.853
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 8	34.534	39.625	Otros pasivos financieros corrientes	Nota 11	6.626	7.864
Otros activos financieros corrientes	Nota 8	83.646	82.919	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12	97.809	114.155
Otros activos corrientes		12.744	10.481	Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes		3.523	3.935
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		843.003	866.721	Otros pasivos corrientes	Nota 11	24.019	7.668
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.011.850</b>	<b>1.038.443</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>914.409</b>	<b>736.630</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>12.584.680</b>	<b>14.272.837</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>12.584.680</b>	<b>14.272.837</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2022.

**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 2022**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30-06-2022	30-06-2021 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 4 y 13.a	213.939	179.453
Otros ingresos de explotación		1.565	2.929
Gastos de personal	Nota 13.c	(19.114)	(20.494)
Otros gastos de explotación	Nota 13.b	(34.671)	(32.956)
Resultado por enajenación de inmovilizado	Nota 6	5.678	(2.288)
Dotación a la amortización	Nota 5	(878)	(767)
Exceso de provisiones		(384)	1.614
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 6	122.298	45.224
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>288.433</b>	<b>172.715</b>
<b>Variación del valor razonable de instrumentos financieros-</b>			
Ingresos financieros		32.928	3.073
Gastos financieros		989	1.676
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(60.289)	(55.496)
Participación en resultados por puesta en equivalencia		(1)	(219)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	Nota 7	<b>16.494</b>	<b>14.774</b>
Impuesto sobre Sociedades		278.554	136.523
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(8.640)</b>	<b>640</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		<b>269.914</b>	<b>137.163</b>
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	Nota 3	221.731	53.173
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>491.645</b>	<b>190.336</b>
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		491.645	190.336
Atribuible a intereses minoritarios		-	-
<b>RESULTADO POR ACCIÓN OPERACIONES CONTINUADAS (en euros):</b>			
Básico		0,58	0,29
Diluido		0,58	0,29
<b>RESULTADO POR ACCIÓN OPERACIONES DISCONTINUADAS (en euros):</b>			
Básico		0,47	0,11
Diluido		0,47	0,11

(\*) Estados financieros re-expresados

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 2022.

**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 2022**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30-06-2022	30-06-2021 (*)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		269.914	137.163
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES DISCONTINUADAS</b>		221.731	53.173
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS</b>		<b>491.645</b>	<b>190.336</b>
<b>OTRO RESULTADO GLOBAL:</b>			
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 9.6	90.577	15.261
Diferencias de conversión		-	-
<b>OTRO RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>90.577</b>	<b>15.261</b>
<b>Transferencias a la cuenta de resultados-</b>			
Por instrumentos de cobertura		(23.157)	4.768
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS</b>	Nota 9.6	<b>(23.157)</b>	<b>4.768</b>
<b>RESULTADO GLOBAL TOTAL</b>		<b>559.065</b>	<b>210.365</b>
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante por Operaciones continuadas		269.914	157.192
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante por Operaciones discontinuadas		289.151	53.173
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		559.065	210.365
Atribuible a intereses minoritarios		-	-

(\*) Estados financieros re-expresados

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 2022.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO  
DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**  
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Aportaciones de Accionistas	Resultado del Ejercicio	Dividendo a Cuenta	Ajustes por Cambios de Valor	Acciones Propias	Patrimonio Atribuido a la Sociedad Dominante	Total Patrimonio Neto
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>469.771</b>	<b>3.813.409</b>	<b>2.509.875</b>	<b>540</b>	<b>56.358</b>	<b>-</b>	<b>(99.537)</b>	<b>(54.149)</b>	<b>6.696.267</b>	<b>6.696.267</b>
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	-	-	(344)	-	-	-	-	849	505	505
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>469.771</b>	<b>3.647.876</b>	<b>2.562.670</b>	<b>540</b>	<b>190.336</b>	<b>-</b>	<b>(79.508)</b>	<b>(32.309)</b>	<b>6.759.376</b>	<b>6.759.376</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>469.771</b>	<b>3.647.876</b>	<b>2.566.276</b>	<b>540</b>	<b>512.217</b>	<b>(70.033)</b>	<b>(67.420)</b>	<b>(32.305)</b>	<b>7.026.922</b>	<b>7.026.922</b>
Resultado global consolidado	-	-	-	-	491.645	-	67.420	-	559.065	559.065
Distribución del resultado ejercicio 2021 (Nota 9)	-	-	442.184	-	(512.217)	70.033	-	-	-	-
Operaciones con accionistas o propietarios:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	(106.497)	(10.614)	-	-	-	-	-	(117.111)	(117.111)
Variaciones en el perímetro	-	-	50.904	-	-	-	-	-	50.904	50.904
Adquisición / venta de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	2.926	-	-	-	-	-	2.926	2.926
Pagos basados en acciones	-	-	(23.864)	-	-	-	-	14.133	(9.731)	(9.731)
Entrega de acciones retribución flexible	-	-	(35)	-	-	-	-	860	825	825
Otros movimientos	-	-	(3.503)	-	-	-	-	-	(3.503)	(3.503)
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>469.771</b>	<b>3.541.379</b>	<b>3.024.274</b>	<b>540</b>	<b>491.645</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17.310)</b>	<b>7.510.299</b>	<b>7.510.299</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado al 30 de junio de 2022.

**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 2022**

(Miles de Euros)

ACTIVIDADES CONTINUADAS	Notas de la Memoria	30-06-2022	30-06-2021 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>99.218</b>	<b>39.103</b>
<b>Beneficio del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>278.554</b>	<b>136.523</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>(107.166)</b>	<b>4.395</b>
Amortización del inmovilizado	Nota 5	878	767
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	Nota 6	(122.298)	(45.224)
Variación de provisiones de circulante		9.669	11.986
Variación de provisiones de riesgos y gastos		384	(1.614)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 3	(5.678)	2.288
Ingresos financieros		(989)	(1.676)
Gastos financieros		60.289	55.496
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	Nota 8	(32.928)	(3.073)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		1	219
Participación en los resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación	Nota 7	(16.494)	(14.774)
Otros ajustes al resultados		-	-
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(17.046)</b>	<b>(52.373)</b>
Existencias		774	(3.398)
Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8	(890)	(5.331)
Otros activos financieros		2.917	(5.613)
Otros activos y pasivos corrientes	Nota 8	-	402
Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 12	(16.346)	(43.628)
Otros activos y pasivos		(3.501)	5.195
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(55.124)</b>	<b>(49.442)</b>
Pagos de intereses		(53.584)	(49.516)
Cobros por intereses		72	99
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		(1.612)	(25)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>1.384.219</b>	<b>(2.721)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(709.605)</b>	<b>(88.598)</b>
Salida de caja neta en la adquisición de negocios		-	(2)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(85.758)	(80.327)
Inmovilizaciones inmateriales y materiales		(835)	(1.238)
Aportaciones a empresas asociadas y otras inversiones no corrientes		(623.012)	(7.031)
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>2.093.824</b>	<b>85.877</b>
Activos financieros		1.987.400	4.889
Inversiones inmobiliarias		102.740	80.988
Inmovilizado material		-	-
Otras desinversiones		3.684	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>(1.480.867)</b>	<b>393.913</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(106.025)</b>	<b>(136.058)</b>
Devolución de prima	Nota 9.2 y 9.3	(106.497)	(140.066)
Pago Dividendos	Nota 9.3	(10.614)	-
Cobro dividendos/ devoluciones prima de emisión de empresas asociadas		2.862	4.003
Cobro dividendos actividades discontinuadas		8.222	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio	Nota 9.4	2	5
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>(1.374.843)</b>	<b>529.971</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	2.100
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	(850.872)	(859)
Cancelación derivados de tipo de interés		24.329	-
Emisión (Devolución) de obligaciones	Nota 10.2	(548.300)	500.000
Otros Cobros (Pagos) por actividades discontinuadas		-	34.500
Otros Cobros (Pagos) por operaciones de financiación	Nota 10.5	-	(5.770)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>2.569</b>	<b>430.295</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo</b>		<b>866.721</b>	<b>252.022</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo Actividades discontinuadas		(26.288)	(25.947)
<b>Efectivo o equivalentes al final del periodo</b>		<b>843.003</b>	<b>680.328</b>
Efectivo o equivalentes al final del periodo Actividades discontinuadas		-	(23.958)

(\*) Estados Financieros Re-expresados

ACTIVIDADES DISCONTINUADAS	Notas de la Memoria	30-06-2022	30-06-2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	Nota 3	<b>36.596</b>	<b>37.446</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	Nota 3	<b>-</b>	<b>688</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	Nota 3	<b>(57.915)</b>	<b>(40.123)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(21.319)</b>	<b>(1.989)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		26.288	25.947
Efectivo o equivalentes incorporados a la transacción		4.969	-
Efectivo o equivalentes al final del periodo		-	23.958

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 2022.



## **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 2022

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

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

En el ejercicio 2017 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 30 de junio de 2022, la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

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

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

### **2.1 Marco normativo**

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 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 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 4 de mayo de 2022.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2021, 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 2022 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 2021.

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 2021, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2022.

## **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 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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 2022 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 2022 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2021, las cuales en relación a la cuenta de resultados resumida consolidada, al estado de resultado global resumido consolidado y al estado de flujos de efectivo resumido consolidado han sido re-expresados (Véase Nota 3), y 31 de diciembre de 2021 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 2022

Durante el primer semestre de 2022 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:

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
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
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
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
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

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 2022

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2022, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
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
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
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	1 de enero de 2023

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
	la entidad proporcione información relativa y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clasificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023 (1)
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 (1)
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2023 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 2021 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

Tal y como se detalla en la Nota 3, la cuenta de resultados resumida consolidada, el estado del resultado global resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado incluidos en los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al 30 de junio de 2021 han sido re-expresados para ser homogéneos y recoger el efecto de la interrupción de la línea de negocio de Net Lease.

### **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 2022 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2022.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
5. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias.
6. Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos.
7. El valor de mercado de los activos netos adquiridos en las combinaciones de negocio
8. Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

#### *Cambios de estimación*

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2022 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 2022 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 2022.

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

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

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

#### **2.9 Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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

La evolución durante el primer semestre del ejercicio 2022 de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19 ha permitido al Grupo finalizar las medidas comerciales que puso en marcha en los ejercicios 2020 y 2021. En este sentido, en el primer semestre del ejercicio no se han realizado medidas comerciales específicas por el impacto del Covid-19 para los inquilinos de los activos, si bien el Grupo sigue de cerca los distintos riesgos que se acentuaron por la crisis sanitaria y económica. En este sentido, la metodología del valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha llevado a cabo con normalidad, sin que ninguno de los valoradores independientes incluyera incertidumbre alguna en el resultado de su valoración, el riesgo de liquidez del grupo no es significativo, ni así el riesgo de crédito de sus clientes.

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

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.

### **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 30 de junio de 2022, las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., Jones Lang LaSalle, S.A. y Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. no señalan ningún tipo de incertidumbre en relación al valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

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

El detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a junio de 2022 y diciembre de 2021 según la naturaleza de los activos, así como las sensibilidades en caso de incremento o disminución de las mismas, se incluye en la Nota 6 de las notas adjuntas.

### **Riesgo de liquidez**

La aparición de la crisis sanitaria y el impacto sobre la economía originado por la necesidad del confinamiento ocurrido supuso, 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 2022, el Grupo presenta un ratio de apalancamiento, entendido como deuda sobre el valor razonable de los activos (LTV) del 27,4% y una tesorería y otros activos líquidos equivalentes por importe 843.003 miles de euros. Los únicos vencimientos relevantes de deuda que afronta el Grupo en los próximos doce meses se sitúan en abril de 2023, debido al vencimiento de un bono por importe de 743 millones de euros. No obstante, el Grupo presenta una posición de liquidez, incluida la línea de crédito corporativa no dispuesta (700 millones de euros), por importe de 1.773 millones de euros.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación al 30 de junio de 2022, garantizan que el Grupo pueda hacer frente con solvencia



a las obligaciones recogidas en el balance consolidado al 30 de junio de 2022, 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 2021, 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.

Los Administradores han continuado evaluando el riesgo de crédito de sus inquilinos como consecuencia de la crisis del Covid-19 habiendo discontinuado en el ejercicio 2022 las políticas de bonificación de rentas aplicadas en 2020 y 2021 al no identificarse riesgo relevante en ese sentido. 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 si se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando en su caso, los ajustes de valor necesarios para trasladar dicho riesgo al valor recuperable de las mismas.

### ***Conflicto bélico en Ucrania***

El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania ha causado, entre otros muchos aspectos, fluctuaciones relevantes del coste de las materias primas y de la energía, poniendo en dificultades relevantes el crecimiento económico global. La evolución del conflicto es a la fecha incierta y dada la complejidad de los mercados, a causa de la globalización de los mismos, las operaciones del Grupo están expuestas, si bien de forma indirecta, a la evolución y extensión del conflicto en los próximos meses, así como a la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Si bien las operaciones del Grupo no se han visto directamente afectadas por el desarrollo del conflicto, ni por las sanciones internacionales impuestas, los efectos indirectos, tales como la escalada de precios, el impacto en los costes de construcción y el incremento del coste de la energía, está afectando actualmente a todos los agentes económicos del sector, por lo que se hará un estrecho seguimiento de la situación y sus posibles efectos durante el resto del ejercicio.

## **2.11 Actividad interrumpida**

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

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

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

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

Asimismo, el Grupo presenta los flujos de efectivo asociados a la actividad interrumpida de forma separada de los flujos de efectivo de las actividades continuadas en el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, reexpresando asimismo los flujos de efectivos del periodo comparativo.

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

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

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

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

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

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

En base a lo anterior, a 30 de junio de 2022 se presenta dicha línea de actividad de Net Lease como interrumpida en los presentes estados financieros resumidos intermedios consolidados, habiéndose reexpresado la información comparativa de la cuenta de resultados resumida consolidada y el estado de flujos de efectivo consolidado del periodo anterior.

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

<b>Concepto</b>	<b>Net Lease</b>
Resultado después de impuestos generado antes de la enajenación	6.279
Resultado producido por la enajenación	215.452
<b>Total Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>	<b>221.731</b>

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

<b>Cuenta de resultados</b>	<b>Junio 2022 (*)</b>	<b>Junio 2021</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	38.104	42.823
<b>Otros gastos de explotación</b>	(1.231)	195
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	101	16
<b>Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias</b>	-	(14.815)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>36.974</b>	<b>28.219</b>
<b>Gastos financieros</b>	(53.852)	(11.792)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	23.157	36.406
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(30.695)</b>	<b>24.614</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>6.279</b>	<b>52.833</b>
Impuestos sobre Beneficios	-	340
<b>RESULTADO DEL PERIODO CORRESPONDIENTE A OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>6.279</b>	<b>53.173</b>

(\*) Período de 5 meses y 14 días

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

	<b>Junio 2022 (*)</b>	<b>Junio 2021</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>36.596</b>	<b>37.446</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>	<b>688</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(57.915)</b>	<b>(40.123)</b>

(\*) Período de 5 meses y 14 días

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

##### **a) Criterios de segmentación**

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

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

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a una rama de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la Matriz, como "Unidad Corporativa/Otros" a la que también se asignan las partidas de

conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

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

En el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, 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 2022 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2021 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2021 para activos y pasivos):

c) **Información de segmentos**

Al 30 de junio de 2022

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

Al 30 de junio de 2021(\*)

	Miles de euros					Total Grupo
	Edificios de Oficinas	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	
Ingresos ordinarios a clientes externos:						
Ingresos por arrendamientos	105.559	38.867	30.685	1.841	-	176.952
Prestaciones de servicios	1.559	349	-	-	592	2.501
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>107.118</b>	<b>39.216</b>	<b>30.685</b>	<b>1.841</b>	<b>592</b>	<b>179.453</b>
Otros ingresos de explotación	1.177	495	948	43	266	2.929
Gastos de personal	-	-	-	-	(20.494)	(20.494)
Gastos de explotación	(13.561)	(8.223)	(2.568)	(778)	(7.826)	(32.956)
Resultado por enajenación de inmovilizado	(823)	(88)	(1.175)	(202)	-	(2.288)
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	(34.164)	62.721	(10.668)	-	45.224
<b>Resultado de explotación</b>	<b>120.995</b>	<b>(2.764)</b>	<b>90.611</b>	<b>(9.771)</b>	<b>(26.355)</b>	<b>172.715</b>
<b>Variación del valor razonable de instrumentos financieros-</b>						
Variación de valor razonable de instrumentos financieros- Otros	-	-	558	-	2.515	3.073
Ingresos financieros	-	-	-	-	1.676	1.676
Gastos financieros	-	-	(1.963)	-	(53.533)	(55.496)
Resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-	(219)	(219)
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	-	14.774	14.774
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>120.995</b>	<b>(2.764)</b>	<b>89.206</b>	<b>(9.771)</b>	<b>(61.142)</b>	<b>136.523</b>
Impuesto sobre sociedades	(1.530)	1.587	(1.039)	-	1.622	640
<b>Resultado del periodo de operaciones continuadas</b>	<b>119.466</b>	<b>(1.177)</b>	<b>88.167</b>	<b>(9.771)</b>	<b>(59.520)</b>	<b>137.163</b>

(\*) Información re-expresada

Al 30 de junio de 2022

	Miles de euros					
	Edificios de Oficinas	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.553.011	2.195.269	1.651.955	402.561	-	10.802.797
Inversiones financieras no corrientes-	27.579	24.934	8.347	482	125.951	187.294
Activos por impuesto diferido	1.009	79	3.668	-	75.063	79.818
Otros activos no corrientes	4.389	30	-	1.374	497.131	502.921
<b>Activo no corriente</b>	<b>6.585.988</b>	<b>2.220.312</b>	<b>1.663.970</b>	<b>404.417</b>	<b>698.144</b>	<b>11.572.830</b>
Deudores comerciales	11.350	11.466	5.840	2.378	3.500	34.534
Otros activos financieros corrientes	309	181	94	3.761	79.300	83.646
Otros activos corrientes	57.369	76.250	13.559	373	746.120	893.670
<b>Activos corrientes</b>	<b>69.029</b>	<b>87.897</b>	<b>19.493</b>	<b>6.511</b>	<b>828.920</b>	<b>1.011.850</b>
<b>Total activo</b>	<b>6.655.017</b>	<b>2.308.208</b>	<b>1.683.463</b>	<b>410.928</b>	<b>1.527.065</b>	<b>12.584.680</b>
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	14.034	-	64.924	-	3.303.535	3.382.492
Otros pasivos no corrientes	337.348	223.453	80.918	18.267	117.494	777.480
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>351.382</b>	<b>223.453</b>	<b>145.842</b>	<b>18.267</b>	<b>3.421.029</b>	<b>4.159.972</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>34.451</b>	<b>24.056</b>	<b>16.918</b>	<b>8.688</b>	<b>830.296</b>	<b>914.409</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>385.833</b>	<b>247.509</b>	<b>162.760</b>	<b>26.955</b>	<b>4.251.324</b>	<b>5.074.381</b>



Al 31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre 2021	Miles de euros						
	Edificios de Oficinas	Net Lease (*)	Centros Comerciales	Logística	Otros	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	6.538.755	1.607.538	2.200.030	1.548.169	402.764	-	12.297.257
Inversiones financieras no corrientes-	20.756	178.578	23.667	8.669	523	127.597	359.791
<i>Derivados</i>	-	167.080	-	-	-	-	167.080
<i>Otros activos financieros</i>	20.756	11.498	23.667	8.669	523	127.597	192.711
Activos por impuesto diferido	1.009	3.685	80	3.668	-	75.367	83.808
Otros activos no corrientes	4.508	-	28	2.528	1.273	485.201	493.538
<b>Activo no corriente</b>	<b>6.565.028</b>	<b>1.789.801</b>	<b>2.223.805</b>	<b>1.563.034</b>	<b>404.561</b>	<b>688.165</b>	<b>13.234.394</b>
Deudores comerciales	9.415	897	13.707	6.046	2.093	7.468	39.626
Otros activos financieros corrientes	182	520	231	121	9	81.855	82.919
Otros activos corrientes	51.292	26.543	185.606	30.809	47	621.601	915.898
<b>Activos corrientes</b>	<b>60.889</b>	<b>27.961</b>	<b>199.544</b>	<b>36.976</b>	<b>2.148</b>	<b>710.925</b>	<b>1.038.443</b>
<b>Total activo</b>	<b>6.625.917</b>	<b>1.817.762</b>	<b>2.423.349</b>	<b>1.600.010</b>	<b>406.710</b>	<b>1.399.090</b>	<b>14.272.837</b>
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y emisión de obligaciones	14.911	682.867	-	69.048	-	4.891.884	5.658.709
Otros pasivos no corrientes	330.679	43.186	223.080	78.051	18.643	156.937	850.576
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>345.590</b>	<b>726.053</b>	<b>223.080</b>	<b>147.099</b>	<b>18.643</b>	<b>5.048.821</b>	<b>6.509.285</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>36.374</b>	<b>14.212</b>	<b>23.438</b>	<b>9.871</b>	<b>7.910</b>	<b>644.825</b>	<b>736.630</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>381.964</b>	<b>740.265</b>	<b>246.518</b>	<b>156.970</b>	<b>26.553</b>	<b>5.693.646</b>	<b>7.245.915</b>

(\*) Actividad discontinuada y vendida en el ejercicio 2022

#### 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 2022

	Cifras Miles de Euros			
	Ingresos por Arrendamiento	%	Inversiones Inmobiliarias	%
Comunidad de Madrid	103.458	50%	6.114.781	57%
Cataluña	31.898	15%	1.530.484	14%
Andalucía	9.291	4%	305.753	3%
Castilla la Mancha	8.426	4%	294.937	3%
Comunidad Valenciana	8.430	4%	305.273	3%
Galicia	11.056	5%	659.072	6%
País Vasco	5.780	3%	248.525	2%
Resto de España	4.145	2%	202.258	2%
Portugal	26.845	13%	1.141.714	11%
	<b>209.329</b>	<b>100%</b>	<b>10.802.797</b>	<b>100%</b>

Al 31 de diciembre de 2021

	Cifras Miles de Euros			
	Ingresos por Arrendamiento (a)	%	Inversiones Inmobiliarias (b)	%
Comunidad de Madrid	213.591	46%	6.668.450	54%
Cataluña	75.608	16%	1.760.543	14%
Andalucía	23.928	5%	449.825	4%
Comunidad Valenciana	19.723	4%	413.908	3%
País Vasco	17.525	4%	376.309	3%
Castilla la Mancha	21.638	5%	632.594	5%
Galicia	17.685	4%	388.563	3%
Resto de España	28.331	6%	669.044	5%
Portugal	44.434	10%	1.105.101	9%
	<b>462.463</b>	<b>100%</b>	<b>12.464.337</b>	<b>100%</b>

(a) Incluye los Ingresos por Arrendamiento de las actividades discontinuadas en el ejercicio 2022 por importe de 85.373 miles de euros.

(b) 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 2022, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Tipo	% s/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento
1	Endesa	Oficinas	4,2%	4,2%	2024-2030
2	Inditex	Centros Comerciales / Logística	3,3%	7,5%	2023-2025
3	Tecnicas Reunidas	Oficinas	2,6%	10,1%	2025
4	Comunidad Madrid	Oficinas	2,5%	12,6%	2023-2031
5	PwC	Oficinas	1,9%	14,5%	2028
6	FNAC	Oficinas	1,6%	16,1%	2022-2025
7	Hotusa	Hoteles	1,6%	17,7%	2028
8	Banco BPI	Oficinas	1,6%	19,4%	2031
9	Indra	Oficinas	1,6%	20,9%	2024
10	Dachser	Logística	1,3%	22,2%	2024-2025

## **5. Otros activos intangibles e inmobilizaciones materiales**

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 en los epígrafes “Otros activos intangibles” e “Inmobilizaciones 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 878 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 2022 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
<b>Saldos al 1 de enero de 2021</b>	<b>12.139.347</b>
Adiciones del ejercicio	182.389
Retiros	(201.487)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	177.008
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>12.297.257</b>
Adiciones del ejercicio	85.758
Retiros	(1.702.516)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	122.298
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>10.802.797</b>

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados resumida consolidada por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 122.298 miles de euros.

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

Las principales adiciones realizadas durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 corresponden a la compra de una planta en un edificio propiedad del Grupo en Barcelona y a un suelo en el País Vasco para la construcción de un Data Center así como a las obras de construcción que se han realizado en determinadas naves logísticas en Cabanillas del Campo y edificios de oficinas así como al desarrollo de Data Centers.

Las bajas del primer semestre del ejercicio 2022 corresponden a la venta de los locales arrendados a BBVA mediante la venta de la totalidad de las acciones que la Sociedad Dominante poseía de la filial Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. (Véase Nota 3), de dos parques empresariales y un local no estratégicos en Madrid y a un edificio de oficinas en Zaragoza.

Al 30 de junio de 2022, existían activos inmobiliarios del Grupo, por un importe de 270.533 miles de euros en garantía de diversos préstamos e instrumentos financieros derivados, cuyos saldos al 30 de junio de 2022 ascienden a 85.865 miles de euros y 3.264 miles de euros, respectivamente, éstos últimos a favor del Grupo (véase Nota 10).

Al 30 de junio de 2022 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados.

El Grupo al 30 de junio de 2022, mantenía compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias por importe de 7.256 miles de euros (7.455 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

A 30 de junio de 2022, 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	813.932	200.454	-	-	15.078	-	-	-	121.037	1.150.502	90,4%
Centros comerciales	75.685	64.096	64.341	100.577	37.956	25.922	-	32.795	60.049	461.421	94,3%
Logística	330.375	132.100	61.604	-	138.777	99.491	541.993	42.343	45.171	1.391.854	99,2%
Otros	38.043	21.573	-	5.898	-	46	-	-	-	65.560	97,4%
<b>Superficie total</b>	<b>1.258.035</b>	<b>418.223</b>	<b>125.945</b>	<b>106.475</b>	<b>191.811</b>	<b>125.459</b>	<b>541.993</b>	<b>75.138</b>	<b>226.257</b>	<b>3.069.337</b>	
<b>% Peso</b>	<b>41,0%</b>	<b>13,6%</b>	<b>4,1%</b>	<b>3,5%</b>	<b>6,2%</b>	<b>4,1%</b>	<b>17,7%</b>	<b>2,4%</b>	<b>7,4%</b>	<b>100,0%</b>	

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

### Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2022, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., CBRE Valuation Advisory, S.A. y Jones Lang LaSalle, S.A. valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 10.743.325 miles de euros (12.402.279 miles de euros en el ejercicio 2021). La valoración del ejercicio 2021 incluía el valor del derivado implícito de la renta del contrato de arrendamiento con BBVA por importe de 167.080 miles de euros, que se registran en el epígrafe "otros activos financieros" no corrientes. La valoración al 30 de junio de 2022 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 24.395 miles de euros (27.253 miles de euros en el ejercicio 2021), ni los derechos de uso registrados por la aplicación de la NIIF 16 por importe de 35.077 miles de euros (34.805 miles de euros en el ejercicio 2021), que se registran en el epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación adjunto. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

### Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Al 30 de junio de 2022 el detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

Al 30 de junio de 2022

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Valoraciones a valor razonable:</b>				
Inversiones inmobiliarias-				
Oficinas				
Terrenos	2.251.835	-	-	2.251.835
Construcciones	4.301.176	-	-	4.301.176
Centros comerciales				
Terrenos	455.937	-	-	455.937
Construcciones	1.739.332	-	-	1.739.332
Logística				
Terrenos	396.013	-	-	396.013
Construcciones	1.255.942	-	-	1.255.941
Otros				
Terrenos	180.760	-	-	180.760
Construcciones	221.801	-	-	221.801
<b>Total activos valorados a valor razonable</b>	<b>10.802.797</b>	-	-	<b>10.802.797</b>

Al 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Valoraciones a valor razonable:</b>				
Inversiones inmobiliarias-				
Oficinas				
Terrenos	2.262.569	-	-	2.262.569
Construcciones	4.276.185	-	-	4.276.185
Net Lease				
Terrenos	336.624	-	-	336.624
Construcciones	1.270.914	-	-	1.270.914
Centros comerciales				
Terrenos	458.729	-	-	458.729
Construcciones	1.741.301	-	-	1.741.301
Logística				
Terrenos	352.703	-	-	352.703
Construcciones	1.195.467	-	-	1.195.467
Otros				
Terrenos	184.524	-	-	184.524
Construcciones	218.240	-	-	218.240
<b>Total activos valorados a valor razonable</b>	<b>12.297.257</b>	-	-	<b>12.297.257</b>

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

### Hipótesis utilizadas en la valoración

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

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

Al 30 de junio de 2022

	Exit Yield	Tasa de Descuento
Oficinas	3,00% - 7,25%	4,90% - 10,50%
Centros comerciales	3,50% - 8,00%	6,00% - 11,00%
Logística	4,00% - 6,00%	5,25% - 15,00%
Otros	4,00% - 7,50%	4,00% - 15,50%

Al 31 de diciembre de 2021

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

(\*) Actividad interrumpida y enajenada en el ejercicio 2022

En relación con las rentas de mercado, los importes por metro cuadrado utilizadas en la valoración han oscilado entre 2,25 euros y 98,71 euros, dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones usadas en las valoraciones se basan principalmente en IPC. Cabe indicar que el rango mínimo corresponde a un activo logístico y el rango máximo se trata de un activo de "retail" ubicado en una zona prime.

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

Al 30 de junio de 2022

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la TIR	(207.960)	(410.989)	(802.781)	(207.960)	(410.989)	(802.781)
Disminución de la TIR	213.025	431.256	883.914	213.025	431.256	883.914

Al 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la TIR	(239.014)	(472.342)	(922.545)	(239.014)	(472.342)	(922.545)
Disminución de la TIR	244.856	495.716	1.016.120	244.856	495.716	1.016.120

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 2022

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	85.297	426.483	852.965	85.297	426.483	852.965
Disminución de las rentas	(85.297)	(426.483)	(852.965)	(85.297)	(426.483)	(852.965)

Al 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado antes de Impuestos Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	82.531	412.657	825.314	82.531	412.657	825.314
Disminución de las rentas	(82.531)	(412.657)	(825.314)	(82.531)	(412.657)	(825.314)

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			
	30-06-2022			
	Activo		Resultado antes de Impuestos Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la exit yield	(328.581)	(627.108)	(328.581)	(627.108)
Disminución de la exit yield	363.414	767.511	363.414	767.511



	Miles de euros			
	31-12-2021			
	Activo		Resultado antes de Impuestos Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la exit yield	(378.059)	(721.538)	(378.059)	(721.538)
Disminución de la exit yield	418.137	883.082	418.137	883.082

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 2022, tomando en consideración todos los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada afectados es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	30-06-2021
Variación en el valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	122.298	45.224
<b>Efecto en la cuenta de resultados</b>	<b>122.298</b>	<b>45.224</b>

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

El movimiento experimentado en el primer semestre del ejercicio 2022 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2022	31-12-2021
Saldo inicial	482.784	434.127
Adiciones	1.511	3.018
Bajas	(3.273)	(4.003)
Traspasos	-	18.650
Dividendos	(2.862)	(3.568)
Resultado del ejercicio	16.494	34.560
<b>Saldo final</b>	<b>494.654</b>	<b>482.784</b>

Las participaciones más significativas corresponden a la inversión del 48,5% en la sociedad CILSA con un valor neto consolidado de 188.336 miles de euros y a la inversión del 14,46% en la sociedad Distrito Castellana Norte, S.A (DCN) con un valor neto consolidado de 173.070 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 ejercicio 2021, en relación con la inversión del 15,26% que el Grupo tiene en la Sociedad Silicius Real Estate SOCIMI, S.A contabilizada por el método de la participación, procedió a traspasar el importe asociado al valor de la opción de compra al epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" (Derivados), la cual no se liquidará en efectivo, sino que supondrá, en su caso, un ajuste al valor de la participación en Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021 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	
	30-06-2022	31-12-2021
<b>No corriente:</b>		
A valor razonable-		
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	167.080
A coste-		
Instrumentos de patrimonio	8.571	6.796
A coste amortizado-		
Créditos a terceros	122.508	117.702
Créditos a empresas asociadas	3.250	2.773
Depósitos y fianzas	52.965	65.440
	<b>187.294</b>	<b>359.791</b>
<b>Corriente:</b>		
A valor razonable-		
Activos financieros con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	80.964	80.964
A coste-		
Inversiones en empresas asociadas	2.214	1.117
A coste amortizado-		
Créditos a terceros	236	236
Otros activos financieros	232	603
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	34.534	39.625
	<b>118.180</b>	<b>122.545</b>

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

### Derivados

A cierre del ejercicio 2021, dentro del epígrafe “Derivados” se registraba 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 2021) por importe de 167.080 miles de euros. Tras su identificación y venta posterior de la actividad Net Lease, al 30 de junio de 2022, no existe saldo en este epígrafe.

### Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En el epígrafe “Activos financieros con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias” 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.

En este epígrafe el Grupo ha registrado el 14,28% en Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. 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 vendió 353.966 participaciones por un importe de 5.418 miles de euros, los cuales no supusieron un impacto en resultados significativo. En relación con la participación anterior, el Grupo dispone de una opción de venta sobre la que mantiene un compromiso firme

de ejecutar y, en base a la cual, registra las misma como un activo financiero. El ejercicio de la opción, tras un acuerdo de extensión, firmado en el ejercicio 2022, finaliza el 27 de julio de 2022 (véase Nota 16).

#### 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 2022 el importe pendiente de pago asciende a 89.262 miles de euros de principal y 1.205 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 Distrito Castellana Norte, S.A. no habiéndose identificado riesgo de crédito en el deudor.

Adicionalmente, dentro de este epígrafe se encuentran registrados las linealizaciones de renta y gastos de implantación de inquilinos por importe de 26.584 miles de euros.

#### 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 2022

	Miles de Euros				Total
	Menos de 1 Año	Entre 1 y 5 Años	Más de 5 Años	Indeterminado	
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	8.571	8.571
Créditos a terceros y asociadas	236	19.270	106.488	-	125.994
Depósitos y fianzas	-	-	-	52.965	52.965
Inversiones en empresas asociadas	2.446	-	-	-	2.446
Otros activos financieros	80.964	-	-	-	80.964
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	34.534	-	-	-	34.534
<b>Total activos financieros</b>	<b>118.180</b>	<b>19.270</b>	<b>106.488</b>	<b>61.536</b>	<b>305.474</b>

##### Al 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros				Total
	Menos de 1 Año	Entre 1 y 5 Años	Más de 5 Años	Indeterminado	
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	-	167.080	-	167.080
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	6.796	6.796
Créditos a terceros y asociadas	236	16.840	103.635	-	120.711
Depósitos y fianzas	-	-	-	65.440	65.440
Inversiones en empresas asociadas	1.718	-	-	-	1.718
Otros activos financieros	80.964	-	-	-	80.964
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	39.626	-	-	-	39.626
<b>Total activos financieros</b>	<b>122.544</b>	<b>16.840</b>	<b>270.715</b>	<b>72.236</b>	<b>482.335</b>

## 9. Patrimonio Neto

### 9.1 Capital social

Durante el primer semestre de 2022 no se han producido variaciones en el capital social de la Sociedad Dominante.

Al 30 de junio de 2022, 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 2022 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 9,21 y 10,27 euros por acción, respectivamente.

Al 30 de junio de 2022, y según información extraída de la CNMV, en relación con lo contemplado en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 2/2007, de 19 de diciembre, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, son los siguientes conforme a la información pública

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	87.879.323	26.072.122	113.951.445	24,260%
Nortia Capital Investment Holding, S.L.	38.371.083	-	38.371.083	8,168%
BlackRock, INC	-	18.773.897	18.773.897	3,996%

La información del Banco Santander y de Manual Lao Hernández (Nortia Capital Investment Holding S.L.) se ha obtenido del Libro Registro de Accionistas de la Sociedad a 30 de junio de 2022.

## 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 4 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 106.497 miles de euros.

## 9.3 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	31-12-2021
Reserva legal	74.094	65.133
Reservas en sociedades consolidadas	2.937.215	2.467.203
Otras reservas	12.965	33.940
<b>Total otras reservas</b>	<b>3.024.274</b>	<b>2.566.276</b>

### Reserva legal

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

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

Al 30 de junio de 2022, 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	
	30/06/2022	31/12/2021
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	1.674.402	962.188
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.	-	466.118
Merlin Retail, S.L.U.	86.729	102.764
Merlin Oficinas, S.L.U.	269.428	252.800
Merlin Logística, S.L.U.	543.859	372.182
Varitelia Distribuciones, S.L.	31.861	29.469
Metroparque, S.A.	53.878	54.115
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	9.376	9.078
Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.A.	(24.600)	(19.786)
Sadorma 2003, S.L.	(5.249)	(5.245)
Parques Logísticos de la Zona Franca, S.A.	69.904	51.336
Sevisur Logística, S.A.	35.445	25.143
Innovación Colaborativa, S.A.	(5.668)	(5.135)
Desarrollos Urbanos de Patraix, S.A.	208	210
Global Murex Iberia, S.L.	(45)	(38)
The Exhibitions Company, S.A.U.	(844)	(57)
Gescentesta, S.L.U.	922	773
Milos Asset Management, S.L.	571	(37)
Merlin Properties Monumental, S.A.	49.229	42.181
Merlin Properties Torre A, S.A.	18.485	16.067
Promosete Invetimentos Imobiliarios, S.A.	19.071	17.914
Praça do Marqués - Servicios auxiliares, S.A.	20.579	20.592
Forum Almada – Gestão Centro Comercial, Lda.	24.702	10.691
Torre dos Oceanus Invetimentos Imobiliarios, S.A.	16.338	14.907
MPCVI – Compra e Venda Imobiliaria, S.A.	16.421	15.305
MPEP – Properties Escritórios Portugal, S.A.	9.453	8.172
VFX Logística, S.A.	(6.661)	(959)
Torre Art, S.A.	17.206	15.112
Torre Fernao Magalhanes, S.A.	12.215	11.343
	<b>2.937.215</b>	<b>2.467.203</b>

#### Dividendos

Con fecha 4 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo a prima de emisión de un dividendo por importe de 106.497 miles de euros, así como el reparto de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2021 por importe de 10.614 miles de euros, habiéndose efectuado el pago de ambos dividendos el 27 de mayo de 2022.

#### 9.4 Acciones propias

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 17.310 miles de euros.

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2020	4.836.503	54.149
Adiciones	374	3
Retiros	(1.951.386)	(21.847)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	2.885.491	32.305
Adiciones	168	2
Retiros	(1.339.492)	(14.997)
<b>Saldo al 30 de junio de 2022</b>	<b>1.546.167</b>	<b>17.310</b>

En la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de abril de 2019, se revocó la autorización otorgada por la Junta General de abril de 2018 en la parte no utilizada, autorizando a continuación la adquisición de acciones de la propia Sociedad Dominante o por sociedades del Grupo, al amparo de los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente, durante el plazo de 5 años.

Los retiros de acciones propias por importe de 14.997 miles de euros (coste medio de 11,19 euros por acción) corresponden a la segunda y última entrega de acciones dentro del denominado Plan de Incentivos 17-19 (véase Nota 15) por importe de 14.133 miles de euros y a la entrega a empleados dentro del plan de retribución flexible por importe de 860 miles de euros. Adicionalmente, durante el primer semestre de 2022 se han producido ventas por importe de 4 miles de euros (coste medio de 11,19 euros por acción) y compras por importe de 2 miles de euros.

Al 30 de junio de 2022 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias representativas del 0,329% de su capital social.

#### 9.5 Beneficio por acción

El detalle del cálculo de las ganancias por acción es:

##### Básico

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

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

	30/06/2022	30/06/2021
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	467.555	465.908
<b>Actividades continuadas</b>		
Beneficio del periodo atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	269.914	137.163
Ganancias por acción básicas (euros)	0,58	0,29
<b>Actividades discontinuadas</b>		
Beneficio del periodo atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	221.731	53.173
Ganancias por acción básicas (euros)	0,47	0,11

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

	Número de Acciones	
	30-06-2022	30-06-2021
Acciones ordinarias al inicio del periodo	469.770.750	469.770.750
Acciones propias	(1.546.167)	(2.885.900)
Efecto promedio de las acciones en circulación	(669.822)	(976.973)
<b>Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación al 30 de junio (acciones)</b>	<b>467.554.761</b>	<b>465.907.877</b>

#### *Diluido*

De acuerdo con el párrafo 41 de la NIC 33 las acciones ordinarias potenciales se tratarán como dilusivas cuando, y sólo cuando, su conversión en acciones ordinarias podría reducir los beneficios por acción de las actividades continuadas. A 30 de junio de 2022, no existe un potencial efecto dilusivo derivado de la retribución variable que el Grupo tiene concedido a sus directivos y personal clave (Véase Nota 15), coincidiendo el beneficio básico con el diluido.

#### **9.6 Ajustes en patrimonio por valoración**

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

La variación del derivado corresponde principalmente a la reclasificación a actividades interrumpidas del segmento Net Lease, que aportaba la totalidad del saldo, el cual ha sido liquidado en la venta realizada en el primer semestre, procediendo a su registro en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el resultado aportado en la desinversión de la actividad.

### **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	
	30-06-2022	31-12-2021
<b>No corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	-	850.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	-	(7.758)
<b>Total préstamo sindicado</b>	-	<b>842.242</b>
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	-	659.771
Gastos de formalización del préstamo hipotecario sindicado (Tree)	-	(48.106)
<b>Total préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)</b>	-	<b>611.665</b>
Línea de crédito revolving	-	-
Préstamo no hipotecario	29.000	29.000
Préstamos hipotecarios	84.102	84.987
Gastos de formalización	(4.692)	(5.220)
<b>Total otros préstamos</b>	<b>108.410</b>	<b>108.767</b>
Obligaciones y bonos	3.300.000	4.042.786
Gastos de emisión de las obligaciones	(22.653)	(25.216)
<b>Total obligaciones y bonos</b>	<b>3.277.347</b>	<b>4.017.570</b>
<b>Total coste amortizado</b>	<b>3.385.757</b>	<b>5.580.244</b>
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos financieros derivados	(3.265)	78.465
<b>Total a valor razonable</b>	<b>(3.265)</b>	<b>78.465</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>3.382.492</b>	<b>5.658.709</b>
<b>Corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos sindicados	-	644
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	-	10.573
Obligaciones y bonos	780.501	588.622
Préstamos hipotecarios	1.824	1.814
Préstamo no hipotecario	67	123
Línea de crédito revolving	404	410
Gastos de formalización	(365)	(467)
<b>Total coste amortizado</b>	<b>782.431</b>	<b>601.719</b>
Valorados a valor razonable-		
Intereses de instrumentos financieros derivados	1	1.289
<b>Total a valor razonable</b>	<b>1</b>	<b>1.289</b>
<b>Total corriente</b>	<b>782.432</b>	<b>603.008</b>

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 12 de abril de 2022, a raíz de la venta de la sociedad TREE Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A., Standard & Poor's actualizó dicha perspectiva a positiva.

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 2 de mayo de 2022, a raíz de la venta de la sociedad TREE Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A., Standard & Poor's actualizó dicha perspectiva a positiva.

### 10.1 Préstamos y créditos

El detalle de la financiación con entidades bancarias al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

#### *Deudas con entidades de crédito*

	Miles de Euros				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	30-06-2022		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	-	-	-	-	-
Préstamo no hipotecario	160.200	(39)	29.000	-	67
Líneas de crédito revolving	700.000	(2.773)	-	-	404
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios resto de activos	88.900	(1.880)	84.102	1.763	61
	<b>949.100</b>	<b>(4.692)</b>	<b>113.102</b>	<b>1.763</b>	<b>531</b>

	Miles de Euros				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2021		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	850.000	(7.758)	850.000	-	644
Préstamo no hipotecario	160.200	(42)	29.000	-	123
Líneas de crédito revolving	700.000	(3.055)	-	-	410
Préstamo hipotecario sindicado Senior (Tree)	716.894	(48.106)	659.771	9.990	583
Préstamos hipotecarios resto de activos	88.900	(2.123)	84.987	1.750	64
	<b>2.515.994</b>	<b>(61.084)</b>	<b>1.623.758</b>	<b>11.740</b>	<b>1.824</b>

Determinada financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos de la sociedad y el servicio de la deuda ("ICR") o la proporción existente entre activos libres de carga hipotecaria y la deuda no hipotecaria. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2022 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Las principales variaciones ocurridas en el primer semestre de 2022 y 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.

Con fecha 21 de junio de 2022, el Grupo canceló anticipadamente el préstamo corporativo de 850 millones de euros.

### *Préstamo hipotecario TREE*

Con fecha de 16 de marzo de 2022 se aprobó la tercera extensión de un año del vencimiento, siendo su nuevo vencimiento final el 31 de marzo de 2034.

Con fecha 15 de junio, con motivo de la venta de las acciones de la sociedad TREE Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A. a BBVA, el Grupo repagó anticipadamente la financiación hipotecaria asociada a las sucursales bancarias.

### *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 2.700 millones de euros.

Con fecha 17 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de dicho programa de emisión de bonos hasta un importe de 6.000 millones de euros, que ha sido renovado con fecha de 25 de marzo de 2021.

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

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

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

A 30 de junio de 2022, el detalle de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante es el siguiente:

Vencimiento	Nominal (Millones de Euros)	Cupón	Cotización	Rentabilidad	Mercado
Abril 2023	743	2,225%	MS +143 p.b.	1,84%	Luxemburgo
Mayo 2025	600	1,750%	MS +145 p.b.	2,96%	Luxemburgo
Noviembre 2026	800	1,875%	MS +169 p.b.	3,39%	Luxemburgo
Julio 2027	500	2,375%	MS +186 p.b.	3,64%	Luxemburgo
Septiembre 2029	300	2,375%	MS +221 p.b.	4,17%	Luxemburgo
Junio 2030	500	1,375%	MS +251 p.b.	4,52%	Luxemburgo
Diciembre 2034	600	1,875%	MS +266 p.b.	4,93%	Luxemburgo
	<b>4.043</b>	<b>1,958%</b>			

La emisión de bonos tiene las mismas garantías y obligaciones de cumplimientos de ratios que la línea de crédito revolving y 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 2022 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

### 10.3 Derivados

El detalle al 30 de junio de 2022 de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	31-12-2021
<b>No corriente:</b>		
De tipo de interés	(3.265)	78.465
Otros (Notas 7 y 11)	14.666	15.134
<b>Total no corriente</b>	<b>11.401</b>	<b>93.599</b>
<b>Corriente:</b>		
De tipo de interés	1	1.289
<b>Total corriente</b>	<b>1</b>	<b>1.289</b>

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

Estos instrumentos financieros se han clasificados como de nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7, a excepción del relacionado con la inversión en Silicius (Véanse Notas 7 y 11) clasificado como de Nivel 3.

El detalle de los instrumentos financieros derivados, sin incluir los intereses a corto plazo, incluidos en el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2022 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
Préstamo hipotecario MERLIN Logística	0,31%	(3.265)	67.900	67.900	67.900	67.900	67.900
		<b>(3.265)</b>	<b>67.900</b>	<b>67.900</b>	<b>67.900</b>	<b>67.900</b>	<b>67.900</b>

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

El efecto en el balance y en la cuenta de resultados 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%	(1.677)	-	1.677
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	1.721	-	(1.721)

#### 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 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Deuda Sindicada / Línea de Crédito	Préstamos Hipotecarios	Total
2S 2021	-	878	878
2022	-	1.777	1.777
2023	-	1.803	1.803
2024	-	1.829	1.829
2025	-	71.855	71.855
Más de 5 años	29.000	7.723	36.723
	<b>29.000</b>	<b>85.865</b>	<b>114.865</b>

#### 10.5 Gastos formalización de deudas

El movimiento habido en los gastos de formalización de deudas durante el primer semestre de 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	31-12-2021	Imputación a la Cuenta de Resultados – Coste Amortizado	Impacto Cuenta de Resultados NIIF 9	Activaciones de Gastos de Formalización	30-06-2022
Financiaciones sin garantía hipotecaria	10.855	(3.830)	(4.213)	-	2.812
Préstamo sindicado Senior (Tree) (*)	48.106	(15.096)	(34.011)	1.001	-
Préstamos hipotecarios resto de activos	2.123	(63)	(180)	-	1.880
Obligaciones y Bonos	25.683	(2.666)	-	-	23.018
	<b>86.767</b>	<b>(21.655)</b>	<b>(38.404)</b>	<b>1.001</b>	<b>27.710</b>

(\*) Impactos incluidos como parte del resultado de operaciones interrumpidas

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

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2022		31/12/2021	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otras provisiones	10.336	-	11.209	-
Fianzas y depósitos recibidos	80.293	2.236	93.035	1.369
Pasivos por impuesto diferidos	619.121	-	681.013	-
Otras deudas	49.914	4.390	46.134	6.495
Otros (Nota 7)	14.666	-	15.134	-
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	3.150	-	4.050	-
Otros pasivos corrientes	-	24.019	-	7.668
	<b>777.480</b>	<b>30.645</b>	<b>850.576</b>	<b>15.532</b>

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

La Sociedad Dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. En virtud de dicho régimen, las plusvalías que se obtengan por la venta de activos tributarán a un tipo del 0% siempre y cuando se cumplan determinados requisitos (básicamente que los activos hayan permanecido como mínimo 3 años en propiedad de la SOCIMI). Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, así como para aquellos que pertenecen a sociedades no acogidas al citado régimen, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general, mientras que para el resto de ejercicios el tipo será del 0%. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una estimación sobre el tipo fiscal aplicable a la plusvalía fiscal de los activos adquiridos con anterioridad a su incorporación al régimen SOCIMI (calculada a partir del valor razonable de los activos que se obtiene de las tasaciones a la fecha de la combinación de negocios y al 30 de junio de 2022) 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	
	30-06-2022	31-12-2021
<b>Corriente:</b>		
Proveedores	51.142	45.698
Proveedores empresas del grupo y asociadas	2.345	63
Acreedores varios	7.026	7.240
Remuneraciones pendientes de pago	9.058	21.621
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.214	22.771
Anticipos de clientes	18.024	16.762
	<b>97.809</b>	<b>114.155</b>

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	
	30-06-2022	30-06-2021
Gastos no repercutibles de los inmuebles en arrendamiento	23.005	21.464
Gastos generales:		
Servicios profesionales	6.581	4.769
Gastos de viajes	487	233
Seguros	423	223
Otros	970	1.166
Costes asociados a la adquisición, ventas de activos y financiación	1.005	999
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	(74)	2.400
Otros gastos	2.273	1.702
	<b>34.671</b>	<b>32.956</b>

Durante el periodo, el Grupo ha obtenido unos ingresos por repercusión a los inquilinos de gastos de los inmuebles en arrendamiento por importe 41.126 miles de euros (39.569 miles de euros en el periodo anterior)

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

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	30-06-2021
Sueldos, salarios y asimilados	14.278	13.011
Indemnizaciones	-	152
Seguridad Social	1.632	1.461
Otros gastos sociales	278	284
Planes de Incentivos a largo plazo (Nota 15)	2.926	5.586
	<b>19.114</b>	<b>20.494</b>

Durante el primer semestre de 2022 y 2021, el importe registrado en el epígrafe “Sueldos, salarios y asimilados” incluye un importe de 6.744 y 6.400 miles de euros respectivamente, en concepto de provisión de la retribución variable a corto plazo.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 ha sido de 249 (222 durante el mismo periodo del ejercicio 2021).

#### **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 2022, el detalle de las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad Dominante o entidades de su Grupo, y las partes vinculadas es el siguiente:

30-junio-22	Naturaleza de la relación	Miles de euros			
		Ingreso	Gasto	Activo	Pasivo
Parte vinculada					
Banco Santander, S.A.	Financiación	5.483	2.077	-	-
Banco Santander, S.A.	Tesorería	-	-	290.700	-
Banco Santander, S.A.	Arrendamiento	343	23	-	131
Banco Santander, S.A.	Servicios	-	68	-	-
Paseo Comercial Carlos III	Financiación	7	-	2.578	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Financiación	-	-	1.106	-
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	Financiación	-	-	80.964	5.400
<b>Total</b>		<b>5.833</b>	<b>2.168</b>	<b>375.348</b>	<b>5.531</b>

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, 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 2022, el Grupo no tiene préstamos contraídos con accionistas a excepción de una línea de crédito corporativa de 700 millones de euros, no dispuesta a 30 de junio de 2022, en la que participa Banco Santander S.A. con 54,2 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo tenía contraídos préstamos y coberturas con su accionista Banco Santander, S.A. que correspondían a la parte de Banco de Santander, S.A. en los préstamos concedidos por operaciones de financiación del Grupo MERLIN, (por importe de 198.780 miles de euros en préstamos y 305.191 miles de euros de notional de derivados).

El Grupo mantiene saldos bancarios depositados en el Banco Santander, S.A. por importes de 290.700 miles de euros (que incluyen saldo 85 miles de euros en las cuentas asociadas a la empresa asociada Edged Spain S.L.U.).

Durante el primer semestre de 2022, el gasto financiero incurrido en operaciones con el Banco Santander, S.A. ha ascendido a 2.077 miles de euros, que incluyen 30 miles de euros de gastos en comisiones de avales y 246 miles de euros de gastos de gestión de cuentas corrientes, incluyendo las compañías asociadas mencionadas en el párrafo anterior.

Los ingresos financieros ordinarios por operaciones de cuentas corrientes ascienden a 6 miles de euros. Adicionalmente, el Grupo ha registrado 5.477 miles de euros, resultado de la cancelación de los derivados de cobertura de operaciones de financiación.

El Grupo tiene concedidas líneas de avales por el Banco Santander, S.A. por importe de 5.488 miles de euros (3.972 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 2022 el Grupo ha continuado arrendando 5 inmuebles al Banco Santander, S.A., cuya duración abarca un período de hasta 4 años y que durante el primer semestre del ejercicio 2022 han generado un ingreso por importe de 343 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 131 miles de euros. En relación con estos arrendamientos, el Grupo ha devengado 23 miles de euros en servicios de ayuda a la implantación de inquilinos a favor de Banco Santander.

Adicionalmente, el Grupo ha contratado los servicios de organización de la Junta General de Accionistas, el servicio de registro de accionistas y agente del dividendo devengando gastos por importe de 67 miles de euros, además de servicios de agente de la cotización en la bolsa de valores Euronext Lisboa por 0,8 miles de euros.

**Operaciones de financiación con sociedades contabilizadas por el método de participación**

**c) Paseo Comercial Carlos III S.A.**

A 30 de junio de 2022, la Sociedad Dominante mantiene vigente un préstamo por importe de 2.539 miles de euros, más 36 miles de euros de intereses devengados (14 miles de euros en el primer semestre de 2022), que fue concedido el 27 de julio de 2020 a la compañía asociada Paseo Comercial Carlos III, S.A. que gestiona un centro comercial en Madrid.

**d) Provitae Centros Asistenciales, S.L.**

A 30 de junio de 2022, la Sociedad Dominante mantiene vigente un préstamo por importe de 970 miles de euros, más 144 miles de euros de intereses devengados (8 miles de euros en el primer semestre de 2022), que fue 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 2022, la Sociedad Dominante mantiene un "activo financiero" por importe de 80.964 miles de euros . Así mismo, la Sociedad Dominante mantiene obligaciones pendientes de desembolsar por importe de 4.950 miles de euros, registrados como "otros pasivos financieros" corrientes y no corrientes.

f) **G36 Developments S.L.**

A 30 de junio de 2022, la Sociedad Dominante no mantiene vigente ningún préstamo con esta sociedad. Durante el primer trimestre de 2022, la sociedad ha cancelado la parte pendiente (212 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) del préstamo concedido por importe de 625 miles de euros.

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

	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
<b>Accionistas significativos</b>	<b>28.494</b>	<b>34.605</b>
Banco Santander, S. A.	28.494	34.605
<b>Administradores y Directivos</b>	<b>1.449</b>	<b>1.708</b>
Administradores	829	1.033
Directivos	620	675
<b>Total</b>	<b>29.943</b>	<b>36.313</b>

**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 2022, el importe de sueldos, dietas y remuneraciones fijas devengadas por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad Dominante ascendió a 1.885 miles de euros (1.757 miles de euros al 30 de junio de 2021), respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	30-06-2021
Retribución fija	1.880	1.750
Atenciones estatutarias	-	-
Indemnizaciones	-	-
Dietas	-	-
Seguros de vida y salud	5	7
	<b>1.885</b>	<b>1.757</b>

Adicional a los importes anteriores, los Consejeros Ejecutivos han percibido cobros por importe total de 4.600 miles de euros correspondientes a la retribución variable del ejercicio 2021 y a la retribución variable aplazada de los ejercicios 2016 y 2019. Al 30 de junio de 2022, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a la retribución variable del ejercicio 2021, por importe de 1.350 miles de euros, de los cuales, un importe de 675 miles de euros se encuentra registrados en el epígrafe "Provisiones no corrientes" y 675 miles de euros en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance de situación adjunto.

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

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

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

Consejero	Tipo	Miles de Euros	
		30-06-2022	30-06-2021
<b>Retribución de los Consejeros:</b>			
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	97	87
Ana García Fau	Consejero independiente	105	83
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	72	67
John Gómez Hall	Consejero independiente	-	6
George Donald Johnston	Consejero independiente	87	67
Juan María Aguirre Gonzalo	Consejero independiente	93	87
Pilar Cavero Mestre	Consejero independiente	79	77
Francisca Ortega Hernández-Agero	Consejero dominical	87	42
Emilio Novela Berlín	Consejero independiente	96	82
María Ana Forner Beltrán	Consejero dominical	90	80
Ignacio Gil Casares Satrústegui	Consejero dominical	74	72
		<b>1.880</b>	<b>1.750</b>

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 400 miles de euros (493 miles de euros en el ejercicio 2021).

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 2022, suponen un compromiso cifrado en términos económicos en 9.400 miles de euros.

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

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, incluyendo al Director de Auditoría Interna y excluyendo a quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente), durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 puede resumirse en la forma siguiente:

Miles de Euros							
30-06-2022				30-06-2021			
Número de Personas	Retribuciones fijas	Otras retribuciones	Total	Número de Personas	Retribuciones fijas	Otras retribuciones	Total
9	1.035	14	1.049	2	170	5	175

Adicional a los importes anteriores y en relación con la retribución variable en favor de la Alta Dirección, se ha abonado un importe de 6.470 miles de euros correspondiente a la retribución variable del ejercicio 2021 y a la retribución variable aplazada de los ejercicios 2016 y 2019. Al 30 de junio de 2022, se mantienen cantidades devengadas pendientes de satisfacer, asociadas a la retribución variable del ejercicio 2021, por importe de 1.988 miles de euros, de los cuales, un importe de 994 miles de euros se encuentra registrados en el epígrafe "Provisiones no corrientes" y 994 miles de euros en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance de situación adjunto.

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

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

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

#### **Plan de incentivos 2017-2019**

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 referenciados al EPRA NAV.

La generación del derecho sobre el Incentivo estaba 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) debía 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 era 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 abonaron 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 abonaron en la tercera fecha de liquidación, esto es, en marzo de 2022 tras la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021.

En este sentido, a 30 de junio de 2022 el Grupo ha registrado un gasto por importe de 1.210 miles de euros correspondiente al último tramo devengado por el Plan de Incentivos 2017-2019, con contrapartida a reservas dando por finalizado el mismo y su registro.

#### ***Incentivo extraordinario 2021***

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

La activación del derecho a percibir el "Incentivo Extraordinario" se 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 31 de diciembre de 2021 el Grupo registró un gasto por importe de 2.737 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Incentivo Extraordinario

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

#### ***Plan de Incentivos 2022-2024***

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

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

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

<b>Métrica</b>	<b>Definición</b>	<b>Ponderación</b>
<b>RTA Absoluto</b>  <b>RTA Relativo</b>	<p>La Rentabilidad Total del Accionista Absoluta (RTA) es la rentabilidad de la acción teniendo en cuenta la variación acumulada del valor de cotización de la acción de la Sociedad, incluyendo los dividendos y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo 2022-2024.</p> <p>El RTA Relativo mide la evolución del RTA de la acción de la Sociedad en el periodo 2022-2024, con relación al RTA experimentado en el FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index durante el mismo periodo.</p>	50%
<b>EPRA NTA 31/12/24 + Dividendos (2022-2024) / acción</b>	<p>El EPRA NTA se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA. Por otro lado, se tienen en cuenta los dividendos abonados y demás conceptos similares percibidos por el accionista durante el periodo de medición de los objetivos (años 2022, 2023 y 2024)</p>	35%
<b>Emisiones netas de carbono</b>	<p>Nivel de reducción de las emisiones de CO2 de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, con respecto a 31 de diciembre de 2021, calculado para la cartera de activos comparable sobre los que la Compañía tiene control operacional (perímetro del camino a neto cero de la Sociedad).</p>	10%
<b>Entorno y sociedad</b>	<p>Progreso de iniciativas ligadas con la mejora del entorno y la sociedad. En este sentido se valorará el impacto económico y social de los activos de la Sociedad sobre las comunidades locales situadas alrededor de dichos activos y los distintos grupos de interés.</p>	5%

A 30 de junio de 2022 el Grupo ha registrado un gasto por importe de 1.716 miles de euros correspondiente a la parte devengada por el Plan de Incentivos 2022-2024, con contrapartida a reservas.

## **16. Hechos posteriores**

Con fecha 27 de julio de 2022, el Grupo ha vendido el 14,28% de las acciones de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. por importe de 80.964 miles de euros, cobrando en efectivo la totalidad (Véase Nota 8).

Con fecha 28 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2022 de 0,75€ brutos por acción.

# 6 M 2 2 INFORME RESULTADOS

Correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2022



||| MERLIN Properties,  
la Socimi de referencia  
en el mercado  
inmobiliario de la  
Península Ibérica





# 6 M 2 2 INFORME RESULTADOS

Correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2022



## 01

Resumen  
Ejecutivo

04

## 02

Evolución  
del negocio

14

## 03

Inversiones,  
desinversiones  
y Capex

24

## 04

Valoración  
de la cartera

28

## 05

Estados  
financieros  
32

## 06

Hechos  
post-cierre  
40

## 07

Magnitudes  
EPRA  
42

## 08

Evolución  
bursátil  
44

## APPENDIX

Cálculo  
Magnitudes  
EPRA

49

Reconciliación  
de las medidas  
alternativas  
de rendimiento

53

Listado  
de activos

58



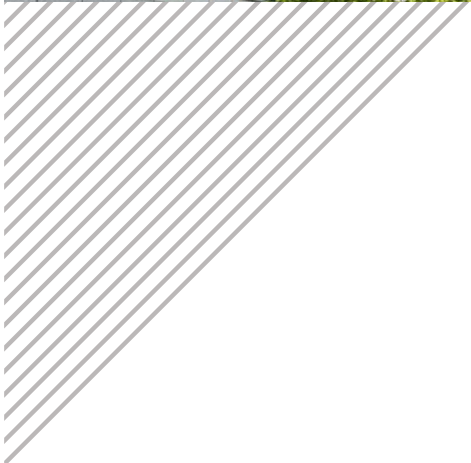
STOXX® Europe 600



MSCI



# 01 Resumen Ejecutivo



## EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

**+7,1%**

Rentas brutas *like-for-like* vs 6M21

**+19,5%**

FFO por acción vs 6M21

**+6,2%**

EPRA NTA por acción vs 6M21

- Excelente semestre con un FFO alto y un crecimiento de las rentas LfL.
- Excelente crecimiento de rentas netas (+21.8%) gracias a un incremento LFL de rentas y reducción de incentivos.
- FFO de € 0,34 por acción, un incremento del 19,5% respecto a 6M21. Revisamos nuestra estimación para 2022 a € 0,60 por acción.
- La venta de la cartera de BBVA fue ejecutada el 15 de junio. La compañía pagará un dividendo extraordinario de € 0,75 por acción en agosto.
- Continúa progresando el programa de Data Centers: Bilbao-Arasur ha sido pre-alquilado y se encuentra en construcción. Por otro lado, se han obtenido las licencias en Madrid-Getafe y Barcelona-PLZF y las obras comenzarán en el 3T22.
- Valoración estable (+1,2% LfL con respecto a FY21). El EPRA NTA por acción se sitúa en € 17,10 (+6,2% respecto a FY21). € 16,35 PF teniendo en cuenta el dividendo extraordinario que se pagará en agosto.

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

**+5,5%**

Oficinas

**+9,3%**

Logística

**+6,0%**

Cen. Com.

Rentas *like-for-like* vs 6M21

**+6,3%**

Oficinas

**+6,7%**

Logística

**+5,4%**

Cen. Com.

Release spread LTM

**+69 pbs<sup>(5)</sup>**

Ocupación vs 31/03/22

95,1%

- **Oficinas:** 65.797 m<sup>2</sup> contratados. LfL de +5,5% y *release spread* de +6,3%
- **Logística:** 152.683 m<sup>2</sup> contratados. LfL de +9,3% y *release spread* de +6,7%
- **Centros comerciales:** 34.698 m<sup>2</sup> contratados. LfL de +6,0% y *release spread* de +5,4%

<sup>(1)</sup> Como resultado de la reclasificación de los Net Leases como operaciones discontinuadas, las rentas procedentes de Net Leases solo se han tenido en cuenta en el Resultado neto, FFO y AFFO. Las métricas PF se han añadido para facilitar la comparación.

<sup>(2)</sup> Neto de incentivos.

<sup>(3)</sup> Excluyendo gastos generales no overheads (€ 1,1m) más LTIP devengado (€ 2,9m).

<sup>(4)</sup> FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

<sup>(5)</sup> Vs ocupación 3M22 PF.

<sup>(6)</sup> Cartera en explotación durante el período 6M21 (€ 196,5m de rentas brutas) y el período 6M22 (€ 210,5m de rentas brutas).

Net leases se ha reclasificado como operaciones discontinuadas en 6M22 y los resultados de 6M21 se han reformulado.<sup>(1)</sup>

(€ millones)	6M22	6M21 Reclasificado	Variación
Ingresos totales	226,6	209,7	+8,1%
Rentas brutas	222,6	205,4	+8,3%
Rentas brutas después de incentivos	209,3	177,0	+18,3%
Rentas netas después de propex	186,4	153,1	+21,8%
Margen <sup>(2)</sup>	89,0%	86,5%	
EBITDA <sup>(3)</sup>	165,8	136,2	+21,7%
Margen	74,5%	66,3%	
FFO <sup>(4)</sup>	157,5	131,7	+19,5%
Margen	70,7%	64,1%	
AFFO	152,8	124,4	+22,8%
Resultado neto	491,6	190,3	+158,3%

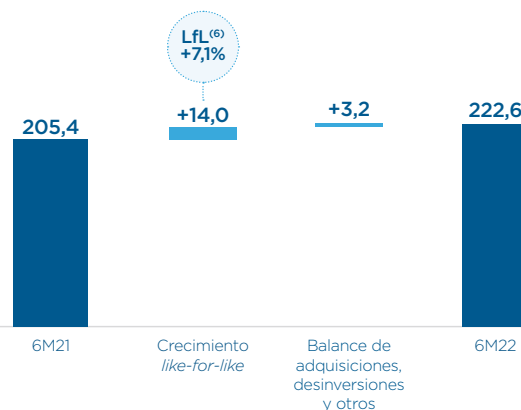
  

(€ por acción)	6M22	6M21	Variación
FFO	0,34	0,28	+19,5%
AFFO	0,33	0,26	+22,8%
EPS	1,05	0,41	+158,3%
EPRA NTA	17,10	15,55	+10,0%

6M22	Contratados	Renta	Alquileres	Ocup. vs 31/03/22
	m <sup>2</sup>	€ m	Cambio LfL	Release spread
Oficinas	65.797	119,6	+5,5%	+6,3%
Logística	152.683	35,6	+9,3%	+6,7%
Centros comerciales	34.698	60,7	+6,0%	+5,4%
Otros	n.a.	6,6	+45,8%	n.m.
<b>Total</b>	<b>253.178</b>	<b>222,6</b>	<b>+7,1%</b>	<b>+69</b>

### Evolución de rentas brutas

(€m)



# OFICINAS

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M22 (€m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /m)	PMA (años)
Madrid	83,3	19,4	3,5
Barcelona	20,0	20,1	2,4
Lisboa	14,9	20,1	4,8
Otros	1,3	11,1	7,3
<b>Total</b>	<b>119,6</b>	<b>19,5</b>	<b>3,5</b>

## Alquileres

- Excelente aumento de rentas LfL (+5,5%) y del release spread (+6,3%) respecto a 3M22.
- Los principales contratos firmados en el 2T22 son:
  - Renovación de 8.318 m<sup>2</sup> con American Express en Partenon 12-14, Madrid.
  - Renovación de 4.201 m<sup>2</sup> con Servizurich en Poblenou 22@, Barcelona.
  - Renovación de 2.465 m<sup>2</sup> con Logicalis en P.E. Puertas de las Naciones, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 1.845 m<sup>2</sup> con Baxy Calderas en PLZFB, Barcelona.
  - Nuevo alquiler de 1.546 m<sup>2</sup> con Mercedes Benz en Torre Zen, Portugal.
  - Nuevo alquiler de 1.190 m<sup>2</sup> con AI Renewals en Atica 4, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 1.037 m<sup>2</sup> con Sodexo en PE Alvento, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 1.000 m<sup>2</sup> con Selenta Group en Diagonal 605, Barcelona.

m <sup>2</sup>	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones <sup>(2)</sup>	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	36.234	(22.120)	24.214	12.020	2.094	+4,5%	91
Barcelona	24.651	(9.455)	13.024	11.627	3.569	+10,0%	44
Lisboa	4.912	(3.537)	3.754	1.158	217	+21,9%	7
<b>Total</b>	<b>65.797</b>	<b>(35.112)</b>	<b>40.992</b>	<b>24.805</b>	<b>5.880</b>	<b>+6,3%</b>	<b>142</b>

## Ocupación

- Ligero aumento de la ocupación (+4 pbs respecto a 3M22) por cuarto trimestre consecutivo.
- 126 pbs de recuperación de la ocupación desde 6M21, momento en el que se tocó fondo por Covid-19
- Por mercados, el mejor comportamiento este trimestre se ha producido en Barcelona Prime.

Stock	1.150.502 m <sup>2</sup>
WIP	144.132 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	1.294.634 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación <sup>(3)</sup>		
	6M22	3M22	Cambio pbs
Madrid	87,9%	88,0%	(9)
Barcelona	94,1%	93,8%	+32
Lisboa	99,6%	99,6%	+9
Otros	100,0%	100,0%	-
<b>Total</b>	<b>90,4%</b>	<b>90,3%</b>	<b>+4</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de oficinas en explotación durante el período 6M21 (€ 103,6m de rentas brutas) y el período 6M22 (€ 109,3m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Excluyendo roll-overs.

<sup>(3)</sup> Política de MERLIN: los edificios en proceso de reforma integral se excluyen del stock. Los edificios excluidos en el período son Plaza Ruiz Picasso, Plaza de Cataluña 9, Pere IV, Atica 1, PE Cerro Gamós, PLZFA, PE Atica XIX D y Adequa 4 y 7.

# LOGÍSTICA

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M22 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /m)	PMA (años)
Madrid	22,1	4,2	3,6
Barcelona	5,2	7,0	2,5
Otros	8,3	4,0	3,1
<b>Total</b>	<b>35,6</b>	<b>4,4</b>	<b>3,3</b>

## Alquileres

- **Crecimiento récord en rentas (+9,3% LfL)** gracias a la plena ocupación, inflación y reversión capturada.
- **Sólido incremento del Release spread (+6,7%).**
- **Los principales contratos firmados en el 2T22 son:**
  - Renovación de 47.892 m<sup>2</sup> con XPO en A2-Cabanillas Park I D, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 25.221 m<sup>2</sup> con DSV en A2-Cabanillas Park I H, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 20.764 m<sup>2</sup> con XPO en Zaragoza-Plaza I, Zaragoza.
  - Nuevo alquiler de 2.043 m<sup>2</sup> con Ikea en A2-Coslada Complex, Madrid.
  - Nuevo alquiler de 2.031 m<sup>2</sup> con Aldisca en PLZF, Barcelona.

m <sup>2</sup>	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Madrid	102.420	(2.710)	43.390	59.030	40.680	+3,6%	6
Barcelona	2.725	(9.555)	2.725	-	(6.830)	+12,2%	2
Otros	47.538	-	20.764	26.774	20.764	-	4
<b>Total</b>	<b>152.683</b>	<b>(12.265)</b>	<b>66.879</b>	<b>85.804</b>	<b>54.614</b>	<b>+6,7%</b>	<b>12</b>

## Ocupación

- **Ocupación plena tanto en MERLIN (99,2%) como en ZAL Port (100,0%),** lo que supone más de 2,1m m<sup>2</sup> alquilados.

Stock	1.391.854 m <sup>2</sup>
WIP <sup>(2)</sup>	697.231 m <sup>2</sup>
Best II	306.919 m <sup>2</sup>
Best III	390.312 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	2.089.085 m <sup>2</sup>
ZAL Port	736.384 m <sup>2</sup>
Stock gestionado	2.825.469 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		
	6M22	3M22	pbs
Madrid	99,7%	99,8%	(7)
Barcelona	93,6%	94,8%	(120)
Otros	100,0%	94,6%	+536
<b>Total</b>	<b>99,2%</b>	<b>97,8%</b>	<b>+136</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de logística en explotación durante el período 6M21 (€ 31,4m de rentas brutas) y el período 6M22 (€ 34,3m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> El WIP incluye los proyectos en curso y el Landbank Best II & III.

# LOGÍSTICA (CONT.)

## INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

### Best II (a 30/06/2022)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€ m)	Inversión (€ m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregado<sup>(1)</sup></b>	<b>278.960</b>			
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	96.810	4,4	54,7	8,1%
A2-San Fernando II	33.592	1,9	22,1	8,5%
A2-Cabanillas Park I H	25.247	1,1	15,6	6,9%
<b>En curso</b>	<b>92.644</b>			
A2-Cabanillas Park II A	47.403	2,1	25,7	8,1%
A2-Cabanillas Park I J	45.241	1,8	26,9	6,9%
<b>Suelo</b>	<b>214.275</b>			
A2-Cabanillas Park II	163.275	7,1	88,5	8,1%
A2-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,7%
<b>Total</b>	<b>585.879</b>	<b>25,8</b>	<b>328,9</b>	<b>7,8%</b>

### Best III (a 30/06/2022)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€ m)	Inversión (€ m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregado<sup>(1)</sup></b>	<b>107.690</b>			
Valencia-Ribarroja	34.992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla Zal WIP A	27.528	1,4	11,9	12,0%
Lisbon Park A	45.171	2,1	29,5	7,1%
<b>Suelo</b>	<b>390.312</b>			
Lisbon Park	179.693	8,4	118,1	7,1%
Sevilla ZAL WIP	15.122	1,6	18,0	9,0%
A2-San Fernando III	98.924	5,1	54,9	9,3%
Valencia	96.572	4,4	56,2	7,8%
<b>Total</b>	<b>498.002</b>	<b>24,9</b>	<b>314,9</b>	<b>7,9%</b>

<sup>(1)</sup> Reclasificado como parte del stock.

# CENTROS COMERCIALES

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 6M22 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /m)	PMA (años)
MERLIN	60,7	21,8	2,2

## Afluencias y ventas de inquilinos<sup>(2)</sup>

	vs 6M21	vs 6M19
Ventas de inquilinos	+44,8%	(1,5%)
Afluencia	+30,6%	(11,2%)
Tasa de esfuerzo <sup>(3)</sup>	12,5%	

## Alquileres

- Siguen recuperandose **las afluencias (+30,6% vs 6M21) y las ventas de los inquilinos (+44,8% vs 6M21).**
- **La tasa de esfuerzo se mantiene en niveles sostenibles (12,5%).**
- **Los principales contratos firmados en el 2T22 son:**
  - Nuevo alquiler (extensión) de 1.600 m<sup>2</sup> con Zara en Artea.
  - Renovación de 1.163 m<sup>2</sup> con Sportzone en Almada.
  - Renovación de 1.000 m<sup>2</sup> con New Yorker en Marineda.
  - Renovación de 460 m<sup>2</sup> con Williamsburg Grill & Beer en X-Madrid.
  - Nuevo alquiler de 331 m<sup>2</sup> con Mango en Larios.

m <sup>2</sup>	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# Contratos
Total	34.698	(10.810)	11.430	23.268	620	+5,4%	183

## Ocupación

- **La ocupación sigue aumentando por quinto trimestre consecutivo (+4 pbs vs 3M22).**
- **El mejor comportamiento** durante este trimestre ha sido en **Artea**.

Stock	461.421 m <sup>2</sup>
Tres Aguas <sup>(4)</sup>	67.940 m <sup>2</sup>
Stock incl. Tres Aguas	529.361 m <sup>2</sup>

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

<sup>(1)</sup> Cartera de centros comerciales en explotación durante el 6M21 (€ 57,1m de rentas brutas) y el 6M22 (€ 60,6m de rentas brutas).

<sup>(2)</sup> Excluyendo X-Madrid, inaugurado en noviembre de 2019.

<sup>(3)</sup> Incluyendo el impacto de la política comercial.

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

## BALANCE DE SITUACIÓN

- **El LTV reducido a 27,4%** (-1.174 pbs vs FY21), gracias a la venta de la cartera de BBVA.
- **La Compañía reduce considerablemente el apalancamiento** con la amortización de € 2.068m de deuda bruta con la caja disponible.
- **Los repagos de deuda en el periodo han sido los siguientes:** cancelación de € 548,3m en bonos, € 670m del préstamo hipotecario de la cartera de BBVA y € 850m de deuda sindicada.
- **Excelente situación financiera para capear tiempos convulsos:** LTV bajo, 100% de tipos de interés fijos, 98% sin garantía, € 1.773m en liquidez y únicamente € 750m en repagos de deuda hasta mayo de 2025.

Ratios	30/06/2022	31/12/2021
LTV	27,4%	39,2%
Tipo interés medio	1,94%	2,07%
Vencimiento medio (años)	5,4	5,3
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	97,9%	87,9%
Interés a tipo fijo	99,6%	100,0%
Posición de liquidez (€m) <sup>(1)</sup>	1.773	1.811

	€ millones
GAV	11.390
Deuda financiera bruta	4.158
Efectivo y equivalentes <sup>(2)</sup>	(941)
Deuda financiera neta	3.216
NTA	8.035

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

## VALORACIÓN

- **GAV de € 11.390m**, crecimiento del **+1,2% (Lfl)** comparado con diciembre de 2021.
- Se ha producido una pequeña expansión de yields (+15 pbs) compensado por el crecimiento de las rentas.
- Cartera estable, en la que destaca la Logística (incluyendo ZAL Port por el método de equivalencia).

	GAV (€ m)	Crecimiento Lfl	Rentabilidad bruta	Expansión de yield/ (comprensión) <sup>(3)</sup>
Oficinas	6.429	1,2%	4,1%	+10
Logística	1.357	3,6%	5,2%	+18
Centros Comerciales	2.195	(0,4%)	5,4%	+25
WIP & land	384	n.a.	n.a.	
Otros	410	0,4%	3,9%	+48
Participaciones minoritarias	615	2,5%	n.a.	
<b>Total</b>	<b>11.390</b>	<b>1,2%</b>	<b>4,5%</b>	<b>+15</b>

<sup>(1)</sup> Incluyendo efectivo (€ 843,0m), acciones en autocartera (€ 17,3m), pagos diferidos de Silicius (€ 81,0m) y líneas de crédito no dispuestas (€ 831,2m) en el 6M22.

<sup>(2)</sup> Incluyendo efectivo (€ 843,0m), acciones en autocartera (€ 17,3m) y pagos diferidos de Silicius (€ 81,0m).

<sup>(3)</sup> Pbs en base a la renta pasante.




## INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- **Venta de la cartera de BBVA (valoración implícita € 2.077,1m, +17,1% prima sobre GAV)**, firmada el 15 de junio.
- **€ 111,2m de desinversiones de activos no estratégicos con una prima del 8,9%**, incluyendo 4 edificios de oficinas que comprenden 33.783 m<sup>2</sup>, un local comercial y una participación minoritaria en un edificio de oficinas.
- **El Plan Landmark con solo un edificio en desarrollo.**
- Los esfuerzos de Capex se centrarán en **Best II & III y en el Plan de infraestructura digital (Mega)**. Las obras del Data Center de Bilbao-Arasur progresan adecuadamente.

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones	Diagonal 514			Bilbao (Data Center)	12,4
Desarrollos y WIPs			A2-San Fernando III A2-Cabanillas Park II A2-Cabanillas Park I J	Barcelona (Data Center) Bilbao (Data Center) A4-Getafe (Data Center) Lisboa (Data Center)	49,4
Inversiones inmobiliarias	Plaza Ruiz Picasso Torre Glories Atica 1 Pere IV Plaza de Cataluña 9		A4-Getafe (CLA)		19,6
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) <sup>(1)</sup>					6,3
<b>Total</b>					<b>87,7</b>

## SOSTENIBILIDAD

- **Importante esfuerzo en cuanto a la certificación de la cartera**, habiendo obtenido 4 nuevos certificados LEED/BREEAM/WELL en el trimestre.
- **El programa está a punto de finalizar**, con Centros Comerciales 100% completado, el 91% de las naves logísticas y el 94% de oficinas ya certificados.
- MERLIN ha anunciado su **Camino a Neto Cero (2030)** y ha recalificado todos sus **bonos en circulación en bonos verdes**.

Castellana 85	Nestlé	X-Madrid	Getafe (CLA)
			
WELL Platino	LEED Oro	BREEAM Muy bueno	BREEAM Bueno

<sup>(1)</sup> € 4,7m son capitalizados en el balance y € 1,6m se contabilizan en la cuenta de resultados.

---

## HECHOS POSTERIORES

- El 27 de julio, MERLIN cobró los pagos diferidos de **Silicius (€ 81,0m)**.
- El 28 de julio, MERLIN aprobó un **dividendo extraordinario** de **€ 0,75 por acción** por la venta de la cartera de BBVA. **El dividendo se pagará el 18 de agosto.**





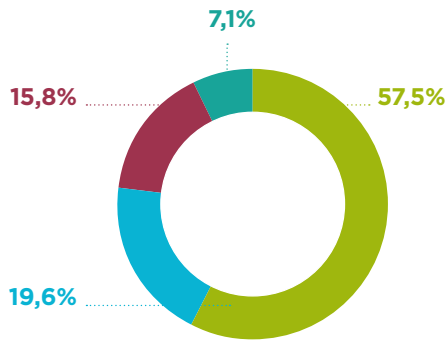
# 02 Evolución del negocio



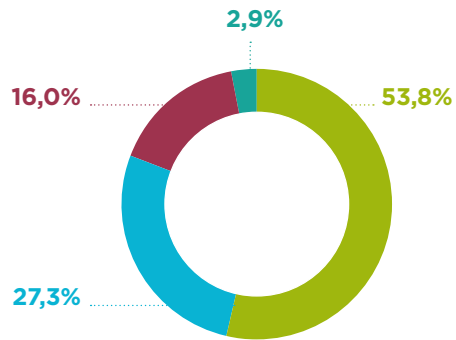
## Evolución del negocio

Con la venta de la cartera de BBVA, MERLIN se ha desprendido completamente de su división de Net Leases, que también incluía los activos de Caprabo vendidos en el 4T21. La cartera de BBVA estaba valorada en 1.773 millones de euros y generaba 83,6 millones de euros de rentas brutas anuales. El 15 de junio se vendió a BBVA con una prima del 17,1% sobre valoración, lo cual implica un 4,0% de rentabilidad.

### I GAV POR TIPO DE ACTIVO<sup>(1)</sup>

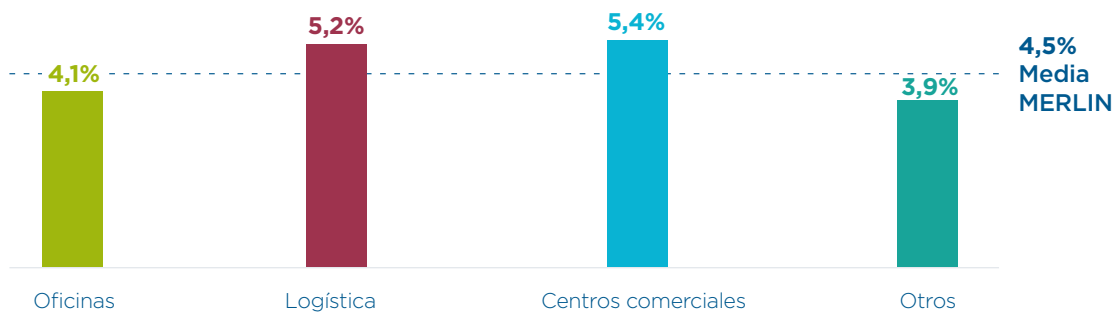


### I RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO<sup>(2)</sup>

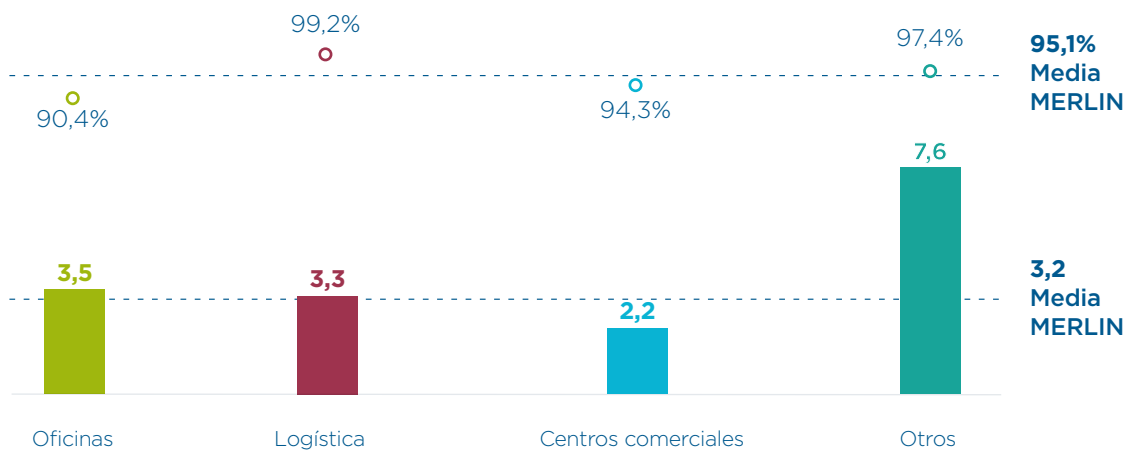


● Oficinas      ● Logística      ● Centros comerciales      ● Otros

### I YIELD BRUTO POR CATEGORÍA DE ACTIVO



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



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

<sup>(2)</sup> Rentas brutas anualizadas de activos totalmente consolidados.

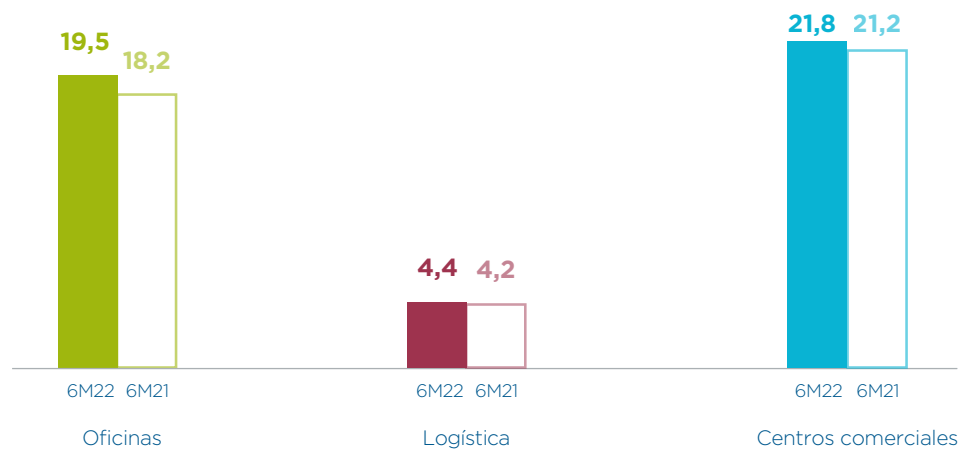
## RENTAS

Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de € 222.556 miles respecto a € 205.434 miles en 6M21 reclasificado.

### I DESGLOSE DE RENTAS BRUTAS

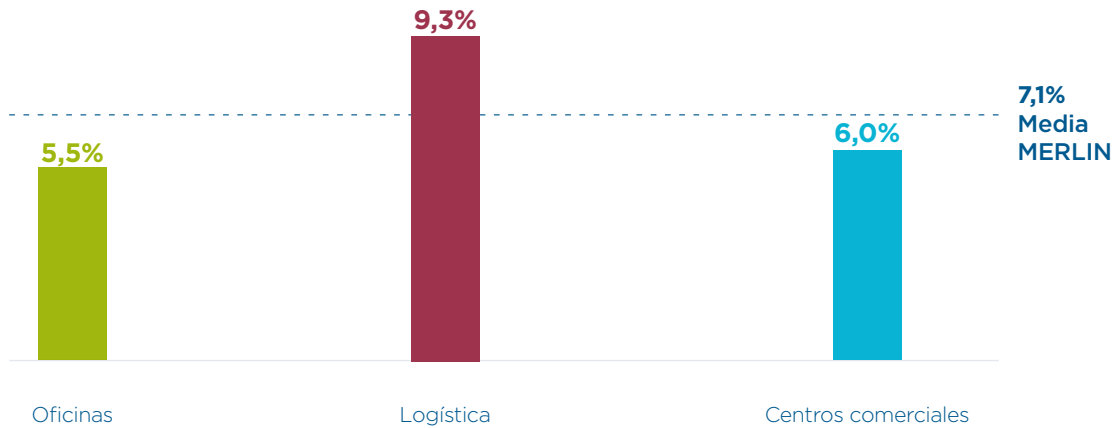
	6M22	6M21 Reclasificado	Var (%)
Oficinas	119.639	111.513	+7,3%
Logística	35.618	32.230	+10,5%
Centros comerciales	60.720	57.154	+6,2%
Otros	6.579	4.537	+45,0%
<b>Total</b>	<b>222.556</b>	<b>205.434</b>	<b>+8,3%</b>

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



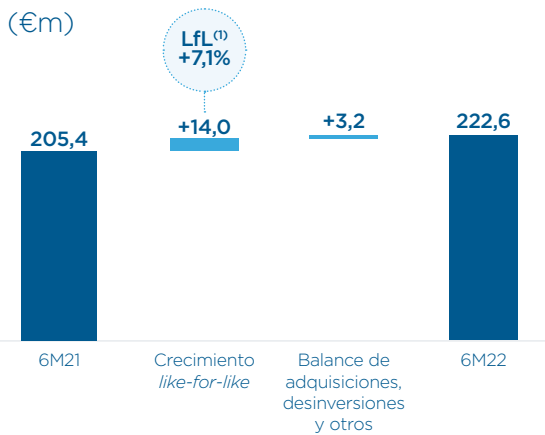
## INCREMENTO LIKE-FOR-LIKE

Las rentas brutas se han incrementado un 7,1% en términos *like-for-like*.

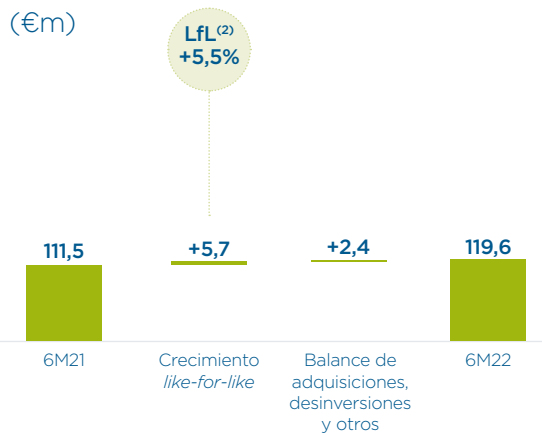


### Evolución de rentas brutas del 6M21 a 6M22, para MERLIN y por categoría de activos:

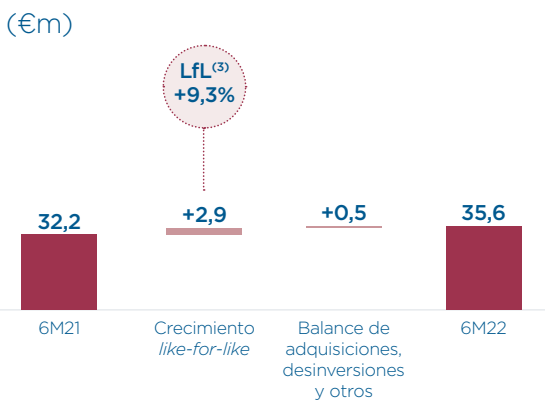
#### MERLIN



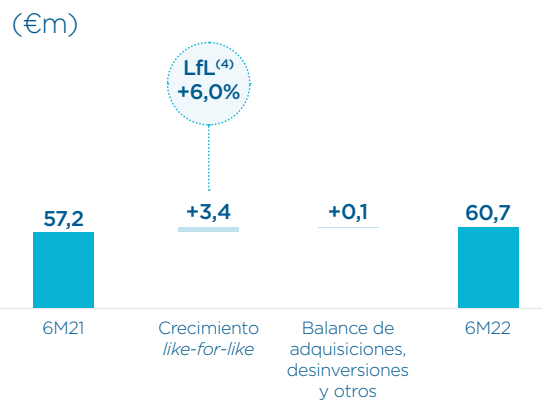
#### Oficinas



#### Logística



#### Centros comerciales



(1) Cartera en explotación durante el periodo 6M21 (€ 196,5m de rentas brutas) y el periodo 6M22 (€ 210,5m de rentas brutas).  
 (2) Cartera en explotación durante el periodo 6M21 (€ 103,6m de rentas brutas) y el periodo 6M22 (€ 109,3m de rentas brutas).  
 (3) Cartera en explotación durante el periodo 6M21 (€ 31,4m de rentas brutas) y el periodo 6M22 (€ 34,3m de rentas brutas).  
 (4) Cartera en explotación durante el periodo 6M21 (€ 57,1 m de rentas brutas) y el periodo 6M22 (€ 60,6m de rentas brutas).

## OCUPACIÓN

La S.B.A. total del stock de MERLIN a 30 de junio de 2022 asciende a 3.069.337 m<sup>2</sup>. La S.B.A a 31 de diciembre de 2021 ascendía a 3.385.492 m<sup>2</sup>, por lo que la reducción neta durante el período

ha sido de 316.155 m<sup>2</sup>, impulsada por la venta de la cartera de BBVA en junio de 2022. La ocupación a 30 de junio de 2022 es del 95,1%<sup>(1)</sup>.

	30/06/2022	31/12/2021	Variación pbs
<b>Oficinas</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	1.150.502	1.204.049	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	1.039.791	1.084.664	
Ocupación física (%)	90,4%	90,1%	+29
<b>Logística</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	1.391.854	1.368.078	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	1.380.715	1.328.048	
Ocupación física (%)	99,2%	97,1%	+213
<b>Centros comerciales</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	461.421	461.474	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	433.194	432.692	
Ocupación física (%) <sup>(2)</sup>	94,3%	94,2%	+12
<b>Otros</b>			
S.B.A. Total (m <sup>2</sup> )	65.560	64.838	
S.B.A. ocupado (m <sup>2</sup> )	63.829	63.107	
Ocupación física (%)	97,4%	97,3%	+3
<b>MERLIN</b>			
<b>S.B.A. Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.069.337</b>	<b>3.385.492</b>	
<b>S.B.A. ocupado (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.917.529</b>	<b>3.195.564</b>	
<b>Ocupación física (%)<sup>(2)</sup></b>	<b>95,1%</b>	<b>94,5%</b>	<b>+67</b>

<sup>(1)</sup> Excluyendo activos en curso o por desarrollar (Plaza Ruiz Picasso, Plaza Cataluña 9, Pere IV, Atica 1, PE Cerro Gamos, PE Atica XIX D, Adequa 4 & 7 y PLZFPA).

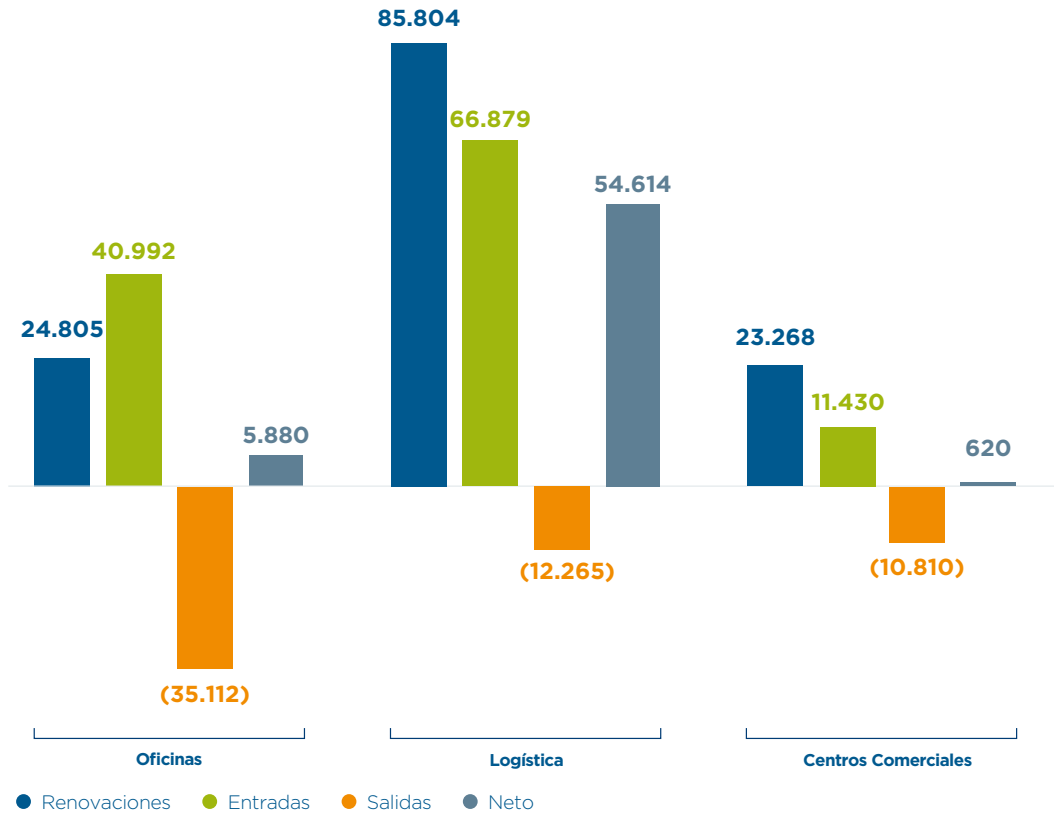
<sup>(2)</sup> Excluyendo unidades vacantes adquiridas 2.226 m<sup>2</sup> en 6M22 y 2.226 m<sup>2</sup> en 2021, actualmente bajo reforma.



## ARRENDATARIOS

Desde el inicio de 2022, o desde la fecha de adquisición de los activos, hasta el 30 de junio de 2022, MERLIN ha firmado contratos de arrendamiento

que ascienden a 253.178 m<sup>2</sup>, de los cuales 119.301 m<sup>2</sup> corresponden a nuevos arrendamientos y 127.453 m<sup>2</sup> a renovaciones.



## I OFICINAS

El volumen total contratado es de 65.797 m<sup>2</sup> de los cuales 40.992 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 24.805 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas ascienden a

35.112 m<sup>2</sup>, con lo que la contratación neta es positiva en 5.880 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados en 6M22 son los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
Partenon 12-14	American Express	8.318
PE Poble Nou 22@	Generalitat de Catalunya	4.221
PE Poble Nou 22@	Servizurich	4.201
Maria de Portugal T2	Honeywell	3.838
Juan Esplandiu 11-13	Logicalis	2.465
PLZFB	Baxy Calderas	1.845
Torre Zen	Mercedes Benz	1.546
Juan Esplandiu 11-13	Zolva Platform	1.205
Atica 4	AI Renewals	1.190
WTC6	Panasonic	1.146
San Cugat II	Telematel	1.112
PE Alvento	Sodexo	1.037
Diagonal 605	Selenta Group	1.000

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos seis meses asciende a un 6,3%.

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	+4,5%	91
Barcelona	+10,0%	44
Lisboa	+21,9%	7
<b>Total</b>	<b>+6,3%</b>	<b>142</b>

## I LOGÍSTICA

El volumen total contratado ha sido de 152.683 m<sup>2</sup>, de los cuales 66.879 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 85.804 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas

han supuesto 12.265 m<sup>2</sup>, por lo que la contratación neta es positiva en 54.614 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados en 6M22 han sido los siguientes:

Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
A2-Cabanillas Park I D	XPO	47.892
A2-Alovera	IDL	38.763
Vitoria-Jundiz II	DHL	26.774
A2-Cabanillas Park I H	DSV	25.221
Zaragoza-Plaza I	XPO	20.764
A4-Getafe (CLA)	Leroy Merlin	16.100
A2-Coslada Complex	Ikea	2.043
Barcelona-PLZF	Aldisca	2.031

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

	<i>Release spread</i>	# contratos
Madrid	+3,6%	6
Barcelona	+12,2%	2
Otros	-	4
<b>Total</b>	<b>+6,7%</b>	<b>12</b>

## I CENTROS COMERCIALES

El volumen total contratado ha sido de 34.698 m<sup>2</sup>, de los cuales 11.430 m<sup>2</sup> se corresponden con nuevos contratos y 23.268 m<sup>2</sup> con renovaciones. Las salidas

han supuesto 10.810 m<sup>2</sup>, por lo que la contratación neta es positiva en 620 m<sup>2</sup>. Los principales contratos firmados en 6M22 han sido los siguientes:

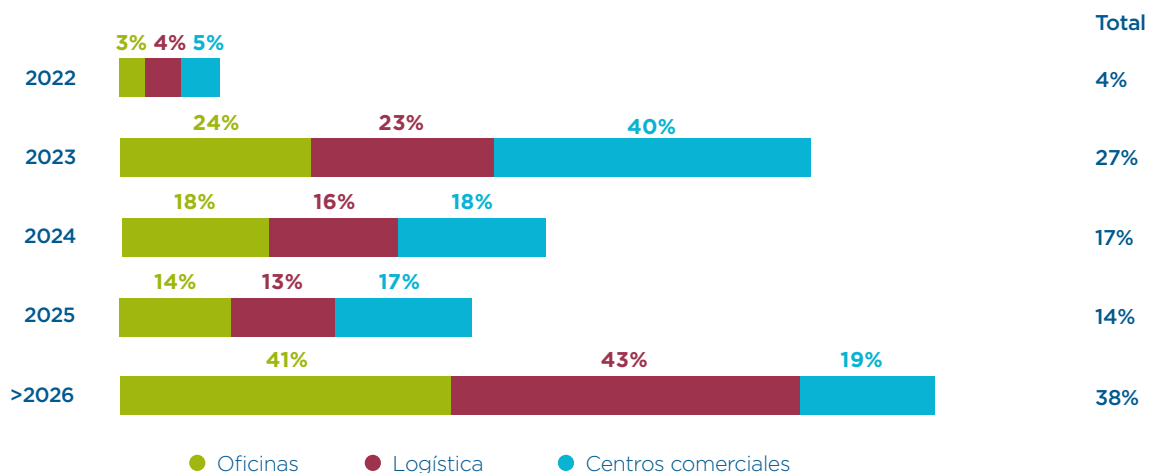
Activo	Inquilino	Superficie (m <sup>2</sup> )
Marineda	Conforama	4.143
Artea	Zara	1.600
Almada	Sportzone	1.163
X-Madrid	Outlet Sport	1.056
Marineda	New Yorker	1.000
Marineda	JD Sports	674
X-Madrid	Williamsburg Grill & Beer	460
Larios	Mango	331
Almada	Vilanova	304

El *release spread* alcanzado en los contratos renovados o realquilados en los últimos seis meses asciende a un 5,4%.

## 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 *break* suponen un 4% en 2022, 27% en 2023 y 17% en 2024.









# 03 Inversiones, desinversiones y Capex



## Inversiones, desinversiones y Capex

Durante 6M22, la actividad de inversión ha sido la siguiente:

- **Venta de la cartera de BBVA (valoración implícita € 2.077,1m, +17,1% prima sobre GAV)**, firmada el 15 de junio.
- **€ 111,2m de desinversiones de activos no estratégicos con una prima del 8,9%**, incluyendo 4 edificios de oficinas que comprenden 33.783 m<sup>2</sup>, un local comercial y una participación minoritaria en un edificio de oficinas.
- **El Plan Landmark con solo un edificio en desarrollo.**
- Los esfuerzos de Capex se centrarán en **Best II & III y Plan Mega**. Las obras del Data Center de Bilbao-Arasur progresan adecuadamente.

	Oficinas	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones	Diagonal 514		Bilbao (Data Center)	12,4
Desarrollos y WIPs		A2-San Fernando III A2-Cabanillas Park II A2-Cabanillas Park I J	Barcelona (Data Center) Bilbao (Data Center) A4-Getafe (Data Center) Lisboa (Data Center)	49,4
Inversiones inmobiliarias	Plaza Ruiz Picasso Torre Glories Atica 1 Pere IV Plaza de Cataluña 9	A4-Getafe (CLA)		19,6
<i>Incremento de SBA<sup>(1)</sup></i>				3,6
<i>No incremento de SBA</i>				16,0
<i>Incentivos a inquilinos</i>				-
<i>Otras partidas de capex no asignadas</i>				-
Cartera <i>like-for-like</i> (Capex de mantenimiento) <sup>(2)</sup>				6,3
Intereses capitalizados (si aplican)				-
<b>Total</b>				<b>87,7</b>

<sup>(1)</sup> Cuando el capex se realiza tanto en la SBA existente como en la incrementada, MERLIN clasifica el capex como "incremento de SBA" cuando la SBA disponible se incrementa en al menos un 10% en comparación con la superficie alquilable total del activo. En 6M22, solo Plaza Ruiz Picasso se incluye en esta categoría.

<sup>(2)</sup> € 4,7m son capitalizados en el balance y € 1,6m se contabilizan en la cuenta de resultados.

## INVERSIONES, REFORMAS Y DESARROLLOS

### I BEST II & III PLANS (LOGÍSTICA)

MERLIN continúa expandiendo su presencia logística mediante el programa de desarrollos en logística. A 30 de junio de 2022, los principales activos en desarrollo / WIP son los siguientes:

#### Best II (a 30/06/2022)

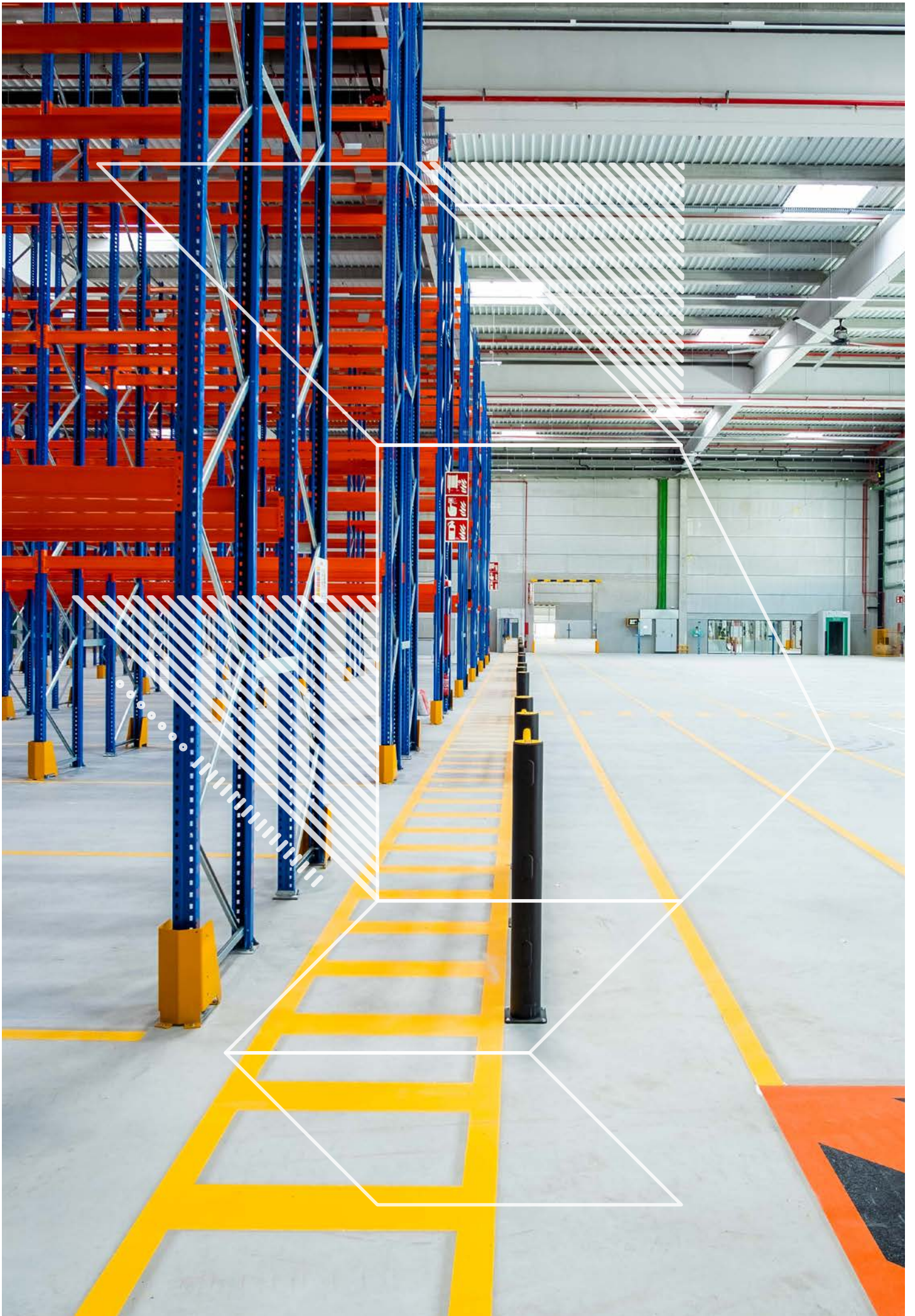
	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregado<sup>(1)</sup></b>	<b>278.960</b>			
A4-Pinto II	29.473	1,2	13,7	8,6%
A2-Cabanillas III	21.879	0,9	11,8	7,8%
A2-Cabanillas Park I F	20.723	0,9	10,8	7,9%
A2-Cabanillas Park I G	22.506	0,9	13,5	6,9%
A4-Seseña	28.731	1,2	15,5	7,7%
A2-Azuqueca II	96.810	4,4	54,7	8,1%
A2-San Fernando II	33.592	1,9	22,1	8,5%
A2-Cabanillas Park I H	25.247	1,1	15,6	6,9%
<b>En curso</b>	<b>92.644</b>			
A2-Cabanillas Park II A	47.403	2,1	25,7	8,1%
A2-Cabanillas Park I J	45.241	1,8	26,9	6,9%
<b>Reserva de suelo</b>	<b>214.275</b>			
A2-Cabanillas Park II	163.275	7,1	88,5	8,1%
A2-Azuqueca III	51.000	2,3	30,1	7,7%
<b>Total</b>	<b>585.879</b>	<b>25,8</b>	<b>328,9</b>	<b>7,9%</b>

#### Best III (a 30/06/2022)

	SBA (m <sup>2</sup> )	ERV (€m)	Inversión (€m)	ERV Yield sobre coste
<b>Entregado<sup>(1)</sup></b>	<b>107.690</b>			
Valencia-Ribarroja	34.992	1,9	26,3	7,2%
Sevilla Zal WIP A	27.528	1,4	11,9	12,0%
Lisboa Park A	45.171	2,1	29,5	7,1%
<b>Reserva de suelo</b>	<b>390.312</b>			
Lisboa Park	179.693	8,4	118,1	7,1%
Sevilla ZAL WIP	15.122	1,6	18,0	9,0%
A2-San Fernando III	98.924	5,1	54,9	9,3%
Valencia	96.572	4,4	56,2	7,8%
<b>Total</b>	<b>498.002</b>	<b>24,9</b>	<b>314,9</b>	<b>7,9%</b>

<sup>(1)</sup> Reclasificado como parte del stock.





# 04 Valoración de la cartera



## Valoración de la cartera

La cartera de MERLIN ha sido valorada por CBRE, Savills y JLL a un GAV total de € 11.390m. El desglose del GAV es el siguiente:

	<b>GAV (€ m)</b>	<b>Crecimiento LfL</b>	<b>Yield bruta</b>	<b>Expansión/(compresión) yield<sup>(1)</sup></b>
Oficinas	6.429	1,2%	4,1%	+10
Logística	1.357	3,6%	5,2%	+18
Centros comerciales	2.195	(0,4%)	5,4%	+25
WIP & land	384	n.a.	n.a.	-
Otros	410	0,4%	3,9%	+48
Participaciones minoritarias	615	2,5%	n.a.	-
<b>Total</b>	<b>11.390</b>	<b>1,2%</b>	<b>4,5%</b>	<b>+15</b>

<sup>(1)</sup> 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 **73%**
- Barcelona **16%**
- Lisboa **10%**
- Otros España **1%**

Por localización



- Prime + CBD **55%**
- NBA **37%**
- Periferia **8%**

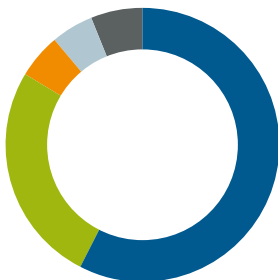
Por producto



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

### LOGÍSTICA (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **63%**
- Cataluña **23%**
- Sevilla **5%**
- País Vasco **4%**
- Otros **5%**

Por alcance



- Nacional **47%**
- Puertos **29%**
- Regional **21%**
- Relacionado con producción **3%**

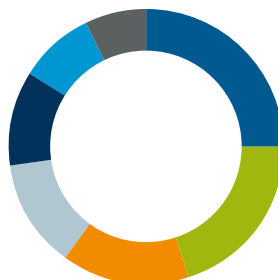
Por tipología de inquilino



- 3PL mono-cliente **39%**
- 3PL multi-cliente **38%**
- Usuario final **23%**

### CENTROS COMERCIALES (POR GAV)

Por geografía



- Madrid **25%**
- Lisboa **20%**
- Galicia **13%**
- Valencia **11%**
- Cataluña **9%**
- Andalucía **7%**
- Otros **15%**

Por tipo



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

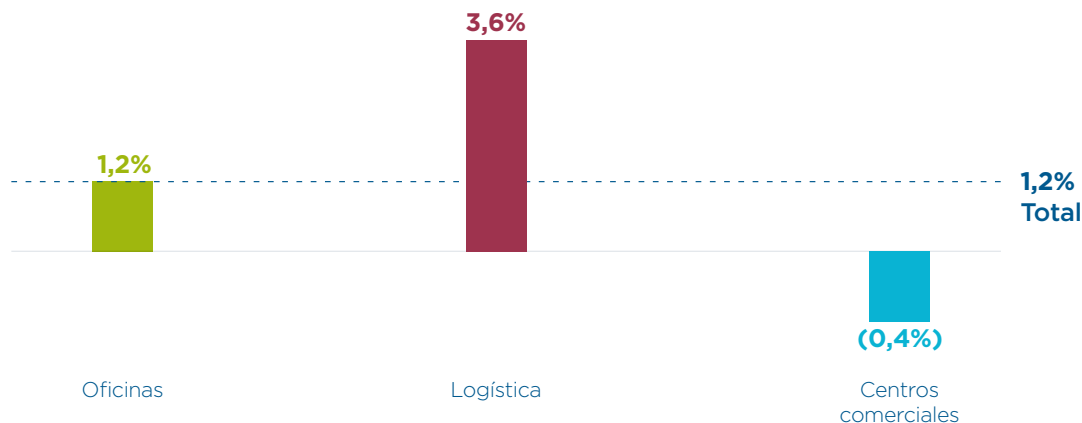
Por tamaño



- Extra-grande **33%**
- Grande **33%**
- Medio **20%**
- Pequeño **14%**

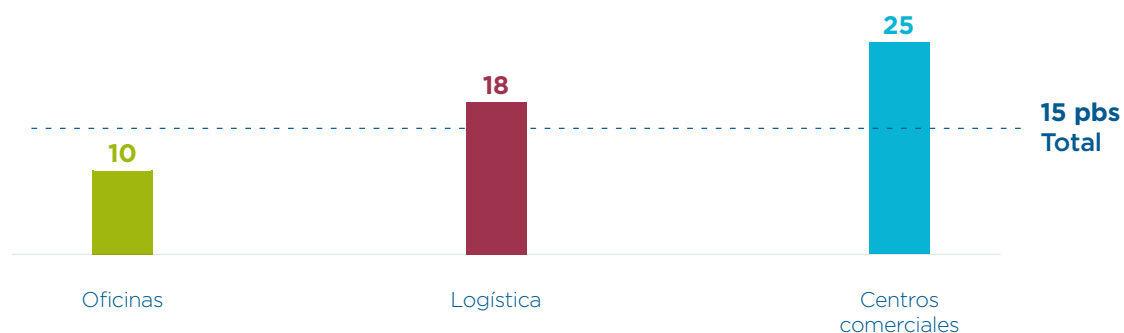
### EVOLUCIÓN DEL GAV

El GAV se ha reducido en € 1.651m, desde un GAV de € 13.041m a 31 de diciembre de 2021 hasta € 11.390m impulsada por la venta de la cartera de BBVA Tree en junio de 2022. La variación *like-for-like* de GAV desde el 31 de diciembre de 2021 es del 1,2%.



### COMPRESIÓN / (EXPANSIÓN) DE YIELD

Las Yields brutas de salida se han expandido en 15 pbs desde diciembre de 2021.



### EVOLUCIÓN DEL GAV

(€ millones)



<sup>(1)</sup> € 132,3m revalorización en 6M22 = € 122,3m revalorización vía PyG + € 10,3m revalorización en inversiones por el método de la participación - € 0,3m ajuste IFRS 16.

# 05

## Estados financieros



## Estados financieros

### CUENTA DE RESULTADOS

Los Net Leases se han reclasificado como operaciones descontinuadas en 6M22 y los resultados de 6M21 se han reformulado. Como consecuencia, el resultado atribuible se incluye en "resultado de actividades descontinuadas" en la línea inferior de la cuenta de pérdidas y ganancias.

(€ miles)	30/06/2022	30/06/2021
<b>Rentas brutas</b>	<b>222.556</b>	<b>205.434</b>
Oficinas	119.639	111.513
Logística	35.618	32.230
Centros comerciales	60.720	57.154
Otros	6.579	4.537
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>4.039</b>	<b>4.248</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>226.595</b>	<b>209.682</b>
Incentivos	(13.228)	(8.871)
Bonificación Covid-19	-	(19.611)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(51.647)</b>	<b>(52.267)</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(22.931)	(23.864)
Gastos de personal	(16.188)	(14.755)
Gastos generales	(8.461)	(6.391)
Gastos generales no-overheads	(1.141)	(1.671)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(2.926)	(5.586)
<b>EBITDA CONTABLE</b>	<b>161.719</b>	<b>128.932</b>
Amortizaciones	(878)	(767)
Resultado enajenación inmovilizado	5.678	(2.288)
Exceso de provisiones	(384)	1.614
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	122.298	45.224
<b>EBIT</b>	<b>288.433</b>	<b>172.715</b>
Resultado financiero neto	(48.348)	(48.323)
Costes amortización deuda	(10.952)	(5.497)
Resultado enajenación instrumentos financieros	(1)	(219)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	32.928	3.073
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	16.494	14.774
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>278.554</b>	<b>136.523</b>
Impuesto sobre beneficios	(8.640)	640
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>269.914</b>	<b>137.163</b>
Resultado de actividades descontinuadas	221.731	53.173
Minoritarios	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>491.645</b>	<b>190.336</b>

## I NOTAS A LA CUENTA DE RESULTADOS

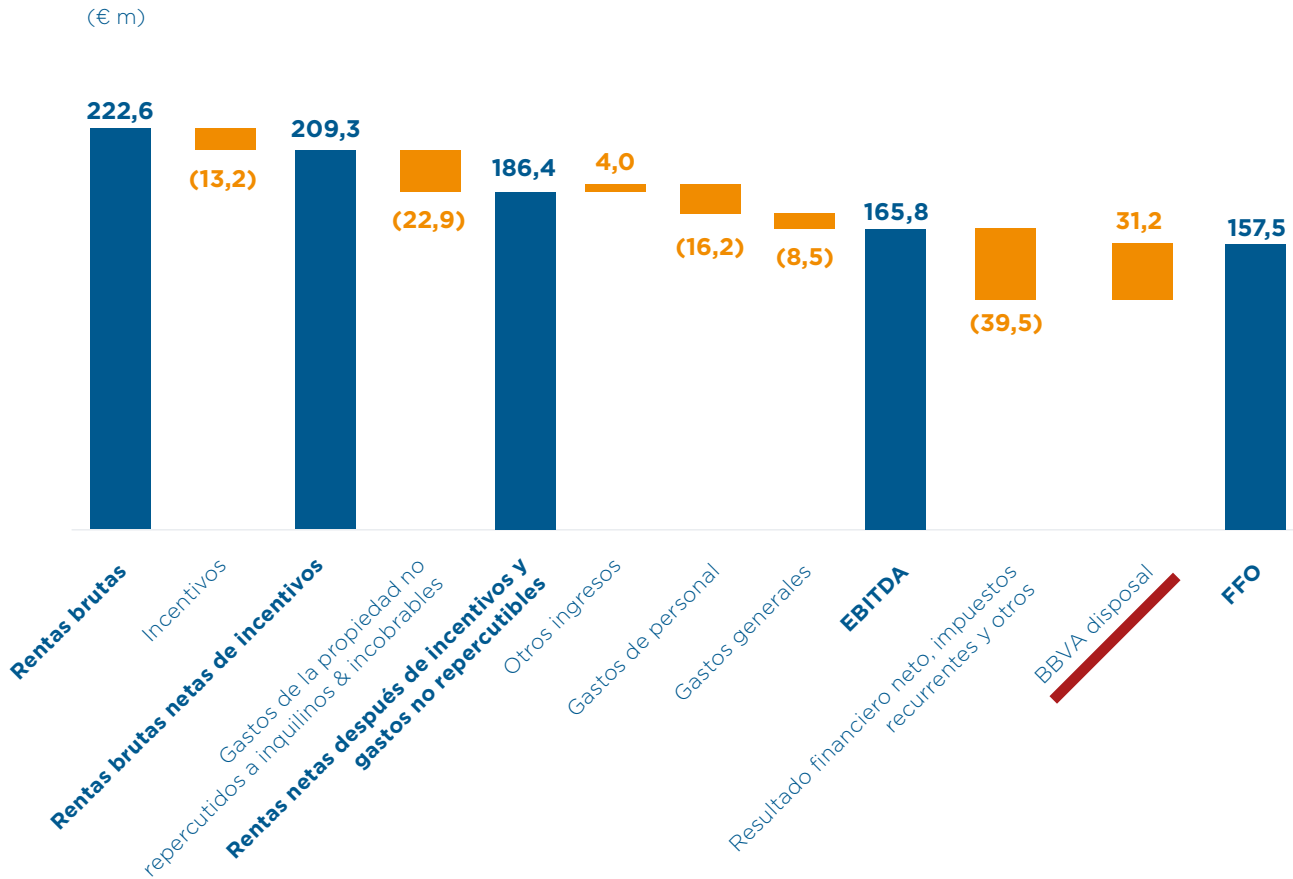
El importe de rentas brutas (€ 222.556 miles) menos los incentivos de € 13.228 miles equivale a las rentas netas de incentivos que ascienden a € 209.328 miles. Después de restar los gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios y los incobrables (€ 22.931 miles) se obtienen unas rentas netas de € 186.397 miles. El importe total de los gastos de explotación de la Sociedad en el periodo es de € 28.716 miles, con el siguiente desglose:

i. € 16.188 miles corresponden a gastos de personal.

ii. € 8.461 miles de gastos generales de la compañía.

iii. € 2.926 miles correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (LTIP) 2017-2019, ya vencido y al plan de incentivos a largo plazo (LTIP) 2022-2024.

iv. € 1.141 miles de gastos “no-overheads”. La reconciliación entre las rentas brutas del periodo y el FFO es la siguiente:





## BALANCE DE SITUACIÓN

(€ miles)

ACTIVO	30/06/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11.572.830</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.510.299</b>
Inmovilizado intangible	1.705	Capital	469.771
Inmovilizado material	6.562	Prima de emisión	3.541.379
Inversiones inmobiliarias	10.802.797	Reservas	3.024.274
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	494.654	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(17.310)
Inversiones financieras a largo plazo	187.294	Otras aportaciones de socios	540
Activos por impuesto diferido	79.818	Dividendo a cuenta	-
		Beneficios consolidados del ejercicio	491.645
		Minoritarios	-
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.159.972</b>
		Deudas a largo plazo	3.530.515
		Provisiones a largo plazo	10.336
		Pasivos por impuesto diferido	619.121
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.011.850</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>914.409</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	34.534	Deudas a corto plazo	789.058
Inversiones financieras a corto plazo	83.646	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	101.332
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	843.003	Otros pasivos corrientes	24.019
Periodificaciones	50.667		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.584.680</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>12.584.680</b>

## I NOTAS AL BALANCE CONSOLIDADO

El valor razonable de la cartera de activos inmobiliarios se corresponde a los obtenidos en las valoraciones de CBRE, Savills y JLL de 31 de diciembre de 2022. La valoración está incluida en las siguientes partidas contables:

€ millones	Notas	
Inversiones inmobiliarias	6	10.802,8
Inversiones por puesta en equivalencia <sup>(1)</sup>	7	480,0
Activos financieros no corrientes <sup>(2)</sup>	8	90,5
Activos no corrientes	n.a.	0,9
Inventario <sup>(3)</sup>	n.a.	6,6
<b>Total balance de situación</b>		<b>11.380,7</b>
IFRS-16 (concesiones)	n.a.	(35,1)
Ajustes de participaciones por puesta en equivalencia	n.a.	44,2
Ajustes de valor en activos no corrientes	n.a.	0,4
<b>Total Valoración</b>		<b>11.390,2</b>

## ENDEUDAMIENTO

### I DESGLOSE TOTAL DEUDAS

€ miles	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deuda financiera	3.413.102	744.549	4.157.651
Gastos de formalización de deudas	(27.345)	(365)	(27.710)
Intereses de deuda	-	38.246	38.246
Valor de mercado de coberturas de tipos de interés	(3.265)	1	(3.264)
Otros pasivos financieros (p. ej. fianzas)	144.873	6.626	151.499
<b>Total deudas</b>	<b>3.527.366</b>	<b>789.058</b>	<b>4.316.423</b>

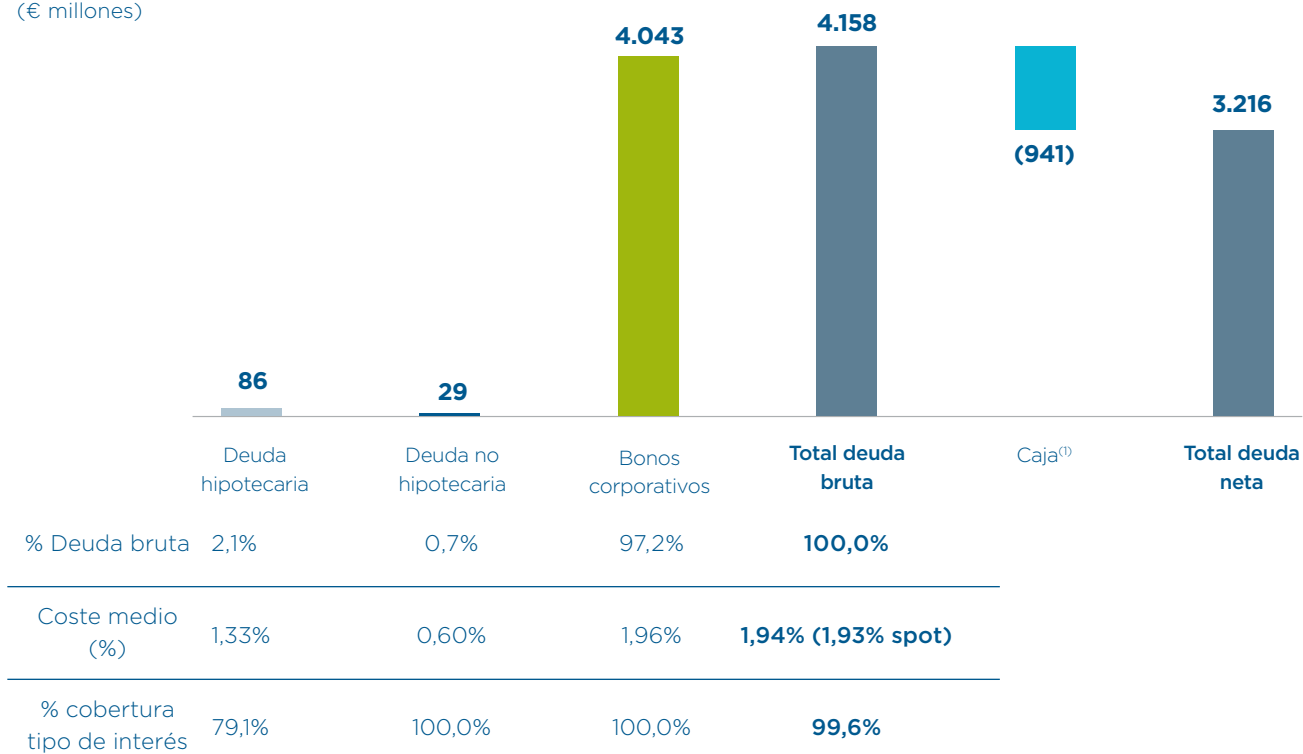
<sup>(1)</sup> Incluyendo Silicius a un coste amortizado de (€ 80,3m) neto de impacto de derivados.

<sup>(2)</sup> Préstamo DCN.

<sup>(3)</sup> Valor neto pagado por MERLIN. Excluye tanto los importes aún no pagados como las existencias prevendidas. A 30 de junio de 2022 el total de existencias es de (€ 37,4m).

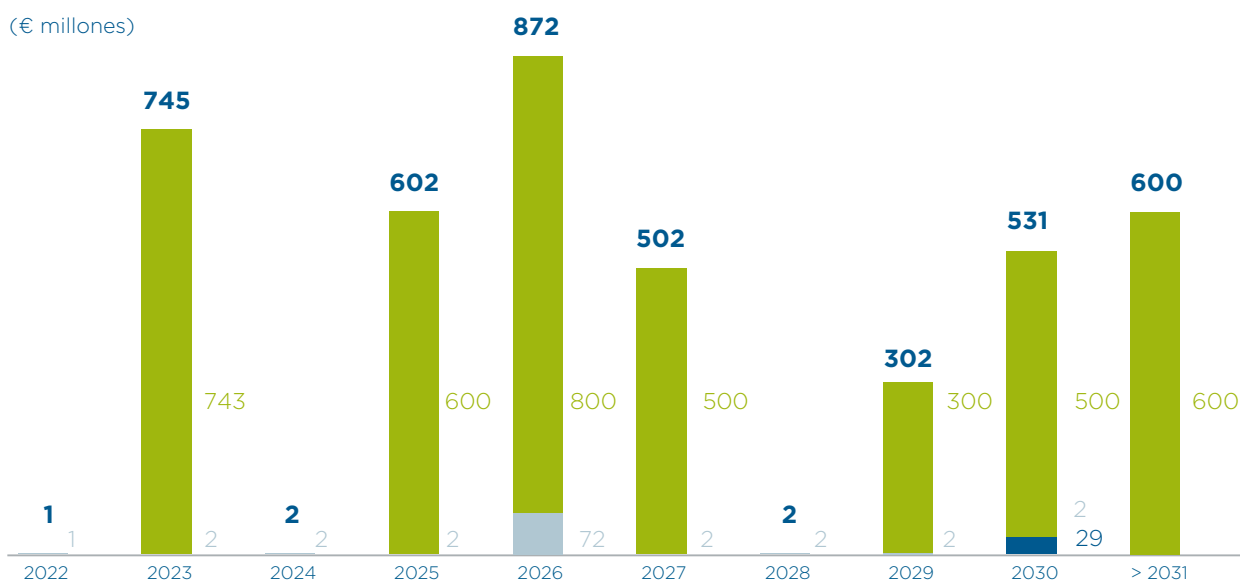
La deuda financiera neta de MERLIN a 30 de junio es de 3.216.374 miles de euros. Gracias a la venta de la cartera de BBVA, se han amortizado 670 millones de euros de deuda hipotecaria y 850 millones de euros del préstamo sindicado. Además, a principios de año se amortizaron 548,3 millones de euros en bonos, reduciendo el ratio de apalancamiento (“LTV”) al 27,4%, incluyendo los costes de transferencia, desde el 39,2% de finales de año, lo que supone una reducción de 1.174 pbs. El desglose de la deuda de MERLIN es el siguiente:

(€ millones)



La deuda de MERLIN cuenta con un periodo medio de vencimiento de 5,4 años. El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:

(€ millones)



● Deuda no hipotecaria ● Bonos corporativos ● Deuda hipotecaria

<sup>1)</sup> Includido caja (€ 843,0m), acciones propias (€ 17,3m) y cuenta a cobrar de Silicius (€ 81,0m)

La deuda de MERLIN tiene a 30 de junio 2022 un coste medio de 1,94% (spot 1,93% más los costes de derivados). El importe del nominal de deuda con cobertura de tipo de interés asciende al 99,6%. Las principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

(€ millones)	30/06/2022	31/12/2021
Deuda financiera bruta	4.158	6.227
Tesorería <sup>(1)</sup>	(941)	(980)
Deuda financiera neta	3.216	5.247
GAV	11.390	13.041
LTV	27,4%	39,2%
Coste medio	1,94%	2,07%
Tipo de interés fijo	99,6%	100,0%
Periodo medio vencimiento (años)	5,4	5,3
Liquidez <sup>(2)</sup>	1.773	1.811
Deuda sin carga hipotecaria	97,9%	87,9%

## RETORNO AL ACCIONISTA

El Retorno del Accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía durante el ejercicio y (b) los dividendos por acción (o cualquier otra remuneración al accionista) abonada durante el ejercicio (el "Retorno del Accionista"). La Tasa de Retorno al Accionista está definida como el retorno generado al accionista dividido por el EPRA

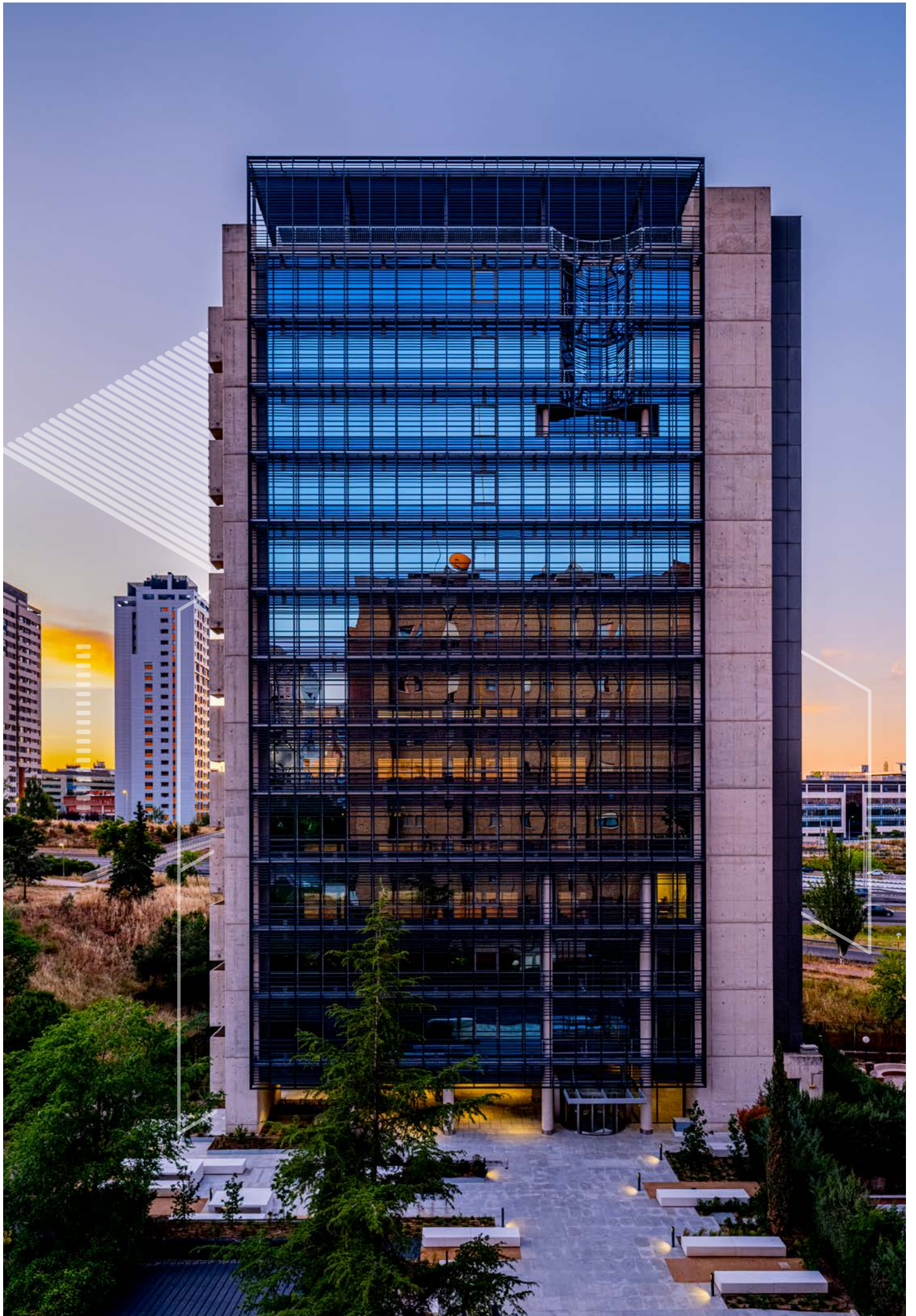
NAV de la compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la "Tasa de Retorno al Accionista"). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2022 ha sido de € 1,24/acción (o 584 millones de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de 7,7%.

	Por acción (€)	€ millones
<b>EPRA NTA 31/12/2021</b>	<b>16,11</b>	<b>7.567</b>
Crecimiento NAV en 2022	0,99	467
<b>EPRA NTA 31/12/2022</b>	<b>17,10</b>	<b>8.035</b>
DPA	0,25	117
<b>Crecimiento NTA + DPA (Retorno del accionista)</b>	<b>17,35</b>	<b>8.152</b>
<b>Tasa de Retorno del Accionista</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,7%</b>

<sup>(1)</sup> Incluyendo la tesorería y las acciones en autocartera (€ 17,3m) y los pagos diferidos de Silicius (€ 81,0m) en 6M22 y la tesorería y las acciones propias (€ 32,3m) y los pagos diferidos de Silicius (€ 81,0m) en 2021.

<sup>(2)</sup> Incluyendo la tesorería disponible más los pagos diferidos de Silicius, las acciones en autocartera y las líneas de crédito no utilizadas (€ 831,2m (RCF y préstamo del BEI) en 6M22 y en 2021.

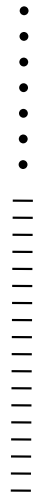






# 06

## Hechos post-cierre



## Hechos post-cierre

- El 27 de julio, MERLIN cobró los pagos diferidos de **Silicius (€ 81,0m)**.
- El 28 de julio, MERLIN aprobó un **dividendo extraordinario de € 0,75 por acción** por la venta de la cartera de BBVA. **El dividendo se pagará el 18 de agosto.**

# 07

## Magnitudes EPRA





## Magnitudes EPRA

Magnitud	Definición	30/06/2022	
		€ millones	€ por acción
Resultado neto EPRA	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	157,5	0,34
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	8.395	17,87
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	8.035	17,10
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	7.951	16,93
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	3,9%	
EPRA “topped-up” NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	4,1%	
EPRA tasa de desocupación <sup>(1)</sup>	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	7,1%	
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	23,3%	
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	18,2%	
EPRA costes (excluyendo costes no recurrentes)	Costes de gestión recurrentes de la Compañía con respecto a la renta bruta recurrente	22,7%	



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

<sup>(1)</sup> ERV de los espacios ocupadas en explotación € 439,6m, ERV de los espacios vacantes en explotación € 33,5m.

# 08

## Evolución bursatil

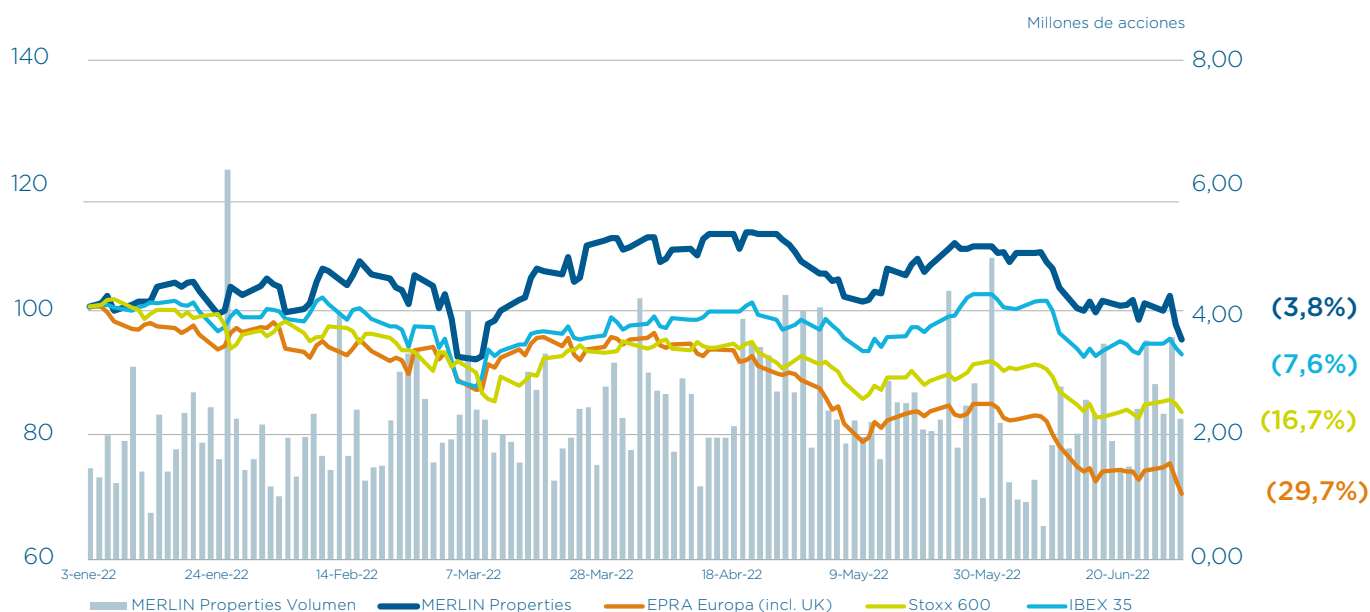


## Evolución de la cotización

Las acciones de MERLIN, han cerrado a un precio de € 9,21 a 30 de junio de 2022, con una bajada de su cotización del 3,8% con respecto al precio de cierre a 30 de junio de 2021 (€ 9,57).

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

Desde 1 de enero 2022 a 31 de junio 2022, base 100

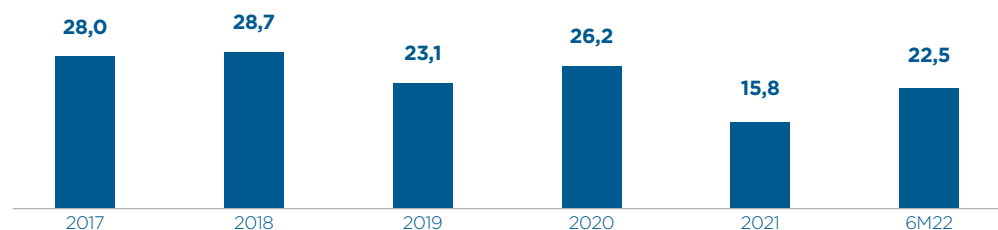


Fuente: Bloomberg

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

### I VOLUMEN DIARIO NEGOCIADO (€ M)

El volumen medio diario negociado durante el período ha sido de € 22,5 millones.



A la fecha del presente informe, MERLIN está activamente cubierta por 23 analistas.  
El precio objetivo medio es de € 11,52.

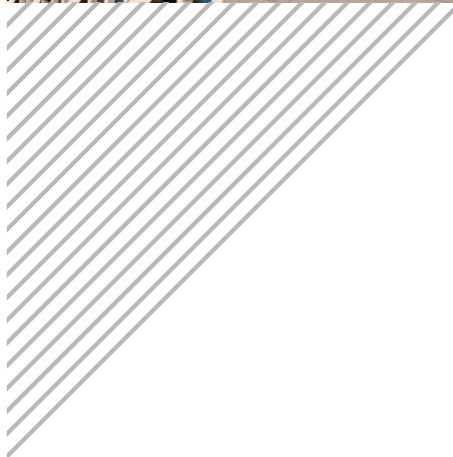
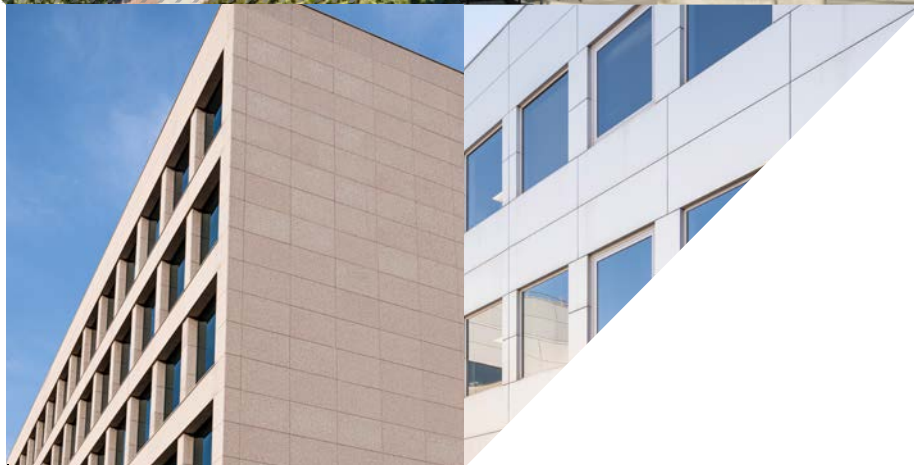
## I PRECIOS OBJETIVOS Y RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

Entidad	Fecha informe	Recomendación	Precio objetivo
 Goldman Sachs	12-07-2022	Neutral	10,00
 Kepler Cheuvreux	11-07-2022	Comprar	11,10
 BARCLAYS	04-07-2022	Comprar	10,40
 BANK OF AMERICA	29-06-2022	Comprar	10,10
J.P.Morgan	27-06-2022	Comprar	12,00
 BPI <small>Grupo CaixaBank</small>	15-06-2022	Comprar	11,40
 Sabadell	09-06-2022	Comprar	12,95
 bankinter	02-06-2022	Neutral	10,74
ALANTRA	23-05-2022	Comprar	12,90
 BESTINVER <small>Acciona</small>	29-04-2022	Neutral	11,70
 EXANE BNP PARIBAS	26-04-2022	Comprar	13,00
 renta4	22-04-2022	Comprar	13,10
 JBCapitalMarkets	22-04-2022	Comprar	13,50
 intermoney valores sv	22-04-2022	Comprar	13,00
 ODDO BHF ASSET MANAGEMENT	04-04-2022	Comprar	12,60
 GVC Gaesco	14-03-2022	Comprar	13,33
Morgan Stanley	02-03-2022	Comprar	12,00
 UBS	07-02-2022	Comprar	11,50
 Kempen	13-05-2022	Comprar	11,50
 SOCIETE GENERALE	22-11-2021	Comprar	11,90
 citi	24-06-2021	Vender	6,80
 Santander	11-06-2020	Comprar	9,60
 Green Street Advisors	07-03-2022	Sin revelar	Sin revelar
<b>Media total</b>			<b>11,52</b>





# Apéndices



## CÁLCULO MAGNITUDES EPRA

### I RESULTADOS EPRA

(€ miles)	Notas	
<b>Resultado Neto Consolidado según NIIF</b>		<b>491.645</b>
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		(338.261)
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	Cuenta de resultados <sup>(1)</sup>	(121.036)
(ii) Beneficios o pérdidas en la venta de activos	Cuenta de resultados	(5.678)
(iii) absorción de la revalorización en inversiones inmobiliarias		-
(iv) impuestos no recurrentes	n.a. <sup>(2)</sup>	5.343
(v) resultado de sociedades por puesta en equivalencia no recurrente	n.a. <sup>(3)</sup>	(4.362)
(vi) diferencia en combinación de negocios	n.a.	-
(vii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	n.a. <sup>(4)</sup>	(212.529)
(viii) impactos de deterioro del crédito fiscal		-
(ix) resultado por enajenación de instrumentos financieros	Cuenta de resultados	1
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores		-
<b>EPRA resultado neto recurrente pre ajustes específicos</b>		<b>153.384</b>
<b>EPRA resultado neto por acción pre ajustes específicos</b>		<b>0,33</b>
<b>Ajustes específicos de la Compañía:</b>		4.067
(i) provisión LTIP	13 c	2.926
(ii) gastos generales “no-overheads”	13 b y c	1.141
<b>EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos</b>		<b>157.451</b>
<b>EPRA resultado neto por acción post ajustes específicos</b>		<b>0,34</b>

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.

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

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

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

<sup>(4)</sup> Variación del valor razonable de instrumentos financieros (cuenta de resultados) + costes de amortización de deuda (cuenta de resultados) + ajuste de operaciones discontinuadas.

## I EPRA NRV, NTA Y NDV

(€ millones)

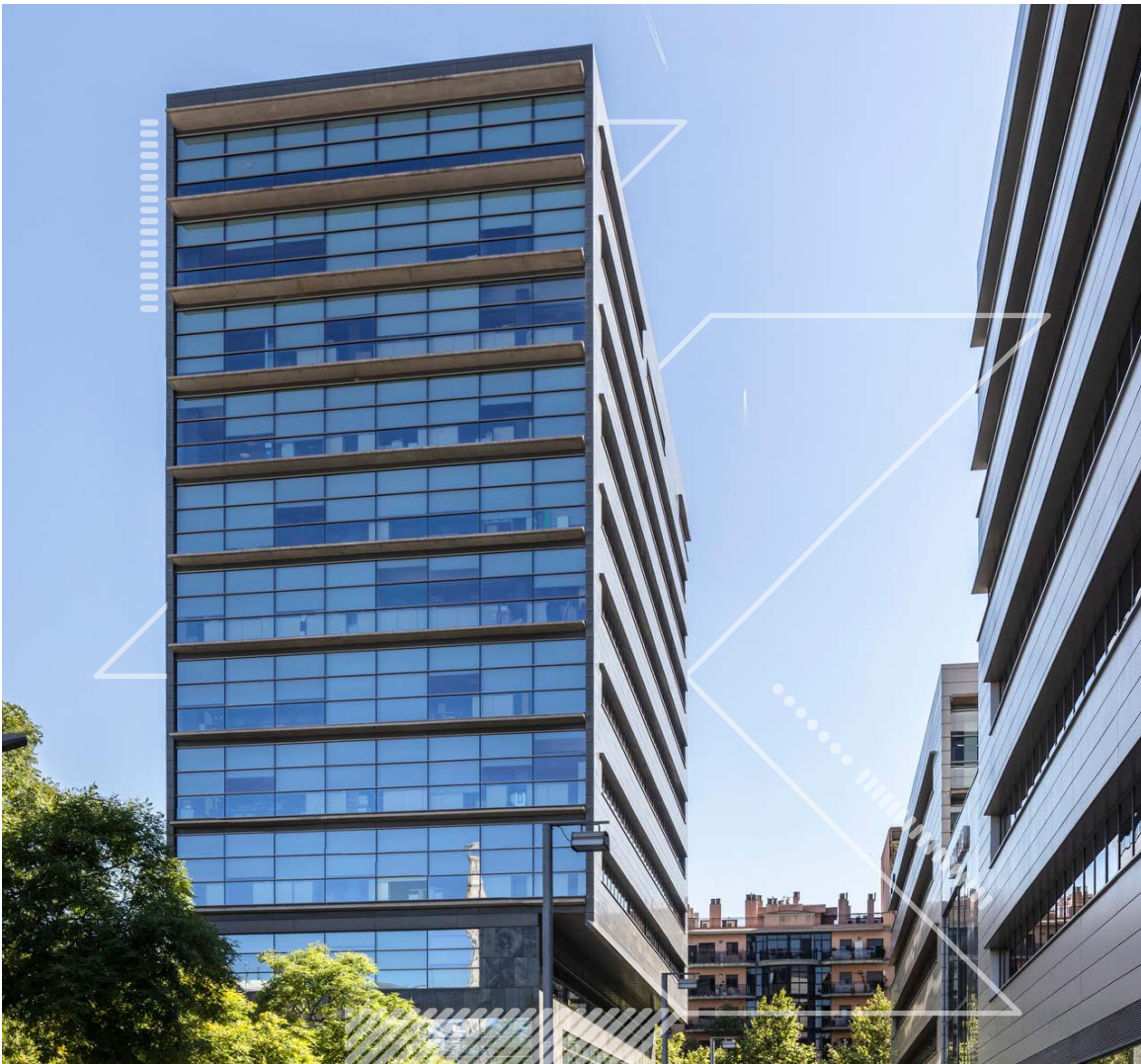
Métricas EPRA Net Asset Value	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Fondos propios consolidados	7.510,3	7.510,3	7.510,3
Incluye / Excluir:			
<i>i) Instrumentos híbridos</i>	-	-	-
<b>NAV Diluido</b>	<b>7.510,3</b>	<b>7.510,3</b>	<b>7.510,3</b>
Incluye:			
<i>ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso 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>	44,6	44,6	44,6
<i>iii) Revalorización de arrendamientos financieros</i>	-	-	-
<i>iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta</i>	-	-	-
<b>NAV diluido a valor de mercado</b>	<b>7.554,9</b>	<b>7.554,9</b>	<b>7.554,9</b>
Excluir:			
<i>v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias</i>	539,3	512,3	-
<i>vi) Valor de mercado de instrumentos financieros</i>	(31,0)	(31,0)	-
<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>	-	(1,7)	-
Incluye:			
<i>ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo</i>	-	-	396,5
<i>x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado</i>	-	-	-
<i>xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios</i>	332,2	-	-
<b>NAV</b>	<b>8.395,4</b>	<b>8.034,5</b>	<b>7.951,4</b>
Número de acciones diluido	469.770.750	<b>469.770.750</b>	469.770.750
<b>NAV Euros por acción</b>	<b>17,87</b>	<b>17,10</b>	<b>16,93</b>

## I EPRA YIELDS

(€ millones)

	Oficinas	Logística	Centros comerciales
Valoración de los activos	6.429,5	1.356,8	2.195,3
Impuesto de transferencia	163,5	42,5	77,5
Valor bruto de los activos	6.592,9	1.399,3	2.272,7
Excluir:			
Proyectos en desarrollo y suelos	(541,1)	-	-
Valoración cartera de activos	6.051,8	1.399,3	2.272,7
<b>Rentas brutas anualizadas</b>	<b>241,0</b>	<b>70,2</b>	<b>118,8</b>
Excluir:			
Propex no repercutibles a inquilinos	(16,7)	(3,8)	(12,6)
<b>Renta "Topped-up" anualizada</b>	<b>224,3</b>	<b>66,4</b>	<b>106,2</b>
Excluir:			
Incentivos	(6,4)	(0,8)	(4,7)
<b>Rentas netas anualizadas</b>	<b>217,9</b>	<b>65,6</b>	<b>101,6</b>
<b>EPRA "topped-up" yield</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,7%</b>
<b>EPRA net initial yield</b>	<b>3,6%</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,5%</b>





Otros	WIP	TOTAL
410,4	383,6	10.775,5
9,7	24,7	317,8
420,1	408,3	11.093,3
(93,0)	(408,3)	(1.042,4)
327,1	-	10.051,0
<b>12,5</b>	-	<b>442,5</b>
(1,4)	-	(34,5)
<b>11,1</b>	-	<b>408,0</b>
(0,2)	-	(12,1)
<b>10,9</b>	-	<b>395,9</b>
<b>3,4%</b>	-	<b>4,1%</b>
<b>3,3%</b>	-	<b>3,9%</b>

## EPRA RATIO DE COSTES

(€ miles)	Notas	30/06/2022
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	13 b	(23.005)
Impagados	13 b	74
Gastos de personal	13 c	(19.114)
Gastos generales	13 b	(8.461)
Gastos generales no-overheads	13 b y 13 c	(1.141)
LTIP devengado	13 c	2.926
<b>Excluir:</b>		
Depreciación de inversiones inmobiliarias		-
Costes de alquiler por concesiones		-
Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		-
Gastos de unidad de gestión de activos para terceros		-
<b>Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)</b>		<b>(48.721)</b>
Rentas brutas	n.a	222.556
Resta: incentivos	Cuenta de resultados	(13.228)
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		-
<b>Ingresos por rentas</b>	4 c	<b>209.328</b>
<b>Ratio de costes (incluyendo gastos generales “no-overheads”)</b>		<b>23,3%</b>
<b>Ratio de costes (excluyendo gastos generales “no-overheads”)</b>		<b>18,2%</b>

Según la política de MERLIN la compañía no capitaliza los overheads ni los gastos de explotación.

## 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 repago de las obligaciones financieras.

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

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

#### Renta 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)

Período 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 instituciones financieras y bonistas después de descontar el efectivo.

### Ratio de apalancamiento

El ratio de apalancamiento se calcula como la deuda neta dividida por la deuda neta más los fondos propios.

El ratio de apalancamiento es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

La conciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

### Deuda financiera

La deuda financiera se calcula como la suma de cualquier cantidad adeudada por el Grupo a corto y largo plazo como resultado de préstamos, créditos, bonos, obligaciones y, en general, cualquier instrumento de naturaleza similar.

La deuda financiera es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

La conciliación con las métricas de las NIIF aparece en la tabla siguiente.

### Porcentaje del endeudamiento a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés

Se corresponde con la suma del importe de endeudamiento financiero a tipo fijo y el importe de endeudamiento financiero a tipo variable con operaciones de cobertura de riesgo de variación de tipo de interés asociadas respecto del endeudamiento financiero del Grupo.

### Coste medio de la deuda

El coste medio de la deuda se calcula como el cociente entre el coste de los intereses pasados, incluidos los derivados, correspondientes a la deuda con intereses y la deuda financiera del Grupo.

El coste medio de la deuda es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el coste de los fondos prestados, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar la capacidad de cumplir con las obligaciones de intereses.

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

### Posición de liquidez

Se calcula como la suma del efectivo del Grupo más el importe correspondiente a los derechos de cobro procedentes de operaciones corporativas, la posición de autocartera a valor de mercado y las líneas de financiación disponibles.

La posición de liquidez es una métrica operativa comúnmente usada por inversores para analizar el nivel de flexibilidad financiera, así como por las agencias de rating y los deudores para evaluar la capacidad de repagar la deuda.

La reconciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

### Deuda neta

La deuda neta se calcula como la deuda financiera menos el efectivo y los equivalentes de efectivo (por ejemplo, los derechos de cobro o las acciones propias).

La deuda neta es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

La conciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

### Inversión en mejoras de eficiencia energética

Inversiones destinadas a medir, controlar, o reducir de manera directa o indirecta, consumos de energía o huella de carbono en todos aquellos activos en los cuales tengamos control operacional. De esta manera, mejoramos de manera continua el comportamiento energético de nuestros activos.

### Contribución tributaria total

La Contribución Tributaria Total (CTT) mide la contribución que realiza una compañía o grupo de compañías a las diferentes Administraciones. Con carácter general, se imputa a cada ejercicio fiscal tanto los impuestos soportados como los recaudados, siguiendo el criterio de caja.

- Los impuestos soportados son aquellos impuestos que han supuesto un coste efectivo para las empresas, como por ejemplo los impuestos sobre beneficios, las contribuciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa, o determinados impuestos medioambientales.
- Los impuestos recaudados son aquellos que han sido ingresados como consecuencia de la actividad económica de la empresa, sin suponer un coste para las compañías distinto del de su gestión, como son las retenciones practicadas a los trabajadores.

Esta métrica de rendimiento, aun no siendo muy utilizada por los inversores, agencias crediticias o acreedores, se proporciona para mostrar la cantidad de impuestos recaudados o pagados por la compañía. Dada la naturaleza de la métrica, no es posible conciliarla con los estados financieros del Grupo.

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

(€ miles)	Notas	6M22	6M21
Importe neto de la cifra de negocios	4 a y 13 a	213.939	179.453
Otros ingresos de explotación	Cuenta de resultados	1.565	2.929
Gastos de personal	13 c	(19.114)	(20.494)
Otros gastos de explotación	13 b	(34.671)	(32.956)
<b>EBITDA contable</b>		<b>161.719</b>	<b>128.932</b>
<i>Costes asociados a la adquisición y venta de activos</i>	13 b	1.005	999
<i>Otros gastos</i>	13 b	136	520
<i>Indemnizaciones</i>	13 c	-	152
Gastos "no overheads"	13 b y 13 c	1.141	1.671
Plan de Incentivos largo plazo	13 c	2.926	5.586
<b>EBITDA</b>		<b>165.786</b>	<b>136.189</b>
Intereses financieros excluyendo los costes de formalización de deuda	Cuenta de resultados	(48.348)	(48.323)
Resultado por puesta en equivalencia recurrente	n.a.	12.132	8.734
Ajuste IFRS16	n.a.	-	900
Operaciones descontinuadas	n.a.	31.177	35.635
Impuestos corrientes	n.a.	(3.297)	(1.406)
<b>FFO</b>		<b>157.450</b>	<b>131.729</b>
Gastos "no overheads"	13 b y 13c	(1.141)	(4.239) <sup>(1)</sup>
<b>FFO contable</b>		<b>156.309</b>	<b>127.490</b>
<b>(€ miles)</b>			
Rentas brutas	Cuenta de resultados	222.556	205.434
Ingresos por prestación de servicios	4 c	4.610	2.501
Otros ingresos netos de explotación	n.a.	(571)	1.746
<b>Ingresos totales</b>		<b>226.595</b>	<b>209.682</b>

<sup>(1)</sup> 6M21 incluye ajustes como consecuencia de la venta de la cartera de BBVA.



	(€ m)	Notas	6M22	6M21
A	GAV	Sección 5 Informe de Resultados	11.390	12.893
B	Costes de transacción	n.a.	332	375
C=A+B	GAV + costes de transacción		11.722	13.267
N	Deuda neta		3.216	5.368
<b>D= N/C</b>	<b>LTV</b>		<b>27,4%</b>	<b>40,5%</b>
E	Deuda neta		3.216	5.368
F	Patrimonio neto	Balance de situación	7.510	7.027
G=E+F	Capital total		10.727	12.395
H=E/G	<b>Ratio de apalancamiento</b>		30,0%	43,3%
I	<b>Deuda financiera</b>	Sección 5 Informe de Resultados	4.158	6.232
J= K+L+M	Efectivo y equivalentes		941	864
K	Efectivo	Balance de situación	843	680
L	Cuentas a cobrar	14	81	151
M	Autocartera	Balance de situación	17	32
N=I-J	<b>Deuda neta</b>		3.216	5.368
J	Efectivo y equivalentes		941	864
O	Líneas de crédito no dispuestas	n.a.	831	786
P= J+O	<b>Posición de liquidez</b>		1.773	1.650

## LISTADO DE ACTIVOS

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> 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	11.705
Alfonso XI	Madrid	9.945
Pedro de Valdivia 10	Madrid	6.721
Beatriz de Bobadilla 14	Madrid	17.556
Princesa 3	Madrid	17.810
Princesa 5	Madrid	5.693
Plaza de los Cubos	Madrid	13.528
Ventura Rodriguez 7	Madrid	10.071
Juan Esplandiú 11-13	Madrid	28.008
Eucalipto 33	Madrid	7.301
Eucalipto 25	Madrid	7.368
Santiago de Compostela 94	Madrid	13.130
Parking Princesa**	Madrid	-
<b>Total Madrid Prime + CBD</b>		<b>270.566</b>
Josefa Valcarcel 48	Madrid	19.893
Alvento	Madrid	32.928
Cristalia	Madrid	11.712
Trianon	Madrid	18.400
Ribera del Loira 36-50	Madrid	39.150
Ribera del Loira 60	Madrid	54.960
Partenon 12-14	Madrid	19.609
Partenon 16-18	Madrid	18.343
Arturo Soria 128	Madrid	3.226
<b>Total Madrid NBA A2</b>		<b>199.822</b>

\* Proyecto en desarrollo.

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



Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Torre Chamartin	Madrid	18.295
Arturo Soria 343	Madrid	6.615
Manoterias 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	17.140
Las Tablas	Madrid	27.184
Avenida de Burgos 210	Madrid	6.176
Avenida de Burgos 208	Madrid	1.200
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
<b>Total Madrid NBA A1</b>		<b>354.759</b>
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	20.425
PE Cerro Gamos*	Madrid	36.105
Alvia	Madrid	23.567
<b>Total Madrid Periferia</b>		<b>116.462</b>

\* Proyecto en desarrollo.

\*\* Incluyendo 5.014 m<sup>2</sup> de PE Atica XIX D en desarrollo.

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Diagonal 605	Cataluña	14.940
Diagonal 514	Cataluña	10.263
Diagonal 458	Cataluña	3.026
Plaza de Cataluña 9**	Cataluña	3.048
Balmes 236-238	Cataluña	6.187
Vilanova 12-14	Cataluña	16.494
Gran Vía Cortes Catalanas 385	Cataluña	5.190
Diagonal 211 (Torre Glòries)	Cataluña	37.614
Diagonal 199	Cataluña	5.934
Llull 283 (Poble Nou 22@)	Cataluña	31.337
Loom 22@ Ferreteria*	Cataluña	2.018
<b>Total Barcelona Prime + CBD</b>		<b>137.176</b>
WTC6	Cataluña	14.461
WTC8	Cataluña	14.597
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFA)	Cataluña	11.411
Av. Parc Logistic 10-12 (PLZFB)	Cataluña	10.651
<b>Total NBA WTC</b>		<b>51.121</b>
Sant Cugat I	Cataluña	15.377
Sant Cugat II	Cataluña	10.008
<b>Total Periphery</b>		<b>25.385</b>
Monumental	Lisboa	25.358
Marques de Pombal 3	Lisboa	12.460
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
<b>Total Lisbon Prime + CBD</b>		<b>108.777</b>
Nestlé	Lisboa	12.260
<b>Total Lisbon NBA</b>		<b>12.260</b>
Lerida - Mangraners	Cataluña	3.228
Sevilla - Borbolla	Andalucía	13.037
Granada - Escudo del Carmen	Andalucía	2.040
<b>TOTAL OFICINAS</b>		<b>1.294.634</b>

\* Proyecto en desarrollo.

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> SR
Marineda	Galicia	100.577
Arturo Soria	Madrid	6.069
Centro Oeste	Madrid	10.876
Tres Aguas	Madrid	67.940
X-Madrid	Madrid	47.120
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	C. Valenciana	29.008
La Vital	C. Valenciana	20.878
Bonaire	C. Valenciana	14.455
Almada	Lisboa	60.049
<b>TOTAL CENTROS COMERCIALES</b>		<b>529.361</b>

Activo	Localización	Superficie m <sup>2</sup> 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-Seseña	Castilla La Mancha	28.731
A2-Alovera	Castilla La Mancha	38.763
A2-Azuqueca II	Castilla La Mancha	96.810
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	Castilla La Mancha	25.247
A2-Cabanillas Park J*	Castilla La Mancha	45.241
Barcelona-ZAL Port	Cataluña	736.384
Barcelona-PLZF	Cataluña	132.100
Zaragoza-Pedrola	Zaragoza	21.579
Zaragoza-Plaza	Zaragoza	20.764
Valencia*	C. Valenciana	96.572
Valencia-Almussafes	C. Valenciana	26.613
Valencia-Ribarroja	C. 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	179.693
Lisbon Park A	Lisboa	45.171
<b>TOTAL LOGÍSTICA</b>		<b>2.825.469</b>

\* Proyecto en desarrollo.

Activo	Location	Superficie m <sup>2</sup> SR
Eurostars Torre Castellana 259	Madrid	31.800
General Ampudia 12*	Madrid	-
Yunque	Madrid	1.780
Locales Torre Madrid	Madrid	4.344
Torre Madrid residencial	Madrid	120
Novotel Diagonal 199	Cataluña	15.332
Jovellanos 91	Cataluña	4.067
Rambla Salvador Sama 45-47-49	Cataluña	1.140
Hotel Marineda	Galicia	5.898
Parking Palau**	C. Valenciana	-
Bizcargi 11D	País Vasco	46
Caprabo	Cataluña	1.033
<b>TOTAL OTROS</b>		<b>65.560</b>

\* Proyecto en desarrollo.

\*\* 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](http://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 2022**

Reunidos los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 28 de julio de 2022, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y constan (en su conjunto) extendidos en \_\_\_\_\_ folios de papel común. Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, los miembros que integran el Consejo de Administración de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. declaran como firmados de su puño y letra los Estados Financieros Intermedios Consolidados, que han sido rubricados en todas sus páginas por la Secretario o el Vice-Secretario no consejero a los solos efectos de su identificación.

Firmantes:

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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Dña. Pilar Cavero Mestre  
Vocal

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

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

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

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

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

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

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

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

**Declaración de responsabilidad de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022**

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 2022 formulados y aprobados por el Consejo de Administración en su reunión de 28 de julio de 2022 se han elaborado conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación y ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que el Informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida, y de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan

Firmantes:

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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Dña. Pilar Cavero Mestre  
Vocal

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

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

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

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

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

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

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