

## A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (“MERLIN”), en cumplimiento de lo dispuesto por la normativa de aplicación, comunica la siguiente

### INFORMACIÓN RELEVANTE

MERLIN celebrará un *Conference Call* con analistas e inversores institucionales, el viernes 17 de mayo de 2024, a las 15 horas de Madrid/CET, que podrá seguirse en tiempo real, vía audio-conferencia, a través del siguiente *link* y con los siguientes códigos de acceso:

Registro: <https://streamstudio.world-television.com/1364-2525-39741/en>

Audio stream link: <https://aiti.capitalaudiohub.com/merlin/reg.html>

Madrid, 16 de mayo de 2024.

MERLIN Properties SOCIMI, S.A.

## **MERLIN Properties cierra un buen primer trimestre con un incremento en rentas brutas del 4,2% hasta €124,2 millones**

- Continúa el buen rendimiento operativo, con ocupación estable (95,8%).
- El EBITDA alcanzó los €93,6 millones, +3,6% comparado con el mismo periodo de 2023.
- El beneficio operativo ("FFO"), €72 millones, se ha visto afectado por el inicio de operaciones de data centers y los mayores gastos financieros.
- S&P ha mejorado el *rating* financiero de la Compañía a BBB+ con perspectiva estable, gracias al menor endeudamiento y a la mejora en el perfil de generación de flujo de caja.
- La Compañía pagará 24 céntimos de euro por acción de dividendo final de 2023 el 4 de junio, que complementa a los 20 céntimos abonados el pasado mes de diciembre.

**Madrid, 16 de mayo.-** MERLIN Properties ha cerrado el primer trimestre 2024 con unos ingresos totales de €127,3 millones (incluyendo rentas brutas de €124,2 millones). La compañía continúa así el buen rendimiento operativo con crecimiento en las rentas comparables ("like-for-like") (+3,8 vs. 3M23) y una ocupación estable (95,8%). El beneficio operativo alcanzó los €72,0 millones (15 céntimos de euro por acción), mientras que el resultado neto se situó en €64,8 millones, viéndose ambas métricas ligeramente afectadas por el inicio de operaciones de los data centers y los mayores gastos financieros. El EBITDA alcanzó los €93,6 millones, un +3,6% comparado con el mismo periodo de 2023.

El valor neto de los activos se sitúa en €7.139 millones de euros (€15,20 por acción), si bien no se ha realizado nueva valoración de los activos (únicamente se realiza en junio y diciembre de cada año).

El nivel de endeudamiento ("LTV") se sitúa en el 35%, con una posición de liquidez de € 1.393 millones y vencimiento medio de la deuda en 4,9 años. Todos los vencimientos hasta noviembre de 2026 han sido cubiertos con una combinación de deuda bancaria y bonos.

La agencia de rating S&P ha mejorado la calificación crediticia de MERLIN a BBB+ gracias al menor endeudamiento y a la mejora en el perfil de generación de flujo de caja.

La Compañía pagará 24 céntimos de euro por acción de distribución final de 2023 el 4 de junio, que sumado a lo distribuido en diciembre suponen 44 céntimos de euro por acción.

### **Evolución del negocio**

En **oficinas** la compañía continúa viendo un incremento en las renovaciones (+3,4%) pese a la alta inflación acumulada en 2022 y 2023 y un crecimiento de las rentas *like-for-like* del 2,8%. La ocupación

se mantiene estable en 92,2%. Durante el primer trimestre, se han entregado 7.962 m<sup>2</sup> a Willis Tower Watson y Globant y 6.188 m<sup>2</sup> a LOOM (nuestra filial de *coworking*) en Plaza Ruiz Picasso 11.

Excelente comportamiento de la cartera **logística** en el trimestre, con un crecimiento de las rentas like-for-like del +4,9%, un incremento de rentas en renovaciones (5,2%) y con la cartera prácticamente con plena ocupación (98,4%). En el primer trimestre se ha entregado a Pepco la única nave desarrollada durante 2023 (A2-Cabanillas Park II B), con 47.000 m<sup>2</sup>. MERLIN cuenta con más de 550.000 m<sup>2</sup> de suelo adicional para desarrollo, lo que permite a la compañía acompañar la expansión de sus inquilinos a futuro. Otros 140.000 m<sup>2</sup> para entregar a lo largo de 2025, con un nivel de precomercialización muy alto (+80%).

En **centros comerciales** el rendimiento operativo continúa siendo sólido (+4.8% de crecimiento de rentas comparables). Las ventas (+8,1%) y las afluencias (+6,6%) superan holgadamente los niveles del 3M23 y la tasa de esfuerzo sigue en mínimos históricos (11,6%).

Los **data centers** de Madrid-Getafe, Barcelona-PLZF y Bilbao-Arasur están completamente operativos y entregados a clientes. Por otro lado, tanto la licencia de construcción como la potencia del data center de Lisboa-VFX ya han sido obtenidas y en Bilbao-Arasur se esperan obtener la licencia de construcción del Edificio 2 antes de fin de año.

### **Actividad inversora y desinversora**

La actividad inversora en el ejercicio ha sido moderada, limitándose a la consolidación del 100% de la propiedad en la ampliación de Plaza Ruiz Picasso, un edificio de cerca de 4.500 m<sup>2</sup> anejo al desarrollo de Plaza Ruiz Picasso 11.

En cuanto a la actividad desinversora, en el primer trimestre se han vendido activos no estratégicos por valor de €3 millones. Asimismo, se han firmado otros €79,3 millones que esperamos escriturar durante el ejercicio con una prima de doble dígito sobre las tasaciones de 2023.

### **Acerca de MERLIN Properties**

MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (MC:MRL) es una de las mayores compañías inmobiliarias cotizadas en la Bolsa española. Está especializada en la promoción, adquisición y gestión de activos terciarios en la península ibérica, invirtiendo principalmente en oficinas, centros comerciales, plataformas logísticas y centros de datos en los segmentos Core y Core Plus. MERLIN Properties forma parte de los índices de referencia IBEX 35, Euro STOXX 600, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, GPR Global Index, GPR-250 Index, MSCI Small Caps y DJSI.

Visite [www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com) para obtener más información sobre la compañía.

### **Si desea más información, póngase en contacto con:**

Nuria Salas, [nsalas@tinkle.es](mailto:nsalas@tinkle.es), +34 629 56 84 71

Sarah Estébanez, [sestebanez@tinkle.es](mailto:sestebanez@tinkle.es), +34 636 62 80 41

## EVOLUCIÓN CONSOLIDADA

**+3,8%**
**Rentas brutas like-for-like**
**(4,4%)**
**FFO por acción**

- El buen rendimiento operativo continúa, con un **crecimiento en las rentas comparables (LfL) del 3,8%**
- **El FFO se ha visto afectado** por el inicio de operaciones de los centros de datos y los mayores gastos financieros (-4,4% vs 3M23)
- **La ocupación continúa estable en el 95,8%**
- **€ 3,0m en ventas de activos non-core**, actividad inversora mínima. **Adicionalmente se han firmado otros € 79,3m de ventas de activos non-core que esperan escriturarse durante el ejercicio con una prima de doble dígito sobre las tasaciones de 2023**
- **S&P ha mejorado el rating financiero de MERLIN a BBB+** gracias al menor endeudamiento y a la mejora en el perfil de generación de flujo de caja
- **Sin valoraciones en el periodo. El NTA por acción se sitúa en € 15,20**
- **El dividendo final de 2023 (€ 0,24 por acción) se pagará el 4 de junio**

(€ millones)	3M24	3M23	Variación
Ingresos totales	127,3	121,4	4,9%
Rentas brutas	124,2	119,2	4,2%
Rentas brutas después de incentivos	117,5	112,5	4,5%
Rentas netas después de propex	104,1	100,9	3,2%
Margen <sup>(1)</sup>	88,6%	89,7%	
EBITDA <sup>(2)</sup>	93,6	90,4	3,6%
Margen	75,4%	75,8%	
FFO <sup>(3)</sup>	72,0	75,3	(4,4%)
Margen	58,0%	63,1%	
AFFO	70,1	72,6	(3,5%)
Resultado neto	64,8	66,2	(2,1%)

(€ por acción)	3M24	3M23	Variación
FFO	0,15	0,16	(4,4%)
AFFO	0,15	0,15	(3,5%)
EPS	0,14	0,14	(2,1%)
EPRA NTA	15,20	15,82	(3,9%)

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

**Rentas like-for-like**
**+2,8%**

Oficinas

**+4,9%**

Logística

**+4,8%**

Cen. Com.

**Release spread**
**+3,4%**

Oficinas

**+5,2%**

Logística

**+7,8%**

Cen. Com.

**Ocupación vs 31/12/23**
**(37 Pbs) → 95,8%**

- **Oficinas:** 48.195 m<sup>2</sup> contratados. **LfL de +2,8%** y **release spread de +3,4%**
- **Logística:** 47.429 m<sup>2</sup> contratados. **LfL de +4,9%** y **release spread de +5,2%**
- **Centros Comerciales:** 15.160 m<sup>2</sup> contratados. **LfL de +4,8%** y **release spread de +7,8%**

<sup>(1)</sup> Neto de incentivos

<sup>(2)</sup> Excluyendo gastos generales no overheads (€ 1,9m) más LTIP devengado (€ 0,7m)

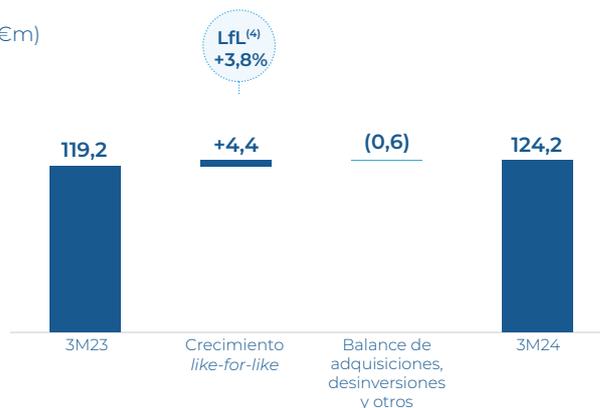
<sup>(3)</sup> FFO equivale a EBITDA menos pagos de interés netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia

<sup>(4)</sup> Cartera en explotación durante el período 3M23 (€ 106,4m de rentas brutas) y el período 3M24 (€ 115,0m de rentas brutas)

3M24	Contratados	Renta		Alquileres	Ocup. vs 31/12/23
		€m	Cambio LfL		
	m <sup>2</sup>			Release spread	Pbs
Oficinas	48.195	66,6	2,8%	3,4%	(30)
Logística	47.429	20,9	4,9%	5,2%	(56)
Centros comerciales	15.160	33,0	4,8%	7,8%	(20)
Data Centers	n.a.	0,4	n.a.	n.a.	n.a.
Otros	n.a.	3,3	+8,0%	n.m.	(44)
<b>Total</b>	<b>110.784</b>	<b>124,2</b>	<b>+3,8%</b>		<b>(37)</b>

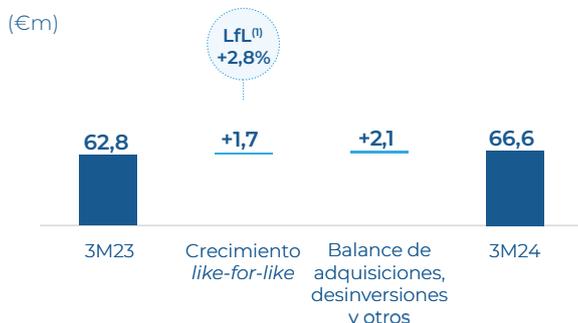
### Evolución de rentas brutas

(€m)



# OFICINAS

## Evolución de rentas brutas



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M24 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /mes)	PMA (años)
Madrid	46,6	20,4	3,2
Barcelona	11,0	21,5	2,8
Lisboa	8,3	21,9	4,0
Otros	0,6	11,9	6,2
<b>Total</b>	<b>66,5</b>	<b>20,7</b>	<b>3,3</b>

## Alquileres

- El incremento de renta en las renovaciones continúa (+3,4%) pese a la alta inflación acumulada en 2022 y 2023
- Los principales contratos firmados en el 1T24 son:
  - Renovación de 9.315 m<sup>2</sup> con el Ministerio de Interior en Alcalá 38-40, Madrid
  - Nuevos alquileres de 7.962 m<sup>2</sup> con Willis Tower Watson y Globant en Plaza Ruiz Picasso 11, Madrid
  - Nuevo alquiler de 2.641 m<sup>2</sup> con Emerson en PE Las Tablas, Madrid
  - Renovación de 2.442 m<sup>2</sup> con UPS en PE Alvento, Madrid
  - Nuevo alquiler de 2.216 m<sup>2</sup> con Mango en Diagonal 514, Barcelona
  - Renovación de 2.112 m<sup>2</sup> con IQVIA en Juan Esplandiu 11-13, Madrid
  - Nuevo alquiler de 1.541 m<sup>2</sup> con Grupo Serveo en PE Vía Norte, Madrid

m <sup>2</sup>	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones <sup>(2)</sup>	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	40.745	(15.753)	25.099	15.646	9.346	+3,2%	92
Barcelona	7.450	(4.039)	5.264	2.186	1.225	+3,9%	41
Lisboa	-	-	-	-	-	n.m.	n.m.
<b>Total</b>	<b>48.195</b>	<b>(19.792)</b>	<b>30.363</b>	<b>17.832</b>	<b>10.571</b>	<b>+3,4%</b>	<b>137</b>

## Ocupación

- Ocupación resiliente (92,2%)
- Por mercados, el mejor comportamiento este trimestre se ha producido, otra vez, en Madrid A-1

Stock	1.151.668 m <sup>2</sup>
WIP	164.603 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	1.316.271 m <sup>2</sup>

	Ocupación <sup>(3)</sup>		
	3M24	3M23	Cambio pbs
Madrid	90,7%	89,7%	+97
Barcelona	92,8%	95,9%	(309)
Lisboa	99,9%	100,0%	(15)
Otros	100,0%	100,0%	-
<b>Total</b>	<b>92,2%</b>	<b>92,2%</b>	<b>(1)</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de oficinas en explotación durante el período 3M23 (€ 60,9m de rentas brutas) y el período 3M24 (€ 62,6m 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 Ruiz Picasso Extension, Torre Lisboa, PE Cerro Gamos 2, 3 & 5, Encinar, PLZFA y Josefa Valcarcel 48

# LOGÍSTICA

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M24 (€ m)	Renta pasante (€/m <sup>2</sup> /m)	PMA (años)
Madrid	13,4	4,3	3,8
Barcelona	3,0	7,8	2,5
Otros	4,5	4,6	1,8
<b>Total</b>	<b>20,9</b>	<b>4,7</b>	<b>3,2</b>

## Alquileres

- Destacado crecimiento orgánico (+4,9% LfL) en línea con el incremento de renta en renovaciones (+5,2% *release spread*)
- Los principales contratos firmados en 1T24 son:
  - Nuevo alquiler de 47.429 m<sup>2</sup> con Pepco en A2-Cabanillas Park II B, Madrid

m <sup>2</sup>	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Madrid	47.429	(2.850)	47.429	-	44.579	+2,2%	6
Barcelona	-	(3.892)	-	-	(3.892)	+12,7%	3
Otros	-	(2.192)	-	-	(2.192)	n.m.	n.m.
<b>Total</b>	<b>47.429</b>	<b>(8.934)</b>	<b>47.429</b>	<b>-</b>	<b>38.495</b>	<b>+5,2%</b>	<b>10</b>

## Ocupación

- La cartera continúa operando prácticamente con plena ocupación (98,4%)
- MERLIN se está enfocando en transformar en pre-alquileres las cartas de interés para el desarrollo de la cartera de suelo

Stock	1.510.808 m <sup>2</sup>
WIP <sup>(2)</sup>	557.350 m <sup>2</sup>
Best II	167.038 m <sup>2</sup>
Best III	390.312 m <sup>2</sup>
Stock incl. WIP	2.068.158 m <sup>2</sup>
ZAL Port	757.003 m <sup>2</sup>
Stock gestionado	2.825.161 m <sup>2</sup>

	Tasa de ocupación		
	3M24	3M23	pbs
Madrid	98,4%	96,0%	+237
Barcelona	95,7%	92,5%	+321
Otros	99,4%	100,0%	(60)
<b>Total</b>	<b>98,4%</b>	<b>96,8%</b>	<b>165</b>

<sup>(1)</sup> Cartera de logística en explotación durante el período 3M23 (€ 19,6m de rentas brutas) y el período 3M24 (€ 20,6m 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

#### Plan de Desarrollo Logístico (a 31/03/2024)

- **525k m<sup>2</sup>** han sido entregados hasta la fecha con un YoC promedio de 7,8%
- **557k m<sup>2</sup> de Landbank**, de los cuales todos están **urbanísticamente listos para construir**, distribuidos entre distintas ubicaciones cuidadosamente seleccionados en Madrid, Lisboa, Valencia y Sevilla.

#### Proyectos logísticos a 31/03/2024

	SBA (m <sup>2</sup> )	Capex pendiente (€m)	GRI esperado (€m)	YoC <sup>(1)</sup> (%)
Proyectos a corto plazo (2025)	141k	78	8,2	7,6%
Proyectos a medio plazo (2026-2027)	98k	61	6,1	7,6%
Proyectos a largo plazo no comprometidos <sup>(2)</sup>	318k	162	17,7	±7,0%

- Ca. 40% del total de banco de suelo con HoT acordados (113k m<sup>2</sup> en el corto plazo y 98k m<sup>2</sup> en el medio plazo)

## DATA CENTERS

- Los Data Centers **MAD01-GET, BCN01-PLZF y BIO03-ARA** están **completamente operativos** y entregados a cliente con las mejores especificaciones técnicas de la industria actual (1,15 PUE y 0,0 WUE)
- La **licencia de construcción para el Data Center de LIS01-VFX ha sido obtenida y la potencia garantizada para un campus de inteligencia artificial de >90 MW**
- La licencia de **BIO02-ARA (76 MW)** espera obtenerse antes de final de año

#### Programa Data Centers (hasta 60 MW de capacidad IT) sin incluir Lisboa

Capex Invertido hasta 3M24 (€m)	2024 Capex (€m)	>2025 Capex (€m)	Rentas brutas esperadas estabilizadas (€m)	GRI estabilizado YoC <sup>(1)</sup> (%)	NOI estabilizado YoC (%)
283	120	163	c.81	c.14,4%	>10%

- **Suelo con licencias y potencia disponible** para desarrollar **200 MW de capacidad de IT adicional**
- La compañía continúa analizando alternativas estratégicas para financiar el desarrollo

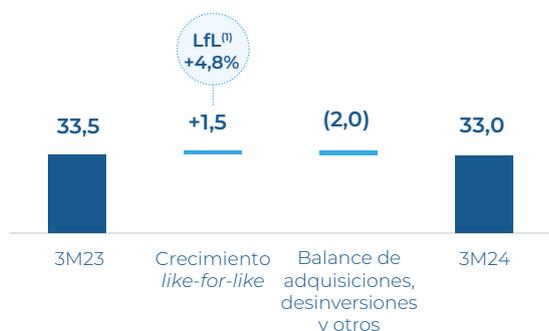
<sup>(1)</sup> Incluye el coste del terreno

<sup>(2)</sup> A desarrollar en régimen de pre-alquiler

# CENTROS COMERCIALES

## Evolución de rentas brutas

(€m)



## Desglose de rentas

	Rentas brutas 3M24 (€ m)	Renta pasante (€/m²/m)	PMA (años)
TOTAL	33,0	25,5	2,2

## Afluencias y ventas de inquilinos

	vs 3M23
Ventas de inquilinos	+8,1%
Afluencia	+6,6%
Tasa de esfuerzo	11,6%

## Alquileres

- **La afluencia** (+6,6% vs 3M23) **y ventas** (+8,1% vs 3M23) continúan estableciendo nuevos records **y permitiendo el crecimiento de rentas manteniendo unas rentas asequibles** (11,6% OCR en 3M24)
- **El crecimiento de rentas comparables (+4,8%) se sigue comportando satisfactoriamente**
- **Los principales contratos firmados en el 1T24 son:**
  - Nuevo alquiler de 3.049 m² con Zara y nuevo alquiler (ampliación) de 1.013 m² con Zara Home y Oysho en Almada
  - Renovación de 1.916 m² con Mercadona en Arenas
  - Renovación de 1.877 m² con Alfit en Porto Pi
  - Nuevo alquiler de 1.011 m² con El Txiringuito en X-Madrid
  - Renovación de 844 m² con Mango en La Vital
  - Renovación de 557 m² con La Tagliatela en Saler

m²	Contratados	Salidas	Entradas	Renovaciones	Neto	UDM	
						Release spread	# contratos
Total	15.160	(8.523)	7.643	7.518	(880)	+7,8%	80

## Ocupación

- **La ocupación se sitúa en el 96,0%**
- El mejor comportamiento durante este trimestre ha sido **X-Madrid**

Stock	431.349 m²
Tres Aguas <sup>(2)</sup>	67.940 m²
Stock incl. Tres Aguas	499.289 m²

	Tasa de ocupación		
	3M24	3M23	Cambio pbs
Total	96,0%	94,4%	+161

<sup>(1)</sup> Cartera de centros comerciales en explotación durante 3M23 (€ 31,4m de rentas brutas) y 3M24 (€ 32,9m de rentas brutas)

<sup>(2)</sup> Tres aguas al 100%

## BALANCE DE SITUACIÓN

- El LTV se sitúa en 35,0%
- No hay más vencimientos hasta noviembre de 2026 una vez afrontada la refinanciación del vencimiento de mayo de 2025 con una combinación de deuda bancaria (con y sin garantía hipotecaria) y bonos, en términos atractivos
- S&P ha mejorado el *rating* financiero de MERLIN a BBB+ gracias al menor endeudamiento y a la mejora en el perfil de generación de flujo de caja

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

Ratios	31/03/2024	31/12/2023
LTV (Incl. TC)	35,0%	35,0%
Tipo interés medio (con cobertura)	2,38%	2,38%
Vencimiento medio (años)	4,9	5,1
Deuda no hipotecaria sobre deuda total	90,6%	90,4%
Interés a tipo fijo	99,7%	99,7%
Posición de liquidez (€m) <sup>(1)</sup>	1.393	1.309

	€ millones
GAV	11.314,8
Deuda financiera bruta	4.626
Efectivo y equivalentes <sup>(2)</sup>	(561)
Deuda financiera neta	4.065
NTA	7.139

## INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- € 3,0m en ventas de activos non-core en el trimestre. Se han firmado otros € 79,3m de ventas de activos non-core que esperan escriturarse durante el ejercicio con una prima de doble dígito sobre las tasaciones de 2023. A mayo de 2024 se han percibido en depósitos € 10,4m de anticipos de dichas operaciones
- Actividad inversora en 3M24 limitada a la consolidación del 100% de la propiedad en la ampliación de Plaza Ruiz Picasso, un edificio de c. 4.500 m<sup>2</sup> adyacente a nuestro desarrollo de Plaza Ruiz Picasso. La reforma empezará en 3Q25
- La inversión en capex sigue centrada en los Planes Best II & III y el Plan de Infraestructura Digital (Mega)
- Plaza Ruiz Picasso 11 continúa dando la bienvenida a clientes. Durante el primer trimestre se han entregado 7.962 m<sup>2</sup> a Willis Tower Watson y Globant y 6.188 m<sup>2</sup> a nuestra filial de *coworking* (LOOM), con el 50% ya implantado y entregado a cliente y el resto ya comprometido. 10.493 m<sup>2</sup> ya fueron entregados a IBM en diciembre de 2023

	Oficinas	Retail	Logística	Data Centers	€ millones
Adquisiciones	Plaza Ruiz Picasso extensión				8,1
Desarrollos y WIPs			A2-Cabanillas Park II Lisboa-Park	Bilbao Arasur (Data Center) Madrid-Getafe (Data Center) Barcelona PLZF (Data Center) Lisboa (Data Center)	25,5
Reformas	Plaza Ruiz Picasso PE Cerro Gamos Josefa Valcarcel 48	Callao 5 Marineda			12,7
Cartera <i>like-for-like</i> portfolio (Capex de mantenimiento) <sup>(3)</sup>					3,2
<b>Total</b>					<b>49,5</b>

<sup>(1)</sup> Incluyendo efectivo (€ 545,3m), acciones en autocartera (€ 15,4m), y líneas de crédito no dispuestas (€ 832,4m) en 3M24

<sup>(2)</sup> Incluyendo efectivo (€ 545,3m) y acciones en autocartera (€ 15,4m)

<sup>(3)</sup> € 1,9m son capitalizados en el balance y € 1,3m se contabilizan en la cuenta de resultados

# APÉNDICES

---

1. Cuenta de resultados consolidada

2. Balance de situación consolidado

## Cuenta de resultados consolidada

(€ miles)	31/03/2024	31/03/2023
<b>Rentas brutas</b>	<b>124.208</b>	<b>119.247</b>
Oficinas	66.622	62.832
Logística	20.887	19.721
Centros comerciales	32.956	33.519
Data Centers	418	-
Otros	3.325	3.175
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>3.107</b>	<b>2.158</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>127.315</b>	<b>121.405</b>
Incentivos	(6.661)	(6.741)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(29.627)</b>	<b>(25.357)</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(13.428)	(11.612)
Gastos de personal	(8.865)	(8.604)
Gastos generales	(4.764)	(4.084)
Gastos generales <i>no-overheads</i>	(1.869)	(356)
Provisión contable para Plan Incentivos L/P	(701)	(701)
<b>EBITDA contable</b>	<b>91.027</b>	<b>89.307</b>
Amortizaciones	(578)	(466)
Resultado enajenación inmovilizado	429	2.515
Provisiones	582	(7)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	-	-
<b>EBIT</b>	<b>91.460</b>	<b>91.349</b>
Resultado financiero neto	(25.391)	(19.707)
Costes amortización deuda	(1.869)	(1.367)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(49)	(6.039)
Participación en el resultado de sociedades en equivalencia	2.490	3.620
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>66.641</b>	<b>67.856</b>
Impuesto sobre beneficios	(1.854)	(1.683)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>64.787</b>	<b>66.173</b>
Minoritarios	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>64.787</b>	<b>66.173</b>

## 2. Balance de situación consolidado

(€ miles)

ACTIVO	31/03/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/03/2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11.532.728</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.615.293</b>
Inmovilizado intangible	1.474	Capital	469.771
Inmovilizado material	8.348	Prima de emisión	3.541.379
Inversiones inmobiliarias	10.684.996	Reservas	2.548.984
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	539.978	Resultados de ejercicios anteriores	97.610
Inversiones financieras a largo plazo	220.359	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(15.440)
Activos por impuesto diferido	77.573	Otras aportaciones de socios	540
		Dividendo a cuenta	(93.673)
		Beneficios consolidados del ejercicio	64.788
		Ajustes por cambios de valor	1.334
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.393.088</b>
		Deudas a largo plazo	4.763.091
		Provisiones a largo plazo	16.807
		Pasivos por impuesto diferido	613.190
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>674.373</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>198.720</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	54.739	Deudas a corto plazo	48.978
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.159	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	131.910
Inversiones financieras a corto plazo	1.841	Otros pasivos corrientes	17.832
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	545.295		
Periodificaciones	69.339		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.207.101</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>12.207.101</b>



Paseo de la Castellana, 257  
28046 Madrid  
+34 91 769 19 00  
info@merlinprop.com  
[www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)